



# MUNICIPALIDAD DE PUERTO GRAL. SAN MARTIN

Alberdi 101 C.P. 2202 - Pcia. SANTA FE  
Telefax: (03476) 422420  
E-mail: [info@mpgsm.gov.ar](mailto:info@mpgsm.gov.ar)  
Web: [www.mpgsm.gov.ar](http://www.mpgsm.gov.ar)

## REGLAMENTO DE PREADJUDICACION, ADJUDICACIÓN, OCUPACION Y USO PARA EL LOTEO BARRIO SAN SEBASTIAN NORTE

### Título I

#### Disposiciones y Consideraciones Generales

**ARTICULO 1°:** La presente reglamentación corresponde a las disposiciones que regirán las operatorias implementadas en el marco de la Ordenanza N° 024/18, sancionada por el Honorable Concejo Municipal en fecha 18 de Octubre de 2018.

**ARTICULO 2°:** El presente Reglamento se aplicará en todos los aspectos del Loteo Barrio San Sebastián Norte, tendrá vigencia y regirá las relaciones de la Municipalidad de Puerto General San Martín con los beneficiarios de las operatorias hasta el agotamiento de todos los contratos de los cuales emerjan derechos y obligaciones entre aquella y éstos.

### Título II

#### Destinatarios de las Operatorias

**ARTICULO 3°:** Cada grupo familiar podrá ser adjudicatario o beneficiario de un solo lote con destino a la construcción de vivienda y cada lote será asignado a un solo grupo familiar. Entendiéndose por tal el núcleo estable de personas convivientes, en el cual dos de sus miembros están unidos entre sí en matrimonio o en concubinato; o por vínculos consanguíneos en línea ascendente o descendente; o colateral en segundo grado; como así también parejas con propósito de convivencia.

**ARTÍCULO 4°:** Para ser considerado como aspirante a la adjudicación de los lotes con destino a la construcción de viviendas, el interesado deberá ser civilmente capaz y:

- Satisfacer la solicitud y documentación exigidas. Dicha solicitud contendrá los datos fundamentales del solicitante y su grupo familiar los que permitirán evaluar las situaciones previstas en el presente Reglamento.
- Declarar expresamente que aceptará todas las condiciones del presente Reglamento.

**ARTICULO 5°:** Los datos aportados en la solicitud de referencia serán reservados como estrictamente confidenciales. La comprobación de falsedad de dichos datos facultará a la Municipalidad de Puerto General San Martín a proceder:

- Desde el inicio de la gestión hasta la adjudicación de la unidad, a excluir al grupo participante.
- Tratándose de falseamiento por parte de los adjudicatarios de la información que hubiere servido de base para la selección, preadjudicación y adjudicación, aquel acarreará la inmediata caducidad de los compromisos y contratos suscriptos.

**ARTÍCULO 6°:** Todo interesado en los lotes con destino a la construcción de viviendas del Loteo deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

- Tener una residencia mínima efectiva en la localidad de Puerto General San Martín de seis (06) años de antigüedad.
- Poseer Documento Nacional de Identidad.



# MUNICIPALIDAD DE PUERTO GRAL. SAN MARTIN

Alberdi 101 C.P. 2202 - Pcia. SANTA FE  
Telefax: (03476) 422420  
E-mail: [info@mpgsm.gov.ar](mailto:info@mpgsm.gov.ar)  
Web: [www.mpgsm.gov.ar](http://www.mpgsm.gov.ar)

- c) No haber sido ningún integrante del grupo solicitante adjudicatario de lote para construcción de vivienda o beneficiario de préstamo y/o Programas para el citado fin y/o vivienda propia, otorgado por Entidades Bancarias Oficiales, Organismos Nacionales, Provinciales y/o Municipales. De haber sido beneficiario, deberán haber transcurrido por lo menos 10 (diez) años desde el cese de la relación contractual.
- d) Los miembros del grupo solicitante, no deben ser propietarios de inmuebles destinados a viviendas.
- e) No poseer bienes patrimoniales cuya razonable realización le posibilite resolver el problema habitacional por otra vía.

