

MUNICIPIO DE NECOCHEA

REGISTRO OFICIAL
- 9 SEP 2026
FECHA:

Expte N° 1086/2025 alcance 1.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

VISTO:

La sanción de la Ordenanza N° 12.009/25, promulgada por Decreto N° 3569/25, el informe de tasación N° 30810/26, correspondiente a la determinación del valor de venta de la futura parcela "C" del "Complejo Casino de Necochea" efectuada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires y el sorteo llevado a cabo en el marco de lo dispuesto por Decreto N° 2686/26; y

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo dispuesto por el artículo 4° de la Ordenanza N° 12.009/25, mediante Decreto N° 2686/26, se procedió a fijar fecha para realizar sorteo para proceder a la designación de Martillero y Corredor Público que tendrá a su cargo la venta en subasta pública del inmueble identificado como parcela C en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 (sujeta a la constitución de una nueva división parcelaria) del "Complejo Casino de Necochea", estableciéndose a tales fines el día 4 de septiembre de 2026 a las 12:00 horas a realizarse, en audiencia pública, en el salón de actos "Dr. Domingo J. Taraborelli" de la Municipalidad de Necochea, sito en calle 56 N° 2945, segundo piso, de la ciudad y partido de Necochea;

Que, realizado el indicado sorteo, las bolillas desinsaculadas, ordenadas por orden de extracción fueron las siguientes: 1°.- Bolilla N° 10 y 2°.- Bolilla N° 12;

Que, conforme surge del acta de sorteo obrante a fs. 69 y del acta de comprobación notarial obrante fs. 70/73 del Expediente N° 1086/25 alcance 1 y lo dispuesto por el artículo 2° del Decreto N° 2686/26, los Martilleros y Corredores Públicos desinsaculados en primer y segundo orden en dicho sorteo, para la venta en subasta pública del inmueble identificado como parcela C en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 (sujeta a la constitución de una nueva división parcelaria) del "Complejo Casino de Necochea", resultaron ser los siguientes: a)

En primer orden, en el carácter de Martillero y Corredores Públicos titular, el M.C.P Sergio Marcelo Gertie matricula 336, Tomo II Folio 9; y b) En segundo orden la M.C.P. Samanta Lucia Rumi Matricula 348, Tomo II Folio 14, en el carácter de Martillero y Corredor Público suplente para el caso que el M.C.P titular sorteado en primer orden no aceptara su designación o se encontrase imposibilitado para llevar adelante la subasta;

Que, asimismo de acuerdo surge del acta de sorteo obrante a fs. 69 del Expediente N° 1086/25 Alcance 1, los profesionales Sergio Marcelo Gertie y Samanta Lucia Rumi, en el carácter de titular y suplente respectivamente, han procedido a aceptar la designación efectuada mediante el mencionado sorteo, sin realizar condicionamientos ni reservas a las estipulaciones establecidas en la Ordenanza N° 12.009/25, manifestando someterse y aceptar en un todo lo dispuesto por dicha norma, como así también han constituido los respectivos domicilios a los fines del procedimiento dispuesto en la citada Ordenanza;

Que, frente a ello corresponde dictar el acto administrativo de rigor, por el cual se tenga por aceptada por parte de los mencionados profesionales la indicada designación;

Que, asimismo en este estado, resulta pertinente proceder a fijar día, hora y lugar en la cual se realizará el acto de venta en pública subasta del inmueble identificado como parcela C en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 (sujeta a la constitución de una nueva división parcelaria) del "Complejo Casino de Necochea" y ello conforme a la condiciones y pautas establecidas por la mencionada Ordenanza;

Que, a fs. 181 del Expediente N° 1086/2025, la Tesorería Municipal ha informado la cuenta bancaria a los fines del depósito de los fondos correspondientes a las garantías de oferta y la cuenta bancaria habilitada para la acreditación de pagos;

Que, por su parte corresponde señalar que el artículo 19° de la Ordenanza N° 12.009/25 dispone: ***"FIJACIÓN DE LA BASE DE VENTA: En función de lo dispuesto en el artículo que antecede, la Municipalidad de Necochea deberá requerir al Banco de la Provincia de Buenos Aires, tasación respecto del "Auditorio", futura parcela "C", aportándole los elementos necesarios a tal fin.***

Cumplido lo anterior y obtenida la tasación mencionada, la base de la Subasta de la indicada parcela quedara fijada en las dos terceras (2/3) partes de la tasación realizada.”;

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo precedentemente transcripto, el Banco de la Provincia de Buenos Aires procedió, mediante informe N° 30810/26, a realizar tasación de la futura parcela “C”, determinando un valor estimado de venta (terreno libre de mejoras) en la suma de Pesos quinientos setenta y cinco millones setecientos mil (\$ 575.700.000,00), razón por la cual habiéndose establecido que *“la base de la Subasta de la indicada parcela quedara fijada en las dos terceras (2/3) partes de la tasación realizada.”*, corresponde fijar dicha base en la suma de pesos trescientos ochenta y tres millones ochocientos diecinueve mil ciento noventa (\$ 383.819.190,00);

POR TODO ELLO EL INTENDENTE MUNICIPAL en uso de sus legítimas atribuciones, expide el siguiente:

DECRETO

ARTÍCULO 1°: Téngase por aceptado por parte del M.C.P. **SERGIO MARCELO GERTIE**, matricula 336, Tomo II Folio 9 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, con domicilio constituido en calle 55 N° 1174 de la ciudad de Necochea, el cargo de Martillero y Corredor Público **TITULAR**, que tendrá a su cargo el acto de venta en subasta pública del inmueble identificado como parcela C en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 (sujeta a la constitución de una nueva división parcelaria) del “Complejo Casino de Necochea”, conforme designación efectuada mediante sorteo público, realizado el día 4 de septiembre de 2026, quedando en tales términos perfeccionada la indicada designación, en un todo de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 12.009/25, el Decreto N° 2686/26 y lo expuesto en el considerando del presente Decreto.

ARTÍCULO 2°: Téngase por aceptado por parte de la M.C.P. **SAMANTA LUCIA RUMI**, Matricula 348, Tomo II Folio 14 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, con domicilio constituido en calle 40 N° 5475 de la ciudad de Necochea, el cargo de Martillero y Corredor Público **SUPLANTE**, que tendrá a su cargo el acto de venta en subasta pública

del inmueble identificado como parcela C en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 (sujeta a la constitución de una nueva división parcelaria) del "Complejo Casino de Necochea", conforme designación efectuada mediante sorteo público, realizado el día 4 de septiembre de 2026, quedando en tales términos perfeccionada la indicada designación, en un todo de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 12.009/25, el Decreto N° 2686/26 y lo expuesto en el considerando del presente Decreto.

