



Expte N° 1086/2025.

**SECRETARIA DE PLANEAMIENTO, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS****VISTO:**

La Ordenanza N° 12.009/25, sancionada a los dos días del mes de diciembre de dos mil veinticinco, por la cual se autoriza al Departamento Ejecutivo a llamar a Subasta Pública conforme el procedimiento previsto en el Decreto Ley 9.533/80 de las siguientes parcelas que componen el denominado "Complejo Casino de Necochea", las cuales se encuentran sujetas a la constitución de una nueva división parcelaria (parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1", "B2.2" y "C" ), 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 2º de la Ordenanza N° 10.239/20 pasando a integrar el dominio privado del Estado Municipal; y

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante los artículos 1º y 18º de la Ordenanza N° 12.009/25 se autoriza al Departamento Ejecutivo a llamar a Subasta Pública de los inmuebles individualizados precedentemente, estableciéndose en la citada Ordenanza, las condiciones de la venta, forma de pago y demás regulaciones dispuestas para las enajenaciones autorizadas por el indicado cuerpo legal;

Que, este Departamento Ejecutivo estima pertinente promulgar la mencionada Ordenanza;

Por ello:



EL INTENDENTE MUNICIPAL EN USO DE SUS LEGITIMAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN LOS ARTICULOS 107, 108 Y CONCORDANTES DE LA LEY ORGANICA DE LAS MUNICIPALIDADES, DICTA EL SIGUIENTE:

### DECRETO

**ARTÍCULO 1°:** Promulgase la Ordenanza N° 12.009/25 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en Sesión Ordinaria a los dos días de diciembre de 2025 y cuyo articulado se transcribe a continuación: **ARTÍCULO 1°:** **AUTORIZACIÓN DE VENTA MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA:** *Autorizase al Departamento Ejecutivo a llamar a Subasta Pública conforme el procedimiento previsto en el Decreto Ley 9.533/80 de las siguientes parcelas que componen el denominado "Complejo Casino de Necochea", las cuales se encuentran sujetas a la constitución de una nueva división parcelaria (parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2"), conforme anexo 2 que integra la presente Ordenanza y condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2° de esta Ordenanza, y que en tal sentido 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 venta que en subasta se autoriza por el presente se realizara en bloque y no en forma individual por parcelas.* **ARTÍCULO 2°:** **NUEVA DIVISION PARCELARIA:** *Las parcelas y calle, afectadas a la nueva división parcelaria, serán objeto de mensura y división a fin de generar 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" y "B2.2", las que en su conjunto tendrán una superficie total aproximada de 26.483 metros cuadrados aproximados, parcelas las cuales resultan ser el inmueble a transmitir en venta de acuerdo a lo autorizado en el artículo que antecede, (b) la Parcela "C" con una superficie aproximada de 2.910 metros cuadrados (Auditorium), y (c) un área denominada "calle a ceder" de aproximadamente 3.755 metros cuadrados. Todo ello, sujeto a Plano de*



Mensura definitiva y Subdivisión conforme detalle de croquis que se integra a esta Ordenanza como anexos 2 y 2.1. Las nuevas parcelas identificadas como "Parcela A", "Parcela B1", "Parcela B2", "Parcela B2.1" y "Parcela B2.2", resultan ser el objeto de la compraventa y traspaso de dominio a favor del Adjudicatario; mientras que la "Parcela C", será puesta a la venta mediante subasta pública con posterioridad y el área que en el anexo 2 se describe como "Calle a Ceder", quedará en dominio exclusivo de la Municipalidad de Necochea, no siendo ésta objeto de venta alguna. La "Parcela B2", podrá subdividirse en DOS (2) Subparcelas, identificadas en el citado anexo 2.1. como "B2.1" y, "B2.2.". Las Parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2" serán adjudicadas y vendidas a un sólo Adjudicatario. El Adjudicatario tendrá 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 -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 descriptos en el croquis anexo 2.1 que integra la presente Ordenanza, debiendo el adjudicatario previamente solicitar y recibir instrucciones por parte de la Municipalidad; a fin que dichas parcelas se encuentren en condiciones legales de escrituración. Lo usos e indicadores de cada una de las futuras Parcelas a generarse conforme Plano de Mensura y División por el nuevo ordenamiento parcelario, en la actualidad se encuentran determinados como zona de Usos Específicos 17 conforme apartado 7.1.28.2.13 de la Ordenanza 2005/81, encontrándose en trámite la aprobación de nuevos usos e indicadores por ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno, conforme surge del Dictamen IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP, el cual integra la presente Ordenanza como anexo 3. La sola presentación del oferente en la subasta implica para éste la aceptación de todo lo establecido en el presente artículo. **ARTÍCULO 3º: CONSTATACIÓN DEL ESTADO DE OCUPACIÓN:** Previamente a la venta en Subasta Pública de inmuebles municipales, deberá constatarse su estado de ocupación (conforme artículo 23 del Decreto – Ley 9533/80). Para ello el personal municipal se constituirá en el lugar debiendo labrar acta, acompañada de fotografías y croquis de ubicación. La documentación será suscripta por personal de la Oficina de Patrimonio y de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos. **ARTÍCULO 4º: PROFESIONALES INTERVINIENTES:** El



acto de subasta estará a cargo de un Martillero y Corredor Público designado por sorteo público. A tales efectos el Departamento Ejecutivo requerirá al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, un listado de matriculados, interesados en postularse, y con el cual se procederá a asignar a cada uno de los martilleros un número, conforme a la fecha de inscripción en la matrícula, procediéndose luego a fijar día, hora y lugar en la cual se realizará el correspondiente sorteo, siendo ello notificado al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea. El sorteo se realizará, en audiencia pública, en presencia de los representantes del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea y todo aquel que desee participar. Dichos representantes estarán facultados para hacer constar en el acto las observaciones que estimen pertinentes sobre el sorteo. Realizado el sorteo se confeccionará un acta en la cual se consignará los datos del Martillero y Corredor Público que saliera sorteado en primer orden y los de un Martillero y Corredor Público que saliera sorteado en segundo orden, este último tendrá el carácter de suplente para el caso que quien surgiera sorteado en primer orden no aceptara su designación. Dicha acta deberá ser suscripta por los funcionarios intervinientes y de así considerarlo por los representantes del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea. El Martillero y Corredor Público designado por sorteo público, deberá, dentro de los tres (3) días de notificado, proceder aceptar su designación, aceptando sin condicionamientos ni reservas las estipulaciones establecidas en la presente Ordenanza. Posteriormente se dictará el acto administrativo de rigor. En caso que, en la subasta, no se recibiera ninguna oferta o la subasta fuere suspendida o su fecha fuere prorrogada por la Municipalidad por cuestiones no atribuibles al oferente, el Martillero y Corredor Público designado no tendrá derecho a percibir honorarios y/o gastos de parte de la Municipalidad de Necochea, debiendo tal circunstancia ser manifestada al tiempo de aceptarse la correspondiente designación. En todos los casos, el Martillero y Corredor Público designado solo y únicamente tendrá derecho a percibir sus honorarios exclusivamente del adjudicatario, no pudiendo reclamar concepto alguno a la Municipalidad de Necochea, cualquiera fuere el resultado de la subasta, debiendo tal circunstancia ser manifestada al tiempo de aceptarse la correspondiente designación.

