

Introducción

El presente informe es elaborado por el Poder Ejecutivo Municipal del Partido de Hurlingham, en el marco del procedimiento de audiencia pública con el objeto de brindar al Honorable Concejo Deliberante y a la comunidad la información completa y fehaciente sobre los antecedentes, fundamentos y beneficios del Convenio de Cesión de Uso suscripto con el Club Atlético Barracas Central respecto del predio ubicado en Avenida Gobernador Vergara y calle Paso Morales, localidad de William C. Morris, partido de Hurlingham.

Para una adecuada comprensión del acuerdo propuesto, el informe desarrolla en orden lógico: (I) antecedentes en materia de cesiones de uso de predios públicos a instituciones; (II) los antecedentes del vínculo con el Club Atlético River Plate sobre el mismo predio, incluyendo los compromisos asumidos y su grado de alcance; (III) los logros concretos alcanzados por la gestión actual en la renegociación con River Plate y las obras efectivamente ejecutadas; (IV) las condiciones, términos y beneficios del nuevo acuerdo con Barracas Central; y (V) conclusiones.

Asimismo, se adjunta al presente informe, para un óptimo análisis coyuntural, el Informe de "Crecimiento de la Participación en Actividades Deportivas Municipales - Comparativo 2024 - 2026"

1. Antecedentes en materia de cesiones de uso de predios públicos a instituciones comunitarias

1.1. Marco general de la política de cesiones

El Municipio de Hurlingham ha sostenido, desde su creación como partido autónomo en 1994, una política institucional de cesión de uso de predios de dominio privado del estado municipal a favor de distintas entidades de la sociedad civil como instituciones deportivas, culturales, educativas.

A través de los instrumentos normativos correspondientes, el Municipio ha optado sistemáticamente por poner esos espacios a disposición de instituciones de la sociedad civil con capacidad de gestión y vocación de servicio, en la convicción de que esta articulación público-comunitaria permite alcanzar resultados de mayor calidad, cercanía y continuidad que

la gestión exclusivamente estatal, al tiempo que afianza los lazos comunitarios y fortalece el tejido social del partido.

A nivel nacional, la Constitución Nacional Argentina establece en su artículo 14 el derecho de todos los habitantes a asociarse con fines útiles, reconociendo a las asociaciones civiles y clubes deportivos como expresiones legítimas de la libertad de asociación y de la organización autónoma de la sociedad. El artículo 75 inciso 19 encomienda al Congreso promover el desarrollo humano, el progreso económico con justicia social y la igualdad de oportunidades en todo el territorio nacional, valores que encuentran en el deporte y la actividad comunitaria herramientas concretas de realización. Asimismo, la reforma constitucional de 1994 incorporó mediante el artículo 75 inciso 22 numerosos tratados internacionales de derechos humanos que reconocen el derecho al descanso, al juego, a la recreación y a la participación en la vida cultural de la comunidad (artículo 31 de la Convención sobre los Derechos del Niño; artículo 15 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales). La Ley Nacional N° 20.655 (Ley del Deporte)¹, sancionada el 21 de marzo de 1974 y modificada sustancialmente por la Ley N° 27.202 (B.O. 04/11/2015), establece en su artículo 1° que el Estado atenderá al deporte y la actividad física en sus diversas manifestaciones considerando como objetivo fundamental la universalización del deporte como derecho de la población y factor coadyuvante a la formación integral de las personas, tanto en el marco del sistema educativo como en los demás aspectos de la vida social, y su utilización como factor de la salud integral de la población. La norma reconoce expresamente a las asociaciones civiles deportivas como integrantes del Sistema Institucional del Deporte y la Actividad Física, en tanto personas jurídicas que tienen por objeto la práctica, desarrollo, sostenimiento, organización o representación del deporte, posicionándolas como agentes naturales de esa promoción (Art. 19 bis). La Ley Nacional N° 27.098², sancionada el 17 de diciembre de 2014 y publicada en el Boletín Oficial el 22 de enero de 2015 (N° 33055), instituye en su artículo 1° un régimen destinado a la generación de inclusión social e integración colectiva a través de la promoción, fortalecimiento y desarrollo de los clubes y mediante la asistencia y colaboración del Estado, con el fin de fortalecer su rol comunitario y social. El artículo 2° de la mentada norma define a estas instituciones como asociaciones de bien público sin fines de lucro que facilitan sus instalaciones para la educación no formal, el fomento cultural de todos sus asociados y la comunidad a la que pertenecen, promoviendo los

¹ Ley N° 20.655 — Ley del Deporte:

<https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=27274> (Sancionada 21/03/1974, B.O. 08/04/1974, N° 22888. Texto actualizado con todas las modificaciones.)

² Ley N° 27.098 — Régimen de Promoción de los Clubes de Barrio y de Pueblo: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=241139> (Sancionada 17/12/2014, B.O. 22/01/2015, N° 33055.)

mecanismos de socialización que garanticen su sustentabilidad. Esta ley constituye parte del fundamento normativo de carácter trascendental en materia de la organización y promoción de actividades deportivas y recreativas en la República Argentina, orientando la práctica que el Municipio de Hurlingham ha sostenido históricamente en materia de cesiones de uso de espacios públicos a instituciones deportivas y comunitarias.

A nivel provincial, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires³ establece en su artículo 44 la obligación del Estado de desarrollar políticas orientadas a rescatar y difundir manifestaciones culturales, individuales o colectivas, y las realizaciones del pueblo que afirmen su identidad regional, generando ámbitos de participación comunitaria. El artículo 190 y concordantes de la Constitución provincial establece el régimen municipal bonaerense, reconociendo a los municipios amplias atribuciones para la promoción del bienestar general de sus habitantes, lo que comprende, conforme lo estipulado por el artículo 192 inciso 5 de dicha constitución, la gestión y administración de sus bienes del dominio público. La Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires (Decreto-Ley N° 6769/58)⁴ y sus modificatorias reconoce al Departamento Deliberativo la facultad de autorizar la celebración de convenios y la transmisión, arrendamientos o gravámenes de los bienes públicos y privados municipales, conforme los artículos 41 y 55 del mencionado cuerpo legal. Asimismo, la Ley Provincial N° 12.108 de Promoción y Fiscalización del Deporte⁵ de la Provincia de Buenos Aires (sancionada el 23 de abril de 1998, B.O. 04/06/1998), que en su artículo 35° adhiere expresamente a la Ley Nacional N° 20.655 y en su conjunto establece un régimen integral de fomento del deporte en el territorio bonaerense, expresa que el Estado reconoce el derecho de todos los habitantes de la Provincia y de sus instituciones, a practicar y enseñar deportes, disponiendo que para ello desarrollará su acción orientando, promoviendo, asistiendo, ordenando y fiscalizando las actividades deportivas y de recreación que se realicen en la Provincia, conforme a los planes, programas y proyectos que se elaboren por iniciativa local o en coordinación con organismos nacionales.