ARTICULO 3°: Dispónese la venta en pública subasta, y al mejor postor, del inmueble identificado como parcela C en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 (sujeta a la constitución de una nueva división parcelaria) del "Complejo Casino de Necochea".

Dicha parcela posee una superficie aproximada de 2.910 metros cuadrados (Auditorium) y se encuentra sujeta a la constitución de una nueva división parcelaria (parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1", "B2.2" y "C") conforme anexo 2 que integra la Ordenanza N° 12.009/25.

La indicada parcela "C", donde funcionara el "Teatro Auditorio", se encuentra ubicada, conforme Anexo 1 que integra la Ordenanza N° 12.009/25, sobre parte de las siguientes parcelas que componen el denominado "Complejo Casino de Necochea", y que se designan de manera provisoria con su actual denominación catastral como:

- a) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 1, Partida 55535, creada por plano 76-102-59;
- b) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 2, Partida 55536, creada por plano 76-102-59;
- c) Circ. XII, Sec. C, Frac 66, Partida 74044, creada por plano 76-88-69; y
- d) calle a ceder definida en el plano de mensura y división N° 76-102.1959, del Lote 4 identificado con nomenclatura catastral de origen XII – C, en los términos del art. 9 del Decreto ley 9533/80 la que fuera desafectada del uso calle, mediante artículo 2° de la Ordenanza N° 10.239/20 pasando a integrar el dominio privado del Estado Municipal.

Las parcelas y calle, afectadas a la nueva división parcelaria, serán objeto de mensura y división a fin de generar las nuevas Parcelas que se identificarán como: (a) Parcelas "A" (7.050 mts2 Sup. Aprox.), "B1" (5.850 Mts.2 Sup. Aprox.),

"B2" (13.583 mts.2 Sup. Aprox.), "B2.1", "B2.2" y "C" (Auditórium), las que en su conjunto tendrán una superficie total aproximada de 29.393 metros cuadrados aproximados. Todo ello, sujeto a Plano de Mensura definitiva y Subdivisión conforme anexos 2 y 2.1. que integran la Ordenanza N° 12.009/25.

La nueva parcela identificada como "Parcela C", resulta ser el objeto de la compraventa y traspaso de dominio a favor del Adjudicatario; mientras que las Parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2", han sido vendidas en pública subasta, llevada a cabo el día 10 del mes de junio del año 2026, siendo adquiridas las mismas por la sociedad **"A TODA VELA MAR S.A"**, CUIT 30-71861100-4. Asimismo, se deja constancia que el área que en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 se describe como "Calle a Ceder", quedará en dominio exclusivo de la Municipalidad de Necochea, no siendo ésta objeto de venta alguna.

La sociedad **"A TODA VELA MAR S.A"** CUIT 30-71861100-4, en su carácter de adquirente de las Parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2", tiene como obligación de hacer a su cargo, costo y riesgo, la realización de todas las actividades de mensura y división de las Unidades afectadas a Nuevo Ordenamiento Parcelario, incluida la generación de la nueva Parcela "C", -incluyendo las presentaciones y tramitaciones administrativas- hasta la aprobación e inscripción provincial de la mensura, deslinde y subdivisión definitiva del Inmueble conforme las futuras Parcelas y calle descriptas en el croquis anexo 2.1 de la Ordenanza N° 12.009/25, y ello a fin que dichas parcelas se encuentren en condiciones legales de escrituración. La sociedad **"A TODA VELA MAR S.A"** CUIT 30-71861100-4 posee como plazo para la generación del nuevo estado parcelario, el plazo fijado que se le ha conferido para la cancelación del precio de venta, conforme artículo 7° de la Ordenanza N° 12.009/25.

Los usos e indicadores que posee la futura Parcela C, conforme Plano de Mensura y División a generarse por el nuevo ordenamiento parcelario, se encuentran determinados como zona de Usos Específicos 17 conforme apartado 7.1.28.2.13 de la Ordenanza N° 2005/81, estableciendo uso: Casino, sin asignación de indicadores urbanísticos, encontrándose dentro de las actividades vinculadas y complementarias con el uso Casino, el Teatro Auditórium, el cual corresponde a la Parcela "C" (Cfr. capítulo 2 del Código de zonificación de la Ordenanza N° 2005/81 Usos Especifico recreación).

La venta de la parcela "C" se realiza en el estado de uso y conservación en que se encuentra y con todo lo adherido al suelo, edificado y/o soterrado, dejándose constancia que el inmueble objeto de la subasta pública dispuesta en el artículo 3º del presente Decreto, ha sufrido un incendio en el año 2020, presentando actualmente importantes deterioros en sus componentes estructurales, envolvente exterior, instalaciones, terminaciones y equipamiento interior, quedando sujeto a estricto análisis y estudio, por parte de los interesados y/o del adquirente, y a riesgo de estos, el grado de compromiso estructural que poseería la edificación emplazada en la menciona Parcela.

Se deja establecido que el adquirente de la parcela "C" y el adquirente de las parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2", de resultar necesario, tendrán la obligación entre sí, de constituir servidumbres gratuitas de paso o de tránsito y en su caso de uso.

Se deja constancia que dentro de la parcela "C" se haya emplazada una Subestación Transformadora de Distribución 13.2 kV / 380-220 (13.200 V = 13,2 kV = Media Tensión MT. 380/220 V = Baja Tensión BT), encontrándose dentro de la obligación de constitución de servidumbre, la indicada Subestación, a través de la cual se provee energía eléctrica a todo el Complejo Casino de Necochea, es decir a las parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1", "B2.2" y "C" de acuerdo al nuevo estado parcelario a generarse. En caso que el adquirente de la parcela "C" decidiese trasladar la mencionada Subestación o disponer que la provisión de energía eléctrica al resto de las parcelas a generarse sea independiente de la parcela "C", el costo de las obras que ello demande estará a cargo exclusivo del adquirente de dicha parcela.

La sola presentación del oferente en la subasta implica para éste la aceptación de todo lo establecido en el presente artículo.

ARTICULO 4º: Fijase como fecha en la cual se llevará a cabo el acto de venta en Subasta Pública dispuesta en el artículo que antecede, el día 23 de octubre de 2026 a las 11:00 horas, la cual se realizara en el salón de actos "Dr. Domingo J. Taraborelli" de la Municipalidad de Necochea, sito en calle 56 N° 2945, segundo piso, de la ciudad y partido de Necochea.

ARTICULO 5º: Conforme lo dispuesto por artículo 19º de la Ordenanza N° 12.009/25, y la tasación efectuada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires,

la cual obra adunada a fs. 51/52 del Expediente N° 1086/25 Alcance 1, y que como **Anexo II** forma parte integrante del presente Decreto, establézcase como precio base para la Subasta Pública dispuesta en el artículo 3° del presente Decreto, la suma de PESOS TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO NOVENTA (\$ 383.819.190,00).

