



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

**RESOLUCIÓN C.D. N° 120/26
San Martín de los Andes, 04/06/2026.-**

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
R E S U E L V E**

ARTÍCULO 1°.- CONVÓCASE, en el marco de lo dispuesto por la **Carta Orgánica Municipal** y la **Ordenanza 3338/99**, a **AUDIENCIA PÚBLICA n° 02/26** a celebrarse el día lunes 06 de julio de 2026, a las 16 hs en el *Salón Intendente Luz María Sapag* del Concejo Deliberante, con el fin de tratar el siguiente proyecto:

Expediente N° 05000-424/2017

Comisión de Labor Legislativa del Concejo Deliberante s/ Modelo de Comodato con el Club Social, Cultural y Deportivo Real Maipú, para uso del inmueble identificado como Lote 3, Fracción A, Chacra 28, nomenclatura catastral 15-21-073-5699-0000, ubicado en la denominada “Subdivisión del Remanente NO de la Chacra 28- sector B- Pinar de Creide”

ARTÍCULO 2°.- ESTABLÉCENSE las autoridades para la Audiencia Pública a la que alude la presente, de la siguiente forma:

Presidente de la Comisión de Gobierno: Cjal. César Meza.

Secretario de la Comisión de Gobierno: Cjal. Santiago Fernández

Suplente: Cjal. Miembro de la Comisión de Gobierno

ARTÍCULO 3°.- A los efectos de la realización de la presente Audiencia Pública, **ESTABLÉCESE** lo siguiente:

1. La propuesta a considerar, obrante como **Anexo I** y **Anexo II** de la presente Resolución, estará a disposición para su consulta en la *Mesa de Entradas del Concejo Deliberante* y la en *página web del Concejo Deliberante* a partir del 08 de junio y hasta el 06 de julio de 2026.
2. Las inscripciones podrán realizarse hasta las 13:00 hs del día lunes 06 de julio de 2026, ante la *Mesa de Entradas del Concejo Deliberante*, o través del *Formulario confeccionado a tal fin, disponible en la página web del Concejo Deliberante*

ARTÍCULO 4°.- Se organiza el **Orden del Día** de la **Audiencia Pública** de la siguiente forma:

- a. Lectura de las reglas que rigen a la Audiencia,



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

- b. presentación del Proyecto y condiciones particulares;
- c. participaciones según lista.

ARTÍCULO 5º.- Por Presidencia del Concejo Deliberante se arbitrarán los medios para:

1. Convocar para que integren el panel junto con las autoridades de la Audiencia a las siguientes personas, instituciones, dependencias municipales o entidades involucradas en el proyecto a tratar, a saber:
 - a) Expositores: Autoridades del Club Social, Cultural y Deportivo Real Maipú
 - b) Subsecretario de Deportes Municipal: Sr. Martín Betancur
2. Garantizar que durante la Audiencia se dispondrá del material adecuado (gráfico, audio visual, etc.) para la mejor comprensión del tema a tratar.
3. Asegurar que durante la Audiencia Pública se labre acta.
4. Asegurar la grabación de la Audiencia.
5. Garantizar que quienes efectúen sus presentaciones por escrito en oposición al proyecto obtendrán una devolución por escrito tras la realización de la Audiencia en un plazo no mayor a 60 días corridos.-

ARTÍCULO 6º.- DISPÓNESE, a través del área de Prensa del Concejo Deliberante y de la Dirección General de Comunicación e Información Pública, la publicidad de la presente, como mínimo durante los cinco (5) días siguientes a la convocatoria, reiterándose su difusión los cinco (5) días previos a la realización de la Audiencia.

ARTÍCULO 7º.- Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, Intendente Luz María Sapag, en Sesión Ordinaria N° 11 de fecha 04 de junio de 2026, según consta en Acta correspondiente.-

Norma Isabel Castilla
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Natalia Vita
Presidenta
Concejo Deliberante



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**





**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

**ANEXO I
RESOLUCIÓN C.D. N° 120/26**

CONTRATO DE COMODATO DE USO

En la ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los ____ días del mes de _____ de 2026, entre la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES, con domicilio en calle Juan Manuel de Rosas y General Roca de esta ciudad, representada en este acto por el Sr./la Sra. Intendente Municipal, _____, DNI N° _____, en adelante LA MUNICIPALIDAD o LA COMODANTE, por una parte; y por la otra el CLUB SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO REAL MAIPÚ, con domicilio en _____ de la ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, CUIT N° _____, Personería Jurídica N° _____, representado en este acto por su Presidente, Sr. _____, DNI N° _____, y por su Secretario, Sr. _____, DNI N° _____, en adelante EL CLUB o EL COMODATARIO, convienen celebrar el presente CONTRATO DE COMODATO DE USO, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: ANTECEDENTES

