



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

VISTO:

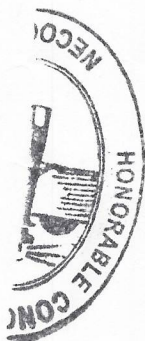
El desolador estado ruinoso en que se encuentra el "Complejo Casino Necochea", la situación de abandono en que se encuentra de público y notorio conocimiento; atribuido tal desastre edilicio –entre otros- a los tres incendios (el de 1978 y los dos más devastadores de 2001 y 2020), a la decisión adoptada a partir de diciembre de 2015 de no continuar otorgando concesiones en el lugar, y a los actos de vandalismo, llevaron al complejo al borde del colapso actual y presente; cuya reconstrucción y/o rehabilitación edilicia y/o mantenimiento y/o conservación no puede ser sufragada ni solventada parcialmente (v.gr., mantenimiento) con los recursos del Estado Municipal;

CONSIDERANDO:-

Que, el 12 de octubre de 1968 se colocó la piedra fundamental del "Complejo Casino de Necochea", siendo un proyecto elaborado por el arquitecto Roberto Quiróz, financiada la obra por la Lotería de Beneficencia Nacional y Casinos, y llevada adelante por la empresa Seminara Sociedad Anónima, destacándose que para poder plantar los cimientos del Complejo se debió remover un médano de 12 metros de altura y trasladar 90.000 metros cúbicos de arena;

Que, la primera etapa del "Complejo Casino de Necochea" fue inaugurada el día 9 de febrero de 1973 y la segunda etapa, el día 4 de enero de 1975, perteneciendo su titularidad dominial inicialmente al Estado Nacional, luego a la Provincia de Buenos Aires y finalmente a la Municipalidad de Necochea desde el año 1997;

Que, el origen de la posesión del "Complejo Casino de Necochea" por parte de la Municipalidad de Necochea, surge especificado en las cláusulas primera y segunda del convenio suscripto, con fecha 2 de enero de 1997, entre el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad de Necochea y cuyo texto respectivamente dice *"Primero: A partir de la firma del presente el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires, cede en donación a la Municipalidad de Necochea, Provincia de Buenos Aires, el inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea", ubicado entre las calles Avenida costanera y calles 4 y 91 de la ciudad de Necochea, inmueble cuya nomenclatura catastral se determinara oportunamente conforme se expidan los Organismos pertinentes der la Provincia."* y *"Segundo: Que a partir de la fecha del presente la Municipalidad de Necochea, toma plena posesión del inmueble citado y en el estado en que el mismo se encuentra, haciéndose cargo exclusivamente de su mantenimiento y reparación; se deja constancia que el Instituto se compromete cuando posea todos los planos del citado inmueble a efectuar la respectiva escritura traslativa de dominio en favor de la Municipalidad, estableciéndose asimismo la no fijación del plazo para el Instituto en su obligación de escriturar."*, conforme surge a fs. 8/9 del expediente N° 5442/2020;





H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40º Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025
Expediente H.C.D.: N°: 26482 Letra: "D" ---
Expediente D.E.: N°: 1086 Letra: Año: 2025

Que, dicho convenio fue ratificado por Decreto Provincial N° 3.008/1997, el cual en su artículo 2° dispone: *"Autorízase el Convenio suscripto entre el Instituto Provincial de Lotería y Casinos y la Municipalidad de Necochea, que forma parte integrante del presente como Anexo II, por el cual aquél transfiere a ésta, a título gratuito los derechos de propiedad, posesión y dominio del inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea" y las dos parcelas de terreno sobre las que el mismo se encuentra parcialmente edificado, cuya nomenclatura catastral, medidas, linderos y superficie, se indican en el Anexo III que forma parte integrante del presente Decreto."*, conforme se acredita a fs. 6 vta. del expediente N° 5442/2020;

Que, respecto de la cesión del inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea", surge del considerando del Decreto Provincial N° 3.008/1997: *"Que en fecha 12 de Febrero de 1997 se suscribió acuerdo entre Lotería Nacional S.E. y el Instituto Provincial de Lotería y Casinos, que integra el presente como Anexo I mediante el cual se transfiere a título gratuito a la Repartición Provincial el dominio del inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea" y las dos parcelas propiedad de la primera sobre las que se halla parcialmente edificado; Que el referido acuerdo fue suscripto "ad-referendum" de los Poderes Ejecutivos de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires; Que por Decreto 406 de fecha 8 de Mayo de 1997 el Poder Ejecutivo Nacional ratifica dicho Convenio; Que a los fines de la explotación del Casino que funciona en el mencionado complejo, solo es necesario la utilización dentro del edificio, de los sectores destinados a la sala de juego y dependencias anexas, no resultando conveniente conservar espacios inútiles; Que la Municipalidad de Necochea propone la posibilidad de una explotación global del edificio denominado Complejo Casino de Necochea, así como el funcionamiento en el mismo de la Sala de Casino, solicitando se le transfiera a título gratuito el dominio del mismo, ofreciendo el usufructo en buen estado de conservación, seguridad y condiciones de utilización de los espacios necesarios para el funcionamiento del Casino; Que en consecuencia se hace necesario ratificar el Convenio suscripto a los efectos pertinentes, transfiriendo los derechos de propiedad, posesión y dominio del inmueble a la Municipalidad de la ciudad de Necochea;"*, conforme se acredita a fs. 6 del expediente N° 5442/2020;

Que, por su parte mediante la Ley Provincial N° 12.110, se ratifica el convenio celebrado con fecha 2 de enero de 1997 entre el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad de Necochea, estableciéndose en dicha norma: *"ARTICULO 1.- Ratifícanse los convenios suscriptos en fecha 12 de febrero de 1997 entre Lotería Nacional Sociedad del Estado y el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires, y el de fecha 2 de enero de 1997 entre el mencionado Instituto Provincial y la Municipalidad de Necochea, aprobados por Decreto n° 3.008/97, y que forman parte integrante de la presente Ley. ARTICULO 2.- Establécese en favor del Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires, y por el término de veinte (20) años, prorrogable, el derecho de usufructo, sobre un sector del inmueble donado a la Municipalidad de Necochea y que esta última pondrá a disposición en las condiciones convenidas. ARTICULO 3.- El Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la*