A nivel local, el Municipio de Hurlingham ha construido a lo largo de sus años de existencia como partido autónomo un conjunto de instrumentos normativos propios que habilitan, encuadran y regulan esta práctica. Estas normas locales evidencian que la práctica

³ Constitución de la Provincia de Buenos Aires (art. 36 y art. 190): <https://www.hcdiputados-ba.gov.ar/index.php?page=normativas§ion=constitucionProvincial> (Fuente oficial: Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires).

⁴ Decreto-Ley N° 6769/58 — Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires: <https://normas.gba.gov.ar/ar-b/decreto-ley/1958/6769/1719> (Fuente oficial: Sistema de Información Normativa y Documental — *normas.gba.gov.ar*)

⁵ Ley Provincial N° 12.108 de Promoción y Fiscalización del Deporte: <https://normas.gba.gov.ar/ar-b/ley/1998/12108/4722> (Fuente oficial: Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires).

de cesiones no sólo ha sido ejercida por el Poder Ejecutivo, también ha sido, muchas veces, refrendada por el Poder Legislativo municipal. Diversos convenios y comodatos anteriores—incluyendo los celebrados con el Defensores de Hurlingham, Club Deportivo Hurlingham, la Asociación Civil Semilla Dorada, el Hurling Club y el Club Atlético River Plate 2019—eludieron el sometimiento a audiencia pública previa como mecanismo de participación ciudadana.

El presente Convenio se ajusta plenamente al procedimiento que la normativa vigente impone. El artículo 41 de la Ley Orgánica de las Municipalidades establece que corresponde al Concejo Deliberante autorizar los convenios celebrados por el Municipio; el artículo 55 del mismo cuerpo exige mayoría absoluta del total de sus miembros para autorizar todo acto sobre bienes públicos y privados municipales. El convenio cumple íntegramente ambas exigencias.

En cuanto a la audiencia pública, el artículo 134 inciso E del Reglamento del Honorable Concejo Deliberante la establece como obligatoria para actos de disposición sobre bienes del dominio público municipal. El predio objeto del presente convenio integra el dominio privado del Municipio, por lo que dicha exigencia no resultaba técnicamente aplicable al caso. Sin embargo, el Poder Ejecutivo optó igualmente por someter el acuerdo a audiencia pública, como mecanismo voluntario de participación ciudadana y transparencia en la gestión del patrimonio común.

Desde una perspectiva de política pública, la cesión de espacios a instituciones libres—clubes, asociaciones civiles, entidades deportivas— es además una decisión de gestión que reconoce a la sociedad civil organizada como un actor legítimo, capaz e insustituible en la producción de bienestar colectivo. Los clubes y entidades deportivas no son simplemente usuarios de infraestructura pública: son constructores de identidad comunitaria, espacios de contención para niños y jóvenes, promotores de la salud física y mental, y nodos de integración social. El Municipio de Hurlingham ha reconocido consistentemente esa realidad a lo largo de las distintas administraciones que se han sucedido desde 1995, más allá de las diferencias políticas, lo que convierte esta práctica en una genuina política de Estado local.

Estas cesiones se instrumentan habitualmente mediante contratos de comodato (uso gratuito con obligaciones de mantenimiento y destino) o convenios de cesión de uso (que pueden incluir contraprestaciones económicas). En todos los casos, los acuerdos preservan la titularidad pública del inmueble, establecen el destino deportivo, cultural o social como

condición esencial, garantizan el acceso vecinal y prevén cláusulas de rescisión, inspección y restitución a favor del Municipio.

La práctica no es casual ni reciente: obedece a una política de gestión que entiende al deporte y a la actividad comunitaria como herramientas de inclusión social, prevención, salud y desarrollo.

1.2. Convenios y comodatos anteriores en otros predios

A) Contrato de Comodato con el Club Deportivo Defensores de Hurlingham (2023)

Documento de referencia: "Contrato de Comodato de Inmueble Municipal – Club Deportivo Defensores de Hurlingham" (junio de 2023).

Mediante este instrumento, firmado por el Intendente Juan Horacio Zabaleta y el Presidente del club, Pablo Cuello, el Municipio cedió en comodato gratuito un predio de quince mil metros cuadrados (15.000 m²), identificado como parte del lote 274B, con frente a la Autopista Camino del Buen Ayre, entre las calles Av. Gobernador Vergara y Av. Gral. A. Soler, lindando con las instalaciones del Polideportivo Municipal.

El destino exclusivo pactado fue la realización de actividades deportivas, culturales y sociales propias del objeto estatutario del club. El plazo fijado fue de cinco (5) años (20/06/2023 al 19/06/2028), prorrogable por acto administrativo por un nuevo período de cinco años, condicionado al cumplimiento de todas las cláusulas del contrato.

Las obligaciones del comodatario incluyen: afrontar todos los gastos de conservación y mantenimiento; no alterar el destino del predio; permitir el libre acceso e inspección al Municipio; no transferir el contrato; y restituir el predio al término del contrato en el mismo estado en que lo recibió, con las mejoras introducidas. El Municipio podrá rescindir sin causa con 30 días de preaviso.

En función de su caracterización inicial como comodato gratuito, el mismo no implicó erogación económica en carácter de compensación o pago de canon locativo por parte del comodatario.