- a) Que en el marco del Expediente Municipal N° 05000-424/2017 tramitan actuaciones vinculadas al posible uso institucional, deportivo, social, cultural y comunitario del inmueble identificado como Lote 3, Fracción A, Chacra 28, Nomenclatura Catastral 15-21-073-5699-0000, Matrícula 17769-LACAR, ubicado en la denominada “Subdivisión del Remanente NO de la Chacra 28 —sector B— Pinar de Creide”.
- b) Que mediante presentación efectuada ante el Concejo Deliberante, EL CLUB solicitó la cesión en comodato de uso del referido inmueble por el plazo de veinte años, con fundamento en la necesidad de contar con un marco de seguridad jurídica para desarrollar actividades recreativas, deportivas, sociales y culturales, especialmente orientadas a la contención de niños, adolescentes y jóvenes de la ciudad.
- c) Que en dicha presentación se invocó como antecedente la Ordenanza N° 13129/2021, mediante la cual la Municipalidad de San Martín de los Andes habría aceptado formalmente dicho espacio verde como parte del patrimonio municipal.
- d) Que también se mencionó la existencia de un acuerdo celebrado en marzo de 2023 con los herederos de la Sra. Isabel Aquin de Creide, en el marco de los autos caratulados “Aquin Isabel s/ Sucesión ab-intestato”, Expte. N° 45393/2016, tramitados ante el Juzgado Civil N° 1 de la IV



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

Circunscripción Judicial, mediante el cual se habría autorizado al Club Real Maipú a utilizar el lote para actividades deportivas hasta tanto se formalizara el plano de subdivisión.

- e) Que asimismo se invocó la existencia de un convenio interinstitucional celebrado el 14 de marzo de 2023 entre la Municipalidad, el Concejo Deliberante y EL CLUB, posteriormente protocolizado mediante Decreto N° 0925/2023, de fecha 19 de abril de 2023.
- f) Que de las actuaciones remitidas surge que el Concejo Deliberante impulsó gestiones ante la autoridad provincial competente en materia de recursos hídricos, atento a la existencia de un curso de agua que atravesaría el predio y a la eventual necesidad de intervención favorable para cualquier modificación, rectificación o intervención sobre dicho cauce.
- g) Que el presente contrato se celebra en función del interés público comprometido en el desarrollo de actividades deportivas, recreativas, culturales y comunitarias, y bajo la condición esencial de que el uso del inmueble se mantenga estrictamente afectado al destino autorizado.

SEGUNDA: OBJETO

LA MUNICIPALIDAD entrega en comodato de uso gratuito a EL CLUB, y éste acepta, el inmueble identificado como Lote 3, Fracción A, Chacra 28, Nomenclatura Catastral 15-21-073-5699-0000, Matrícula 17769-LACAR, ubicado en la denominada "Subdivisión del Remanente NO de la Chacra 28 —sector B— Pinar de Creide", de la ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, o el sector del mismo que resulte definitivamente delimitado por las áreas técnicas competentes.

La superficie, límites, medidas, ubicación precisa, restricciones, afectaciones y demás datos técnicos del inmueble serán los que surjan de la documentación dominial, catastral, registral, técnica y administrativa obrante en el expediente respectivo y/o de los informes que emitan las áreas municipales competentes.

La entrega se realiza exclusivamente bajo la figura de comodato de uso, en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación, sin que ello importe transferencia de dominio, constitución de derecho real, concesión, permiso irrevocable, reconocimiento posesorio, afectación dominial a favor de EL CLUB ni derecho alguno distinto del uso gratuito, temporal, condicionado y sujeto a restitución en los términos del presente contrato.

TERCERA: DESTINO EXCLUSIVO

EL CLUB deberá destinar el inmueble exclusivamente al desarrollo de actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y comunitarias propias de su objeto institucional, especialmente vinculadas a la práctica de fútbol, entrenamiento, formación deportiva, integración social y contención de niños, adolescentes y jóvenes.

Queda expresamente prohibido alterar, modificar o ampliar el destino autorizado sin conformidad



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

previa, expresa y por escrito de LA MUNICIPALIDAD.

También queda prohibido destinar el inmueble, total o parcialmente, a usos habitacionales, comerciales autónomos, lucrativos ajenos al objeto institucional, partidarios, religiosos, privados, empresariales, sindicales, ajenos a la finalidad social autorizada o incompatibles con el carácter público-social que justifica el presente comodato.

La realización de eventos extraordinarios, torneos, encuentros, actividades comunitarias o cualquier uso ocasional que exceda la práctica ordinaria de las actividades propias de EL CLUB deberá ajustarse a la normativa municipal vigente y contar con las autorizaciones que correspondan.

CUARTA: PLAZO

El presente comodato tendrá una duración de veinte años, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y/o de la fecha de promulgación de la Ordenanza que autorice o apruebe su celebración, lo que ocurra en último término.

El plazo aquí previsto se establece en consideración a la finalidad social, deportiva y comunitaria invocada por EL CLUB, así como a la necesidad de dotar de previsibilidad institucional a la utilización del inmueble, sin perjuicio de las facultades de control, revisión y resolución anticipada que conserva LA MUNICIPALIDAD en los términos del presente instrumento.