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

Provincia de Buenos Aires podrá revocar el usufructo constituido, cesando todos sus efectos cuando no se reúnan las condiciones edilicias necesarias para el adecuado funcionamiento de la explotación del casino conforme las características y necesidades propias de la sala de juego. conforme se acredita a fs. 10 del expediente N° 5442/2020 (Cfr: <https://normas.gba.gob.ar/documentos/Byz8wt4V.html>);

Que, los fundamentos considerados para la sanción de la Ley 12.110, fueron los siguientes: ***"En virtud de la Ley 11.536 y el Decreto 3.004/95 del Poder Ejecutivo, el Instituto Provincial de Lotería y Casinos reasumió, a partir del 1 de octubre de 1995, la administración y explotación de los casinos ubicados en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires. A su vez con fecha 12 de febrero de 1997 se suscribió acuerdo entre Lotería Nacional S.E. y el Instituto Provincial de Lotería y Casinos, mediante el cual se transfiere a título gratuito a la repartición provincial el dominio del inmueble denominado "COMPLEJO CASINO DE NECOCHEA" y las dos parcelas propiedad de la primera, sobre las que se halla parcialmente edificado. El referido acuerdo fue suscripto "ad-referendum" de los poderes Ejecutivos de la Nación y de la provincia de Buenos Aires. Por Decreto Nro. 406 del 8 de mayo de 1997, el Poder Ejecutivo nacional ratificó dicho convenio, haciendo lo propio el Poder Ejecutivo provincial mediante Decreto Nro. 3.008/97. A los fines de la explotación del casino que funciona en el mencionado complejo sólo es necesario la utilización dentro del edificio de los sectores destinados a la sala de juegos y dependencias anexas, no resultando conveniente conservar espacios inútiles. En mérito a ello la municipalidad de Necochea, así como el funcionamiento en el mismo de la Sala de Casinos, solicitando se le transfiera a título gratuito el dominio del mismo, ofreciendo el usufructo en buen estado de conservación, seguridad y condiciones de utilización de los espacios necesarios para el funcionamiento del casino. Con fecha 2 de enero de 1997 la referida Municipalidad y el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires, suscribieron el pertinente convenio para materializar lo dicho, el que es preciso ratificar tal como se establece en el introito del mismo."*** (Cfr: Ver fs. 169 del expediente N° 5442/2020 y <https://normas.gba.gob.ar/documentos/0zvMGtY0.html>);

Que, en el ámbito municipal mediante Decreto N° 1.292/1998, dictado con fecha con fecha 30 de junio de 1998, se procedió a aceptar ***"...en todos sus términos la donación efectuada por Ley Nro. 12.110 a este Municipio del denominado Complejo Casino"***, conforme surge a fs. 115/118 del expediente N° 5442/2020;

Que, mediante Ordenanza N° 3902/98, sancionada con fecha 15 de julio de 1998, se procede a homologar ***"...el Decreto N° 1292/98 dictado por el Departamento Ejecutivo "Ad-Referendum" de este H. Concejo Deliberante, mediante el cual se acepta en todos sus términos la donación efectuada por Ley 12110 a este Municipio del denominado Complejo Casino de Necochea."***, conforme surge a fs. 59/60 del expediente N° 5442/2020;

Que, de acuerdo surge de la cláusula primera del convenio de transferencia celebrado, con fecha 12 de febrero de 1997, entre Lotería Nacional



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

Sociedad de Estado y el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires, el inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea", se encuentra edificado sobre los lotes de terrenos individualizados catastralmente como Circunscripción XII, Sección C, Fracción LXV, parcelas uno y dos (partidas inmobiliarias número 55.535 y 55.536) y fracción LXVI, conforme surge a fs. 7 del expediente N° 5442/2020;

Que, frente a ello y lo surgente del convenio celebrado, con fecha 2 de enero de 1997, entre el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad de Necochea, el Decreto Provincial N° 3.008/1997 y la Ley Provincial N° 12.110, que la Provincia de Buenos Aires transfirió a la Municipalidad de Necochea, a título gratuito los derechos de propiedad, posesión y dominio del inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea" y las dos parcelas de terreno sobre las que el mismo se encuentra parcialmente edificado;

Que, de tal modo los tres (3) lotes de terrenos individualizados catastralmente como Circunscripción XII, Sección C, Fracción LXV, parcelas uno y dos (partidas inmobiliarias número 55.535 y 55.536) y fracción LXVI, integran y componen el inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea";

Que, tal solución legal, además de las constancias acreditadas en el expediente N° 5442/2020, viene impuesta por el texto claro del Decreto Provincial N° 3.008/1997, sus Anexos y la Ley Provincial N° 12.110;

Que, conforme a tales previsiones normativas esenciales, desde el día 2 de enero de 1997, la Municipalidad de Necochea ha destinado y afectado a fines turísticos y sociales la totalidad del inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea", realizando en tal sentido todos los actos de gestión, inversión y de administración inherentes al ejercicio de la posesión otorgada sobre dicho inmueble, materializándose la misma a través de los correspondientes actos posesorios a título de dueño (animus domini);

Que, de acuerdo a ello, vale recordar que mediante escritura número cuatro mil doscientos ochenta y nueve, con fecha 6 de agosto de 1999, por ante la Escribanía General de Gobierno, la Provincia de Buenos Aires procedió a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de la Municipalidad de Necochea de dos lotes de terreno individualizados catastralmente como: Circunscripción XII, Sección LXV, Parcelas 1 y 2. Partidas 55.535 y 55.536, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Bs. As. en las matrículas 50.058 y 50.059 respectivamente, conforme surge del Expediente N° 1107/2019;

Que, ante la omisión incurrida en el acto escriturario con respecto del predio designado catastralmente como Circunscripción XII, Sección C, Fracción LXVI, con una superficie de 2 hectáreas, 2 áreas y 94 centiáreas, sobre el cual se encuentra edificada la mayor parte del "Complejo Casino de Necochea" y considerando que el mismo ha sido ocupado por la Municipalidad de Necochea con ánimo de dueño, ejercido la posesión de dicho inmueble mediante la realización de múltiples actos y diferentes medios, en forma pública, ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida, desde el día dos (2) de enero de 1997 y por un



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40º Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

plazo que excedió el lapso de 20 años, la Municipalidad de Necochea procedió a dar inicio al procedimiento fijado por la Ley 21.477, modificada por Ley 24.320;