**ARTÍCULO 5°: FIJACIÓN DE LA BASE DE VENTA:** En atención al informe de



tasación N° 28743/25 del Banco de la Provincia de Buenos Aires y lo establecido en los considerandos de la presente Ordenanza, se fija como base de la subasta, la suma de pesos cuatro mil ochocientos setenta y ocho millones (\$ 4.878.000.000), valor equivalente al setenta y cinco por ciento (75 %) del valor tasado por Banco de la Provincia de Buenos Aires considerando indicadores urbanísticos potenciales –hoy no vigentes-. A partir de la base de venta, el Martillero intentará la puja simultánea entre distintos postores, adjudicando en última instancia el bien por la base si no hay ofertas superadoras. **ARTÍCULO 6°: LLAMADO A SUBASTA PÚBLICA - PUBLICIDAD - INSCRIPCIÓN DE OFERENTES – GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA:** El llamado a subasta pública 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”, debiendo realizarse la primera publicación, como mínimo con quince días de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la subasta. Las publicaciones que se difundan en portales y medios periodísticos, deberán contener la siguiente información, a saber: 1) Fecha, hora y lugar en que se realizará la subasta; 2) Martillero designado; 3) Ubicación, medidas y nomenclatura de los inmuebles que componen el “Complejo Casino de Necochea”; 4) Condiciones fijadas en la presente Ordenanza a los fines de la subasta; 5) Estado del Título del Lote; 6) Precio de base y forma de pago; 7) Comisión del Martillero a cargo del comprador. Los interesados en concurrir y ofertar en el acto de subasta, como requisito de admisibilidad, deberán completar el formulario de inscripción que les facilitará la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos y presentarlo con hasta dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha del acto de la subasta, munidos de Documento Nacional de Identidad. El formulario podrá ser solicitado vía e-mail a la casilla de correo electrónico: [obraspublicas@necochea.gov.ar](mailto:obraspublicas@necochea.gov.ar) y/o de manera presencial en la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, 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. 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 referencia a la presente Ordenanza y a la subasta ordenada; (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. 6.1. La Municipalidad no abonará intereses y/o



actualización alguna por los depósitos en dinero entregados como garantía de mantenimiento de oferta. 6.2. 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. 6.3. 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, 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. En caso que el oferente haya constituido la garantía de mantenimiento de oferta en las formas previstas en el apartado a), y se proceda a decretar su perdida, la misma ingresara 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. 6.5. 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. 6.6. El formulario de inscripción y el comprobante de la constitución o de acreditación del depositado 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, 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. 6.7. 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 presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 7º: PAGO DEL PRECIO:** El precio 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; los impuestos al acto que fueran pertinentes (artículo 22 Inc. c Decreto - Ley 9533/80). En caso de haberse constituido la garantía de mantenimiento de oferta en los términos establecidos por el artículo 6º apartado b de la presente ordenanza, dicho importe podrá ser imputado al precio de la venta en caso que oferente resultare adjudicatario; y b) El saldo restante del noventa (90%) por ciento del precio, será saldado 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 impidiere 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 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 las parcelas 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 (parcelas) objeto de venta. Los importes que se perciban en concepto de precio, serán depositados en las cuentas habilitadas a tal efecto por la Municipalidad de Necochea (artículo 22 inc. d Decreto – Ley 9533/80), dentro de los plazos previstos en este artículo. Sin perjuicio de lo cual, a todo evento se deja establecido que, para todas las obligaciones de pago que el adjudicatario deba efectuar a la Municipalidad de Necochea bajo cualquiera concepto con causa o motivo en la presente ordenanza, se fija domicilio de pago, en la Tesorería de la Municipalidad de Necochea sita en calle 56 Nº 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 fines 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. **ARTÍCULO 8º: OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:** Además de tener el adjudicatario que pagar el precio ofertado y realizar, a su exclusivo cargo y costo, todos los actos jurídicos que resulten necesarios a fin de efectuar y aprobar las mensuras y subdivisión catastral, para la posterior escrituración de traspaso dominial de las nuevas parcelas generadas de acuerdo al ordenamiento parcelario establecido en el artículo 2º de la presente Ordenanza, el adjudicatario deberá destinar los espacios necesarios, dentro de la Parcela B.2. individualizada en croquis que se integra a esta Ordenanza como anexo 2, para el funcionamiento de un Casino, debiendo convenir con el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires y/o con un licenciatario y/o concesionario y/o operador del juego de dicho Instituto, las condiciones de uso y dimensiones del espacio a ser utilizado. La obligación de destinar el mencionado espacio afectado al funcionamiento de un Casino subsistirá hasta tanto el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires manifieste su voluntad de no continuar utilizando dicho espacio. Asimismo, en caso de ser aprobados los nuevos usos e indicados urbanísticos para el "Complejo Casino de Necochea" cuya aprobación tramita por ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno, conforme surge del Dictamen IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP del anexo 3, el adjudicatario en la medida que solicite autorización para la ejecución de obras de edificación nuevas sujetas a los nuevos indicadores, deberá prever que las mismas no produzca, nuevas alteraciones ni mayores saturaciones al estado actual de los servicios públicos de agua, pluviales y cloacas correspondientes a la zona aledaña de la Villa Balnearia, debiendo en su caso realizar las obras requeridas para su mitigación. La sola presentación del oferente en la subasta implica para este la aceptación de todo lo establecido en el presente artículo. **ARTÍCULO 9º: SUBASTA PÚBLICA DESIERTA:** Si respecto del inmueble (parcelas) objeto de la presente subasta no se recibiera ninguna oferta, el Departamento Ejecutivo deberá declarar desierta la subasta pública. En el mismo acto administrativo deberá convocar, si así lo considera el