B) Contrato de Comodato con el Hurling Club (2016–2017)

Documentos de referencia: "Contrato de Comodato – Municipalidad de Hurlingham y Hurling Club" (octubre de 2016).

El Hurling Club es una de las instituciones con mayor antigüedad en el uso de espacios municipales. El vínculo formal se remonta a junio de 1998, cuando se firmó un convenio entre el Municipio y el club para que éste desarrollara actividades de rugby. Luego del vencimiento de ese convenio, las partes continuaron relacionándose en los mismos términos sin reconducción tácita formal, realizándose mejoras e inversiones en el espacio físico.

El 14 de octubre de 2016 se suscribió un nuevo Contrato de Comodato —firmado por el Intendente Juan Horacio Zabaleta y el Presidente del Hurling Club, Andres Quinn— por el cual el Municipio cedió en comodato una porción de aproximadamente 29.000 m² (tres hectáreas), ubicada en el predio Municipal, Circunscripción IV, Parcela 274b, en las calles Vergara y Paso Morales, frente al complejo Don Pedro. La individualización surge del plano que se adjunta como Anexo I del contrato.

El plazo pactado fue de 15 años desde la firma, prorrogable de común acuerdo. El destino: actividades deportivas, culturales y recreativas para asociados.

La relación fue convalidada por el Honorable Concejo Deliberante mediante la Ordenanza N° 8609, promulgada por Decreto N° 441/2017 el 3 de mayo de 2017.

El contrato referido no implicó erogación económica en carácter de compensación o pago de canon locativo por parte del comodatario.

C) Contrato de Comodato con el Club Deportivo Hurlingham (2008)

Documentos: "Contrato de Comodato Inmobiliario – Municipalidad de Hurlingham / Club Deportivo Hurlingham" (octubre de 2008).

En octubre de 2008, el Municipio —representado por el Intendente Luis Emilio Acuña— suscribió con el Club Deportivo Hurlingham un contrato de comodato sobre un predio de aproximadamente dos (2) hectáreas.

El destino pactado fue la realización de actividades deportivas, culturales y recreativas para el desarrollo de los asociados. El plazo se estableció en 19 años, con posibilidad de prórroga. Las partes convinieron que el Municipio disponga de la facultad de rescisión por incumplimiento y el derecho de inspección.

Nuevamente, el contrato referido no implicó erogación económica en carácter de compensación o pago de canon locativo por parte del comodatario.

D) Contrato de Comodato con la Asociación Civil “Semilla Dorada” (2008)

Documento: “Contrato de Comodato Inmobiliario – Municipalidad de Hurlingham / Asociación Civil Semilla Dorada” (octubre de 2008).

En octubre de 2008, el Municipio —representado por el Intendente Luis Emilio Acuña— suscribió con la Asociación Civil “Semilla Dorada”, representada por su Presidente Sergio Ariel Grines, un contrato de comodato inmobiliario sobre una fracción de terreno de aproximadamente cero coma cinco (0,5) hectáreas ubicada en el Partido de Hurlingham, con destino a actividades deportivas, culturales y recreativas promovidas para el desarrollo de la comunidad en general.

El plazo pactado fue de 19 años desde la firma, prorrogable de común acuerdo con notificación fehaciente 30 días antes del vencimiento. El Municipio autorizó la instalación de edificaciones y facilidades necesarias para el cumplimiento del objeto, sujetas a proyecto ejecutivo previo aprobado por la Municipalidad. La Asociación asumiría la instalación de alambrado perimetral rural, el mantenimiento y limpieza del terreno, la custodia a su cargo exclusivo, la contratación de seguro de responsabilidad civil, el pago de los servicios (gas, electricidad, agua) y la responsabilidad civil por todo siniestro que pudiera ocurrir en el predio. Todas las mejoras quedarían en beneficio del inmueble sin cargo para el Municipio. El predio no podría cederse ni transferirse sin conformidad expresa de la Municipalidad. En caso de incumplimiento, el plazo de restitución sería de 48 horas, con cláusula penal de \$300 por día de demora.

El convenio en cuestión no genera canon locativo o compensación alguna para el Municipio.

1.3. Síntesis: una práctica institucional consolidada

Los cinco convenios y contratos de comodato detallados en las subsecciones anteriores son representativos de una tradición mucho más amplia. Tomados en conjunto, demuestran que la cesión de uso de espacios privados de dominio estatal a clubes e instituciones deportivas, culturales y sociales no es una decisión aislada ni excepcional, sino una política pública continua y transversal a distintas gestiones municipales. Esta práctica siempre ha preservado: (a) la titularidad pública del predio; (b) el destino social, deportivo o

cultural; (c) las obligaciones de mantenimiento a cargo del cesionario; y (d) el control y la facultad de rescisión por parte del Municipio.

El nuevo acuerdo con Barracas Central se inscribe en esta misma tradición, pero representa una evolución significativa en varios planos simultáneos. Es el primer convenio sobre este predio que incorpora un canon económico mensual a favor del Municipio. Y transita el procedimiento institucional de garantía de transparencia ya mencionado: suscripción *ad referendum* del HCD, audiencia pública y aprobación legislativa.

2. Antecedentes del vínculo con el Club Atlético River Plate sobre el mismo predio

2.1. Documentos de cesiones anteriores sobre el predio

I. Convenio del 5 de abril de 2017

Documento: "Proyecto de Convenio de Colaboración, Fomento e Inversión para el Desarrollo de Actividades Sociales y Deportivas entre la Municipalidad de Hurlingham y el Club Atlético River Plate" (abril del 2017).

Firmado por el Intendente Juan Horacio Zabaleta, el Presidente del CARP Rodolfo R. D'Onofrio y el Secretario Guillermo Antonino Cascio. El convenio tuvo por objeto el mejoramiento y aprovechamiento de la infraestructura deportiva del Polideportivo Municipal, ubicado en la Avenida Cnel. Gral. San Martín y Paso Morales de Hurlingham. Asimismo, la cláusula cuarta del convenio determinó las pautas para la utilización del predio según los días y horarios que les corresponden a las partes, otorgando a CARP, además del uso de las canchas, el de la pista de atletismo y el gimnasio cubierto durante determinados periodos en la semana.