Que, cumplimentados los recaudos procedimentales y legales, la Municipalidad de Necochea mediante Decreto N° 48, dictado con fecha 12 de enero de 2021, procedió a: "(...) ARTÍCULO 1º: Declarar operada la prescripción administrativa a favor de la Municipalidad de Necochea del inmueble designado catastralmente como: Circunscripción XII, Sección C, fracción LXVI, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en el folio 1178 del año 1952 del Partido de Necochea, con una superficie de 2 hectáreas, 2 áreas y 94 centiáreas y de acuerdo a la ubicación, medidas, dimensiones, superficie y linderos consignados en el plano N° 76-88-69 obrante a fs. 112 del Expediente N° 5442/2020. ARTÍCULO 2º: Solicitar la cancelación del antecedente dominial Folio Número 1178 del año 1952 del Partido de Necochea (076). ARTÍCULO 3º: Designar a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, a fin de realizar los actos notariales de rigor para obtener la inscripción dominial, por parte de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble. (...)";

Que, en tales términos y habiendo tramitado por ante la Provincia de Buenos Aires, en expediente N° 4081-218 del año 2021, la gestión a favor de la Municipalidad de Necochea por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la ciudad y partido de Necochea, designado catastralmente como Circunscripción XII, Sección C, Fracción LXVI, mediante escritura número diecisiete mil cuatrocientos treinta y seis, con fecha 15 de septiembre de 2022, por ante la Escribanía General de Gobierno, la Municipalidad de Necochea procedió a declarar que adquiere en base a los principios citados por el artículo 1.897 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación y en los términos establecidos por la Ley 21.477, modificada por la Ley 24.320 y sus modificatorias, un inmueble ubicado en la ciudad y partido de Necochea designado según plano características 76-88-69 como fracción sesenta y seis, superficie dos hectáreas dos áreas noventa y cuatro centiáreas, nomenclatura catastral Circunscripción XII, Sección C, Fracción LXVI, Partida inmobiliaria 74044;

Que, sentado cuanto antecede, en orden a la titularidad de dominio y registral del "Complejo Casino de Necochea", la Municipalidad de Necochea resulta ser propietaria y titular de dominio de las parcelas sobre las cuales se asienta dicho Complejo y que son las siguientes:

- 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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

calle, mediante artículo 2° de la Ordenanza N° 10.239/20 pasando a integrar el dominio privado del Estado Municipal;

Que, cabe recordar que dicho Complejo fue afectado por tres importantes incendios ocurridos en los años 1978, 2001 y 2020, que produjeron significativos daños, algunos estructurales;

Que, los incendios destruyeron sectores principales del Complejo, primero la Sala de Juegos, afectando la actividad central del lugar, y finalmente el Auditorio;

Que, frente al estado de deterioro en que se encontraba el "Complejo Casino de Necochea", mediante Decreto N° 1904/20 (Modificado por Decreto N° 2074/20) se procede a crear la Comisión Tasadora Municipal, a funcionar con carácter "ad honorem" y cuyo objeto resulto ser justipreciar y valorar el mencionado Complejo, encontrándose compuesta por seis (6) miembros titulares: dos (2) representantes del Departamento Ejecutivo, dos Martilleros y Corredores Públicos propuestos por el Colegio profesional que los nuclea y dos (2) arquitectos propuestos por su Colegio profesional;

Que, a su vez y conforme se dispuso mediante Decreto N° 1904/20, la Comisión Tasadora Municipal conto con la colaboración y asesoramiento "ad honorem" de los Colegios de Martilleros y Corredores Públicos, de Arquitectos y de Ingenieros;

Que, a los fines de la tarea encomendada, la mentada Comisión, fue instruida a considerar los indicadores establecidos por el anexo 1.1 "Nueva División Parcelaria con indicadores Urbanísticos" del Decreto N° 2074/20;

Que, la Comisión de mención concluyo las tareas que le fueran encomendadas elevando el informe correspondiente y determinando el valor base del inmueble denominado "Complejo Casino", considerando **indicadores urbanísticos potenciales (es decir con los que no contaba)**, en la suma de Dólares Estadounidenses Nueve Millones Cincuenta y Ocho mil Seiscientos Cuarenta y tres (USD 9.058.643,00), con valor paridad en pesos conforme la cotización del dólar BANCO NACION TIPO VENDEDOR. - siendo el Tipo de cambio de referencia Pesos Ochenta y dos (\$ 82) al día 08/10/2020, es decir la suma de Pesos setecientos cuarenta y dos millones ochocientos ocho mil setecientos veintiséis (\$ 742.808.726,00), siendo aprobada dicha tasación mediante Decreto N° 2076, dictado con fecha 9 de octubre de 2020;

Que, con fecha 16 de octubre de 2020 el Honorable Concejo Deliberante sancionó la Ordenanza N° 10.239, mediante la cual se estableció:

*"(...) **ARTÍCULO 1°**:- Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a Licitación Pública de "CONCURSO INTEGRAL DE PROYECTO CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR COMPLEJO CASINO NECOCHEA, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO Y*



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

EXPLOTACIÓN DE UNIDAD TURÍSTICA FISCAL" conforme Pliego de Bases y Condiciones que integra y forma parte de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 2°:- Desaféctase la "calle pública" denominada "CALLE A CEDER" definida en el plano de mensura y división N° 76-102.1959, del Lote 4 identificado en dicho con nomenclatura catastral de origen XII – C, en los términos del art. 9 del Decreto ley 9533/80 la que pasa a integrar el dominio privado del Estado Municipal.-

ARTÍCULO 3°:- Autorízase la transmisión a título oneroso de los inmuebles individualizados catastralmente como: a) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 1, Partida 55536, 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 pública" denominada "CALLE A CEDER" definida en el plano de mensura y división N° 76-102.1959, del Lote 4 identificado en dicho con nomenclatura catastral de origen XII – C y de lo edificado sobre los mismos, como venta o permuta de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones que integra y forma parte de esta Ordenanza, conforme Decreto ley 9533/80, arts. 54, 55 y cctes. del Decreto ley 6769/58.

El Teatro Auditorio y la superficie circundante permanecerán bajo el dominio del estado Municipal conforme se establece en el citado Pliego de Bases y Condiciones.

ARTÍCULO 4°:- Apruébese la tasación efectuada por la "Comisión Tasadora Municipal" creada por Decretos N° 1904/20, 1906/20 y 2074/20 del Departamento Ejecutivo Municipal que se integra a esta Ordenanza como "Anexo I.7" del Pliego de Bases y Condiciones y será la base para la transmisión de los inmuebles que se autoriza en el artículo anterior.