Departamento Ejecutivo, nuevamente a un nuevo acto de subasta. Se deberá respetar las mismas condiciones fijadas en la presente, pudiendo modificar la forma de pago. Asimismo, en la nueva subasta deberá continuar interviniendo el Martillero y Corredor Público designado o en su caso su suplente. El Municipio no queda obligado, ni asume responsabilidad alguna por el llamado a subasta pública. Asimismo, se reserva el derecho de suspender, prorrogar o dejar sin efecto la subasta con anterioridad a su adjudicación, sin que ello genere derecho alguno al universo de oferentes que participen del mismo como así tampoco al Martillero y Corredor Público designado. **ARTÍCULO 10º: RENDICIÓN DE CUENTAS:** El martillero deberá rendir cuentas de la subasta dentro de los tres (3) días hábiles de realizada. 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. **ARTÍCULO 11º: POSTOR REMISO - MORA EN LA INTEGRACIÓN DEL PRECIO:** Cuando por culpa del oferente y/o adjudicatario y/o comprador cuya oferta hubiese sido aceptada como definitiva en el acto de la subasta, la venta no se formalizare porque fracasare el proceso de adjudicación y/o de otorgamiento del boleto de compraventa y/o por falta de pago del quince por ciento (15%) del precio de la venta establecido en el artículo 7 apartado b.1 de la presente Ordenanza, y/o por acciones u omisiones imputables al adjudicatario/comprador, el Departamento Ejecutivo previa intimación fehaciente a éste por tres (3) días hábiles, en caso de persistir el incumplimiento, deberá declarar desierto el trámite de subasta con relación al bien involucrado, y/o disponer la desadjudicación del inmueble (parcelas) y/o en su caso proceder a la rescisión del respectivo boleto de compraventa por culpa del comprador. En cuyo caso se ordenará una nueva subasta por el procedimiento fijado en esta Ordenanza. De verificarse algunas de las referidas causales que autorizan a ordenar una nueva subasta, como sanción, el oferente y/o adjudicatario y/o el comprador perderá la garantía de mantenimiento de oferta en favor de la Municipalidad de Necochea quedando esta última en condiciones de ejecutar y cobrar directamente dicha garantía, como así también el comprador perderá y quedará en favor de la Municipalidad de Necochea, toda suma que el oferente y/o adjudicatario y/o el comprador hubiere abonado con causa en el proceso de subasta. Las sumas abonadas en concepto de precio, serán de manera automática retenidas por la Municipalidad de Necochea, las que quedarán inmediatamente acreditadas a favor del Municipio sin derecho a reclamo alguno



por parte del oferente y/o adjudicatario y/o el comprador. En el supuesto que, el Comprador incurriere en mora en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas en el artículo 7 apartado b.2 de la presente Ordenanza, la Municipalidad de Necochea deberá intimar fehaciente al comprador a que dentro de diez (10) días hábiles administrativos haga efectivo el pago de la cuota adeudada con más los intereses devengados, en caso de persistir el incumplimiento, de pleno derecho, sin necesidad de intimación judicial o extrajudicial alguna, se producirán la caducidad de todos los plazo otorgados por la parte de la Municipalidad, haciéndose exigible íntegramente el total del saldo adeudado con más los intereses devengados. En caso de persistir la falta de pago del saldo de precio adeudado, por un plazo de treinta (30) días hábiles, la Municipalidad de Necochea queda facultada a rescindir unilateralmente el boleto de compraventa por culpa de comprador, de pleno derecho, sin gestión judicial o extrajudicial alguna. Se establece que ante el incumplimiento del comprador, este deberá restituir a la vendedora el inmueble objeto de la subasta, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación de la rescisión y quedando a favor de la Municipalidad de Necochea en concepto de pago a cuenta de indemnización por daños y perjuicios todos los importes abonados hasta la fecha de la rescisión y sin perjudicar el reclamo de cualquier suma que hasta esa fecha se encontrara adeudando la compradora, perdiendo y renunciado la compradora al derecho de reclamar a la Municipalidad de Necochea todo tipo de derechos y/o indemnizaciones y/o compensaciones por mejoras, cualquiera sea su naturaleza, o por gastos de conservación del bien o por cualquier concepto del cual se pudiese considerarse acreedor. En caso que, la Municipalidad de Necochea rescindiera el boleto de compraventa por incumplimiento del comprador y este último no reintegrada dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de la rescisión, el comprador deberá abonar una multa diaria de pesos dos millones (\$ 2.000.000) por ocupación ilegítima y de cláusula penal firme e irrevocable, hasta que la Municipalidad de Necochea obtenga efectivamente la restitución del bien inmueble a su entera conformidad, el comprador no se libera de la multa por abandono del bien, que solo se entenderá justificada, cumplida y acreditada dicha entrega o restitución por escrito emanado de la Municipalidad de Necochea, no admitiéndose otro medio de prueba. En todos los casos de mora, el oferente, adjudicatario, comprador y/o la compañía aseguradora deberá



abonar a la Municipalidad de Necochea los monto/s adeudados, cualquiera fuere su origen, naturaleza y/o concepto, con más un interés moratorio, desde que la suma es debida, del dos por ciento (2 %) mensual, proporcional al tiempo de la mora y hasta su efectivo pago. Dicho interés será aplicado sobre la obligación establecida en moneda de dólares estadounidenses de acuerdo a la conversión dispuesta en el artículo 7º apartado b.2. de la presente Ordenanza. El interés moratorio establecido precedentemente será acumulado y capitalizado cada seis (6) meses (Cfr. art. 770 del Código Civil y Comercial), estableciéndose que la Municipalidad de Necochea podrá negarse a percibir las sumas de dinero adeudadas sin el pago conjunto del interés. El cobro judicial de toda suma adeudada a la Municipalidad de Necochea podrá ser realizado 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. La sola presentación del oferente en la subasta implica para este la aceptación de todo lo establecido en el presente artículo. **ARTÍCULO 12º: OFERENTES:** 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 6º de ésta Ordenanza y que tengan capacidad para asumir los derechos y obligaciones emergentes de esta Ordenanza, 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. 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. 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.

**ARTÍCULO 13°: APROBACIÓN DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO:** En todos los casos, la venta se efectuará condicionada a su posterior aprobación por el Departamento Ejecutivo. **ARTÍCULO 14°: NOTIFICACIONES:** Todas las

notificaciones a los oferentes respecto del proceso subasta pública reglado en esta ordenanza, se harán en los domicilios constituidos en el formulario de inscripción establecido en el artículo 6° de la presente Ordenanza, los cuales tendrán los alcances y efectos establecidos por el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación. **ARTÍCULO 15°: OTORGAMIENTO DE BOLETO DE**