Vencido el plazo contractual, EL CLUB deberá restituir el inmueble en forma inmediata, libre de ocupantes, cosas, instalaciones no autorizadas y cualquier elemento ajeno al destino municipal, salvo que con anterioridad al vencimiento las partes acuerden expresamente la renovación del comodato mediante el acto administrativo y legislativo que corresponda.

La permanencia de EL CLUB en el inmueble con posterioridad al vencimiento del plazo no generará derecho alguno, ni podrá ser interpretada como prórroga tácita, renovación automática, concesión, permiso, tolerancia generadora de derechos, posesión ni tenencia con efectos adquisitivos.

QUINTA: GRATUIDAD

El presente contrato se celebra a título gratuito. EL CLUB no deberá abonar canon, precio, alquiler ni contraprestación económica alguna por el uso del inmueble.

La gratuidad del comodato se justifica exclusivamente en la finalidad pública, social, deportiva, recreativa, cultural y comunitaria comprometida. En consecuencia, la alteración del destino autorizado, la pérdida de regularidad institucional, la cesión no autorizada del uso o el incumplimiento de las obligaciones asumidas constituirán causales suficientes para disponer la resolución anticipada del contrato.



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

SEXTA: ESTADO DEL INMUEBLE

EL CLUB recibe el inmueble en el estado de uso, conservación, ocupación, mensura, delimitación, infraestructura, suelo, vegetación, accesos, restricciones, afectaciones, riesgos, servicios, condiciones ambientales e hidráulicas en que se encuentre al momento de la entrega.

La suscripción del presente contrato importará aceptación del estado del inmueble, sin perjuicio de las observaciones que las partes pudieran dejar asentadas en el acta de entrega correspondiente.

A tal efecto, las partes podrán suscribir un Acta de Entrega y Estado del Inmueble, la que podrá incluir relevamiento fotográfico, croquis, delimitación del sector entregado, indicación de accesos, descripción de instalaciones existentes, estado general del terreno, restricciones de uso y toda otra circunstancia relevante.

EL CLUB declara conocer que la autorización conferida mediante el presente contrato no implica garantía municipal respecto de la aptitud técnica del inmueble para cualquier obra, instalación, infraestructura o actividad específica, debiendo gestionar y obtener por su exclusiva cuenta y responsabilidad todas las autorizaciones que resulten exigibles.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

Son obligaciones esenciales de EL CLUB:

- a) Utilizar el inmueble exclusivamente conforme al destino autorizado.
- b) Conservar el inmueble en buen estado de uso, higiene, seguridad, mantenimiento y preservación.
- c) Adoptar todas las medidas necesarias para evitar daños al inmueble, a terceros, a bienes públicos o privados, al ambiente, al cauce o curso de agua existente, si lo hubiere, y a la infraestructura urbana circundante.
- d) No introducir modificaciones, obras, construcciones, cerramientos, movimientos de suelo, rellenos, canalizaciones, defensas, instalaciones fijas, conexiones de servicios o infraestructura permanente sin autorización previa, expresa y por escrito de LA MUNICIPALIDAD y de las autoridades competentes.
- e) Mantener vigente su personería jurídica, sus autoridades regularmente designadas y su funcionamiento institucional durante todo el plazo contractual.
- f) Presentar ante LA MUNICIPALIDAD, cuando ésta lo requiera, la documentación que acredite vigencia institucional, nómina de autoridades, estatuto, actas, seguros, habilitaciones, autorizaciones, informes de actividad y demás constancias necesarias para controlar el cumplimiento del contrato.
- g) Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por el presente contrato o por las áreas competentes.
- h) Permitir el ingreso, inspección, fiscalización y control por parte de LA MUNICIPALIDAD, sus



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

funcionarios, agentes, áreas técnicas o terceros autorizados.

- i) Cumplir la normativa nacional, provincial y municipal aplicable en materia ambiental, urbanística, edilicia, deportiva, sanitaria, de seguridad, habilitaciones, protección de cauces, uso del suelo, accesibilidad, convivencia barrial, ruidos molestos y toda otra que resulte pertinente.
- j) Abstenerse de ceder, transferir, prestar, alquilar, entregar, facilitar, subcomodar o permitir el uso total o parcial del inmueble a terceros sin autorización municipal previa, expresa y por escrito.
- k) Restituir el inmueble al vencimiento del plazo o ante la resolución anticipada del contrato, en buen estado de uso y conservación, salvo el desgaste propio del uso regular autorizado.
- l) Informar en forma inmediata a LA MUNICIPALIDAD cualquier situación de riesgo, daño, intrusión, ocupación, usurpación, afectación ambiental, incidente hídrico, accidente, reclamo de terceros o circunstancia relevante vinculada al inmueble.
- m) Responder por todo daño, perjuicio, reclamo, sanción, multa, accidente o consecuencia derivada del uso del inmueble, de las actividades desarrolladas, de sus instalaciones, de sus obras, de la conducta de sus miembros, dependientes, colaboradores, usuarios, invitados o terceros vinculados a la institución.