La tasación se aprueba por la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES NUEVE MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (USD 9.058.643,00), con valor paridad en pesos conforme cotización del Dólar Tipo Vendedor del Banco Nación Argentina. Siendo el tipo de cambio de referencia de pesos ochenta y dos (\$ 82) al día 08/10/2020, es decir la suma de PESOS SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS VEINTISEIS (742.808.726,00).

ARTÍCULO 5°:- El producido de la venta de los inmuebles, se afecta a la construcción de obras públicas municipales y/o a la mantención o mejora 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 –LOM.-

ARTÍCULO 6°:- Se declara el estado de emergencia de la infraestructura atinente a los servicios públicos municipales y de la infraestructura urbana, cuya atención prioritariamente se realizará con los recursos y obras previstos en el artículo anterior, que se declaran de utilidad pública.

La presente declaración de emergencia es por un (1) año a partir de la promulgación de esta ordenanza prorrogable por un (1) año más por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal. -

ARTÍCULO 7°:- Se modifica el apartado 7.1.28.2.13 Ordenanza 2005/81, que quedará redactado de la siguiente manera:

7.1.28.2.13.

Usos Específicos 17 especial 1 (U.E.17.e.1)



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482 Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086 Letra: Año: 2025

Av. 2 desde Av. 91 hasta calle 4, por esta hasta Av. 2 y por esta hasta Av. 91.

Uso: Complejo Arquitectónico de valor Paisajístico, Arquitectónico e Histórico con eje articulador en los edificios que componen el "COMPLEJO CASINO NECOCHEA" al que se integran otras edificaciones, con usos admitidos para casino, salas de juego, hotel, auditorio, teatro, cine, vivienda unifamiliar y multifamiliar, oficinas comerciales y de administración, locales, estacionamiento. -

ARTÍCULO 8°:- 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 (U.E.17.e.1) de la Ordenanza 2005/81, se ajustará a las pautas, criterios e indicadores establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones que se integra a la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 9°:- Créase en el ámbito del Honorable Concejo Deliberante la Comisión Especial de Seguimiento y Control de los importes recibidos en concepto de pago por la venta del "Complejo Casino" y de las obras de infraestructura municipales recibidas como pago parcial.

ARTÍCULO 9° Inc. A: La Comisión Especial de Seguimiento y Control estará conformada por:

- Secretaria de Hacienda y Finanzas Públicas
- Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos
- Un Concejal de cada Bloque del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 9° Inc. B: A los efectos de su puesta en marcha, periodicidad, frecuencia y modalidad de trabajo, la Comisión Especial dictará su propio reglamento de funcionamiento.

ARTÍCULO 9° Inc. C: La Comisión Especial emitirá estudios, informes, y recomendaciones al Departamento Ejecutivo sobre el destino de los fondos dinerarios ingresados como pago por la venta de las tierras autorizadas en la presente Ordenanza, como así también en las obras de infraestructura municipales recibidas en pago parcial.

La comisión especial podrá solicitar la presencia de un funcionario que designe el Departamento Ejecutivo, con el fin de solicitar información vinculada a los pagos referidos en el párrafo anterior.-

ARTÍCULO 10°:- Comuníquese al Departamento Ejecutivo y demás. -";

Que, la citada Ordenanza fue promulgada con fecha 19 de octubre de 2020, mediante Decreto N° 2127/25;

Que, mediante Decreto N° 2141 dictado con fecha 20 de octubre de 2020 se procedió a llamar a Licitación Pública N° 03/2020, para el "CONCURSO INTEGRAL DE PROYECTO CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR COMPLEJO CASINO NECOCHEA, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE UNIDAD TURÍSTICA FISCAL", estableciéndose que la apertura de ofertas para el día 9 de diciembre del año 2020 a las 12:30 horas a realizarse en el salón de actos "Dr. Domingo J. Taraborelli" de la Municipalidad de



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

Necochea, sito en calle 56 N° 2945, segundo piso de la ciudad y partido de Necochea;

Que, al mencionado proceso licitatorio se presentó, un único oferente, la firma "Casino de Victoria S.A." CUIT 30-70915929-8, siendo su oferta rechazada mediante Decreto N° 2984, dictado con fecha 25/10/2021, por encontrarse incurso en las causales de rechazo de la propuesta establecidas en los incisos f, i, k y p de la cláusula 32.1 del Pliego de Bases y Condiciones y Declarándose desierto el llamado a Licitación Pública N° 03/2020 (Cfr. Art. 2° Decreto N° 2984/21);

Que, por su parte, mediante Decreto N° 162, dictado con fecha 20 de enero de 2022, se procedió a realizar el segundo llamado a Licitación Pública N° 03/2020, para el **"CONCURSO INTEGRAL DE PROYECTO CON VENTA DE INMUEBLE PARA DESARROLLO URBANO EN EL ACTUAL SECTOR COMPLEJO CASINO NECOCHEA, CON OPCIÓN A CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE UNIDAD TURÍSTICA FISCAL"**, estableciéndose que la apertura de ofertas se realizaría el día 22 de febrero del año 2022 a las 12:00 horas en el salón de actos "Domingo José Taraborelli" de la Municipalidad de Necochea;

Que, al mencionado segundo llamado licitatorio no se presentó ningún oferente, procediéndose mediante Decreto N° 1089, dictado con fecha 18 de abril de 2022, a declarar desierto el mismo;

Que, asimismo en expediente N° 4081-234/21, (CASO N° 12007) de la Provincia de Buenos Aires, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, no ha objetado la regulación del uso y la ocupación del suelo del UE 17 especial 1, conforme constancias obrantes en Expediente Municipal N° 6881/2020, encontrándose en trámite el proceso de convalidación de indicadores urbanísticos asignados al "Complejo Casino de Necochea";

Que, en tales términos, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, en virtud de las presentaciones efectuadas por la Municipalidad de Necochea, procedió a realizar el siguiente informe (IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP):

"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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

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:*

Parcela A: (7050 m2 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 (5850m2 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 m2 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.





H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025
Expediente H.C.D.: N°: 26482 Letra: "D" ---
Expediente D.E.: N°: 1086 Letra: Año: 2025

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: (2910m² sup.) se preserva a favor del municipio el Teatro Auditorium y sus usos complementarios.

Documentación que obra agregada al EX -2021-27291904- -GDEBA-DSTAMGGP (en orden 2 se incorpora el expte. Municipal N° 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 N° 10239/20 y a fojas 5/10 su Decreto de promulgación N° 2127/20.