## Título III

### De la Pre-adjudicación

**ARTICULO 7°:** Cerrada la inscripción se procederá al estudio y selección de los postulantes, trabajo que se realizará por la Municipalidad de Puerto General San Martín.

**ARTICULO 8°:** Se considerarán todas las solicitudes que hayan cumplimentado las condiciones básicas enumeradas en el artículo 6° y la preadjudicación se llevará a cabo de la siguiente forma:

- a) Las unidades se adjudicarán siempre en compraventa.
- b) Cuando la situación del adjudicatario sea tal que no pueda continuar con el pago de las cuotas, la compraventa aún no escriturada podrá convertirse en locación o comodato.

En este caso se extinguirán todos los derechos y acciones de la compraventa que los adjudicatarios habían suscripto, considerándose lo pagado hasta ese momento siempre y cuando se haya abonado un mínimo de dos (02) años. De este modo si retornan a la compraventa se considerará como precio de la unidad el saldo obtenido y se fijará la financiación correspondiente.

Los contratos de comodatos se celebrarán por plazos no mayores de 2 (dos) años, renovables automáticamente mientras se mantengan las condiciones que originaron el mismo. A tales fines, a la finalización de cada período, el beneficiario deberá presentar nueva declaración jurada quedando la Municipalidad de Puerto General San Martín facultada para constatar el mantenimiento de las circunstancias de anterior referencia. El comodatario por su parte, tendrá opción prioritaria en caso que el mejoramiento de las posibilidades económicas del grupo familiar le permita la readquisición del inmueble en la forma y modo establecida.

**ARTICULO 9°:** El comodatario se sujetará, mediante la instrumentación formal pertinente, a las obligaciones y derechos que prevé el Código Civil al respecto. Asimismo deberá cumplimentar las obligaciones que en relación a la entrega de las unidades, uso, ocupación y deberes comunitarios al respecto se expresan en los títulos correspondientes del presente Reglamento, excepto los que explícitamente se refieren al sistema de adjudicación en compraventa.

**ARTICULO 10°:** En la asignación en comodato no existirá transferencia de los derechos y obligaciones del contrato, por lo que en caso de fallecimiento del comodatario, la Municipalidad de Puerto General San Martín analizará la situación del grupo conviviente a efectos de otorgar continuidad al beneficio o asignará la unidad a un nuevo interesado por ésta escogido, de acuerdo a las previsiones de este Reglamento.

**ARTICULO 11°:** La selección de los preadjudicatarios y suplentes se efectuará por sorteo público, en presencia de Escribano Público, entre los grupos solicitantes que reúnan los requisitos básicos de admisión del presente Reglamento. El resultado del sorteo se exhibirá en la Municipalidad de Puerto General San Martín.



# MUNICIPALIDAD DE PUERTO GRAL. SAN MARTIN

Alberdi 101 C.P. 2202 - Pcia. SANTA FE  
Telefax: (03476) 422420  
E-mail: [info@mpgsm.gov.ar](mailto:info@mpgsm.gov.ar)  
Web: [www.mpgsm.gov.ar](http://www.mpgsm.gov.ar)

**ARTICULO 12°:** Se sorteará el número de 358 (trescientos cincuenta y ocho) titulares y 100 (cien) suplentes. Estos últimos mantendrán su condición de tales hasta la verificación de la información contenida en las declaraciones juradas suscriptas por los titulares, puesto que en caso de verificarse falsedad en las mismas se procederá a la evaluación del suplente correspondiente en el orden sorteado, y/o hasta el cumplimiento de lo establecido en el artículo 20 del presente. Posteriormente la Municipalidad de Puerto General San Martín verificará los recaudos de admisión de los grupos favorecidos en calidad de suplentes.

**ARTICULO 13°:** Las preadjudicaciones se efectuarán refiriendo específicamente a qué lote corresponde, entendiéndose que se efectúa en general a una de las unidades del Loteo.

**ARTICULO 14°:** La cobertura de las unidades vacantes (por renuncia o desadjudicación), se realizará mediante la selección del adjudicatario, a criterio de la Municipalidad de Puerto General San Martín.