El convenio fue suscripto *ad referendum* de la Comisión Directiva del CARP, sometido a audiencia pública convocada por el Poder Ejecutivo Municipal, y convalidado por el Honorable Concejo Deliberante mediante Ordenanza N° 8620, promulgada por Decreto N° 437/2017 el 2 de mayo de 2017.

Compromisos asumidos por el CARP en el convenio de 2017 -no exclusivos-:

1. Puesta en valor de 6 canchas de fútbol (césped natural en primera etapa, sistema de riego y alambrados en segunda etapa), en un plazo de 18 meses para la etapa 1 y el restante para la etapa 2.

2. Reparación y adecuación de los pisos del gimnasio y galpón exterior.
3. Agregado de sistemas de seguridad (alarmas y monitoreo remoto).
4. Inversión de mejoras de pesos un millón (\$1.000.000) por año contractual, totalizando inversiones totales por dos millones de pesos(\$2.000.000,00) durante los dos años que duraría el convenio.
5. Colocación de un cartel en el Predio con visibilidad desde la autopista del Buen Ayre.
6. Provisión de un tractor con plataforma para el cortado del césped y herramientas de mantenimiento del predio comodatado.
7. Capacitación, supervisión y asesoramiento al personal municipal mediante el Ingeniero Agrónomo de River.
8. Contratación de un seguro de accidentes personales para los participantes de los programas.
9. Delimitación y alambrado del sector de las canchas 5 y 6 para ingreso independiente.

Compromisos asumidos por la Municipalidad en el convenio de 2017:

1. Otorgar sector exclusivo y cerrado para guarda de materiales.
2. Otorgar sector exclusivo para Utilería Central en lugar seguro del predio.
3. Otorgar espacio exclusivo para estacionamiento de no más de 20 autos y micros durante el entrenamiento.
4. Otorgar, dentro del Sector de Piletas, una Oficina exclusiva para el Coordinador, una Oficina para uso del Médico y un vestuario de uso común para Directores Técnicos.
5. Hacerse cargo de la seguridad en el predio.
6. Poner a disposición dos empleados dependientes del municipio para el cuidado de las canchas, bajo supervisión de CARP.

Los compromisos asumidos por el Municipio en este convenio ponen de manifiesto que la relación con CARP no era de simple cesión de uso: implicaba además una afectación

concreta de recursos humanos y presupuestarios municipales en beneficio directo de la operación del Club. La seguridad integral del predio, la puesta a disposición de dos empleados municipales bajo supervisión de CARP, y la cesión de espacios exclusivos para uso de la institución configuraban una erogación permanente a cargo del erario local que se sumaba a la cesión gratuita del predio, sin contraprestación económica alguna a favor del Municipio.

El plazo original fue de 2 (dos) años, quedando las partes facultadas a prorrogarlo de mutuo acuerdo. El convenio fue suscripto ad referéndum de la Comisión Directiva del CARP y debía ser convalidado por el Honorable Concejo Deliberante.

II. Carta de Intención de Prórroga (2017)

Documento: "Carta de Intención de Prórroga de Convenio de Colaboración, Fomento e Inversión"

Firmada por el Intendente Juan Horacio Zabaleta y representantes del CARP (Presidente Rodolfo D'Onofrio, Secretario Ignacio Villarroel). Las partes manifestaron su intención de efectuar la prórroga del convenio del 5 de abril de 2017 por el plazo de 2 (dos) años adicionales, en los mismos términos y condiciones.

III. Convenio del 3 de diciembre de 2019 (renovación a 15 años)

Documento: "Convenio de Colaboración, Fomento e Inversión para el Desarrollo de Actividades Sociales y Deportivas entre la Municipalidad de Hurlingham y el Club Atlético River Plate" (diciembre de 2019).

Firmado por el Intendente Juan Horacio Zabaleta, el Presidente del CARP Rodolfo D'Onofrio y el Secretario Ignacio Villarroel.

Compromisos del CARP en el convenio de 2019:

1. Efectuar el mantenimiento y mejora de las 7 canchas de fútbol (canchas 1 a 7 según Anexo I), incluyendo el abovedado de las mismas.
2. Refacción y puesta en valor de los vestuarios utilizados por CARP durante el año 2020.
3. Construcción de nuevas canchas de fútbol en los espacios designados como números 7, 8 y 9 en el Anexo I. La cancha número 8 debería contar con piso de césped

sintético, siendo el Municipio el encargado del movimiento de suelo; trabajos a realizarse durante el año 2021.

4. Instalar la iluminación del perímetro del circuito aeróbico durante el año 2022.
5. Colocación de un cartel en el Predio con visibilidad desde la autopista del Buen Ayre.
6. Contratar un seguro de accidentes personales para los participantes.
7. Construir vestuarios y un comedor (denominados “Futuros Vestuarios” en el Anexo I), de uso exclusivo de CARP.
10. Delimitar y alambrar el sector de uso exclusivo de CARP.
11. Asumir el costo de la reparación de daños producidos por mal uso de personas vinculadas al CARP.

Compromisos del Municipio en el convenio de 2019:

1. Otorgar sector exclusivo y cerrado para guarda de materiales y elementos de mantenimiento por hasta 5 años.
2. Otorgar espacio exclusivo para estacionamiento de hasta 20 autos y micros durante el entrenamiento.
3. Hacerse cargo de la seguridad en el predio.
4. Poner a disposición dos empleados municipales para el cuidado de las canchas, bajo supervisión de CARP.
5. Colocar reductores de velocidad en Av. Paso Morales.
6. Realizar diariamente la limpieza y acondicionamiento de las instalaciones en general.
7. Asumir el costo de la reparación de los daños a las instalaciones que se produzcan por el mal uso de las mismas que efectúen personas del municipio.

El plazo del convenio de 2019 fue de quince (15) años desde su firma, con posibilidad de renovación de mutuo acuerdo. El convenio fue suscripto ad referendum de la Comisión

Directiva y la Asamblea de Representantes de Socios del CARP, y debía ser convalidado por el Honorable Concejo Deliberante de Hurlingham.

