



**CONCEJO DELIBERANTE  
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



**RESOLUCIÓN C.D. N° 309/22  
San Martín de los Andes, 15/12/2022.-**

**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 **Ordenanza 3338/99**, a **AUDIENCIA PÚBLICA n° 03/2023** a celebrarse el día lunes 13 de marzo de 2023, a las 17 hs. en el Salón Intendente Luz María Sapag del Concejo Deliberante, con el fin de tratar el siguiente proyecto:

*Expediente 05001-197/2022 – Desafectación de espacio de dominio público municipal para el uso continuado y exclusivo del Lote 5 F8 nomenclatura catastral 15-21-094-3826-0000 de la Chacra 32, con destino a la construcción de un canchas de fútbol, de pádel, comedor público, salón de usos múltiples, albergues, vestuarios, baños y sede administrativa, a cargo de la Club Atlético Cumbres Asociación Civil.*

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

Presidente: Cjal. Martín Rodríguez,  
Secretario: Cjal. Ana María de las Nieves Aquin  
Suplentes: Cjal. Cesar Meza

**ARTÍCULO 3°.-** A los efectos de la realización de la presente Audiencia Pública, en concordancia con los protocolos sanitarios vigentes, **ESTABLÉCESE** lo siguiente:

1. La propuesta a considerar, obrante como *Anexo I* de la presente Resolución, estará a disposición para su consulta en la *Mesa de Entradas del Concejo Deliberante*, a partir del 19 de diciembre y hasta el 20 de diciembre de 2022, en el horario de 8 a 13 hs., del 21 de diciembre del 2022 al 14 de febrero del 2023, de lunes a viernes, en el horario de 09 a 12 hs., y del 15 de febrero al 13 de marzo del 2023, de lunes a viernes, en el horario de 08 a 13 hs.
2. Las inscripciones podrán realizarse en la *Mesa de Entradas del Concejo Deliberante* a partir del 19 de diciembre y hasta el 20 de diciembre de 2022, en el horario de 8 a 13 hs., del 21 de diciembre del 2022 al 14 de febrero del 2023, de lunes a viernes, en el horario de 09 a 12 hs., y del 15 de febrero al 13 de marzo del 2023, de lunes a viernes, en el horario de 08 a 13 hs.
3. Las personas interesadas y que no puedan inscribirse de forma presencial para participar de la audiencia pública, como así también expresar su opinión con respecto al tema, podrán hacerlo vía mail, aclarando en el asunto Audiencia Pública N° 03/2023, a la casilla de correo electrónico: [cd@smandes.gov.ar](mailto:cd@smandes.gov.ar)

**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
- b. Presentación del Proyecto y condiciones particulares a cargo del proponente
- c. Participaciones según lista

**ARTÍCULO 5°.-** 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:



**CONCEJO DELIBERANTE  
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



- A la Club Atlético Cumbres Asociación Civil.
  - A la Dirección de Catastro Municipal.
  - A la Secretaría de Deportes.
2. Garantizar que durante el desarrollo de la Audiencia se dispondrá del material adecuado (gráfico, audio visual, etc.) para la mejor comprensión del tema a tratar.
  3. Asegurar que durante la realización de la Audiencia Pública se labre la respectiva acta.
  4. Asegurar la grabación de la Audiencia.
  5. Garantizar que quienes, acreditados para tomar parte de la Audiencia en el marco de artículo 12º, efectúen sus presentaciones por escrito, obtendrán una devolución por escrito tras la realización de la misma 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 de Prensa de la Municipalidad, 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.- ARBÍTRENSE** los medios para la INMEDIATA DIFUSIÓN de la presente mediante su publicación en el Boletín Oficial, y por los medios que se estimen pertinentes.-

**ARTÍCULO 8º.-** Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, Archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, Intendente Luz María Sapag, en Sesión Ordinaria N° 30 de fecha 15 de diciembre de 2022, según consta en Acta correspondiente.-

**Norma Isabel Castilla**  
Secretaría Legislativa  
Concejo Deliberante

**Sergio Winkelman**  
Presidencia  
Concejo Deliberante



**CONCEJO DELIBERANTE  
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



## ANEXO I RESOLUCIÓN C.D. N° 309/22

### CONTRATO DE COMODATO

Entre la Municipalidad de San Martín de los Andes, representada en este acto por el Intendente Municipal, CARLOS JAVIER DARIO SALONITTI con D.N.I. N° 25.043.634 con domicilio especial en Juan Manuel de Rosas y Gral. Roca, en adelante EL COMODANTE, por una parte, y la entidad CLUB ATLETICO CUMBRES Asociación Civil, Personería Jurídica con Resolución N° 548/2004 representada en este acto por su Presidente, el Sr. FABIÁN PINEIRO con D.N.I. N° 18.181.613, con domicilio en Los Cipreses 1837 de esta ciudad en adelante EL COMODATARIO, por la otra parte, se celebra el presente CONTRATO DE COMODATO, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones.