OCTAVA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN, TRANSFERENCIA O SUBCOMODATO

EL CLUB no podrá ceder, transferir, subcomodar, alquilar, prestar, facilitar, entregar ni permitir el uso o goce total o parcial del inmueble a favor de terceros, sean personas humanas, jurídicas, asociaciones, clubes, agrupaciones, empresas, entidades públicas o privadas, salvo autorización previa, expresa, fundada y por escrito de LA MUNICIPALIDAD.

La infracción a esta prohibición será considerada incumplimiento grave y habilitará a LA MUNICIPALIDAD a resolver anticipadamente el presente contrato, intimar la restitución inmediata del inmueble y reclamar los daños, perjuicios, gastos, multas o consecuencias que pudieran corresponder.

La mera tolerancia municipal frente a usos ocasionales no autorizados no podrá ser interpretada como consentimiento, modificación contractual, autorización tácita ni renuncia al ejercicio de las facultades de control, sanción o resolución.

NOVENA: OBRAS, MEJORAS E INSTALACIONES

EL CLUB no podrá realizar obras, mejoras, construcciones, ampliaciones, cerramientos, movimientos de suelo, nivelaciones, rellenos, excavaciones, canalizaciones, rectificaciones de cauce, instalaciones fijas, tendidos de servicios, iluminación, sanitarios, vestuarios, depósitos, tribunas, alambrados, cartelera permanente ni cualquier otra intervención material sobre el inmueble sin autorización previa, expresa y por escrito de LA MUNICIPALIDAD y de las autoridades provinciales o municipales que



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

resulten competentes.

Toda obra o mejora deberá ajustarse a la normativa urbanística, ambiental, edilicia, de seguridad, accesibilidad, hidráulica, eléctrica, sanitaria y de uso del suelo aplicable, quedando a exclusivo cargo de EL CLUB la presentación de planos, proyectos, memorias técnicas, permisos, habilitaciones, autorizaciones, estudios, seguros, dirección técnica, ejecución, mantenimiento y cumplimiento de toda exigencia legal.

La autorización del comodato no importará autorización para construir, modificar el terreno, intervenir cauces, afectar arbolado, remover suelo, ejecutar infraestructura ni realizar actividades que requieran permisos específicos.

Las mejoras útiles, necesarias, voluntarias, deportivas, edilicias, de infraestructura o de cualquier otra naturaleza que EL CLUB introduzca en el inmueble, autorizadas o no, quedarán incorporadas al patrimonio municipal al finalizar el comodato, sin derecho de EL CLUB a reclamar indemnización, compensación, reintegro, retención, valor residual, reconocimiento de inversión ni suma alguna por ningún concepto, salvo pacto expreso en contrario aprobado por autoridad competente.

LA MUNICIPALIDAD podrá exigir la remoción, demolición, retiro, adecuación o regularización de toda obra, instalación o mejora ejecutada sin autorización, en infracción normativa o en contradicción con el destino del inmueble, con cargo exclusivo a EL CLUB.

DÉCIMA: RECURSOS HÍDRICOS, AMBIENTE Y RESTRICCIONES DEL PREDIO

En caso de existir dentro del inmueble o en sus inmediaciones un curso de agua, cauce, arroyo, escurrimiento, zona de protección, restricción ambiental, servidumbre, área inundable, franja de mantenimiento, zona de riesgo o cualquier otra afectación técnica, ambiental o hídrica, EL CLUB deberá respetar estrictamente las limitaciones que establezcan las autoridades competentes.

Queda expresamente establecido que el presente comodato no autoriza por sí mismo a modificar, rectificar, canalizar, rellenar, entubar, desviar, limpiar, defender, intervenir, alterar ni afectar curso de agua alguno.

Toda intervención vinculada directa o indirectamente con recursos hídricos deberá contar, con carácter previo, con la autorización, intervención favorable o permiso de la autoridad provincial competente, así como con las autorizaciones municipales que correspondan.

EL CLUB será responsable por cualquier daño ambiental, hídrico, urbanístico, sanitario o de infraestructura que derive de su actividad, de obras no autorizadas, de falta de mantenimiento, de uso indebido del predio o de incumplimiento de las restricciones aplicables.

LA MUNICIPALIDAD podrá suspender actividades, intimar adecuaciones, prohibir intervenciones o resolver anticipadamente el contrato si advirtiera riesgo ambiental, afectación de cauces, incumplimiento de informes técnicos, inexistencia de autorizaciones necesarias o cualquier situación



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

que comprometa el interés público, la seguridad, el ambiente o el patrimonio municipal.

DÉCIMA PRIMERA: MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN

EL CLUB tendrá a su exclusivo cargo la limpieza, mantenimiento ordinario, conservación, cuidado, vigilancia, preservación y buen uso del inmueble durante toda la vigencia del contrato.

Deberá mantener el predio libre de residuos, escombros, materiales peligrosos, acumulaciones indebidas, elementos abandonados, instalaciones precarias no autorizadas, focos de riesgo, obstáculos, contaminación, ruidos indebidos, usos incompatibles o cualquier situación que afecte la seguridad, higiene, salubridad o convivencia comunitaria.