Los compromisos asumidos por el Municipio en el convenio ponen de manifiesto que la relación con CARP implicaba una carga operativa y económica de considerable magnitud para el erario municipal: dos empleados afectados al cuidado de las canchas bajo supervisión del Club, la seguridad integral del predio, la limpieza diaria de las instalaciones en condiciones óptimas, el acondicionamiento general del complejo y la reparación de daños causados por terceros ajenos al Club. En términos prácticos, el Municipio no sólo cedía el uso del predio sino que además financiaba con recursos propios —humanos y presupuestarios— gran parte de las condiciones que hacían posible ese uso.

Resulta pertinente mencionar que el convenio no fue remitido al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento, como así tampoco se realizó la Audiencia Pública que hubiere correspondido para dar cumplimiento a los procedimientos que establece la normativa local.

IV. Adenda febrero de 2025

Firmada por el Intendente Damián Gabriel Selci en representación de la Municipalidad de Hurlingham, y por el Club Atlético River Plate representado por su Presidente Jorge Pablo Brito, su Vicepresidente Primero Matías Patanian, su Vicepresidente Segundo Ignacio Villarroel y su Secretario Stéfano Di Carlo.

La Adenda, que fue debidamente convalidada por el Honorable Concejo Deliberante a través de la Ordenanza N° 9690, tuvo un doble propósito. Por un lado, establecer una fecha pronta de finalización del vínculo, fijando el vencimiento del convenio para el año 2025 y poniendo así término a la relación contractual. Por otro lado, documentar y formalizar las prestaciones que aún se encontraban pendientes de ejecución, procurando obtener de CARP un compromiso concreto respecto de aquellas obligaciones incumplidas.

En ese marco, la Cláusula Segunda de la Adenda dejó constancia de que, a esa fecha, restaba por parte de CARP la reparación y adecuación de los pisos del gimnasio y galpón exterior del Polideportivo Municipal, con el detalle de los espacios involucrados en el Anexo I (A y B). La Cláusula Quinta, por su parte, estableció la realización de jornadas de capacitación y formación entre profesionales de CARP y representantes de los 40 clubes de barrio del Municipio, conforme al Anexo III.

La gestión actual logró así que las obligaciones incumplidas quedaran documentadas y formalmente comprometidas en un instrumento firmado por las autoridades del Club, fijando un horizonte de cierre claro.

2.2. Falta de control por parte del gobierno local del cumplimiento de los convenios con River Plate

El historial de compromisos asumidos por el Club Atlético River Plate en los convenios de 2017 y 2019 permiten identificar una evidente falta de vocación por hacer cumplir lo convenido por parte del gobierno local o cumplimientos tardíos que motivaron la necesidad de una renegociación más exigente por parte de la gestión actual:

a) Obras previstas para 2020 no concretadas.

El convenio de 2019 estipulaba la refacción y puesta en valor de los vestuarios existentes durante el año 2020. Conforme a la Adenda de febrero de 2025, a esa fecha aún restaba proceder a la reparación y adecuación de los pisos del gimnasio y galpón exterior, obras que figuran como las pendientes en el marco del Convenio y su Prórroga. Esto confirma que trabajos comprometidos desde 2019-2020 no habían sido ejecutados en más de cinco años.

b) Nueva cancha de césped sintético prevista para 2021 no concretada

El convenio de 2019 comprometía la construcción de la cancha número 8 con piso de césped sintético durante el año 2021 (siendo el Municipio responsable del movimiento de suelo). Tampoco construyó las canchas 7 y 9 (adicionales comprometidas en el convenio de 2019).

c) Iluminación del circuito aeróbico prevista para 2022 no concretada

El convenio de 2019 comprometía instalar la iluminación del perímetro del circuito aeróbico durante el año 2022. Este compromiso tampoco fue ejecutado en el plazo estipulado.

d) Actividades comunitarias y capacitaciones: cumplimiento débil

Tanto el convenio de 2017 como el de 2019 contenían compromisos sustantivos de actividades sociales conjuntas: capacitación a cuerpos técnicos de clubes de barrio, provisión de elementos deportivos, fomento del deporte para chicos con discapacidad, utilización del

Polideportivo como Centro de Captación, jornadas de capacitación médica, y acciones educativas, culturales y sociales para personas en situación de vulnerabilidad.

3. Logros de la gestión actual: inversiones y obras concretadas con River Plate

3.1. Contexto: la situación heredada

Al asumir la gestión el Intendente Damián Selci, el Polideportivo Municipal presentaba un conjunto de obras y actividades comprometidas en los convenios de 2017 y 2019 que aún no habían sido ejecutadas o lo habían sido parcialmente. La gestión entrante se encontró, por lo tanto, ante la necesidad de: (a) evaluar el estado real del predio y el cumplimiento efectivo de los compromisos; (b) exigir la ejecución de las obras pendientes; y (c) establecer un marco de finalización ordenada del vínculo que garantizara la recuperación plena del predio y la obtención de las mejoras comprometidas en beneficio del Municipio.

3.2. La Adenda de febrero de 2025: instrumento de recuperación

El resultado de esa gestión fue la firma de la **Adenda del Convenio de Colaboración, de fecha 24 de febrero de 2025**, instrumento mediante el cual se documentó el estado de situación y grado de cumplimiento en los compromisos establecidos, se establecieron obligaciones concretas y mensurables con plazos definidos a modo de compensación por el uso del predio a lo largo de los años anteriores, y se garantizó que las mejoras quedaran a favor del Municipio.

3.3. Obras e inversiones documentadas en la Adenda de 2025

a) Finalización obra y puesta en valor de gimnasio y construcción de Salón de multiespacio deportivo

La Cláusula Segunda de la Adenda estableció que, entre las obras a cargo de CARP en el marco del Convenio y su Prórroga, se encontraba pendiente de ejecución la reparación y adecuación de los pisos del gimnasio y galpón exterior del Polideportivo Municipal. La gestión actual logró que estas obras quedaran documentadas y comprometidas formalmente. Los espacios están detallados en el Anexo I (A y B) de la Adenda.