#### PRIMERA: OBJETO.

EL COMODANTE entrega en comodato a EL COMODATARIO, y éste así lo acepta, un inmueble de su propiedad, individualizado como Lote F8 y mensura catastral 15-21-094-3826-0000 de la Chacra 32. El inmueble se encuentra en perfecto estado de uso y conservación, lo que es conocido y aceptado por EL COMODATARIO, por estar en la tenencia de una parte del mismo y haber inspeccionado los nuevos sectores del lote aquí asignados en préstamo de uso, antes de este acto.--

#### SEGUNDA: DESTINO. CONSTRUCCIÓN.

El inmueble entregado será destinado exclusivamente a la actividad propia de la entidad Club Atlético Cumbres o, según sus estatutos, para la construcción de cancha de fútbol profesional, dos canchas de padle, comedor público, Salón de Usos Múltiples (dos gimnasios), un albergue, vestuarios y baño y sede social. Queda expresamente prohibido el cambio de destino, la agregación y/o sustitución de otra persona física o jurídica en calidad de comodatarios, así como la cesión, comodato o sublocación total o parcial, permanente o temporal del inmueble, o la transferencia total o parcial del mismo o de este contrato, por cualquier título que fuera, so pena de rescisión inmediata del contrato por culpa del COMODATARIO. Las construcciones y mejoras que el COMODATARIO realice sobre el lote cedido en comodato deberán contar con la aprobación previa y escrita del COMODANTE, bajo el mismo apercibimiento de dar por resuelto el convenio por culpa del COMODATARIO.

#### TERCERA: OTRAS OBLIGACIONES Y DERECHOS

Sin perjuicio de que este comodato es gratuito, se acuerda que EL COMODATARIO asume en forma exclusiva el pago de todos los servicios que consume en el inmueble durante el tiempo de vigencia del presente comodato. En consecuencia, es obligación del COMODATARIO efectuar el pago de las facturas por los servicios de agua potable, energía eléctrica, gas natural, teléfono y todo otro servicio que en el futuro pudiera recibir el inmueble. Igual responsabilidad de pago se asume respecto a las Tasas y/o impuestos Municipales, Provinciales y Nacionales que alcancen al inmueble o a sus actividades. También son a cargo del COMODATARIO las tasas e impuestos sobre la construcción, honorarios y gastos de proyectos, y toda erogación que por cualquier motivo se produzca, inclusive la responsabilidad civil hacia terceros, los daños por accidentes del trabajo y los créditos laborales de sus dependientes, los reclamos contractuales vinculados a incumplimientos de obligaciones derivadas de la construcción y toda otra responsabilidad proveniente de la tenencia, mantenimiento y uso del inmueble, así como de las demás obligaciones generadas en virtud de las actividades desarrolladas por la institución deportiva en cuanto tal. Asimismo la responsabilidad frente a terceros por daños causados por el vicio o riesgo de las cosas.



**CONCEJO DELIBERANTE  
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



EL COMODANTE se reserva para sí la posibilidad de uso del predio para la realización de actividades recreativas y deportivas de interés de la comunidad (a modo de ejemplo no taxativo, Colonia Municipal, Juegos Integrados Neuquinos, Juegos Nacionales Evita, Escuelas Deportivas Municipales u otras), siempre de modo coordinado con EL COMODATARIO, con el objeto de no interferir en las actividades propias del mismo, a lo que éste presta expresa conformidad.----

#### CUARTA: SEGUROS

EL COMODATARIO se obliga a contratar y mantener actualizado el pago de los seguros necesarios para cubrir los riesgos de accidente que pudieran afectar las construcciones y las personas, incluidos los contemplados en la Ley de Riesgos del Trabajo, de modo de mantener totalmente indemne al COMODANTE de todo reclamo judicial o extrajudicial por cualquier concepto. Asimismo EL COMODATARIO se obliga a colocarse en primer lugar de prelación y responsabilidad ante cualquier tipo de reclamo que pudiera efectuarse a EL COMODANTE por cualquier causa atinente al uso del predio cedido en comodato y que se deriva de las actividades de EL COMODATARIO. El incumplimiento de esta obligación por parte de EL COMODATARIO es causal de resolución del contrato y faculta a EL COMODANTE a requerir la inmediata restitución del inmueble, con más la repetición de lo que hubiera abonado y los daños y perjuicios ocasionados.