También deberá adoptar medidas razonables para prevenir intrusiones, ocupaciones de hecho, vandalismo, daños, incendios, accidentes, deterioros o usos indebidos, informando inmediatamente a LA MUNICIPALIDAD cualquier situación relevante.

El incumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y conservación habilitará a LA MUNICIPALIDAD a intimar su cumplimiento, ejecutar tareas por cuenta de EL CLUB si la urgencia lo justificare, reclamar el reintegro de gastos y, en caso de incumplimiento grave o reiterado, resolver anticipadamente el contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: SERVICIOS, TASAS, GASTOS Y HABILITACIONES

Serán a exclusivo cargo de EL CLUB todos los gastos, costos, tasas, derechos, permisos, servicios, consumos, habilitaciones, autorizaciones, seguros, mantenimiento, obras, reparaciones, adecuaciones, inspecciones, trámites, honorarios técnicos, certificaciones, planos y demás erogaciones derivadas del uso del inmueble y de las actividades desarrolladas en él.

En caso de requerirse conexión de energía eléctrica, agua, gas, cloacas, internet, iluminación, sanitarios, riego u otros servicios, EL CLUB deberá gestionar previamente las autorizaciones correspondientes, cumplir con la normativa aplicable y asumir la totalidad de los costos, sin que ello genere derecho de permanencia, compensación, reintegro o indemnización a su favor.

Ninguna mejora, conexión, servicio, habilitación o inversión efectuada por EL CLUB podrá ser invocada como fundamento para impedir la restitución del inmueble, reclamar prórroga, exigir compensación o condicionar el ejercicio de las facultades municipales.

DÉCIMA TERCERA: SEGUROS

EL CLUB deberá contratar y mantener vigentes durante toda la duración del comodato los seguros que resulten necesarios o que determine LA MUNICIPALIDAD, incluyendo, como mínimo, seguro de responsabilidad civil comprensiva por daños a terceros, usuarios, deportistas, asistentes, vecinos, bienes públicos y privados, derivados del uso del inmueble y de las actividades desarrolladas.



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

LA MUNICIPALIDAD podrá exigir, según la naturaleza de las actividades, seguros adicionales de accidentes personales, cobertura de participantes, cobertura de eventos, cobertura de instalaciones, incendio, robo, responsabilidad profesional, ART respecto del personal que corresponda, o cualquier otro que las áreas competentes estimen necesario.

Las pólizas deberán ser presentadas ante LA MUNICIPALIDAD antes del inicio efectivo de las actividades o dentro del plazo que ésta establezca, y deberán mantenerse vigentes, renovadas y abonadas durante toda la relación contractual.

La falta de contratación, acreditación, renovación o vigencia de los seguros exigidos constituirá incumplimiento grave y habilitará a LA MUNICIPALIDAD a suspender el uso del inmueble y/o resolver anticipadamente el contrato.

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD

EL CLUB será exclusivo responsable por todo daño, perjuicio, accidente, lesión, muerte, pérdida, deterioro, reclamo, demanda, sanción, multa, condena, gasto, costo u obligación que pudiera generarse con motivo del uso del inmueble, de las actividades desarrolladas, de la presencia de personas en el predio, de sus instalaciones, de sus obras, de su mantenimiento, de sus omisiones o del incumplimiento de la normativa aplicable.

EL CLUB mantendrá indemne a LA MUNICIPALIDAD frente a cualquier reclamo judicial, extrajudicial, administrativo, laboral, civil, penal, ambiental, contravencional, de consumidores, de usuarios, de deportistas, de vecinos, de terceros o de cualquier otra naturaleza que pudiera derivarse directa o indirectamente del uso del inmueble o de las actividades desarrolladas por EL CLUB.

LA MUNICIPALIDAD no responderá por daños sufridos por EL CLUB, sus asociados, deportistas, colaboradores, dependientes, usuarios, invitados, visitantes o terceros, salvo culpa grave o responsabilidad directa legalmente atribuible al Municipio y debidamente acreditada.

DÉCIMA QUINTA: PERSONAL, COLABORADORES Y TERCEROS VINCULADOS AL CLUB

Todo personal, colaborador, profesor, entrenador, voluntario, contratado, proveedor, prestador, dirigente, asociado o tercero que intervenga en actividades desarrolladas por EL CLUB en el inmueble actuará bajo exclusiva responsabilidad de EL CLUB.

El presente contrato no genera relación laboral, administrativa, societaria, asociativa, de dependencia, representación, mandato, agencia, concesión ni vínculo jurídico alguno entre LA MUNICIPALIDAD y las personas que EL CLUB incorpore, convoque, contrate o autorice para desarrollar actividades en el predio.

EL CLUB será exclusivo responsable por el cumplimiento de toda normativa laboral, previsional,



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

fiscal, asegurativa, sanitaria, deportiva, administrativa o de seguridad que pudiera resultar aplicable respecto de las personas vinculadas a su actividad.