ARTICULO 6°: Los interesados en concurrir y ofertar en el acto de subasta, como requisito de admisibilidad, deberán completar el formulario de inscripción que como **Anexo I** forma parte integrante del presente Decreto, el cual será facilitado por la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos y deberá ser presentado por el interesado con hasta dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha del acto de la subasta, munidos de Documento Nacional de Identidad y en su caso con la documentación pertinente que acredite la representación invocada.

El formulario podrá ser solicitado vía e-mail a la casilla de correo electrónico: obraspublicas@necochea.gov.ar y/o de manera presencial en la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, sito en calle 56 N° 2945, segundo piso, de la ciudad y partido de Necochea, en días hábiles, de lunes a viernes en el horario de 9 a 13 horas. En todos los casos el formulario deberá ser firmado por el interesado ante el personal de la dependencia citada o bien ser presentado con firma certificada por escribano público. En caso de que la certificación sea efectuada por escribano público de extraña jurisdicción deberán contar con la legalización expedida por el Colegio respectivo.

Asimismo, como requisito de admisibilidad, con la presentación del formulario de inscripción, los Oferentes deberán constituir una garantía de mantenimiento de oferta que deberá ser igual al veinte por ciento (20 %) de la base de subasta fijada en el artículo que antecede, pudiendo constituirse dicha garantía conforme las siguientes formas o combinaciones de ellas:

a) En dinero efectivo, mediante el pago del correspondiente comprobante emitido por la Municipalidad de Necochea, en las bocas recaudadoras habilitadas al efecto. A los fines de la transferencia bancaria o depósito del dinero correspondientes a la garantía de oferta, se establece la siguiente cuenta bancaria del Banco de la Provincia de Buenos Aires: Cuenta Corriente en Pesos N° 6177-22778/6; CBU N° 0140354901617702277868; Alias

CONDOR.BANANA.MICRO; Razón social titular de cuenta MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA, CUIT 30-99902274-6;

b) Mediante Póliza de seguro de caución: (i) Emitida por compañías de seguros autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, (ii) Endosada a favor de la Municipalidad de Necochea o estableciendo a ésta como asegurada o beneficiaria de la misma, (iii) La póliza deberá contener cláusula de expresa renuncia al beneficio de excusión y división, constituyéndose la compañía aseguradora en fiador solidario, liso, llano y principal pagador, (iv) La Póliza deberá hacer expresa a la Ordenanza N° 12.009/25, al presente Decreto y a la subasta ordenada por este último, (v) La Póliza de Seguro de Caución deberá encontrarse abonada al tiempo de su presentación, debiendo adjuntarse el correspondiente comprobante de pago.

Los documentos que instrumentan la constitución de la Póliza de Seguro de Caución deberán incluir una cláusula por medio la cual la compañía aseguradora expresamente constituya, a los efectos de dicha garantía y en los términos y con los alcances de lo dispuesto por el artículo 75 del Código Civil y Comercial, domicilio físico especial en la ciudad de Necochea o en la localidad de Quequén, y se someta a la jurisdicción de los Juzgados/Tribunales ordinarios del Departamento Judicial de Necochea, con asiento en el partido de Necochea, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderle, inclusive el Federal. El domicilio físico constituido por la compañía aseguradora tendrá el carácter de domicilio físico especial constituido en los términos de lo dispuesto por el artículo 75 del Código Civil y Comercial. Todo cambio del domicilio especial constituido por parte de la compañía aseguradora, producirá efectos a los DIEZ (10) días corridos, contados a partir del día siguiente de su notificación fehaciente a la Municipalidad de Necochea. Para que la nueva constitución de un nuevo domicilio físico especial surta efectos y sea válida, dicho domicilio indefectiblemente deberá encontrarse ubicado dentro del radio urbano de la ciudad de Necochea o de la localidad de Quequén, Provincia de Buenos Aires.

Las pólizas de Seguro de Caución no podrán ser anuladas y/o modificadas sin previo conocimiento y aprobación del Municipio, debiendo mantener su vigencia hasta el cumplimiento del pago del quince por ciento (15%) del precio de la venta establecido en el artículo 7 apartado b.1 de la presente Ordenanza N° 12.009/25.

La Municipalidad no abonará intereses y/o actualización alguna por los depósitos en dinero entregados como garantía de mantenimiento de oferta.

Todas las garantías deben constituirse a entera satisfacción de la Municipalidad de Necochea y podrán ser sustituidas por otras de igual magnitud, a pedido del Oferente, Adjudicatario o Comprador, previa aprobación por parte de la Municipalidad.

En todos los casos que se dé por perdida la garantía constituida, y la misma haya sido constituida en los términos de lo dispuesto por el apartado b del presente artículo, el oferente será solidariamente responsable del pago de la suma de dinero correspondiente a dicha garantía en los términos de lo dispuesto por el artículo 827 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

La emisión de la correspondiente póliza de seguro de caución implica para la compañía aseguradora la aceptación de todo lo establecido en el presente artículo y de lo establecido por la Ordenanza N° 12.009/25.

En caso que el oferente haya constituido la garantía de mantenimiento de oferta en las formas previstas en el apartado a) del presente artículo, ante el incumplimiento, se proceda a decretar su perdida, ingresando los importes que represente la misma, en forma directa a las arcas municipales.

El cobro judicial de la garantía de mantenimiento de oferta podrá ser realizado por la Municipalidad de Necochea mediante el procedimiento prescripto para los juicios de apremios conforme lo dispone el artículo 177 del Decreto Ley 6769/58 y el Decreto Ley 9122/78, sus normas modificatorias y complementarias, o bien mediante el procedimiento de cobro ejecutivo establecido por los artículos 518, 521 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Bs. As., en caso de así considerarlo, a su exclusivo criterio, la Municipalidad de Necochea.

No podrán realizar ofertas en la subasta, las personas que no hayan presentado el formulario de inscripción y constituido o depositado la garantía de mantenimiento de oferta en debido tiempo y forma y de acuerdo a los términos establecidos en el presente artículo.

El formulario de inscripción y el comprobante de la constitución o de acreditación del depósito de la garantía de mantenimiento de oferta deberá ser presentado ante la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos con una antelación mínima de dos (2) días hábiles a la fecha del acto de la subasta,

consecuentemente, los interesados en concurrir y ofertar en el acto de subasta podrán presentar el formulario de inscripción juntamente con el comprobante de la constitución o de acreditación del depositado de la garantía de mantenimiento de oferta hasta el día 20 de octubre de 2026 a las 14:00 hs. inclusive, vencido dicho plazo la documentación no podrá ser recepcionada o recepcionada ésta deberá ser rechazada. Asimismo, tampoco será recepcionada la indicada documentación si la misma incumple con los requisitos exigidos en el presente artículo o recepcionada ésta la misma será rechazada.

Los interesados en concurrir y ofertar en el acto de subasta podrán inscribirse para participar en la misma, a partir del día 14 de septiembre de 2026.