**COMPRAVENTA:** La Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos deberá proceder al otorgamiento del respectivo boleto de compraventa, en concurso con el Martillero actuante en el acto de la subasta. El boleto de compraventa será posteriormente convalidado por el Señor Intendente Municipal. En el boleto de compraventa, deberá consignarse las siguientes cláusulas, que serán de carácter obligatorio y definirán las características esenciales y condiciones de la operación: 1) Identificación de ambas partes; 2) Identificación del bien inmueble objeto de la compraventa; 3) Precio, forma y lugar de pago; 4) Carácter en que se entrega el inmueble (tenedor); 5) condiciones de la compraventa y obligaciones del comprador; 6) Sanciones por mora e incumplimiento; 7) Asunción de todos los impuestos, servicios y gravámenes que pudieren corresponder, por la parte compradora a partir de la firma del boleto de compraventa; 8) Domicilios fijados a todos los efectos derivados de la compraventa; 9) incorporación como anexo del boleto de compraventa la presente Ordenanza; 10) Jurisdicción y competencia por ante los Juzgados 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. **ARTÍCULO 16º: ESTADO DEL INMUEBLE:** La venta del inmueble se realizará en el estado de uso y conservación en el que se encuentra y con todo lo adherido al suelo, edificado y/o soterrado. En la actualidad parte del inmueble se encuentra ocupado por el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires y por una Dependencia de la Policía de la Provincia de Bs. As. El adquirente de las parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2" y el adquirente de la parcela "C" o en su caso la Municipalidad de Necochea, de resultar necesario, tendrán la obligación entre sí de constituir servidumbres de paso o de tránsito. **ARTÍCULO 17º.- ESCRITURACION:** La escritura traslativa de dominio correspondiente a las parcelas a generar por las mensuras de subdivisión como consecuencia de la adjudicación se formalizará una vez cancelado el precio contractual, y cumplimentadas las demás obligaciones contenidas en esta Ordenanza y en el boleto de Compraventa, en los plazos estipulados. La Escribanía General de Gobierno tendrá a su cargo el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio (conf. art. 27 Decreto – Ley 9533/80), dichas escrituras 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 pudiere 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, las respectivas escrituras traslativas de dominio, deberán 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. **ARTÍCULO 18º: AUTORIZACIÓN DE VENTA MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a Subasta Pública conforme el procedimiento previsto en el Decreto Ley 9.533/80 de la Parcela "C" con una superficie aproximada de 2.910 metros cuadrados (Auditorio), sujeto a plano de mensura definitiva, subdivisión y constitución de una nueva división parcelaria, conforme a lo establecido en el artículo 2º de esta Ordenanza y detalle de croquis que se integra a esta Ordenanza como ANEXOS 2 y 2.1. La indicada parcela "C". donde funcionara el "Teatro Auditorio", se encuentra ubicada, conforme Anexo 1 que integra la presente 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 2º de la Ordenanza N° 10.239/20 pasando a integrar el dominio privado del Estado Municipal. **ARTÍCULO 19º: 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. **ARTÍCULO 20º: NORMAS APLICABLES A LA PARCELA "C":** A los fines de la venta autorizada en el artículo 18º de esta norma, serán de aplicación los artículos 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º y 17º de la presente Ordenanza, con respecto de este último artículo la escritura traslativa de dominio se formalizará una vez cancelado el Precio Contractual, y obtenida por parte del adquirente de las parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2", la aprobación e inscripción provincial de la mensura, deslinde y subdivisión definitiva del Inmueble conforme las futuras Parcelas y calle descriptos en el croquis anexo 2.1. y de acuerdo se establece



en el artículo 2º de esta Ordenanza. Con excepción de lo expuesto precedentemente en lo demás será de aplicación el mencionado artículo 17º.

**ARTÍCULO 21º: NUEVOS INDICADORES:** Encontrándose en trámite la aprobación de nuevos usos e indicadores por ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno, conforme surge del Dictamen IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP, una vez aprobado dicho trámite, la Municipalidad de Necochea asume el compromiso, en un plazo de tres (3) meses, de encontrarse en condiciones de hacerlo, de sancionar y promulgar la Ordenanza pertinente a tales fines y de acuerdo el procedimiento fijado por el Decreto 8912/77. **ARTÍCULO 22º: INCENTIVOS:** Con el objeto de fomentar la

inversión, 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 que se identificarán como parcelas: "A", "B1", "B2", "B2.1", "B2.2" y "C", estarán, 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 de los respectivos boletos de compraventa. En caso que, una vez aprobados los usos e indicadores correspondientes, con anterioridad al plazo de quince (15) años precedentemente dispuesto, se edificaren nuevos inmuebles en las futuras parcelas "A" y "B.1" con destino a vivienda multifamiliar, finalizada su construcción y desde el momento en que se formalice legalmente su existencia y titularidad, la exención establecida en este artículo cesará y quedara sin efectos hacia el futuro respecto de cada nuevo inmueble. Verificadas tales circunstancias, por cada nuevo inmueble deberá abonarse todos los tributos municipales que graven al mismo. **ARTÍCULO 23º.- DESTINO DE LOS FONDOS:** El producido de la venta de los inmuebles, cuya subasta se autoriza en los artículos 1º y 18º de esta Ordenanza, se afectará de la siguiente forma a los siguientes gastos: 1) Setenta por ciento (70 %) del producido de la venta de los indicados inmuebles deberá ser afectado a la ejecución de obras públicas municipales, sean éstas ejecutadas por administración o por contratación; y 2)



El restante treinta por ciento (30 %) del producido de la venta de los indicados inmuebles tendrá el carácter de recursos de libre disponibilidad, priorizando su utilización a los gastos que demande la mejora, mantenimiento, conservación y sostenimiento de servicios públicos esenciales. La presente afectación de recursos se realiza en los términos de los arts. 226 inc. 4, 228 segundo párrafo, 229 y concordantes del Decreto ley 6769/58 -L.O.M.- **ARTÍCULO 24°.- DESAFECTACION:** Atento el estado actual del "Complejo Casino de Necochea", el cual se encuentra ubicado y delimitado por Av. 2 desde Av. 91 hasta calle 4, por esta hasta Av. 2 y por esta hasta Av. 91 de la ciudad de Necochea, desaféctese el mismo del régimen patrimonial establecido por las Ordenanzas N° 4238/00 y N° 7106/10. **ARTÍCULO 25°.- PRELACION NORMATIVA:** La presente Ordenanza tendrá prelación normativa por sobre toda otra Ordenanza, abrogándose toda norma local que entre en colisión con la presente. **ARTÍCULO 26°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo y demás. -".