DÉCIMA SEXTA: CONTROL, INSPECCIÓN Y FISCALIZACIÓN MUNICIPAL

LA MUNICIPALIDAD, por sí o por intermedio de las áreas que designe, podrá inspeccionar el inmueble en cualquier momento razonable, verificar el cumplimiento del destino autorizado, controlar el estado de conservación, requerir documentación, constatar actividades, revisar seguros, evaluar obras, exigir adecuaciones y adoptar las medidas preventivas o correctivas que correspondan.

EL CLUB deberá facilitar el acceso al predio, colaborar con las inspecciones, entregar la documentación requerida y cumplir las instrucciones, observaciones o intimaciones que emitan las áreas competentes.

La negativa injustificada a permitir inspecciones, la obstaculización del control municipal, la falta de presentación de documentación o el incumplimiento de intimaciones será considerado incumplimiento grave.

DÉCIMA SÉPTIMA: INFORMES PERIÓDICOS Y REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Atento al plazo de duración del comodato, EL CLUB deberá presentar ante LA MUNICIPALIDAD, con la periodicidad que ésta determine o, en su defecto, cada dos años, un informe de cumplimiento del destino autorizado.

Dicho informe podrá contener, entre otros aspectos, detalle de actividades desarrolladas, cantidad aproximada de niños, adolescentes, jóvenes y vecinos alcanzados, estado de conservación del inmueble, mejoras realizadas, seguros vigentes, autoridades institucionales, proyectos en curso, necesidades operativas y toda otra información que permita evaluar la continuidad del interés público que justifica el comodato.

LA MUNICIPALIDAD podrá evaluar periódicamente el cumplimiento del contrato y requerir ajustes, adecuaciones, documentación complementaria o planes de mejora.

La falta reiterada de presentación de informes, la inexistencia de actividad compatible con el destino autorizado o la pérdida sustancial de la finalidad pública que motivó el comodato podrán constituir causal de revisión o resolución anticipada del contrato.

DÉCIMA OCTAVA: INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN ANTICIPADA

LA MUNICIPALIDAD podrá resolver anticipadamente el presente contrato, previa intimación fehaciente a EL CLUB por el plazo que razonablemente se establezca según la gravedad del incumplimiento, en los siguientes supuestos:

a) Cambio, desnaturalización o abandono del destino autorizado.



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

- b) Cesión, transferencia, subcomodato, préstamo, alquiler o entrega total o parcial del inmueble a terceros sin autorización municipal.
- c) Ejecución de obras, mejoras, movimientos de suelo, cerramientos, instalaciones o intervenciones sin autorización previa.
- d) Intervención no autorizada sobre cursos de agua, cauces, escurrimientos, zonas ambientales o áreas sujetas a restricción.
- e) Falta de mantenimiento, conservación, limpieza o seguridad del inmueble.
- f) Pérdida, suspensión o irregularidad sustancial de la personería jurídica de EL CLUB.
- g) Falta de acreditación de autoridades regularmente designadas.
- h) Falta de contratación, renovación o acreditación de seguros exigidos.
- i) Obstaculización del control municipal.
- j) Utilización del inmueble para fines comerciales autónomos, habitacionales, partidarios, religiosos, privados o ajenos al objeto autorizado.
- k) Incumplimiento de normativa ambiental, urbanística, edilicia, sanitaria, de seguridad o de uso del suelo.
- l) Generación de daños graves al inmueble, a terceros, al ambiente o al patrimonio municipal.
- m) Falta de restitución del inmueble al vencimiento del plazo o ante intimación municipal.
- n) Cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones asumidas en el presente contrato.

En casos de gravedad, urgencia, riesgo ambiental, riesgo para personas, afectación del patrimonio municipal, ocupación indebida, cesión no autorizada o peligro inminente, LA MUNICIPALIDAD podrá disponer medidas preventivas inmediatas, incluyendo suspensión de actividades, clausura preventiva, restricción de uso, retiro de instalaciones o inicio de acciones administrativas o judiciales, sin perjuicio del derecho de defensa que corresponda.

DÉCIMA NOVENA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Producido el vencimiento del plazo, la resolución anticipada, la revocación, la caducidad o cualquier otra causal de extinción del presente contrato, EL CLUB deberá restituir el inmueble a LA MUNICIPALIDAD en forma inmediata, libre de ocupantes, terceros, cosas, instalaciones no autorizadas, residuos, deudas, cargas, obstáculos o cualquier elemento ajeno al destino municipal.

La restitución deberá formalizarse mediante acta, con intervención de las áreas municipales competentes, dejándose constancia del estado del inmueble, mejoras existentes, eventuales daños, elementos retirados, obras incorporadas y toda otra circunstancia relevante.

Si EL CLUB no restituyera voluntariamente el inmueble, LA MUNICIPALIDAD quedará facultada para iniciar las acciones administrativas, judiciales, posesorias, reales, de desalojo o de recupero que correspondan, con más el reclamo de daños, perjuicios, gastos, costas, costos, multas o penalidades



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

que pudieran corresponder.