## Título IV

### Sistema Financiero

**ARTICULO 15°:** Los beneficiarios pagarán la totalidad del precio determinado por el Departamento Ejecutivo Municipal según tasación que se realizara a tales efectos, a partir de la suscripción de los contratos y conforme las características de las operatorias.

**ARTICULO 16°:** Las cuotas se determinaran de acuerdo a un Informe Socio Económico que será confeccionado por el Departamento Ejecutivo Municipal, el que determinara la cantidad y cuantía de las mismas.

**ARTICULO 17°:** Los adjudicatarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a anticipar parte de su deuda o cancelarla.

**ARTICULO 18°:** Si con posterioridad a la entrega del lote y antes de la escrituración, el adjudicatario se hiciera pasible de la sanción que consiste en la desadjudicación o asimismo desistiere, los períodos abonados durante el tiempo de la ocupación serán considerados como valor locativo por el uso.

## Título V

### ADJUDICACION - ENTREGA DEL LOTE

**ARTICULO 19°:** Una vez adjudicado el lote, se procederá a la suscripción del Boleto de Compraventa en el plazo de quince (15) días corridos, a partir de la notificación fehaciente que se efectúe. Transcurrido dicho plazo sin que el adjudicatario se presente a celebrar el contrato de compraventa respectivo, quedará sin efecto la adjudicación, pudiendo la Municipalidad de Puerto General San Martín disponer del lote en favor de otro interesado, rigiendo en este supuesto la totalidad de las especificaciones contenidas en el presente Reglamento.



# MUNICIPALIDAD DE PUERTO GRAL. SAN MARTIN

Alberdi 101 C.P. 2202 - Pcia. SANTA FE  
Telefax: (03476) 422420  
E-mail: [info@mpgsm.gov.ar](mailto:info@mpgsm.gov.ar)  
Web: [www.mpgsm.gov.ar](http://www.mpgsm.gov.ar)

## Título VI

### REGIMEN DE OCUPACION Y USO

**ARTICULO 20°:** El lote deberá ser ocupado en forma efectiva en el plazo de treinta (30) días corridos desde la entrega. Este término sólo podrá ser modificado por causas graves debidamente fundadas y expuestas formalmente por el interesado con suficiente antelación, pero será causal de desadjudicación si no se cumplimentare.

**ARTICULO 21:** El lote será destinado exclusivamente para la construcción de la casa habitación del grupo familiar adjudicatario, y los mismos no podrán afectar el inmueble a un uso distinto del señalado ni ejercer acto alguno de disponibilidad sobre el mismo. Por tal motivo, les queda expresamente prohibido, hasta la obtención de la escritura traslativa de dominio, cualquiera sea el carácter de la prestación:

- a) Arrendar o subarrendar total o parcialmente el lote.
- b) Transferir o ceder por cualquier título sus derechos y obligaciones a terceros.
- c) No iniciar y/o suspender los trabajos de construcción de la casa- habitación del grupo familiar adjudicatario, en un plazo máximo de dos (2) años, realizándose el cómputo de tal período a partir de la notificación fehaciente de la adjudicación.
- d) Permitir la residencia en la casa-habitación que se construya de personas ajenas al grupo familiar adjudicatario.
- e) Hacer uso de la vivienda con o para fines reñidos con la moral y las buenas costumbres.
- f) Dejar de habitar la vivienda construida.

**ARTICULO 22°:** Cuando el adjudicatario se haga culpable de dolo, fraude o grave negligencia o no cumpla cualquiera de las obligaciones estipuladas se hará pasible, según la naturaleza del caso:

- a) Intimación de volver las cosas al estado anterior al incumplimiento, en un término que se otorgará al efecto.
- b) Rescisión lisa y llana del Contrato sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, exigiéndose el inmediato desalojo, como así también el resarcimiento de los daños y perjuicios irrogados en cualquiera de los casos.

**ARTICULO 23°:** Si el adjudicatario pierde su interés en el lote antes de los dos (2) años como máximo para la construcción de la vivienda y previo a la escrituración del mismo, deberá renunciar al beneficio, en cuyo caso la Municipalidad de Puerto General San Martín dejará sin efecto la adjudicación y rescindirá el contrato suscripto. En cuanto a las cuotas abonadas y estado del lote, regirá lo establecido en los artículos 18° y 24° del presente.

