

Entre la **Municipalidad de San Martín de los Andes**, representada en este acto por el Intendente Municipal, **Dr. Carlos Javier Darío Saloniti** DNI 25.043.364, con domicilio especial en Juan Manuel de Rosas y Gral. Roca, en adelante **EL COMODANTE**, por una parte; y la entidad **Zorros Basquetbol de San Martín de los Andes Asociación Civil, Personería Jurídica Legajo N° 2707, Decreto 2386/16**, representada por su **Presidente Sr. Pablo Daniel Carmanchahi** DNI **20.493.703**, con domicilio en .....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.-----

#### **PRELIMINAR: ANTECEDENTES: RESCISIÓN ANTICIPADA DEL COMODATO ANTERIOR**

Anteriormente, las partes se encuentran vinculadas por el contrato de comodato de fecha ..... de 2023, ratificado por Ordenanza 14.026/23 celebrado en conjunto con Scout de Argentina, Asociación Civil respecto del predio individualizado en dicho convenio como sector "B" del Lote 1-A, conforme al Anexo de la mencionada Ordenanza, con una superficie de 8.708,20m<sup>2</sup>, para dicha fracción, que es parte de la Chacra 10 de la Vega Maipú, NC N° 15-21-090-5248-0000.-----

Las partes, de común acuerdo, rescinden anticipadamente dichos contratos, a efectos de suscribir un nuevo convenio sobre la materia, reformulando sus condiciones y redefiniendo la nueva superficie objeto del mismo, bajo las cláusulas y condiciones que a continuación se establecen.-----

#### **PRIMERA: OBJETO**

**EL COMODANTE** cede en comodato a **EL COMODATARIO**, y éste así lo acepta, un inmueble de su, conforme se identifica en plano adjunto que, como Anexo I, firmado por ambas partes, se incorpora y forma parte del presente contrato, con una superficie de 6246,18m<sup>2</sup>, para dicha fracción, que es parte de la Chacra 10 de la Vega Maipú, NC N° 15-21-090-5248-0000 para todo el lote.-----

El inmueble se encuentra en perfecto estado de uso y conservación, lo que es conocido y aceptado por **EL COMODATARIO**, por estar en tenencia de una parte de este y haber inspeccionado los nuevos sectores del lote aquí asignados, en préstamo de uso, antes de este acto.-----

#### **SEGUNDA: DESTINO**

El inmueble cedido será destinado exclusivamente a las actividades propias de la entidad Zorros Basquetbol de San Martín de los Andes Asociación Civil, según sus estatutos y la construcción de su gimnasio de aproximadamente 1170 m<sup>2</sup>, cuyos planos y proyectos deberán ser aprobados y contar con todos los requisitos de cumplimiento de FOS y FOT correspondiente al lote otorgado en comodato. 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 su transferencia total o parcial o de este contrato, por cualquier título que fuera, so pena de rescisión inmediata por culpa del **COMODATARIO**. La mencionada obra deberá concluirse en un plazo no mayor a los 5 (cinco) años de la firma del presente.-----

#### **TERCERA: OBLIGACIONES DEL COMODATARIO**

Sin perjuicio de que este comodato es gratuito, se acuerda que **EL COMODATARIO** asume en forma exclusiva la instalación de los servicios públicos que fueran necesarios, debiendo notificar al comodante acerca de los mismos y asumiendo el pago de los mismos durante el tiempo de vigencia del presente comodato. Igual responsabilidad de pago se asume respecto a las Tasas e 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 de 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 las demás obligaciones generadas en virtud de las actividades desarrolladas por la Asociación en cuanto tal, y toda otra responsabilidad frente a terceros o personal de la propia Asociación, por daños causados por el vicio o riesgo de las cosas que se utilicen y las derivadas de las actividades que realicen.-----

**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, Neuquén Juega, Juegos Nacionales Evita, Escuelas Deportivas Municipales y otras), siempre de modo coordinado con **EL COMODATARIO**, con el objeto de no interferir en las actividades propias de este, a lo que presta expresa conformidad.-----

**EL COMODATARIO** se compromete a otorgar un total de 10 becas mensuales a niños, niñas y adolescentes, seleccionados por la **COMODANTE**, para realizar actividades deportivas.-----

#### **CUARTA: SEGUROS**

**EL COMODATARIO** se obliga a contratar y mantener actualizado el pago de los seguros necesarios para cubrir los riesgos de siniestros de que pudieran afectar las personas y las construcciones, incluidos los contemplados en la Ley de Riesgos de 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 al **COMODANTE** por cualquier causa atinente al uso del predio cedido en comodato y que se deriva de las actividades del **COMODATARIO**. El incumplimiento de esta obligación por parte del **COMODATARIO** es causal de rescisión culpable del contrato y faculta al **COMODANTE** a resolver el contrato y requerir la restitución del inmueble, con más la repetición de lo que hubiese abonado y los daños y perjuicios ocasionados.-----

#### **QUINTA: PLAZOS**

El presente contrato tendrá un plazo de 10 (diez) años a partir de su firma. Al finalizar el plazo **EL COMODATARIO** deberá reintegrar al **COMODANTE** el inmueble objeto de este contrato, totalmente libre de ocupante y cosas, en perfecto estado de uso y conservación y sin deudas por los servicios consumidos y canceladas todas las tasas e impuestos que lo graven, así como también a las deudas derivadas de las actividades desarrolladas en el inmueble y 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 del **COMODANTE**, sin obligación de resarcimiento ni indemnización alguna por ningún concepto al **COMODATARIO**.-----

La modificación en las ofertas de las actividades de **EL COMODATARIO** deberá ser autorizada por **EL COMODANTE**.-----

#### **SÉPTIMA: RESCISIÓN**

El incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones asumidas por **EL COMODATARIO**, así como 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 rescisión culpable por incumplimiento y la respectiva obligación de resarcir los daños. Asimismo, la disolución de la entidad **COMODATARIA** o la revocación de la Personería Jurídica serán causales de resolución contractual inmediata, sin perjuicio de lo normado por el Inciso a) Artículo 1539 del Código Civil y Comercial (Ley 26.994). En caso de abandono, por parte del **COMODATARIO** del inmueble cedido en comodato, **EL COMODANTE** queda expresamente autorizado para tomar inmediata posesión del predio, abrir puertas, candados o cerraduras que hubiesen quedado bloqueadas, para lo cual concurrirá con Escribano Público labrando acta de constancia. En los demás casos el plazo de la restitución será de 30 (treinta) días de la notificación de la resolución rescisoria.-----

#### **OCTAVA: INSPECCIÓN**

**EL COMODANTE** tiene, durante la vigencia del presente contrato, el más amplio derecho de inspeccionar el inmueble objeto de este comodato, constituyendo la negativa u obstáculo a ello por parte del **COMODATARIO** causal de rescisión. Asimismo, es obligación del **COMODATARIO**, bajo el mismo apercibimiento, la exhibición de los recibos de pagos de servicios, 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 de ejercicio de la posesión con ánimo de dueño, y declara que durante la vigencia de la ocupación que ejerza en virtud de este contrato reconoce como titular pleno de dominio a la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES.-----

#### **DÉCIMA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN**

Las partes, constituyen domicilios especiales en los indicados al comienzo, 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 expresa a todo fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.---

En prueba de conformidad, y para su fiel cumplimiento y a un solo efecto, se firman dos ejemplares de un mismo tenor del contrato y su Anexo I, en la ciudad de San Martín de los Andes a los .... del mes de ..... del año 2023.-----

**ANEXO I**