ARTICULO 7°: La garantía de mantenimiento de oferta será devuelta a pedido de la parte interesada dentro de los treinta (30) días de ocurrido lo siguiente:

- a) Una vez adjudicada la subasta, a aquellos oferentes que no resulten adjudicatarios.
- b) Una vez adjudicada la subasta, al comprador una vez abonado el quince por ciento (15%) del precio de la venta establecido en el artículo 7 apartado b.1 de la Ordenanza N° 12.009/25.

ARTICULO 8°: El precio de la venta en Subasta Pública será pagado por el comprador de la siguiente manera:

- a) En el momento de la subasta, y dentro de las 48 horas de realizada, el comprador deberá abonar en concepto de anticipo de precio y como principio de ejecución del contrato, el diez (10%) por ciento del precio de la venta; más la comisión correspondiente al Martillero, equivalente al tres (3%) por ciento del precio de venta y, en caso de corresponder, con más los aportes previsionales de ley y los impuestos al acto que fueran pertinentes (artículo 22 Inc. c Decreto - Ley 9533/80). El pago del impuesto de sellos en razón del boleto de compraventa estará a cargo del comprador en un 50 %, ya que la "Municipalidad" se encuentra exenta de dicho impuesto (Cfr. arts. 293, 296 y concordantes de la Ley 10.397 y sus modificatorias). En caso de haberse constituido la garantía de mantenimiento de oferta en los términos establecidos por el artículo 6° apartado "a" de la ordenanza N° 12.009/25, dicho importe podrá ser imputado en el correspondiente Boleto de Compraventa a cuenta del precio de la venta en caso que el oferente resultare adjudicatario; y

b) El saldo restante del noventa (90%) por ciento del precio, será abonado por el comprador de la siguiente forma:

b.1) Un quince (15 %) por ciento del precio de la venta que deberá ser abonado dentro de los cinco (5) días hábiles de notificado el comprador de la aprobación del Boleto de Compra Venta en subasta por el Departamento Ejecutivo; y

b.2) El saldo restante del setenta y cinco por ciento (75%) del precio, será convertido a dólares estadounidenses, según cotización "tipo vendedor" del Banco de la Nación Argentina (página de Internet <http://www.bna.com.ar/> como "Cotización Billetes" tipo "Venta") del día hábil bancario anterior al fijado para la subasta. Convertido el saldo de precio de pesos a dólares estadounidense, este podrá ser abonado en cuatro (4) cuotas de capital, iguales, anuales y consecutivas. La primera de ellas, vencerá a los doce (12) meses contados desde la celebración del boleto de compraventa; y cada una de las restantes, a igual día y mes de cada año subsiguiente del vencimiento de la primera cuota.

Realizada la indicada conversión, cada una de las cuotas pactadas será cancelada en moneda de curso legal (Pesos) según cotización "Dólar Tipo Vendedor" del Banco de la Nación Argentina del día hábil bancario anterior a la fecha de cancelación de la obligación.

La sola presentación del oferente en la subasta implica para este la declaración de conocer cabalmente la situación existente con relación a la moneda dólar estadounidense, respecto a la moneda nacional ("Peso") o cambio de su relación de cotización con el Peso, asumiendo íntegramente el riesgo cambiario de esta operación, no pudiendo alegar ni invocar imprevisión (art. 1091 del Código Civil y Comercial de la Nación) por onerosidad excesiva, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de formular su oferta, de suscribir el boleto de compraventa o de cancelar obligaciones; dado que expresamente el oferente ha tomado a su cargo el eventual riesgo cambiario que esta operación implica.

Si al momento de un pago el Banco de la Nación Argentina no informara la cotización oficial o no existiera cotización oficial de la moneda dólar estadounidense, provenientes de una decisión gubernamental, cualquiera sea su origen que impidiera hacer la conversión en Pesos fijada en esta Ordenanza, las obligaciones de pago se convertirán a moneda nacional de acuerdo con la cotización de aquella moneda en el Mercado de Nueva York en el día hábil

La sola
de tr

inmediato anterior al del efectivo pago. No disponiéndose de esta cotización, se utilizará, en igual forma y en el siguiente orden, la correspondiente a los Mercados de Montevideo, Londres, Zúrich, Frankfurt o Tokio respetando el orden preindicado, es decir, en caso de no operar en el primero de ellos, se utilizará la cotización del segundo y así sucesivamente.

La posesión de la parcela "C" se otorgará simultáneamente con el otorgamiento de la escritura, salvo que el adquirente opte por abonar y/o haya abonado íntegramente el precio antes de la escrituración. Antes de ello, una vez suscripto el respectivo boleto de compraventa, se conferirá la tenencia, con autorización expresa para realizar tareas de puesta en valor, conservación, mantenimiento y mejoras en las edificaciones existentes en el inmueble (parcela) objeto de venta. Los importes que se perciban en concepto de precio, deberán ser depositados, dentro de los plazos previstos en este artículo, en la siguiente cuenta bancaria habilitada del Banco de la Provincia de Buenos Aires: Cuenta Corriente en Pesos N° 6177-20173/1; CBU N° 0140354901617702017318; Aliás BANANA.EGIPTO.MICRO; Razón social titular de cuenta MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA, CUIT 30-99902274-6. Sin perjuicio de lo cual, a todo evento se deja establecido que, para todas las obligaciones de pago que el adjudicatario y/o compañía aseguradora, deba efectuar a la Municipalidad de Necochea bajo cualquiera concepto con causa o motivo en la ordenanza N° 12.009/25 y el presente Decreto, se fija domicilio de pago, en la Tesorería de la Municipalidad de Necochea sita en calle 56 N° 2945 de Necochea, de lunes a viernes en el horario de 8.30 hs. a 13.00 hs. En adición, y sin perjuicio de lo artículo 22 inc. d Decreto – Ley 9533/80, el municipio podrá determinar cómo domicilio de pago toda otra cuenta bancaria que oportunamente le informe al adjudicatario/comprador.

El comprador tendrá el derecho de hacer pagos parciales en forma anticipada (cancelación parcial de cuotas anticipadas).

El comprador tendrá la obligación de denunciar ante la Municipalidad de Necochea cada uno de los pagos que realizará en los términos establecidos en el apartado b.2 de este artículo, ello a los efectos del ingreso contable de los mismo. A tal fin, el comprador deberá comunicar la realización de dicho pago dentro del plazo de dos días hábiles de efectuado el mismo.

La sola presentación del oferente en la subasta implica para este la aceptación de todo lo establecido en el presente artículo.

ARTICULO 9°: El Martillero y Corredor Publico individualizado en el artículo 1° o en caso de corresponder el individualizado en el artículo 2° del presente Decreto, deberá rendir cuentas de la subasta dentro de los tres (3) días hábiles de realizada la misma. Si así no lo hiciere, sin justa causa, se le impondrá una multa equivalente a la mitad de la comisión que le correspondería percibir por el bien subastado.