El Anexo I – A de la Adenda especifica con detalle técnico las obras a realizar en el gimnasio y galpón del Polideportivo, que incluyen: ampliación de vano y carpintería nueva de acceso (aluminio Modena con vidrio 3+3); reemplazo de carpinterías existentes de hierro por ventanas de aluminio Modena con vidrio 3+3; cierre de vanos en área de boxeo; retiro de

tabique divisor de madera; alisado/replicación de piso cementicio; colocación de piso de baldosas de caucho reciclado antideslizante de 1x1m espesor 10mm; ejecución de muro de ladrillo sobre perímetro; armado de cielorraso suspendido con placa de roca de yeso; adecuación de instalación eléctrica (iluminación LED); reubicación de parantes para bolsas de box; colocación de espejos; sendero de hormigón para acceso principal; y pintura completa interior y exterior. CARP iniciaría estas tareas, estimadas en 180 días corridos.

b) Equipamiento para la pista de atletismo y el gimnasio

La Cláusula Tercera de la Adenda comprometió que CARP proveyera, dentro de los 90 días corridos de suscripta la Adenda, los insumos solicitados por el Municipio para la pista de atletismo y el equipamiento del gimnasio, detallados en el Anexo II (B y C). Conforme al Anexo II, se trata de:

1. 35 m³ cúbicos de conchilla molida para la pista de atletismo.
2. Vidrio laminado 3+3 – 192 m² para el Gimnasio.
3. Equipamiento completo de gimnasio: sillón de cuádriceps, patada de glúteos con lingotes, jaula de potencia, doble poleas enfrentadas, remo bajo, multicadera, hack fox, camilla de isquios, peck deck, prensa, pecho plano convergente, banco para hombros libre, bicicleta fija, elíptico, banco móvil multi angular, barras (2 de cada una), mancuernero completo de 2 a 12,5 kg, barras cortas para mancuernas (3 de cada una), discos de 2,5 kg a 20 kg.

c) Jornadas de capacitación con clubes de barrio

En el marco de la Cláusula Quinta de la Adenda, durante la vigencia del Convenio se llevaron a cabo cuatro jornadas de capacitación y formación organizadas por la Fundación River Plate, destinadas a los representantes de los 40 clubes de barrio del Municipio de Hurlingham, conforme al Anexo III del mismo instrumento.

Las jornadas abarcaron una amplia variedad de contenidos orientados al desarrollo integral del deporte barrial, entre los que se destacaron: formación en el acompañamiento social de los clubes de barrio; herramientas de desarrollo inter e intrapersonal del entrenador; psicología deportiva; deporte e inclusión de personas con discapacidad; comprensión del juego desde los comportamientos tácticos; periodización y planificación del entrenamiento;

metodología de ejecución de entrenamientos; y enseñanza de valores dentro y fuera de la cancha.

3.4. Garantías de finalización ordenada del vínculo

La Cláusula Primera de la Adenda determinó que el plazo de vigencia del Convenio finalizaría el 30 de diciembre de 2025. La Cláusula Sexta establece que, al vencimiento, CARP debía cesar inmediatamente en el uso de las instalaciones del Polideportivo Municipal. Si necesitara instalaciones para pruebas de captación posteriores, las arrendaría bajo condiciones a acordar con el Municipio, no ya como cesionario gratuito.

Esto garantizó que el Municipio recuperara la plena disponibilidad del Predio municipal al cierre del vínculo, quedando libre para suscribir un nuevo acuerdo.

4. Beneficios del nuevo Convenio de Cesión de Uso con Club Atlético Barracas Central

4.1. Presentación del instrumento

Documento: "Convenio de Cesión de Uso – Club Atlético Barracas Central y Municipalidad de Hurlingham" (febrero de 2026).

Firmado por el Intendente Damián Gabriel Selci y por el Club Atlético Barracas Central, representado por su Presidente Matías Fabián Tapia y su Secretario General Daniel Pagano. Suscripto ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Hurlingham. El objeto del convenio es la cesión de uso del complejo de 7 canchas de fútbol 11 y la posibilidad de desarrollar una octava del Polideportivo Municipal, ubicado en Avenida Gobernador Vergara y calle Paso Morales, localidad de William C. Morris, Hurlingham.

4.2. Canon económico: ingreso directo para el Municipio

La diferencia más sustantiva respecto de todos los acuerdos anteriores sobre este predio es la incorporación de un canon mensual a favor del Municipio. La Cláusula Quinta del convenio establece:

1. Canon mensual: \$18.000.000 (pesos dieciocho millones).
2. Pago anticipado: dentro de los 10 días de aprobado por el HCD, el club abonará el canon correspondiente a 12 meses en una sola transferencia, por la suma de \$216.000.000 (pesos doscientos dieciséis millones).

3. Actualización: transcurridos los primeros 12 meses, el canon se actualizará según el IPC (INDEC) acumulado de los 12 meses anteriores. Posteriormente, la actualización será trimestral según IPC de los últimos 3 meses.

Este mecanismo garantiza que el valor del canon mantenga en el tiempo su poder adquisitivo real, protegiendo al erario público de la inflación. Los recursos así obtenidos no constituyen un mero ingreso patrimonial para el Municipio, sino que se integran a la capacidad financiera del Estado local para garantizar derechos a sus vecinos y vecinas: financiar servicios esenciales, sostener programas sociales, educativos y de salud, y mantener la infraestructura comunitaria que el Municipio tiene a su cargo. La racionalidad económica en la gestión del patrimonio público no se contrapone a su vocación social, sino que la hace posible.

4.3. Mantenimiento y mejoras a cargo de Barracas Central: ahorro municipal

La Cláusula Séptima del convenio establece que el Club deberá realizar, a su exclusivo cargo, todas las tareas de mantenimiento, conservación, reparación y mejoras necesarias para mantener el Polideportivo en condiciones óptimas de funcionamiento, seguridad, higiene y uso durante toda la vigencia del convenio. A modo enunciativo, esto incluye:

1. Canchas, campos de juego y playones deportivos (superficies, demarcaciones, arcos, drenajes).
2. Vestuarios, sanitarios, duchas y dependencias de apoyo (griferías, desagües, artefactos, revestimientos).
3. Iluminación interior y exterior del predio (postes, reflectores, tableros, cableado).
4. Cerramientos, cercos perimetrales, alambrados, portones y accesos.
5. Sectores comunes y circulaciones (veredas internas, rampas, escaleras, señalética).
6. Instalaciones básicas (eléctrica, sanitaria, pluvial, gas).
7. Reparación de daños producidos por actividades del Club, dependientes, contratistas o terceros vinculados.