- Pág. 11/12: nota efectuada por la Directora de planeamiento tomando conocimiento de la ordenanza, solicitando a la Secretaria Legal y Técnica municipal emita opinión en relación a la legalidad y acierto de modificar el potencial edificatorio mediante la circular N° 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 Secretaria Legal y Técnica municipal dictaminando que no se advierte... "a tenor de lo dispuesto por la Ordenanza N° 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 N° 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 N° 10239/20 y en pág. 26/28 su Decreto de promulgación N° 2127/20.

- Pág. 29/40: Circular N° 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 sector complejo casino Necochea, 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



**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

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 Vélez, 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 incipientemente sobre calle 89 lindera al parque Miguel Lillio 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

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:



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción:	02 de diciembre de 2025		
Expediente H.C.D.:	Nº: 26482	Letra: "D"	---
Expediente D.E.:	Nº: 1086	Letra:	Año: 2025

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 Nº 10.239/2020.

Sin perjuicio de lo expresado, se advierte que la ordenanza Nº 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. 7º 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. 8º. 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:

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";

Que, a fin de superar la desvalorizada situación en la que se encuentra el frente costero, sin haber abandonado la esperanza que Necochea vuelva a ser grande otra vez, la Municipalidad de Necochea, de acuerdo surge del expediente Nº 1086/25, procedió a solicitar al Banco de la Provincia de Buenos Aires la realización de tasación (art. 26 Decreto Ley 9533/80) correspondiente al inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea" 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, el cual, como fuera expuesto supra, se compone de tres inmuebles y una calle desafectada (Cfr. art. 2º Ord. 10.239/20), cuya denominación catastral es:

- 1) Circunscripción XII, Sección C, Fracción LXVI, Partida Inmobiliaria Nº 076-74.044;
- 2) Circunscripción XII; Secc. C; Fracción: 65, Parcela 2, Partida inmobiliaria Nº 55536;
- 3) Circunscripción XII; Secc. C; Fracción: 65, Parcela 1, Partida inmobiliaria Nº 55535.
- 4) Calle a ceder prevista en el plano 76-102-59 definida en el plano de mensura y división Nº 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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482 Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086 Letra: Año: 2025

desafectada del uso calle, mediante artículo 2° de la Ordenanza N° 10.239/20 pasando a integrar el dominio privado del Estado Municipal;

Que, a los fines de la tarea encomendada se le hizo saber al Banco de la Provincia de Buenos Aires que, actualmente el inmueble denominado "Complejo Casino de Necochea" compuesto por las mencionadas parcelas (incluida la calle prevista en el plano 76-102-59, inexistente en los hechos), posee Uso Específico 17 (UE 17) Casino conforme Ordenanza N° 2005/81, encontrándose en trámite el cambio de indicadores urbanísticos de dichas parcelas junto a la Calle a ceder prevista en el plano 76-102-59, de acuerdo surge del Informe IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP de las Direcciones Provinciales de Ordenamiento Urbano y Territorial y de Planificación Urbana Territorial dependientes del Ministerio de Gobierno.

Que, el referido Banco, previa inspección del "Complejo Casino de Necochea", procedió a realizar el informe N° 28743/25 de tasación en el cual inicialmente aclara que: *"En función de lo solicitado por el municipio, se ha considerado dos variables respecto de la zonificación a considerar que corresponden al uso actual, y a un uso potencial."*

• **Indicadores urbanísticos vigentes:** Según Ordenanza de zonificación N° 2005/81, corresponde de aplicación la zonificación UE17, la cual posee uso específico Casino, sin asignación de indicadores urbanísticos, razón por la cual y, según se informa no existiría capacidad edificatoria por sobre lo existente.

• **Indicadores potenciales:** Según el informe remitido IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP, surgen los indicadores de aplicación... (Cfr. informe de tasación obrante a fs. 13/17 del Expediente N° 1086/2025);

Que, luego de ello, surge del informe N° 28743/25, la determinación y análisis de los indicadores establecidos en Informe IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP (EX-2021-27291904-GDEBA-DSTAMGGP -Expte. N° 4081-234/21-, CASO N° 12007- NECOCHEA) de las Direcciones Provinciales de Ordenamiento Urbano y Territorial y de Planificación Urbana Territorial dependientes del Ministerio de Gobierno, continuando con la descripción del "Complejo Casino de Necochea" en sus cuatro volúmenes edilicios existentes, el Departamento de tasaciones de la entidad bancaria concluye: *"...se pudo observar respecto al estado de conservación del conjunto, de unos 50 años de antigüedad, sin recibir mantenimiento a lo largo de su vida útil. El abandono, sumado a daños por incendios en algunos sectores, y actos de vandalismo, ha provocado un deterioro significativo tanto en su estructura como en su estado general, razón por la cual, algunos sectores serían irre recuperables..."*, para luego continuar dicho informe con la gestión y análisis del informe, indicando la documentación considerada y en función de todo ello el Departamento de Tasaciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires formula las siguientes consideraciones finales:

"En función de lo solicitado por el municipio, se ha realizado la presente tasación considerando, por un lado los indicadores urbanísticos actuales y, por el otro, los indicadores potenciales. Asimismo, se ha analizado incluir en la tasación el denominado sector "C" para uso exclusivo municipal."



**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

A los fines de evaluar el inmueble con sus condiciones particulares dentro del mercado inmobiliario, hemos tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- *La puesta en funcionamiento de las edificaciones existentes implica, además de un costo significativo, tiempo y riesgo, factores que deberán ser asumidos por el adquirente.*
- *Según el relevamiento efectuado, la comercialización de inmuebles con características similares es prácticamente nula, con escaso interés en el mercado inmobiliario.*
- *La importante superficie a comercializar en block, sumada a la considerable inversión requerida, y las restricciones en cuanto a los parámetros urbanísticos, limita la cantidad de potenciales adquirentes.*

Con respecto al denominado Sector "C", teniendo en cuenta a su estado de conservación y a las limitaciones de análisis en esta instancia, que impiden conocer su compromiso estructural y el funcionamiento de sus instalaciones, así como estimar el costo de una eventual puesta en funcionamiento de sus instalaciones, dicho sector no ha sido incluido en este informe.