ARTICULO 10°: Los oferentes podrán ser personas humanas o jurídicas. a.-) Las personas humanas deberán concurrir al acto de subasta munidas de documento de identidad. b.-) Las personas jurídicas deberán concurrir al acto de subasta munidos de: b.1.-) Copia autenticada del contrato social, estatutos, últimos balances y demás documentos societarios que acrediten la vigencia de la inscripción de la sociedad o entidad o; b.2.-) Copia autenticada de los instrumentos que acrediten que quien represente a la sociedad o entidad, se encuentra legalmente habilitado para formular la oferta y contraer obligaciones en su nombre. Dicho representante, asimismo deberá concurrir al acto de subasta munido de documento de identidad.

Podrán participar de la subasta todas las personas humanas o jurídicas que hayan presentado el formulario de inscripción y la garantía de mantenimiento de oferta en tiempo y forma, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6° del presente Decreto y que tengan capacidad para asumir los derechos y obligaciones emergentes de la Ordenanza N° 12.009/25 y del presente Decreto, que no se encuentren sujetas a ningún tipo de inhabilitación o restricción para contratar con la Municipalidad de Necochea. Se deja expresa constancia que dos o más personas podrán presentar ofertas en forma conjunta, considerándose en dicho caso que responden de forma solidaria, sin admisión de pacto en contrario.

En la Subasta Pública dispuesta en el artículo 3° de este Decreto, no se encuentra permitida la compra en comisión, como así tampoco la cesión del boleto de compraventa total o parcial, salvo autorización expresa del Departamento Ejecutivo. De autorizarse la cesión total o parcial del boleto de compraventa, en todos los casos cedente/s y cesionario/s serán solidariamente responsable por las obligaciones y responsabilidades asumidas por el comprador original (primer cedente) en los términos de lo dispuesto por el artículo 827 y siguientes del

Código Civil y Comercial de la Nación. Es decir, la cesión en todos los casos no libera al cedente (comprador original), como así tampoco a los sucesivos cedentes, de las obligaciones asumidas por el comprador original en el boleto de compraventa.

ARTICULO 11°: La escritura traslativa de dominio correspondiente a la parcela "C", se formalizará una vez generado el nuevo estado parcelario que se encuentra a cargo del adquirente de las Parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2", sea cancelado el precio contractual, y cumplimentadas las demás obligaciones contenidas en la Ordenanza N° 12.009/25, en el presente Decreto y en el boleto de Compraventa, en los plazos estipulados.

La Escribanía General de Gobierno tendrá a su cargo el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (conf. art. 27 Decreto – Ley 9533/80), dicha escritura se efectuarán mediante la protocolización de las actuaciones administrativas y con la comparecencia del adquirente en los términos preceptuados en el artículo 27 del Decreto – Ley 9533/80, siendo a cargo del comprador todos los gastos, honorarios, sellados, derechos, aranceles, impuestos, cédula catastral, etc. que pudiese demandar el acto escriturario. Si la Escribanía General de Gobierno negare su intervención para el otorgamiento del acto escriturario, el adquirente no podrá hacer reclamo alguno en contra del Municipio, debiendo realizarse la escritura traslativa de dominio íntegramente a cargo del comprador en una escribanía de la ciudad de Necochea que éste designará, quedando exento de todo gasto y/o honorarios la Municipalidad de Necochea incluso los que por ley correspondan a ésta.

A opción del adquirente, la escritura traslativa de dominio se podrá otorgar ante una Escribanía con asiento en el Partido de Necochea a designación del comprador. Siendo a cargo del comprador todos los gastos, honorarios, sellados, derechos, aranceles, impuestos, cédula catastral, etc. que demande el acto escriturario incluidos incluso los que por ley corresponden a la Municipalidad de Necochea en su carácter de vendedora.

En todos los supuestos, la respectiva escritura traslativa de dominio, deberá reproducir las cláusulas previstas en el respectivo boleto de compraventa, siempre que fueren exigibles a dicho momento. La sola presentación del oferente en la subasta implica para éste la aceptación de todo lo establecido en el presente artículo.

ARTICULO 12°: Con el objeto de fomentar la inversión, conforme lo establecido por el artículo 22° de la Ordenanza N° 12.009/25, con carácter extraordinario y excepcional, en virtud del estado actual en el que se encuentra el "Complejo Casino de Necochea", los inmuebles individualizados catastralmente como: 1) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 1, Partida 55535, creada por plano 76-102-59; 2) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 2, Partida 55536, creada por plano 76-102-59; 3) Circ. XII, Sec. C, Frac 66, Partida 74044, creada por plano 76-88-69; y 4) calle a ceder definida en el plano de mensura y división N° 76-102.1959, y en su caso posteriormente la nueva división parcelaria que de ellos surja y dentro de la cual se hallara la parcela identifica como parcela "C", esta estará, junto a las actividades que allí se desarrollen, realicen o se lleven a cabo, exentas del pago toda "tasa, impuesto, derecho, o gravamen municipal" por el plazo de quince (15) años contados a partir de la firma del boleto de compraventa.

ARTICULO 13°: La venta en pública subasta dispuesta en el artículo 3° del presente Decreto, será realizada en un todo de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 12.009/25.-

ARTICULO 14°: La venta en pública subasta, dispuesta en el artículo 3° del presente Decreto, se publicará por el término de tres (3) días en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Buenos Aires y en el periódico local "Ecos Diarios".
Dese amplia difusión a la presente Subasta Pública a través de la Subsecretaría de Comunicación y Relaciones Institucionales.

ARTICULO 15°: Invitase al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, a los miembros del Honorable Concejo Deliberante y a la comunidad en general a presenciar la Subasta Pública dispuesta en el artículo 3° del presente Decreto.

ARTICULO 16°: Establézcase que las visitas y exhibición de la parcela individualizadas en el artículo 3° del presente Decreto, se llevaran a cabo los días 2 de octubre de 2026, para los interesados en inscribirse y participar en la subasta pública, y 21 de octubre de 2026, para los oferentes que hayan presentado el formulario de inscripción y constituido o depositado la garantía de mantenimiento de oferta en debido tiempo y forma, iniciándose en dichas fechas el correspondiente recorrido de la parcela a subastarse, a las 12:00 hs.

ARTICULO 17°: Regístrese, dese al Libro de Decretos y Resoluciones, publíquese. Notifíquese a los Martilleros y Corredores Públicos Sergio Marcelo Gertie y Samanta Lucia Rumi. Tome conocimiento la Secretaria de Hacienda y Finanzas Publicas, la Contaduría General, Tesorería, Subsecretaria de Comunicación y Relaciones Institucionales y la Secretaria de Legal y Técnica. cumplido vuelva.