EL CLUB renuncia expresamente a invocar derecho de retención, compensación, posesión, expectativa de renovación, inversión realizada, mejoras introducidas o cualquier otra causa para demorar, condicionar o resistir la restitución del inmueble.

VIGÉSIMA: MEJORAS AL FINALIZAR EL COMODATO

Al finalizar el comodato, todas las mejoras, instalaciones, obras, construcciones, infraestructura, servicios, cerramientos, equipamiento fijo y demás incorporaciones adheridas al inmueble quedarán, salvo decisión municipal en contrario, en beneficio de LA MUNICIPALIDAD, sin derecho de EL CLUB a reclamar indemnización, compensación, reintegro, reembolso, valor residual, derecho de retención ni suma alguna por ningún concepto.

LA MUNICIPALIDAD podrá optar por conservar total o parcialmente las mejoras, exigir su retiro, ordenar la demolición de obras no autorizadas, disponer adecuaciones o requerir la restitución del inmueble a su estado anterior, todo ello con cargo a EL CLUB cuando corresponda.

La decisión municipal sobre el destino de las mejoras deberá fundarse en razones de interés público, seguridad, funcionalidad, legalidad urbanística, conveniencia administrativa o preservación del patrimonio municipal.

VIGÉSIMA PRIMERA: PROHIBICIÓN DE INVOCAR DERECHOS POSESORIOS O ADQUISITIVOS

EL CLUB reconoce expresamente que su relación con el inmueble deriva exclusivamente del presente contrato de comodato, en carácter de tenedor precario, gratuito, temporal y obligado a restituir.

En consecuencia, EL CLUB no podrá invocar posesión, animus domini, prescripción adquisitiva, derechos reales, adquisición de dominio, mejoras indemnizables, derecho de permanencia, concesión tácita, permiso irrevocable, ocupación legítima independiente ni ningún otro título distinto del aquí conferido.

El uso prolongado del inmueble durante el plazo contractual no modificará la naturaleza jurídica de la relación ni generará derechos distintos de los expresamente previstos en este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA: REVOCACIÓN POR RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO

Sin perjuicio de las causales de resolución por incumplimiento, LA MUNICIPALIDAD podrá revocar o dejar sin efecto el presente comodato por razones fundadas de interés público, necesidad municipal, afectación a obra pública, cambio de destino público del inmueble, razones ambientales, hídricas, urbanísticas, de seguridad, de planeamiento o cualquier otra causa debidamente motivada.

En tal supuesto, LA MUNICIPALIDAD deberá notificar fehacientemente a EL CLUB con una



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

antelación razonable, salvo urgencia debidamente fundada, otorgando un plazo para la restitución del inmueble.

La revocación por razones de interés público no generará derecho de EL CLUB a indemnización, compensación, lucro cesante, daño emergente, reintegro de inversiones, valor de mejoras ni reclamo alguno, salvo disposición legal expresa en contrario.

VIGÉSIMA TERCERA: ACTA DE ENTREGA, INVENTARIO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Las partes podrán suscribir, al momento de la entrega efectiva del inmueble, un acta complementaria que formará parte integrante del presente contrato.

Dicha acta podrá contener:

- a) Identificación precisa del sector entregado.
- b) Croquis, plano, mensura o referencia catastral.
- c) Estado general del inmueble.
- d) Fotografías.
- e) Instalaciones existentes.
- f) Accesos.
- g) Restricciones ambientales o hídricas.
- h) Observaciones técnicas.
- i) Elementos entregados.
- j) Plazos para adecuaciones iniciales.
- k) Toda otra circunstancia necesaria para documentar adecuadamente la entrega.

También podrán integrarse como anexos al presente contrato los informes técnicos, autorizaciones, planos, permisos, dictámenes, pólizas, constancias de personería, actas institucionales y demás documentación que las partes consideren pertinente.

VIGÉSIMA CUARTA: ORDENANZA APROBATORIA O AUTORIZANTE

El presente contrato queda sujeto a la aprobación o autorización que corresponda mediante Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante de San Martín de los Andes.

La Ordenanza que apruebe o autorice la celebración del comodato deberá individualizar el inmueble, el plazo, el destino, la entidad beneficiaria y las condiciones esenciales del uso, pudiendo incorporar el presente contrato como anexo.

La falta de aprobación legislativa, si ésta resultara exigible, impedirá el perfeccionamiento definitivo del presente contrato y no generará derecho alguno a favor de EL CLUB.



CONCEJO DELIBERANTE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

VIGÉSIMA QUINTA: DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES

A todos los efectos derivados del presente contrato, las partes constituyen como domicilios especiales los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales, extrajudiciales o administrativas que se cursen.

EL CLUB deberá informar en forma fehaciente cualquier modificación de domicilio, autoridades, correo electrónico institucional o datos de contacto. Hasta tanto ello ocurra, serán válidas las notificaciones cursadas al domicilio constituido.