Dadas las características mencionadas en cuanto a sus posibilidades de uso y explotación, consideramos que la venta del inmueble sería de difícil o nula realización en las condiciones actuales, debido a la fuerte inversión requerida, el riesgo y el tiempo necesario para su ejecución.

El inmueble ha sido tasado tomando como referencia 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.

De acuerdo a 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." (el resaltado y subrayado es agregado);

Que, como con conclusión final el Departamento de Tasaciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires determino que el "Complejo Casino de Necochea", de acuerdo a las dos variables consideradas posee los siguientes valores de venta:

"VALUACION:

- **VALOR ESTIMADO DE VENTA (c/indicadores urbanísticos actuales): \$ 3.750.000.000 (son pesos tres mil setecientos cincuenta millones.)**



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

- **VALOR ESTIMADO DE VENTA (c/indicadores urbanísticos potenciales): \$ 6.504.000.000 (son pesos seis mil quinientos cuatro millones)";**

Que, el estado en que se encuentra el "Complejo Casino de Necochea" ha sido un objeto atractivo de análisis de periodistas, influencers, youtubers etc., quienes, confrontando su época de gloria y esplendor, con su desolador y ruinoso estado actual, han difundido y hecho público a través las múltiples plataformas de redes sociales, a nivel nacional e internacional, la triste situación en la que se encuentra un inmueble, que supo ser emblema de nuestra ciudad, hoy hace imposible los usos y actividades que motivaron su construcción. (A modo de ejemplo y por mencionar una sola plataforma: <https://www.youtube.com/watch?v=XcdW-uCDlwI> ; <https://www.youtube.com/watch?v=HnKFTyqB7nk> ; <https://www.youtube.com/watch?v=phe6DK0gba4>; <https://www.youtube.com/watch?v=wK9j7C3MsKc>; <https://www.youtube.com/watch?v=eyb9fWCPGzk>; <https://www.youtube.com/shorts/kfuQnQRym6Y>);

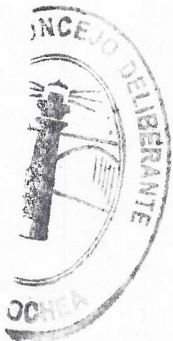
Que, el estado singularmente ruinoso del Complejo, de público y notorio, además representa un serio riesgo para la integridad de las personas que trabajan o circulan en su predio, a la vez que su estado edilicio acumula elementos visualmente perturbadores, degradando el entorno, afectando negativamente la calidad de vida de los ciudadanos al deteriorar la calidad del paisaje urbano generando en definitiva contaminación visual y ambiental (ocasionada por vectores, acumulación de agua, etc.) , agravado ello en el marco de resultar la ciudad de Necochea un destino turístico;

Que, a lo largo de décadas ha quedado demostrado que la puesta en valor del "Complejo Casino de Necochea" y su mantenimiento no puede ser sufragada ni solventada, por el Estado Municipal;

Que, sentado cuanto antecede, se verifica una irreplicable necesidad colectiva, de poner fin a la grave, desoladora y ruinoso situación en la que se encuentra sometido desde hace tiempo el "Complejo Casino de Necochea";

Que, es condición *sine qua non* lograr, que Necochea vuelva a ser grande otra vez y en esa senda no perder la esperanza de ver una comunidad integrada y en desarrollo, desterrando a la Necochea del NO, siendo ello junto a al estado de deterioro en el cual se encuentra el Complejo, la causa motivante para promover una solución recurriendo a la posibilidad de venta lisa y llana del mismo;

Que, en este marco, considerando los antecedentes surgentes de los dos infructuosos llamados a licitación que en los términos de lo dispuesto por la Ordenanza N° 10.239/20 fueron realizados, y lo afirmado por el Departamento de Tasaciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires en cuanto sostuvo "...que la venta del inmueble seria de difícil o nula realización en las condiciones actuales, debido a la fuerte inversión requerida, el riesgo y el tiempo necesario para su ejecución." (V. fs. 17 vlt. del Expediente N° 1086/25), ello indica y hace procedente la implementación de un régimen de incentivos específicos y excepcionales, tales como exenciones tributarias y plazo de financiación, como herramienta efectiva para superar barreras económico-financieras y promover, así, la inversión.





**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**



"2025 Año del 40º Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025 ▲
Expediente H.C.D.: N°: 26482 **Letra: "D"** ---
Expediente D.E.: N°: 1086 **Letra:** **Año: 2025**

Que, en tal sentido, entre tales dificultades se destacan el capital cuantioso e intensivo que demandara el "Complejo Casino de Necochea" y los largos tiempos de recupero de lo invertido, destacándose que, en el estado actual de situación del país y sin un adecuado marco de incentivo que brinde certidumbre y devuelva a la Necochea competitividad como destino de inversión y turístico, inversiones como las que se requieren en el "Complejo Casino de Necochea" se verían seriamente afectadas sus posibilidades de concurrencia.

Que, el establecimiento de un régimen opcional de fomento, puede contribuir a mitigar la incidencia de las dificultades referidas y favorecer la consecución de objetivos de interés público y comunitario como resulta ser la recuperación edilicia del "Complejo Casino de Necochea".

Que, la presente transmisión onerosa se encuadra en lo dispuesto por los arts. 55 y 56 del Decreto Ley N° 6769/58 -LOM- y arts. 7, 25, 26 y cctes del Decreto Ley N° 9533/80;

Que, el producido de la venta se afectara a la construcción de obras públicas y a la mejora y sostenimiento de servicios públicos esenciales en los términos del art. 226 inc. 4, 228 segundo párrafo, 229 y concordantes del Decreto ley 6769/58 -Ley Orgánica de las Municipalidades-.

Que, en cuanto al "uso" que se debe dar al inmueble, la Ley Provincial N° 12.110 no impuso otra condición que la existencia dentro del Complejo, por un plazo de 20 años, de un sector donde pueda funcionar un Casino para ser ofrecido en usufructo al Instituto Provincial de Lotería y Casinos;

Que, más allá del recaudo citado en el párrafo anterior, la Municipalidad puede ejercer sobre los inmuebles que componen el "Complejo Casino de Necochea", todos los derechos que se derivan de la titularidad de dominio desde que la normativa no impone restricciones al respecto;

Que, "Complejo Casino de Necochea" es denominado como zona de Usos Específicos 17 (apartado 7.1.28.2.13 de la Ordenanza 2005/81).

Que, las zonas de usos específicos están previstas en el Decreto Ley N°8912/77, en sus arts. 5 ap II, 7 inc. j), 26 y cctes.