**ARTICULO 24°:** En los casos de desistimiento o desadjudicación previstos en el presente Reglamento, los lotes serán reintegrados en buenas condiciones de mantenimiento y conservación, circunstancia que será constatada por personal técnico municipal mediante una inspección, de la cual se labrará Acta, informándose previamente al adjudicatario el día y hora de realización.

En cuanto a las reparaciones que no se hubieren realizado serán evaluadas para ser exigidas por vía judicial al adjudicatario, no existiendo obligación por parte de la Municipalidad de Puerto General San Martín de reconocer el valor de las mejoras introducidas en el inmueble.

**ARTICULO 25°:** La Municipalidad de Puerto General San Martín se reserva la facultad de inspeccionar y coordinar la proyección y/o las diferentes etapas de construcción de las unidades habitacionales que se ejecuten. En este orden, la tipología de las unidades habitacionales deberá observar y/o conservar las reglas del buen arte.



# MUNICIPALIDAD DE PUERTO GRAL. SAN MARTIN

Alberdi 101 C.P. 2202 - Pcia. SANTA FE  
Telefax: (03476) 422420  
E-mail: [info@mpgsm.gov.ar](mailto:info@mpgsm.gov.ar)  
Web: [www.mpgsm.gov.ar](http://www.mpgsm.gov.ar)

**ARTICULO 26°:** En caso de fallecimiento o abandono del adjudicatario mientras no se haya perfeccionado la transferencia de dominio mediante la escrituración respectiva, se procederá:

- a) Para el primer caso, toda vez que se modifique el grupo conviviente, la adjudicación será revisable.
- b) En caso de abandono del titular, sólo tendrán derecho a considerarse beneficiarios los miembros del grupo familiar o convivientes declarados en la solicitud, siempre que hayan habitado con aquél durante el año anterior al hecho de que se trata.

**ARTICULO 27°:** Los adjudicatarios de los lotes deberán observar, además de la totalidad de las disposiciones contenidas en la presente reglamentación, las que particularmente se dicten en relación al uso, conservación y estética de los bienes inmuebles.

**ARTICULO 28°:** A partir de la notificación fehaciente de la adjudicación del lote, estarán a cargo del adjudicatario todos los impuestos, tasas, contribución de mejoras y todo otro gravamen que correspondiera al inmueble, sean estos de índole nacional, provincial y/o municipal.

**ARTICULO 29°:** La Municipalidad de Puerto General San Martín podrá, previa fundamentación y estudio del caso, autorizar la excepción de alguna de las situaciones previstas en los artículos anteriores. En consecuencia será obligación del o los adjudicatarios, solicitar el correspondiente permiso antes de caer en incumplimiento.

## Título VII

### ESCRITURACION DE LAS UNIDADES

**ARTICULO 30°:** Una vez cancelado el precio de los lotes, deberán escriturarse en favor de sus destinatarios. La escritura traslativa de dominio se otorgará por ante el Escribano Público designado por el o los adjudicatarios. En cualquier caso, todos los gastos que demande la escrituración del inmueble correrán por exclusiva cuenta y cargo del o los adjudicatarios.

**ARTICULO 31°:** Si el adjudicatario transfiriese su unidad antes de la obtención de escritura traslativa de dominio, omitiendo las disposiciones de los artículos precedentes, la Municipalidad de Puerto General San Martín estará facultada para rescindir el contrato de compraventa e iniciar la acción de desalojo contra el o los ocupantes.

## Título VIII

### DISPOSICIONES VARIAS

**ARTICULO 32°:** Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por el Departamento Ejecutivo Municipal, previos dictámenes fundados por las Areas que correspondan.

**ARTICULO 33°:** El presente Reglamento es de aplicación para la totalidad de los lotes afectados al Loteo Barrio San Sebastián Norte y para las unidades que se construyan y/o ejecuten en virtud de las distintas operatorias consecuencia del mismo.