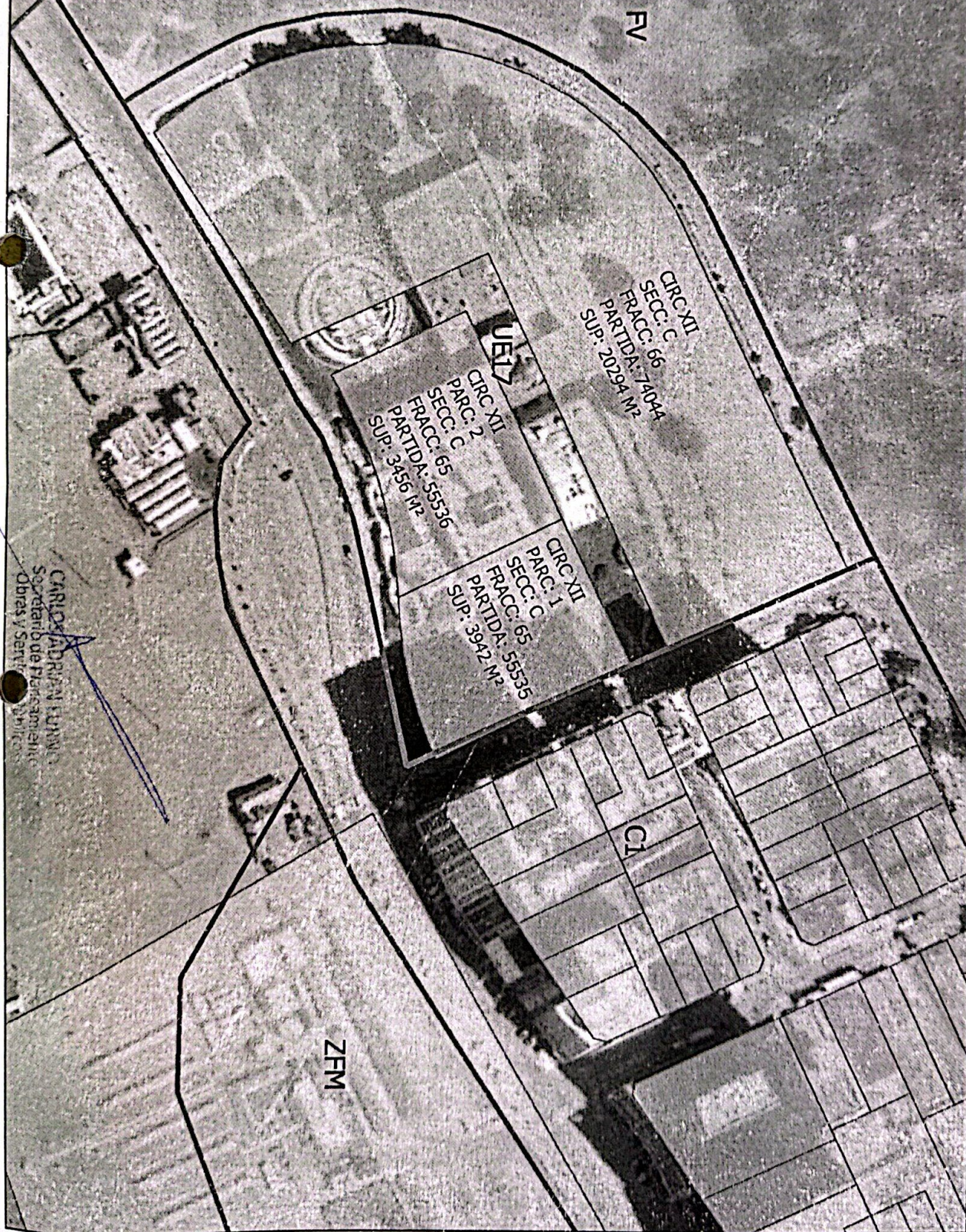
**ARTICULO 2°.-** Regístrese, publíquese, dese al Libro de Decretos y Resoluciones, publíquese por un día en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires juntamente con la Ordenanza N° 12.009/25, cumplido vuelta.-

REGISTRADO BAJO NRO. 3569.....