REGISTRADO BAJO NRO. 2793.....


CARLOS ADRIAN FURNO
Secretario de Planeamiento
Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Necochea


Dr. Arturo A. Rojas
Intendente
Municipalidad de Necochea

ANEXO I DECRETO Nº _____

FORMULARIO DE INSCRIPCION - DECLARACION JURADA – CONSTITUCION DE DOMICILIO.

A LA MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA:

Por medio de la presente me/nos inscribo/mos para participar de la Subasta Pública que se realizará el día 23 de octubre de 2026, a las 11:00 hs. en el salón de actos "Dr. Domingo J. Taraborelli" de la Municipalidad de Necochea, sito en calle 56 N° 2945, segundo piso, de la ciudad y partido de Necochea, cuyo objeto es la Venta de la nueva Parcela "C", a generarse, que posee una superficie aproximada de 2.910 metros cuadrados (Teatro Auditorium), la cual se encuentra sujeta a plano de mensura definitiva, subdivisión y constitución de una nueva división parcelaria, conforme a lo establecido en el artículo 2° de esta Ordenanza N° 12.009/25 y detalle de croquis que se integra la citada Ordenanza como ANEXOS 2 y 2.1. La indicada parcela "C", donde funcionara el "Teatro Auditorium", se encuentra ubicada, conforme Anexo 1 de la citada Ordenanza, sobre parte de las siguientes parcelas que componen el denominado "Complejo Casino de Necochea", y que se designan de manera provisoria con su actual denominación catastral como: a) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 1, Partida 55535, creada por plano 76-102-59; b) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 2, Partida 55536, creada por plano 76-102-59; c) Circ. XII, Sec. C, Frac 66, Partida 74044, creada por plano 76-88-69; y d) calle a ceder definida en el plano de mensura y división N° 76-102.1959, del Lote 4 identificado con nomenclatura catastral de origen XII – C, en los términos del art. 9 del Decreto ley 9533/80 la que fuera desafectada del uso calle, mediante artículo 2° de la Ordenanza N° 10.239/20 pasando a integrar el dominio privado del Estado Municipal. La mensura, división y generación del nuevo estado parcelario se encuentra a cargo de la sociedad "A TODA VELA MAR S.A" CUIT 30-71861100-4, en su carácter de adquirente de las Parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2", conforme anexo 2 y artículo 2° de la Ordenanza N° 12.009/25. La parcela C identificada en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 (sujeta a la constitución de una nueva división parcelaria) del "Complejo Casino de Necochea" resulta ser el inmueble a transmitir en venta de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 18°, 19° y 20° de la Ordenanza N° 12.009/25. Asimismo, sin formular condicionamiento alguno, **declaro/amos conocer y aceptar** en todos sus términos la legislación vigente relacionada con la mencionada Subasta, y en particular las Ordenanzas N° 2005/81 y N° 12.009/25 y el Decreto N° _____, cuyos artículos consiento/consentimos y acepto/mos en un todo y sin condicionamiento alguno. En este acto se me hace entrega y recibo copia de la Ordenanza N° 12.009/25 junto a los anexos que forman parte integrante de dicha Ordenanza y copia del Decreto N° _____, que dispone el llamado a subasta pública cuyo objeto resulta ser la indicada parcela "C", sirviendo el presente de suficiente recibo en forma.

Declaro/amos conocer y aceptar que la venta de la parcela "C" se realiza en el estado de uso y conservación en que se encuentra y con todo lo adherido al suelo, edificado y/o soterrado, y que el inmueble objeto de la subasta pública, ha sufrido un incendio en el año 2020, presentando el mismo actualmente importantes deterioros en sus componentes estructurales, envolvente exterior, instalaciones, terminaciones y equipamiento interior, quedando sujeto a mi/nuestro estricto análisis y estudio, el grado de compromiso estructural que poseería la edificación emplazada en la mencionada Parcela, liberando de toda responsabilidad y/o indemnización y/o reclamo a la Municipalidad de Necochea, renuncia que por el presente se deja efectuada de manera irrevocable, consecuentemente dado el estado de conservación en el cual se encuentra la mentada Parcela "C", asumo/asumimos todos y cada uno de los riesgos y contingencias que puedan derivarse directa y/o indirectamente de su estado edilicio como así también de su compra en subasta pública.

Declaro/amos bajo juramento aceptar y conocer que, los usos e indicadores que posee la futura Parcela C, conforme Plano de Mensura y División a generarse por el nuevo ordenamiento parcelario, se encuentran determinados como zona de Usos Específicos 17 conforme apartado 7.1.28.2.13 de la Ordenanza N° 2005/81, estableciendo uso: Casino, sin asignación de indicadores urbanísticos, encontrándose dentro de las actividades vinculadas y complementarias con el uso Casino, el Teatro Auditorium, el cual corresponde a la Parcela "C" (Cfr. capítulo 2 del Código de zonificación de la Ordenanza N° 2005/81 Usos Especifico recreación).

Declaro/amos bajo juramento tener capacidad para asumir los derechos y obligaciones emergentes de la Ordenanza N° 12.009/25 y no encontrarme/nos sujetó/s a ningún tipo de inhabilitación o restricción para contratar con la Municipalidad de Necochea.

Lo expuesto precedentemente, reviste el carácter de declaración jurada a los efectos legales que correspondan.

A los fines de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 6° de la Ordenanza N° 12.009/25, adjunto/amos con el presente formulario, comprobante que acredita la constitución de la garantía de

mantenimiento de oferta igual al veinte por ciento (20 %) del precio base para la Subasta Pública fijado en el artículo 5 del Decreto N° _____ (Cfr. artículo 5° de la Ordenanza N° 12.009/25). Me/nos someto/emos expresamente a los Juzgados del Departamento Judicial de Necochea, con renuncia a toda otra jurisdicción y con los alcances de lo dispuesto en el artículo 75° del Código Civil y Comercial de la Nación, a los fines de la mencionada Subasta Pública se constituyen los siguientes domicilios especiales:

Se constituye domicilio físico especial en la calle.....N°.....Piso.....Dpto.....,

Of.....de la ciudad de(1), Provincia de Buenos Aires

y se constituye domicilio electrónico especial en la casilla electrónica:.....

En estos domicilios constituidos precedentemente, será donde indistintamente se tendrán por válidas y producirán pleno efecto todas las notificaciones y emplazamientos extrajudiciales, y en el domicilio físico especial constituido se tendrán por válidas y producirán pleno efecto todas las notificaciones o diligencias judiciales que se practiquen, inclusive la notificación de demanda judicial, aunque no se encontraren presentes en los mismos y/o cuando la notificación no pueda efectivizarse por motivos tales como: dirección inexistente, inaccesible, se mudó, no vive más o cualquier otra de contenido similar, acordándose que la vigencia del domicilio especial constituido se mantendrá hasta la fehaciente comunicación de su modificación.- Tanto para que la constitución del domicilio físico especial como para la modificación del mismo por un nueva constitución de un nuevo domicilio físico especial surtan efectos y sea válida, dicho domicilio indefectiblemente deberá encontrarse sito dentro del radio de la ciudad de Necochea o Quequén, provincia de Buenos Aires. Todo cambio de domicilio constituido, producirá efectos a los DIEZ (10) días corridos de su notificación fehaciente.