Además, toda mejora realizada por el Club quedará en el predio municipal al finalizar el vínculo, sin que ello genere derecho indemnizatorio alguno a favor del Club. En términos prácticos, esto significa que el Municipio recibe permanentemente el predio en mejores condiciones, con inversiones financiadas por el cesionario.

Asimismo, el nuevo Convenio de Cesión de Uso suscripto con el Club Atlético Barracas Central contempla, con carácter facultativo, la posibilidad de que el Club acondicione el espacio denominado Cancha N° 8.

Por otra parte, el ahorro que el nuevo convenio representa para el Municipio en materia de mantenimiento del predio es de una magnitud que merece especial atención. Al momento de producirse el egreso del predio de conformidad con la mencionada adenda del 2025, CARP informó al Municipio, desde su cuenta oficial de correo electrónico, los costos de mantenimiento que el predio le implicaba, con el siguiente detalle:

1. Mantenimiento mensual mediante proveedor de maquinaria y mano de obra: \$16.489.910, equivalente a \$197.878.920 anuales.
2. Semilla y fertilizante: \$49.821.354,33 anuales.
3. Funguicida: \$10.838.295 anuales.
4. Arena y flete: \$15.640.000 anuales.

Total anual de mantenimiento: \$274.178.569,33 (valores en pesos, sin IVA).

La cifra es elocuente por sí sola: el costo anual de mantenimiento del predio supera en más de \$58.000.000 al canon total que Barracas Central abona en un único pago por doce meses de uso.

Dicho en otros términos, el valor real del mantenimiento del predio asciende a más de \$274.000.000 anuales, costo que bajo el nuevo convenio pasa a ser responsabilidad exclusiva del Club. Esto significa que el Municipio no solo percibe \$216.000.000 en concepto de canon, sino que además da uso comunitario a un predio mantenido en condiciones óptimas sin erogación alguna de su parte, lo que convierte al nuevo acuerdo en una mejora económica de magnitud muy significativa para el erario municipal.

4.4. Seguridad a cargo del Club

La Cláusula Décima establece que Barracas Central asumirá a su exclusivo cargo la seguridad integral del complejo de canchas de fútbol del Polideportivo Municipal durante toda la vigencia del convenio, incluyendo ordenamiento de accesos y egresos, control de ingreso, prevención de incidentes y coordinación operativa ante emergencias.

4.5. Servicios a cargo del Club

La Cláusula Décima establece que quedará a exclusivo cargo del Club el pago de los servicios de agua, gas y electricidad, y todo otro necesario para el desarrollo del convenio.

4.6. Uso comunitario garantizado

La Cláusula Tercera del convenio establece que, durante su vigencia, Barracas Central se compromete a:

1. Realizar, conjuntamente con el Municipio, actividades sociales y solidarias para la comunidad.
2. Capacitar a los integrantes de los cuerpos técnicos de los clubes de barrios del Municipio y colaborar en la provisión de elementos deportivos.
3. Vincular las disciplinas del Club con los clubes y deportistas locales a través del Municipio.
4. Fomentar el deporte inclusivo para personas con discapacidad.
5. Realizar acciones conjuntas educativas, culturales, deportivas y sociales para promover la inclusión social de personas en situación de vulnerabilidad.

La Cláusula Segunda, en su inciso a), establece que las canchas N° 2 y 4 podrán ser utilizadas por el Municipio los días sábado y domingo, no pudiendo exceder ese uso el lapso de dos partidos por día.

En este sentido, respecto del límite de dos partidos diarios, es dable poner de relieve que un campo de fútbol con superficie de césped natural no es una instalación de uso irrestricto. Su aptitud para la práctica deportiva —sea competitiva o recreativa— depende directamente de un régimen de mantenimiento técnico que impone límites objetivos a la frecuencia e intensidad de uso.

Desde el punto de vista agronómico, el umbral sostenible de actividad sobre césped natural no supera las 8 a 10 horas semanales. Superado ese límite, el tejido vegetal se

destruye de forma acumulativa e irreversible en el corto plazo: las plantas de gramínea pierden su capacidad de regeneración al dañarse por la pisada reiterada, el suelo se compacta reduciendo el drenaje y la oxigenación de las raíces, y las zonas de mayor tránsito se degradan hasta quedar sin cobertura vegetal. Una cancha en ese estado no solo pierde sus condiciones estéticas, sino fundamentalmente su funcionalidad y seguridad: el terreno irregular, duro y sin amortiguación aumenta significativamente el riesgo de lesiones para cualquier jugador, amateur o profesional.

Por eso, el mantenimiento adecuado de un campo de césped natural exige períodos obligatorios de descanso entre usos, trabajos periódicos de aireación, resiembra, fertilización y riego controlado. Estos procedimientos no son opcionales ni prescindibles: son la condición mínima para que la cancha siga siendo una cancha. Un predio que no respeta estos parámetros técnicos deja de ser apto para la práctica deportiva en un plazo breve, independientemente de quién lo use y con qué finalidad.

Esto resulta especialmente relevante cuando se trata de canchas destinadas a categorías formativas. Los jugadores en etapa de desarrollo requieren superficies en buen estado no solo por razones reglamentarias, sino ante todo por razones de seguridad física: entrenar e ininterrumpidamente competir sobre terrenos deteriorados es una de las principales causas de lesiones musculares y articulares en futbolistas jóvenes.

4.7. Garantías de protección para el Municipio

El convenio incorpora un conjunto sólido de garantías a favor del Municipio:

1. Indemnidad plena (Cláusula Sexta): Barracas Central asume total responsabilidad por todas las consecuencias del convenio, comprometiéndose a mantener indemne al Municipio frente a cualquier reclamo administrativo, judicial o extrajudicial.
2. Seguros: el Club contratará todos los seguros correspondientes (responsabilidad civil, incendios, etc.).
3. Rescisión sin causa (Cláusula Novena): el Municipio podrá rescindir el convenio en cualquier momento con 30 días de preaviso, sin expresión de causa.
4. Rescisión por incumplimiento (Cláusula Octava): ante incumplimiento del Club, el Municipio lo intimará a cumplir en 5 días, bajo apercibimiento de rescisión, con restitución del inmueble en 72 horas.