CARLOS ADRIAN FURNO  
Secretario de Planeamiento  
Obras y Servicios Públicos

Dr. Arturo A. Rojas  
Intendente  
Municipalidad de Necochea



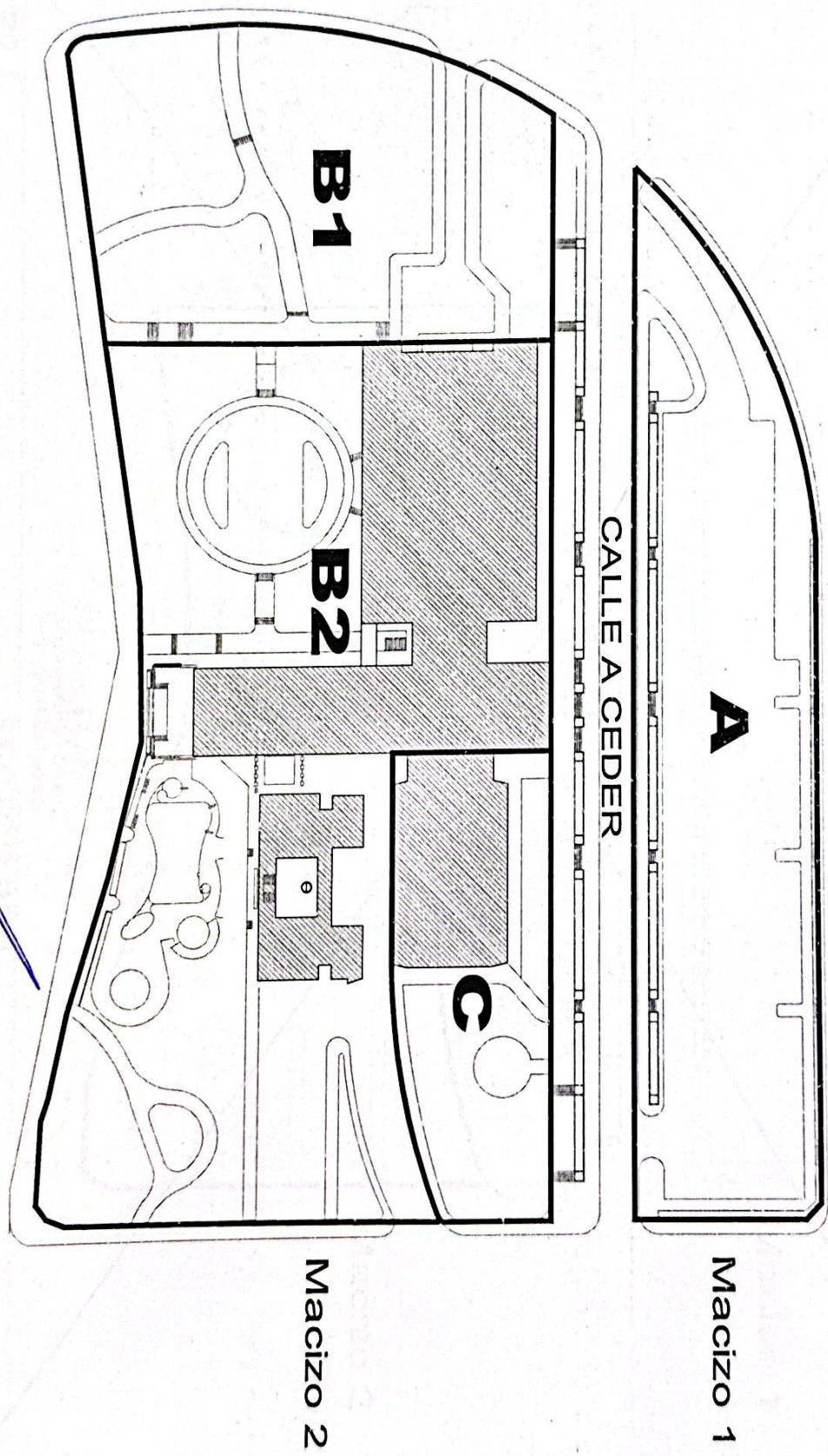


CARLOS ADRIAN FUENTE  
Secretario de Planeación  
Urbanismo y Servicios Públicos





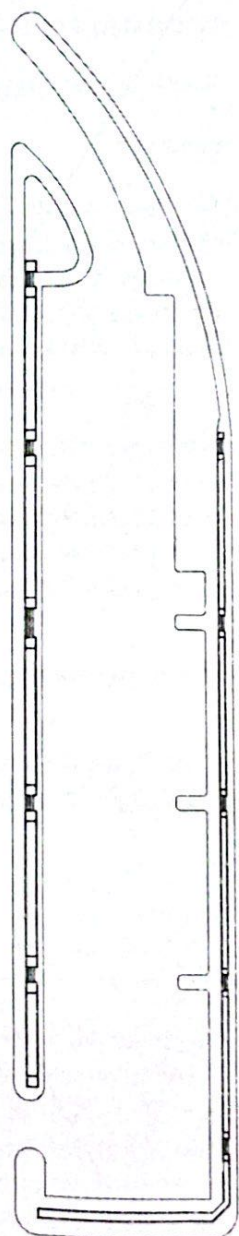
ANEXO 2: NUEVA DIVISION PARCELARIA



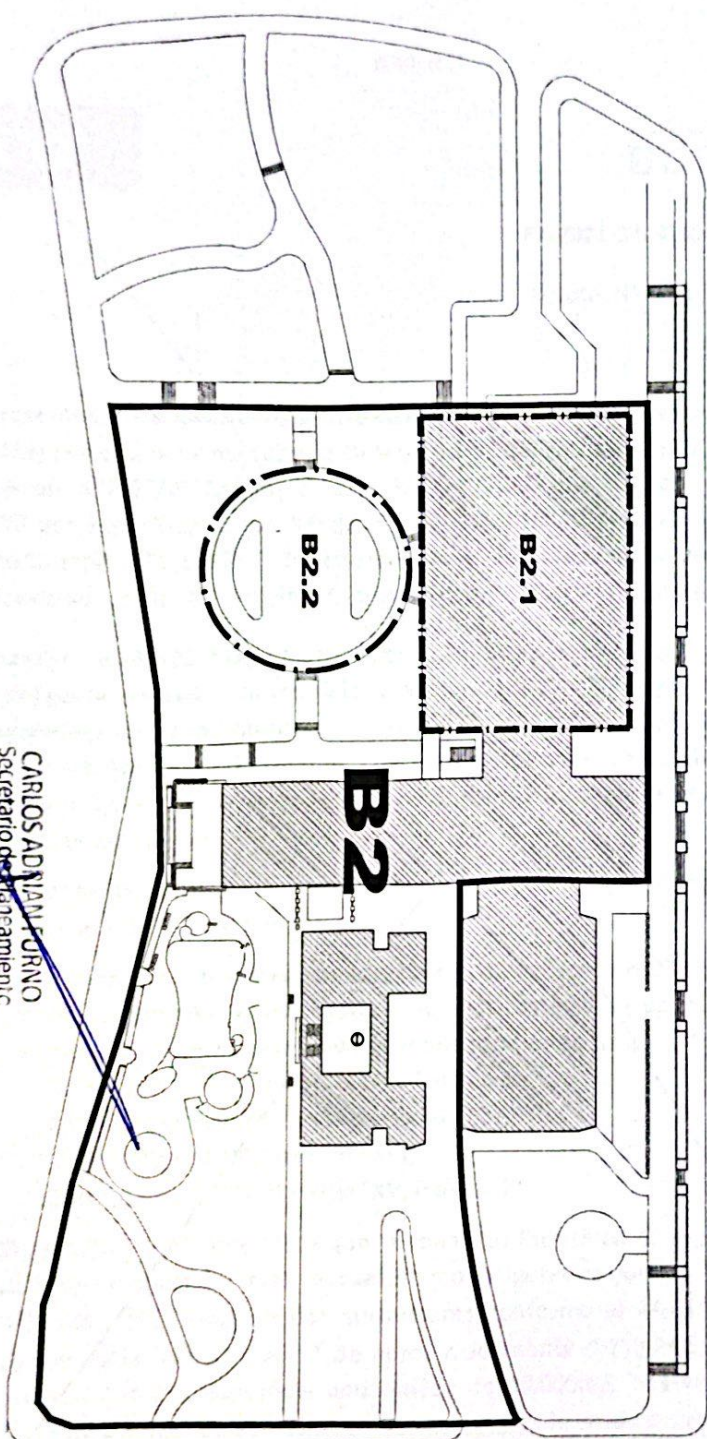
CARLOS ADRIAN FURNO  
Secretario de Planeamiento  
y Servicios Públicos



ANEXO 2.1: PARCELA B2. SECTOR B2.1 Y B2.2



Macizo 1



Macizo 2

CARLOS ADRIAN FUERN  
 Secretario de Planeamiento  
 Obras y Servicios Públicos

SECTOR B2.1

- Sobre la losa del actual confiteria - bowling se podra construir un volumen hasta una altura maxima de +9.00 mts tomando el nivel de la losa mencionada como +/- 0.00.

SECTOR B2.2

- Se podra construir en la superficie de la actual pista de patinaje, con destino residencial y comercial y hasta una altura maxima de +6.00 mts tomando el nivel de vereda sobre la Av. 2 como +/- 0.00.



ANEXO 3



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE  
**BUENOS AIRES**

EX-2021-27291904- -GDEBA-DSTAMGGP

(Expte. N° 4081-234/21, CASON° 12007)

Necochea

Por las presentes actuaciones el municipio de Necochea eleva un Proyecto de Ordenanza (orden 2, pág. 95/118) por el que se modifica la Ordenanza N° 10239/20 (orden 2, pág. 21/25) Decreto de promulgación N°2127/20 (orden 2, pág. 5/9 y 26/28), que propone modificar el apartado 7.1.28.2.13 Uso Específico 17 (UE 17) de la Ordenanza N° 2005/81, reemplazándolo por el Uso Específico 17 especial 1 (UE17e1). De esta manera se proponen nuevos usos e indicadores para el predio donde se localiza el Complejo Casino, para promover su refuncionalización.

La ordenanza N° 10239/20, fue evaluada oportunamente por este Organismo (orden 2, pág. 73/89) a través del portal web de trámites de la Provincia (Caso 12007), momento en el cual se observó que la regulación (usos e indicadores urbanísticos) de cada sector del UE 17 especial 1 deben estar regulados en el texto de la ordenanza (y no en el pliego de bases y condiciones para su licitación) y que el plano debe ser el anexo de la norma. Además de incongruencias en la designación de la zona entre el texto y el anexo.