Que, la creación de la zona de Uso Específico U.E.17 tuvo su justificación en que en la misma se encuentra emplazado el "Complejo Casino de Necochea";

Que, en la actualidad, la Municipalidad de Necochea se encuentra transitando el procedimiento, previo y obligatorio, del procedimiento para la convalidación del artículo 83 del Decreto-Ley N° 8.912/77 y modif. por ante el citado Ministerio de Ambiente, en el que requiere la expedición del Informe de Prefactibilidad Ambiental Regional de cambios de uso del suelo (IPAR-CUS) por ante el Ministerio de Ambiente, el cual se encuentra regulado por el Anexo I de la Resolución OPDS Decreto N° 470/18 y Resolución M.A. N° 381/22;





**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

Cabe destacar que, si bien la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno tiene a su cargo la dirección principal del procedimiento de convalidación, la desaprobación o denegatoria del IPAR-CUS por parte del Ministerio de Ambiente obsta a la aprobación del Cambio de Uso del Suelo y la efectiva legalización de los indicadores que ha considerado la Municipalidad de Necochea en relación al ordenamiento territorial del área Casino;

Que, por consiguiente, la materia ambiental en toda propuesta de cambios de zonificación y cambios de uso del suelo es, preliminarmente, evaluada por el Ministerio de Ambiente, que examina si existen causales ambientales determinantes de impedimento para aprobar el IPAR-CUS, y en ese caso comunicar a la DPOUT sobre la imposibilidad de una futura aprobación de factibilidad desde el punto de vista ambiental;

Que, desde tal intelección y considerando los indicadores urbanísticos actuales asignados al "Complejo Casino de Necochea", el Banco de la Provincia de Buenos Aires ha determinado que dicho Complejo, posee un valor de venta que asciende a la suma de pesos tres mil setecientos cincuenta millones (\$ 3.750.000.000);

Que, sin perjuicio de ello, tal como ha sido aprobado en el subprocedimiento de convalidación seguido por ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno (conf. Dictamen IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP, en EX-2021-27291904-GDEBA-DSTAMGGP -Expte. N° 4081-234/21-, CASO N° 12007- NECOCHEA) y considerando que el adquirente del "Complejo Casino de Necochea" una vez aprobada en los términos de lo dispuesto por el Decreto ley 8912/77, el cambio de indicadores que tramitan en Expediente Municipal N° 6881/2020, deberá, realizar a su cargo las siguientes obras: 1) Red de agua: nuevas perforaciones propias para cada edificio, debiendo presentarse plano de instalación sanitaria para su evaluación y aprobación municipal.; 2) Red cloacal: extensión en 500 m de la colectora; y Servicio Pluvial: cambio de las cañerías de 400 mm a 800 mm de diámetro y la Municipalidad de Necochea deberá asumir la obligación de sancionar y promulgar en caso de resultar aprobado el procedimiento fijado el Decreto ley 8912/77, el proyecto de Ordenanza obrante a fs. 47/58 del Expediente Municipal N° 6881/2020, con las eventuales modificaciones que pudieren surgir;

Que, en tales términos y bajo las indicadas condiciones, a los fines de viabilizar la venta, resulta procedente considerar la tasación efectuada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, considerando los indicadores urbanísticos potenciales asignados al "Complejo Casino de Necochea", los cuales se encuentran sujetos a su aprobación provincial y a la sanción de correspondiente Ordenanza Municipal;

Que, en tal sentido y en virtud del alea al cual se sometería el adquirente, sumado a que este asume la 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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482 Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086 Letra: Año: 2025

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, corresponde a los fines de la venta de las futuras parcelas "A", "B1", "B2", "B2.1" y "B2.2", considerar la tasación indicada en el párrafo que antecede, que asciende a la suma de pesos seis mil quinientos cuatro millones (\$ 6.504.000.000), reduciendo la misma un veinticinco por ciento (25 %), conforme lo autoriza el artículo 26 Decreto Ley 9533/80, y en tales términos corresponde determinar que la base de la subasta pública se fija en la suma de pesos cuatro mil ochocientos setenta y ocho millones (\$ 4.878.000.000);

Que, cabe recordar y reiterar que en la actualidad y de acuerdo a lo establecido por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, el "Complejo Casino de Necochea", sin considerar la parcela que corresponde al "Auditorio", posee un valor actual de venta que asciende a la suma de pesos tres mil setecientos cincuenta millones (\$ 3.750.000.000);

Que, el "Auditorio" que integra el "Complejo Casino de Necochea" y que se encuentra identificado en el Dictamen IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP como Parcela C, la que posee una superficie de 2910m2, con el agravante de que el mismo ha sido destruido por el fuego, idénticas consideraciones a las formuladas con respecto al "Complejo Casino de Necochea", será puesta a la venta mediante subasta pública, previa tasación a realizarse por el Banco de la Provincia de Buenos Aires;

Que, el procedimiento de subasta pública de inmueble, en los términos aquí planteados, ha sido el sistema de venta implementado por infinidad de municipios de la Provincia de Buenos Aires, entre muchos de los cuales se encuentran las ciudades de Tandil, San Cayetano y Balcarce, esta última sanciono recientemente, con fecha 13 de noviembre de 2025, la Ordenanza N° 169/25;

Que, el procedimiento de subasta pública garantiza transparencia, igualdad de oportunidades para los interesados y la obtención de un precio acorde al valor real del mercado. Para asegurar este proceso equitativo y justo, el mismo se ha establecido sobre una base determinada por una tasación oficial efectuada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires;

POR TODO ELLO EL H. CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus legítimas sanciona la siguiente: -

ORDENANZA N° 12009/25

ARTÍCULO 1º: 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 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



**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción:	02 de diciembre de 2025		
Expediente H.C.D.:	Nº: 26482	Letra: "D"	---
Expediente D.E.:	Nº: 1086	Letra:	Año: 2025

artículo 2º 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 Nº 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 Nº 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 2º: 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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40º Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482 Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086 Letra: Año: 2025

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^A 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.



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40º Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

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 5º: 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 6º: 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 Secretaria 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 y/o de manera presencial en la Secretaria 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.



**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: **Año: 2025**

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.