5. Prohibición de subcesión: el Club no puede ceder, subceder, prestar, alquilar ni permitir el uso por terceros sin autorización expresa del Municipio.

6. Plazo y prórroga controlados (Cláusula Cuarta): 24 meses, con una sola prórroga automática por otros 24 meses únicamente si ninguna parte notifica su intención de rescindir con 1 mes de anticipación.

7. Competencia judicial: los Juzgados y Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Morón.

4.8. Cuadro Comparativo Económico — Polideportivo Municipal de Hurlingham

Convenio CARP / River Plate (abril 2017) vs. Convenio Club Atlético Barracas Central (febrero 2026)

Concepto	CARP — Club Atlético River Plate	Club Atlético Barracas Central
CANON LOCATIVO		
Inversión o canon pactado (en pesos)	\$1.000.000 anuales <i>(pesos de abril 2017)</i>	\$18.000.000 mensuales = \$216.000.000 pago único anticipado (12 meses)
Equivalente en USD al momento del convenio	≈ USD 64.300 anuales <i>(dólar oficial abril 2017: \$15,54)</i>	≈ USD 143.700 anuales <i>(dólar oficial febrero 2026: ~\$1.420)</i>
Pago efectivo	No percibido por el Municipio.	✓ Pago íntegro dentro de los 10 días de aprobación del HCD

Valor actualizado a hoy (IPC abr.2017 → abr.2026, factor ×104,15)	<p style="text-align: center;">~\$104.150.000/año ≈ USD 73.300</p> <p style="text-align: center;"><i>Nunca percibido por el Municipio</i></p>	<p style="text-align: center;">\$216.000.000 ≈ USD 152.100</p> <p style="text-align: center;"><i>Supera al canon de CARP en pesos y en dólares, actualizado o no</i></p>
Mecanismo de actualización	<p style="text-align: center;">Ninguno — valor fijo en pesos de 2017</p> <p style="text-align: center;"><i>Con inflación acumulada, el canon perdía todo valor real</i></p>	<p style="text-align: center;">✓ Ajuste por IPC al año y luego trimestral</p> <p style="text-align: center;"><i>El canon se mantiene en términos reales durante toda la vigencia</i></p>

Fuentes: IPC INDEC — factor de actualización abril 2017 → abril 2026: ×104,15 (inflación acumulada ~10.315%). Dólar oficial BNA: \$15,54 (abr.2017) y ~\$1.420 (feb.2026). Referencias contractuales: Convenio CARP (5/04/2017) y Convenio de Cesión de Uso Barracas Central (13/02/2026).

5. Conclusiones

El Convenio de Cesión de Uso con el Club Atlético Barracas Central se inscribe en la larga y documentada tradición del Municipio de Hurlingham de poner el patrimonio público al servicio de la comunidad a través de instituciones deportivas y sociales. Sin embargo, representa un salto cualitativo respecto de todos los acuerdos anteriores sobre el mismo predio:

1.Procedimiento como garantía de transparencia y control ciudadano: el convenio transita el procedimiento institucional más exigente (suscripción ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante, audiencia pública como mecanismo de participación ciudadana, y aprobación legislativa) a pesar de no ser necesario. La autorización del Concejo Deliberante sí era exigible por la Ley Orgánica de las Municipalidades; la audiencia pública, en cambio, la normativa del HCD la reserva para actos sobre bienes del dominio público, y este predio integra el dominio privado municipal, por lo que no era técnicamente aplicable. Diversos acuerdos anteriores de cesión de tierras municipales a instituciones incluido el de River Plate del 2019 sobre el mismo predio que otorgaba una cesión de quince años no fueron remitidos al Concejo Deliberante ni

sometidos a audiencia pública. El presente convenio garantiza que los vecinos y vecinas de Hurlingham accedan a información completa y fehaciente sobre las condiciones del acuerdo, y que sus representantes legislativos puedan tomar conocimiento sobre la gestión del patrimonio público municipal.

2.Mantiene la superficie previamente cedida y es el primer acuerdo que incorpora un canon económico, generando ingreso genuino al Municipio en lugar de solo contraprestaciones en especie. Garantizando tan solo el primer año un ingreso de pesos doscientos dieciséis millones (\$216.000.000). Este ingreso no es un fin en sí mismo sino un instrumento de política pública: los recursos que ingresan al erario municipal se traducen directamente en mayor capacidad del Estado local para garantizar derechos a sus vecinos y vecinas. La gestión del patrimonio público en términos económicamente racionales permite financiar servicios esenciales, sostener programas sociales, educativos y de salud, y mantener la infraestructura comunitaria que el Municipio tiene a su cargo. En este sentido, obtener una contraprestación económica por el uso de un bien público no contradice la vocación social del acuerdo, sino que la profundiza: un Municipio con mayor capacidad financiera está en mejores condiciones de cumplir con las obligaciones que el ordenamiento jurídico le impone en materia de derechos económicos, sociales y culturales de su población.

3.Traslada íntegramente al cesionario los costos de mantenimiento, seguridad y servicios, reduciendo de manera significativa la carga presupuestaria municipal en un contexto económico de creciente dificultad.

4.Incorpora garantías contractuales más sólidas que los convenios anteriores: rescisión sin causa con preaviso breve, restitución en 72 horas, prohibición de sub cesión, plena indemnidad.

5.Mantiene el acceso comunitario y garantiza el crecimiento del deporte: el convenio reserva canchas para uso del Municipio los fines de semana, y compromete la realización conjunta de actividades sociales, deportivas y programas de inclusión para personas con discapacidad y en situación de vulnerabilidad.

6.Establece un plazo más acotado (2 años) que el convenio de 2019 (15 años), permitiendo revisar las condiciones del acuerdo con mayor periodicidad.]