#### QUINTO: PLAZOS

El presente contrato tendrá un plazo de 20 (veinte) años a partir de la firma del mismo, a cuyo vencimiento, en caso de haber cumplido el COMODATARIO con todas las obligaciones asumidas y los objetivos establecidos, el contrato se podrá renovar con acuerdo de las partes y por el plazo aquí previsto, siempre que ambas se notifiquen fehacientemente y con una antelación no menor a sesenta días, su voluntad de renovación. Al finalizar el plazo, de no renovarse el convenio, EL COMODATARIO deberá reintegrarle al COMODANTE el inmueble objeto de este contrato, totalmente libre de ocupantes y cosas, en perfecto estado de uso y conservación, sin deudas por los servicios consumidos, canceladas todas las tasas e impuestos que graven al mismo, así como también a derivadas de las actividades allí desarrolladas y/o de las relaciones laborales con sus dependientes.

#### SEXTA: AUTORIZACIONES - TITULARIDAD DE LAS MEJORAS - RESARCIMIENTOS

Toda construcción, ampliación o cambio sobre el inmueble deberá contar con autorización previa emitida por EL COMODANTE. A la finalización del presente contrato, las construcciones y mejoras que EL COMODATARIO hubiese efectuado serán de titularidad exclusiva de EL COMODANTE, sin obligación de resarcimiento ni indemnización alguna por ningún concepto al COMODATARIO. Así también la modificación en la propuesta en las ofertas deportivas y de actividades de EL COMODATARIO, deberán ser autorizadas por EL COMODANTE.

#### SÉPTIMA: RESOLUCIÓN

El incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones asumidas por EL COMODATARIO, así como además la falta de pago en término de un solo período de los servicios públicos, tasas e impuestos a su cargo, el inadecuado mantenimiento o tratamiento del inmueble producirán la resolución del contrato por incumplimiento y la respectiva obligación de resarcir los daños. Así mismo la disolución de la entidad COMODATARIO o la revocación de la Personería Jurídica serán causales de resolución contractual inmediata, sin perjuicio de lo normado por el art. 1539, inc. "a", del nuevo Código Civil (Ley 26.994). En caso de abandono, por parte de EL COMODATARIO del inmueble entregado en comodato, EL COMODANTE queda expresamente autorizado para tomar inmediata posesión



**CONCEJO DELIBERANTE  
SAN MARTIN DE LOS ANDES**



del predio, abrir puertas, candados o cerraduras que hubiesen quedado bloqueadas, para lo que concurrirá con escribano público labrando acta de constancia. En los demás casos el plazo para la restitución será de 30 (treinta) días de la notificación de la resolución contractual.----

**OCTAVA: INSPECCIÓN**

EL COMODANTE tiene a lo largo de la duración del presente contrato, el derecho de inspeccionar el inmueble objeto de este comodato, constituyendo la negativa u obstáculo a ello por parte del COMODATARIO causal de resolución. Asimismo, es obligación de éste, bajo el mismo apercibimiento, la exhibición de los recibos de pagos de servicios, seguros, tasas e impuestos al primer requerimiento del COMODANTE.

**NOVENA: CALIDAD DE LA OCUPACIÓN**

EL COMODATARIO declara que ocupa el bien comodatado sólo en calidad de tenedor autorizado por EL COMODANTE y en los términos de este contrato, renunciando expresamente a alegar en cualquier tiempo el ejercicio de la posesión con ánimo de dueño, y declara que durante toda la vigencia de la ocupación que ejerza en virtud de este contrato reconoce como poseedor y titular pleno de dominio a la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES.

**DECIMA: DOMICILIOS.**

Las partes, constituyen domicilios especiales en los indicados al principio, en donde serán tenidas por válidas todas las comunicaciones que con motivo del presente se cursaren. Asimismo, para el caso de controversia acerca de la interpretación y/o ejecución de este contrato, acuerdan la competencia de los tribunales ordinarios de la IV Circunscripción Judicial del Neuquén, con renuncia ex presa a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

**UNDÉCIMA: FECHA Y FIRMAS.**

En prueba de conformidad, y para su fiel cumplimiento y a un solo efecto, se firman dos ejemplares de un mismo tenor del contrato, en la ciudad de San Martín de los Andes, a los ... días del mes de                      del año 2022.