En función de las observaciones formuladas el municipio tramita el presente proyecto por el que se incorpora a la misma lo siguiente:

- El Artículo 7 bis: delimita la zona denominada Uso Específico 17 (UE17) – Complejo Casino por Av. 2 desde Av. 91 hasta calle 4, por esta hasta Av. 2 y por esta hasta Av.91, estando constituida por las parcelas cuya denominación catastral es:  
Circunscripción XII, Fracción LXV, Parcela 2.  
Calle a ceder prevista en el plano 76-102-59.”  
Circunscripción XII, Fracción LXVI;  
Circunscripción XII, Fracción LXV, Parcela 1.
- El artículo 7 ter : determina que la zona Uso Específico 17 especial 1 (UE17e1) queda dividida en cuatro parcelas, las cuales a modo figurativo quedan definidas como Parcelas “A”, “B1”, “B2” (incluye dos subsectores conforme al ANEXO 2.1) y “C”, y un área denominada “calle a ceder” de aproximadamente 3.755 m2, las que en su conjunto cuentan con una superficie aproximada de 30.000m2. Todo ello, sujeto al Plano de Mensura Unificación y División conforme detalle de croquis que como ANEXO 2
- El artículo 7 quáter: determina los indicadores de la zona Uso Específico 17 especial 1:

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

página 1 de 6

ARLOS ADRIAN FURNIC  
Secretario de Planeamiento  
Urbanismo y Servicios Públicos



**Parcela A:** (7050 m<sup>2</sup> sup.) en la actual playa de estacionamiento destinado a torres de 15 pisos de altura, dejando parques públicos que las rodean y conectan con el parque público Miguel Lillio que se encuentra lindero al complejo.

Indicadores urbanísticos

FOT 1.86

FOS 0.2

Densidad residencial 1000 hab/ha

Densidad comercial 2000 hab/ha

Usos: vivienda multifamiliar, servicio de alojamiento en hoteles, pensiones, alojamiento temporal, comercial (gastronómico, periódico, ocasional), administrativo.

**Parcela B:**

- **sector B1** (5850m<sup>2</sup> sup.) para uso residencial y comercial de pequeña escala.

Indicadores urbanísticos

FOT 2.5

FOS 0.4

Densidad 1000 hab/ha

Usos: vivienda multifamiliar, hoteles, pensiones, alojamiento temporal.

Altura máx. PB + 4 niveles.

Distancia con el edificio existente: 15 m

- **sector B2** (13.583 m<sup>2</sup> sup.) destinado a poner en valor edificaciones existentes, se deberá reservar el área para el uso del casino, admitiendo usos complementarios: residenciales, comerciales, administrativos.

Se tiene como premisa mantener el estilo original de la envolvente, debiendo los usos que se incorporen mantener los valores originales y recuperando los espacios de uso comunitario, lúdico y recreativo.

Indicadores urbanísticos

FOT 2.5

FOS 0.4

Densidad residencial 1000 hab/ha

Densidad comercial y administrativa 2000 hab/ha

- ☐ **sector B2.1** se podrá construir un volumen similar al de la antigua sala de juego quemada, sobre la losa actual de la confitería-bowling hasta la altura de 9m sobre la losa.
- ☐ **sector B2-2** en la pista de patinaje se podrá construir con destino comercial y residencial hasta 6 metros de altura desde el nivel de vereda.

Los usos previstos en el sector son: casino, residencia multifamiliar, hoteles (pensiones y otro alojamiento temporal), comercio (gastronómico, periódico, ocasional), administrativo.

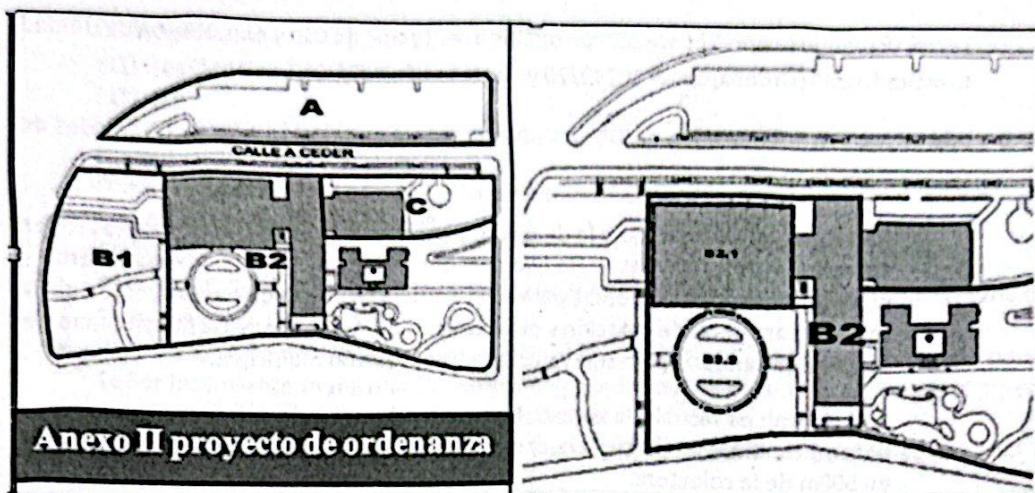
**Parcela C:** (2910m<sup>2</sup> sup.) se preserva a favor del municipio el Teatro Auditorium y sus usos complementarios.

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

página 2 de 6

  
CARLOS ADRIAN FURNO  
Secretario de Planeamiento  
y Servicios Públicos





Documentación que obra agregada al EX -2021-27291904- -GDEBA-DSTAMGGP (en orden 2 se incorpora el expte. Municipal Nº 4081-234/21):

- Pág.3: Nota de elevación del mismo efectuada por el Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos elevando para su convalidación la Ordenanza Nº 10239/20 y a fojas 5/10 su Decreto de promulgación Nº 2127/20.
- Pág. 11/12: nota efectuada por la Directora de planeamiento tomando conocimiento de la ordenanza, solicitando a la Secretaría Legal y Técnica municipal emita opinión en relación a la legalidad y acierto de modificar el potencial edificatorio mediante la circular Nº 3/20 por la que se corregirían errores en los indicadores urbanísticos que se establecen en el llamado a licitación y venta del inmueble en evaluación.
- Pág. 13/18 interviene la Secretaría Legal y Técnica municipal dictaminando que no se advierte... "a tenor de lo dispuesto por la Ordenanza Nº 10239 que exista un exceso reglamentario que transgreda norma alguna, desde que la misma se encuentra autorizada"...sin encontrar reproche formal ni sustancial a la legalidad de la Circular Nº 3 en cuanto a la corrección del potencial edificatorio sujetando el mismo a lo dispuesto por el Decreto Ley 8912/77.
- Pág. 19: la Dirección de Planeamiento solicita a la Dirección de Obras Sanitarias informe de factibilidad técnica de dotar el sector de los servicios de agua corriente y red cloacal para una población estimada de 3562 habitantes.
- Pág. 21/25: Ordenanza Nº 10239/20 y en pág. 26/28 su Decreto de promulgación Nº 2127/20.
- Pág. 29/40: Circular Nº 3/20 por la que se realiza el llamado a Licitación Pública para el "Concurso integral de proyecto con venta de inmueble para desarrollo urbano en el actual

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

página 3 de 6

CARLOS ADRIAN FURNO  
Secretario de Planeamiento,  
Obras y Servicios Públicos



sector complejo casino Necocha, con opción a concesión de uso y explotación de unidad turística fiscal" (Ordenanza N° 10239/20 y Decreto N° 2127/20).