C.U.I.T./C.U.I.L.:.....

Nombre o razón social:.....

Domicilio real/social :.....

Fecha de nacimiento /constitución societaria:

El/Los que suscribe/imos la presente en calidad de..... (2),
circunstancia que se acredita con..... (3).

Firma y aclaración (4)

1- Necochea o Quequén según corresponda.

2- Titular, representante legal, apoderado, etc.

3- No llenar cuando es titular solamente.

4- En todos los casos el formulario deberá ser firmado por el interesado, previa acreditación de identidad, ante el personal de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos sita en calle 56 N° 2945, segundo piso, de la ciudad y partido de Necochea o bien ser presentado con firma certificada por escribano público. En caso de que la certificación sea efectuada por escribano público de extraña jurisdicción deberán contar con la legalización expedida por el Colegio respectivo.

* Los oferentes en la subasta autorizada por artículo 18° de la Ordenanza N° 12.009/25, podrán ser personas humanas o jurídicas. a.-) Las personas humanas deberán concurrir al acto de subasta munidas de documento de identidad. b.-) Las personas jurídicas deberán concurrir al acto de subasta munidas de: b.1.-) Copia autenticada del contrato social, estatutos, últimos balances y demás documentos societarios que acrediten la vigencia de la inscripción de la sociedad o entidad o; b.2.-) Copia autenticada de los instrumentos que acrediten que quien represente a la sociedad o entidad, se encuentra legalmente habilitado para formular la oferta y contraer obligaciones en su nombre. Dicho representante, asimismo deberá concurrir al acto de subasta munido de documento de identidad.

Se deja expresa constancia que dos o más personas podrán presentar ofertas en forma conjunta, considerándose en dicho caso que responden de forma solidaria, sin admisión de pacto en contrario. No se permitirá la compra en comisión, como así tampoco la cesión del boleto de compraventa total o parcial salvo autorización expresa del Departamento Ejecutivo. De autorizarse la cesión total o parcial del boleto de compraventa, en todos los casos cedente/s y cesionario/s serán solidariamente responsable por las obligaciones y responsabilidades asumidas por el comprador original (primer cedente) en los términos de lo dispuesto por el artículo 827 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

24 de julio de 2026

A
MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA
Secretario de Legal y Técnica
Dr. Ernesto Povillaitis Giovazzino

Ref.: TASACION COMPLEJO CASINO - SECTOR "C" (TEATRO AUDITORIO)

De nuestra mayor consideración:

En relación con el tema de referencia y tal lo requerido por usted, hemos realizado las diligencias necesarias para estimar el valor comercial de la propiedad que se detalla a continuación, razón por la cual, en función de los elementos de juicio reunidos, estamos en condiciones de informar lo siguiente:

1. TIPOLOGIA: Terreno.

2. UBICACION: Delimitado por Av.2, Calle 91, Calle 4 y Calle 95, de la localidad y partido de Necochea, Provincia de Buenos Aires.

3. DATOS DEL INMUEBLE:

Detalle Superficies:⁽¹⁾

Terreno: 2.910,00 m²

Nomenclatura catastral:⁽²⁾

Circunscripción XII, Sección C, Fracción. LXVI

Circunscripción XII, Sección C, Fracción. 65, Parcela 2.

Circunscripción XII, Sección C, Fracción. 65, Parcela 1.

(1) Superficies aproximadas de parcelas, sin incluir calle a ceder, en función de la información remitida por el Municipio de Necochea.

(2) Nomenclatura según registros catastrales vigentes.

4. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO:

Se ubica dentro del Complejo Casino, en el sector turístico tradicional de la localidad. El entorno presenta una consolidación urbana con uso de suelo mixto, donde se desarrollan actividades comerciales, gastronómicas, residenciales y recreativas. Dichos usos se encuentran sectorizados: por un lado, sobre la Av. 2 se localiza el sector de playas y, delimitado por la calle 4, el Parque Miguel Lillo. Por otro lado, sobre el frente marítimo de la Av. 2 y el inicio de la calle 89, predomina una morfología urbana conformada por edificios en altura de uso residencial, con basamentos destinados a actividades comerciales.

5. INDICADORES URBANISTICOS:

Zonificación: Uso específico.

Destino: Teatro auditorio.

Indicadores urbanísticos: En función de lo indicado por el Municipio, las posibilidades de uso y explotación aplicables a la parcela se encuentran condicionadas por el destino original del edificio actualmente emplazado en ella, correspondiente a un Teatro Auditorio. En consecuencia, cualquier intervención que se proyecte deberá respetar las características, parámetros y condicionantes derivados de dicho uso, manteniendo compatibilidad con la función preexistente.

ANILIO S. MONUJO ROUAN
Ingeniero en Topografía
Ingeniero en Infraestructura

INFORME N° 00810/26

MARIANA CHAVES

Gerente
Tasaciones
Infraestructura

Página 1 de 4

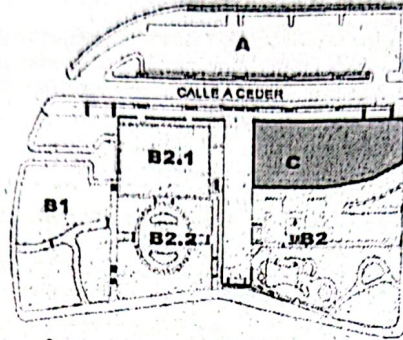


Departamento de Tasaciones
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guaraní 880 - 3er Nivel - Núcleo B - CABA
Teléfono: (011) 4019-2551 / 2552

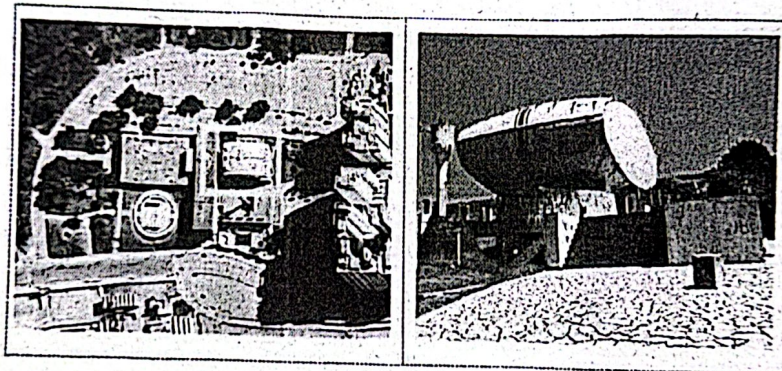
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de una parcela ubicada dentro del complejo recreativo 'Casino de Necochea'. La misma, lindera a una calle de acceso a ceder, se encuentra elevada respecto del nivel de sus frentes. Parte de su perímetro se encuentra delimitado mediante cerco de alambre tejido, observándose además distintos elementos que contribuyen a la delimitación física del predio con el resto del complejo.