Sin perjuicio de ello, las partes podrán denunciar correos electrónicos institucionales a los fines de comunicaciones operativas, sin que ello sustituya las notificaciones fehacientes cuando éstas fueran exigibles.

VIGÉSIMA SEXTA: JURISDICCIÓN

Para todos los efectos judiciales derivados del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios competentes de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia del Neuquén, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, salvo competencia material o territorial legalmente inderogable.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación de todas y cada una de sus cláusulas, se firman ___ ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los ___ días del mes de _____ de 2026.

POR LA MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES

Firma: _____

Aclaración: _____

Cargo: Intendente Municipal

DNI: _____

POR EL CLUB SOCIAL, CULTURAL Y DEPORTIVO REAL MAIPÚ

Firma: _____

Aclaración: _____

Cargo: Presidente

DNI: _____



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

Firma: _____

Aclaración: _____

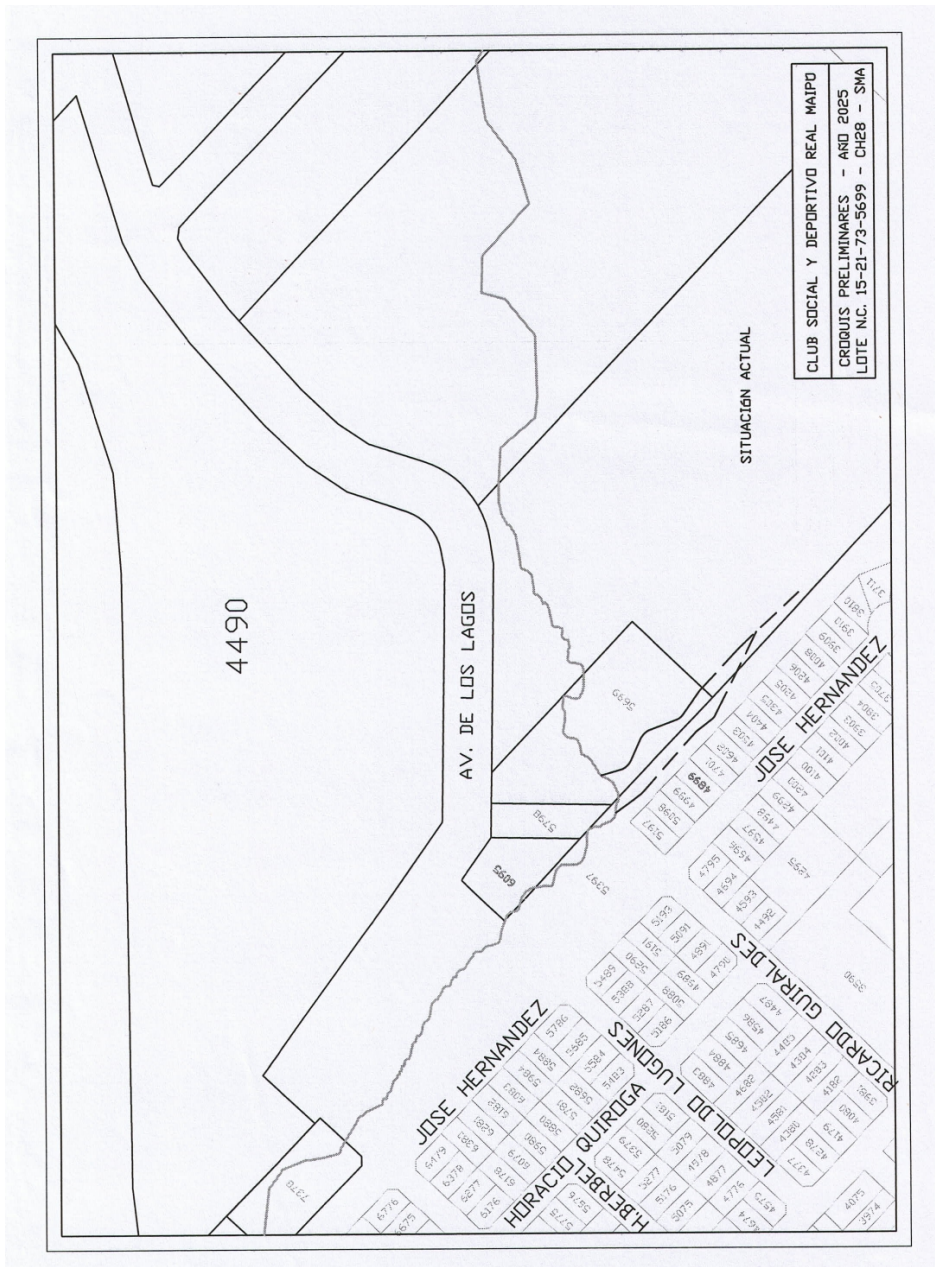
Cargo: Secretario

DNI: _____



**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

**ANEXO II
RESOLUCIÓN C.D. N° 120/26**





**CONCEJO DELIBERANTE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