- Pág. 41/44 : La Subdirección de Obras Públicas señala en relación a las factibilidades de los servicios sanitarios que:

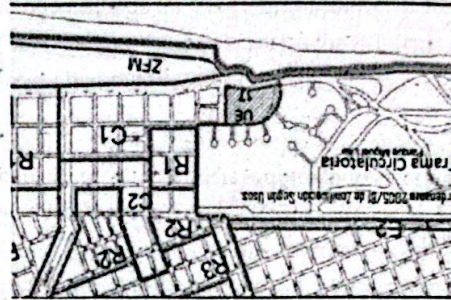
☐ **Red de agua:** de acuerdo a la densidad poblacional prevista (3562 hab) las redes actuales son insuficientes por lo que se requiere la ejecución de nuevas cañerías y nuevas perforaciones propias para cada edificio, atento a que el proyecto podría contemplar piletas de natación y otros consumos, debiendo presentarse plano de instalación sanitaria para su evaluación y aprobación municipal.

☐ **Red cloacal:** es factible la conexión en calle 91 y avenida 2 para una cuarta parte del emprendimiento, siendo necesario para dar factibilidad al 100% la extensión en 500m de la colectora.

☐ **Servicio Pluvial:** resulta necesario cambiar las cañerías de 400 mm a 800 mm de diámetro para evitar y garantizar la no inundabilidad del sector.

- Pág. 45/57: Informe de la Secretaría de Planeamiento en el que se señala que el sector analizado tiene una importancia estratégica ya que constituye un "nexo vinculante y articulador entre el sector urbano de la villa Díaz Vélaz, el parque Miguel Lillo y las playas marítimas"-

En el mismo describe la normativa existente en las zonas adyacentes, señalando que se encuentran consolidadas en su totalidad, con un uso mixturado del suelo de la zona circundante: comercial, servicio gastronómico, residencial y recreativo- expresando además que la morfología dominante sobre el frente marítimo de la avenida 2, avenida 79 e iniciepente sobre calle 89 lindera al parque Miguel Lillo corresponde a edificios en altura siendo los indicadores urbanísticos de estas:



**Comercial (C1)**  
Densidad: 1000 Hab/ha  
Dimensiones mínimas parcela: 30 m de frente 900m2 sup  
FOT Residencial: 2,5- Comercial: 3  
FOS: 0,6  
**Residencial (R1)**  
Densidad: 800 Hab/ha

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

página 4 de 6

ALFONSO ADRIAN FURNO  
Secretario de Planeamiento  
Obras y Servicios Públicos





Dimensiones mínimas parcela: 25 m de frente 750m2 sup  
FOT Residencial: 2,5- Comercial: 2,8  
FOS: 0,6

Densidad: 1000 Hab/ha  
Dimensiones mínimas parcela: 30 m de frente 900m2 sup  
FOT Residencial: 2,5- Comercial: 3  
FOS: 0,6

- Pág. 61/66 Planos de redes de infraestructura sanitaria, signados por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos
- Pág. 67/69 Nota de elevación solicitando el cambio de uso propiciado efectuada por el Señor Intendente municipal Dr. Arturo Rojas indicando la documentación que se agrega para la evaluación de la Ordenanza N° 10239/20.
- Pág. 73/89 Informe técnico efectuado por esta Dirección en el que se observa la Ordenanza N° 10239/20.
- Pág. 91 Nota de la Directora de planeamiento en la que se expresa que atento los inconvenientes surgidos para enviar la documentación a través del Portal Integrado de Trámites de la DPOUT se procede a la entrega de la misma en soporte papel.
- Pág. 93: El Señor Intendente municipal eleva un proyecto de ordenanza contemplando lo indicado oportunamente por este organismo.
- Pág. 95/118: Proyecto de Ordenanza.

#### Evaluación urbanística:

Resulta altamente viable la recuperación del sector correspondiente al UE17, hoy deteriorado y en estado de abandono por los sucesivos incendios, las acciones de vandalismo y la falta de mantenimiento.

El proyecto de ordenanza presentado resuelve los errores que fueran detectados en la evaluación de la ordenanza N° 10.239/2020

Sin perjuicio de lo expresado, se advierte que la ordenanza N° 10.239/2020 regula principalmente cuestiones referidas a la licitación, que son de incumbencia local y no corresponde su convalidación provincial. Por lo tanto, sólo correspondería convalidar el art.7° y aquellos incorporados por el Proyecto de ordenanza como 7 bis, ter, quater.

Además, a los efectos de evitar posibles errores de interpretación de la norma, particularmente en lo referido a los usos en indicadores urbanísticos, se deberá modificar el art. 8°. Para ello, se sugiere modificar este artículo indicando que "la puesta en valor del edificio que conforma el COMPLEJO CASINO NECOCHEA, así como las edificaciones y obras nuevas a realizarse en la Zona de Usos Específicos 17 especial 1 (UE 17 e 1) se ajustará a lo regulado por el art. 7 y siguientes.

Por último, se reitera del informe agregado a pag. 73/89 que:

  
CARLOS ADRIAN FURNO  
Secretario de Planeamiento  
Obras y Servicios Públicos

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

página 5 de 6



- ☐ En relación a la proyección de sombras sobre la playa y el impacto en la dinámica costera de los edificios en altura que deberá incorporarse la evaluación ambiental tramitada en el organismo provincial competente (IPAR).
- ☐ En relación a la infraestructura de servicios, dado lo expresado en el informe del municipio, sobre la necesidad de efectuar nuevos pozos de captación, redimensionamiento de los desagües y extensión de la red cloacal, y, en cumplimiento de lo establecido por el art. 62º del DL. Nº 8912/77, durante el proceso de convalidación serán solicitados los certificados emitidos por los entes prestatarios de factibilidad de provisión de los servicios de agua, cloacas, desagües pluviales y energía eléctrica para las densidades prevista

Conforme lo expresado, se elevan las presentes a los fines se sirva disponer-

A.C./G.B.

  
CARLOS ADRIAN FURNO  
Secretario de Planeamiento  
Obras y Servicios Públicos

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

página 6 de 6





**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico firma conjunta**

**Número:** IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

**LA PLATA, BUENOS AIRES**  
**Viernes 5 de Noviembre de 2021**

**Referencia:** EX-2021-27291904- -GDEBA-DSTAMGGP (Expte. N° 4081-234/21, CASO N° 12007)  
**NECOCHEA**

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.11.05 16:06:32 -0300'

**Ana Maria Calvo**  
Personal Técnico  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.11.05 16:38:37 -0300'

**Gustavo Pedro Barakdjian**  
Jefe de Departamento  
Dirección de Planificación Urbana Territorial  
Ministerio de Gobierno

  
**CARLOS ADRIAN FURNO**  
Secretario de Planeamiento  
Obras y Servicios Públicos

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.11.05 16:38:37 -0300'