Si bien en el momento de la inspección se observó una edificación en su interior, debido a las limitaciones derivadas de su estado de conservación, la misma no ha sido considerada en el presente análisis. En consecuencia, la parcela se valora como terreno baldío, libre de mejoras.



Croquis suministrado por la Municipalidad de Necochea



Servicios urbanos: Electricidad, gas de red, alumbrado, agua corriente, cloacas.

7. GESTIÓN Y ANÁLISIS:

- Inspección externa del inmueble
- Factores propios de la ubicación
- Consultas respecto a normas del uso del suelo
- Inspección interna del inmueble
- Factores propios del inmueble
- Consultas a empresas inmobiliarias de reconocido prestigio

8. DOCUMENTACIÓN:

Nota solicitud de tasación con fecha 17-7-26, y notas aclaratorias.

Dr. PAULO S. MONTAUDO
Analista de Obras y Obras (SCR)
Infraestructura

INFORME N°30810/26

MARIANA CHAVEZ
Jefe
Tasaciones
Infraestructura

Página 2 de 4

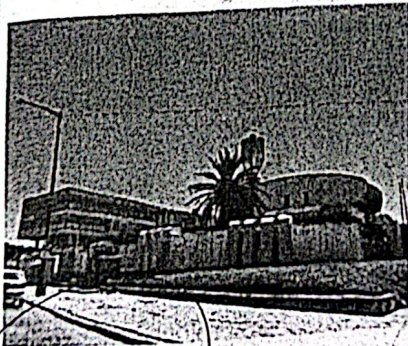
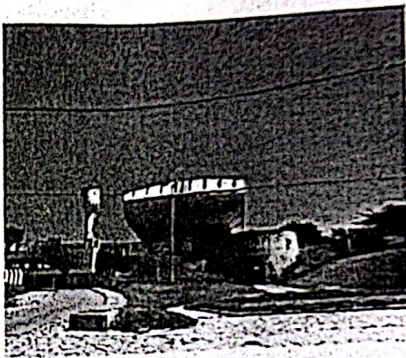
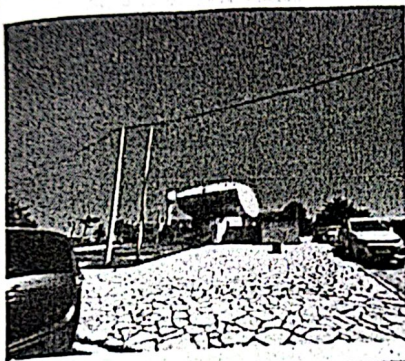
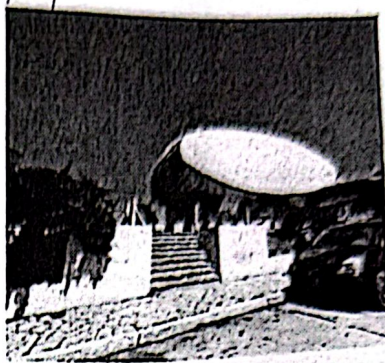
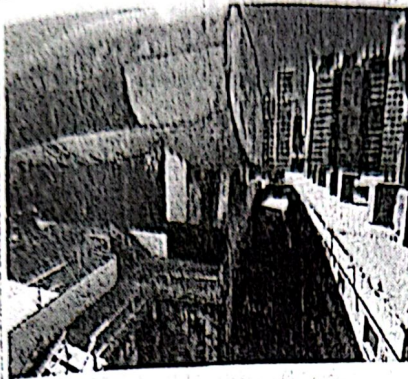


Banco
Provincia

Departamento de Tasaciones
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guiriqui 500 - 3er Nivel - Núcleo B - CABA
Teléfono: (011) 4319-2951 / 2952

ESTADISTICA GUERRA
Gente

9. ANEXO FOTOS:



Ing. PAULO S. DI MARUTTO KUHAN
Analista de Obras y Obras (SSR)
Tarea Avion
Infraestructura

MARIANA CHAVES
Jefe
Tasaciones
Infraestructura

INFORME N° 30810/25

Página 4 de 4

COPIA FIEL
DEL ORIGINAL



Banco de la Provincia de Buenos Aires

Departamento de Tasaciones
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Quilmes 580 - 3er Nivel - Pabellón B - CABA
Teléfono: (011) 4819-2551 / 2552

9. CONSIDERACIONES FINALES:

En función de lo solicitado por el municipio, se ha realizado la presente tasación del denominado Sector "C" como terreno libre de mejoras, para su uso exclusivo conforme a lo indicado en el informe.

Asimismo, se tuvo en cuenta la información brindada por el municipio para su identificación y superficies. En caso de existir modificaciones en dichos parámetros, la valorización efectuada podría verse afectada.

Cabe señalar que esta valoración es única, no pudiendo ser trasladable o aplicable a otra superficie, disposición o condición distinta de la aquí enunciada.

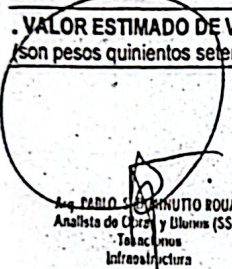
De acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario, podrían producirse variaciones en el precio acordado de hasta un 10%, en más o en menos, dependiendo de las expectativas de las partes involucradas en la negociación.

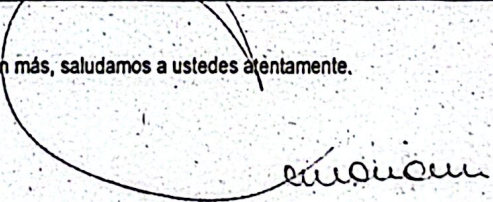
Por último, existen factores ajenos al mercado inmobiliario que no pueden ser valorados monetariamente desde esta perspectiva, que podrían representar un interés particular para una o ambas partes, como la ubicación del inmueble o la continuidad de una locación específica. Dichas consideraciones exceden nuestro análisis técnico y el alcance de nuestras incumbencias.

VALUACION:

VALOR ESTIMADO DE VENTA (Terreno libre de mejoras): \$ 575.700.000
(son pesos quinientos setenta y cinco mil setecientos millones.)

Sin más, saludamos a ustedes atentamente.


Ing. PABLO S. MINUTINO ROUAN
Analista de Obras y Obras (SSR)
Tasaciones
Infraestructura


MARIANA CHAVES
Jefe
Tasaciones
Infraestructura