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

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 pérdida, 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 7°: 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 6° 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





**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

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 N° 2945 de Necochea, de lunes a viernes en el horario de 8.30 hs. a 13.00



**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

hs. En adición, y sin perjuicio del 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 8°: 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 2° 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 licenciario 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 indicadores 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 9°: 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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

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 10°: 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 11°: 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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025
Expediente H.C.D.: N°: 26482 Letra: "D"
Expediente D.E.: N°: 1086 Letra: Año: 2025

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 pudiere 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 7° 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 12°: 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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40º Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

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 13º: APROBACIÓN DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO:

-----En todos los casos, la venta se efectuará condicionada a su posterior aprobación por el Departamento Ejecutivo.-----

ARTÍCULO 14º: 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 6º 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 15º: OTORGAMIENTO DE BOLETO DE COMPRAVENTA: -

----- La Secretaría 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



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA



"2025 Año del 40º Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D" ---

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra: Año: 2025

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.



**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**



"2025 Año del 40º Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

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



**H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA**

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

Año: 2025

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 22°: 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 quedará 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 23°.- DESTINO DE LOS FONDOS: El producido de la venta de -----los inmuebles, cuya subasta se autoriza en los artículos 1° y 18° 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. -----



H. CONCEJO DELIBERANTE
NECOCHEA

"2025 Año del 40° Aniversario del juicio a las Juntas Militares, hito de nuestra Democracia"

Fecha de Sanción: 02 de diciembre de 2025

Expediente H.C.D.: N°: 26482

Letra: "D"

Expediente D.E.: N°: 1086

Letra:

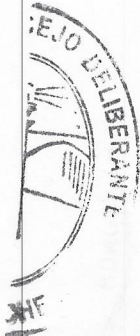
Año: 2025

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.-

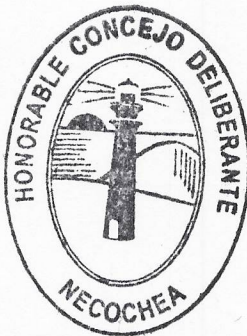
Dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Deliberante en la
ciudad de Necochea en Sesión Ordinaria realizada a los dos días del mes de
diciembre de dos mil veinticinco.-

M.J.C
F.G



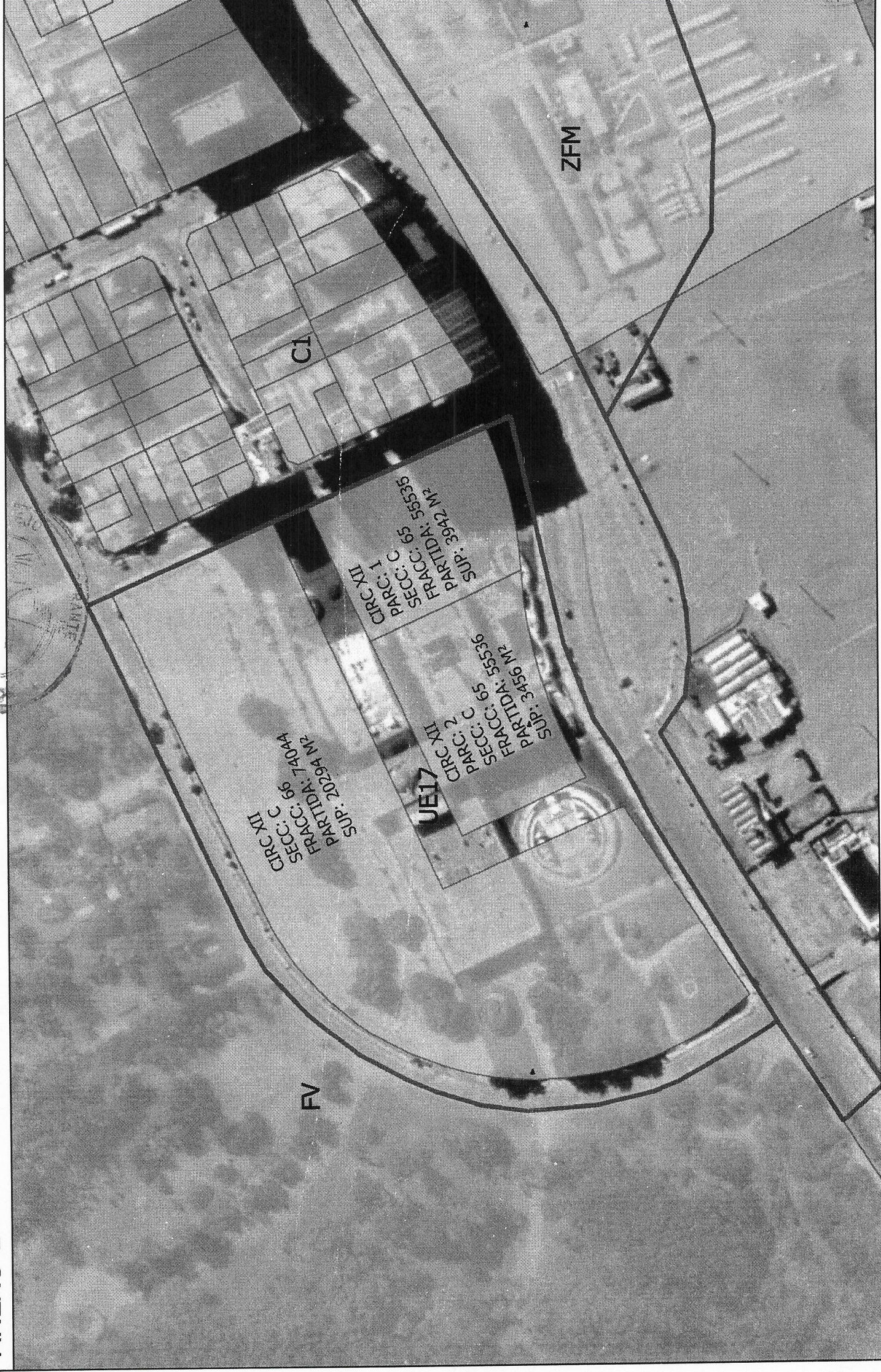
Luis Fernando Oyola
Secretario
H. Concejo Deliberante
Necochea

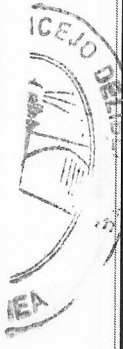
FELICITAS CABRETÓN
DIRECTORA LEGISLATIVA
H. CONCEJO DELIBERANTE



Dr. Marcelo Schwarz
Presidente
H. Concejo Deliberante
Necochea

ANEXO 1





A

Macizo 1

CALLE A CEDER

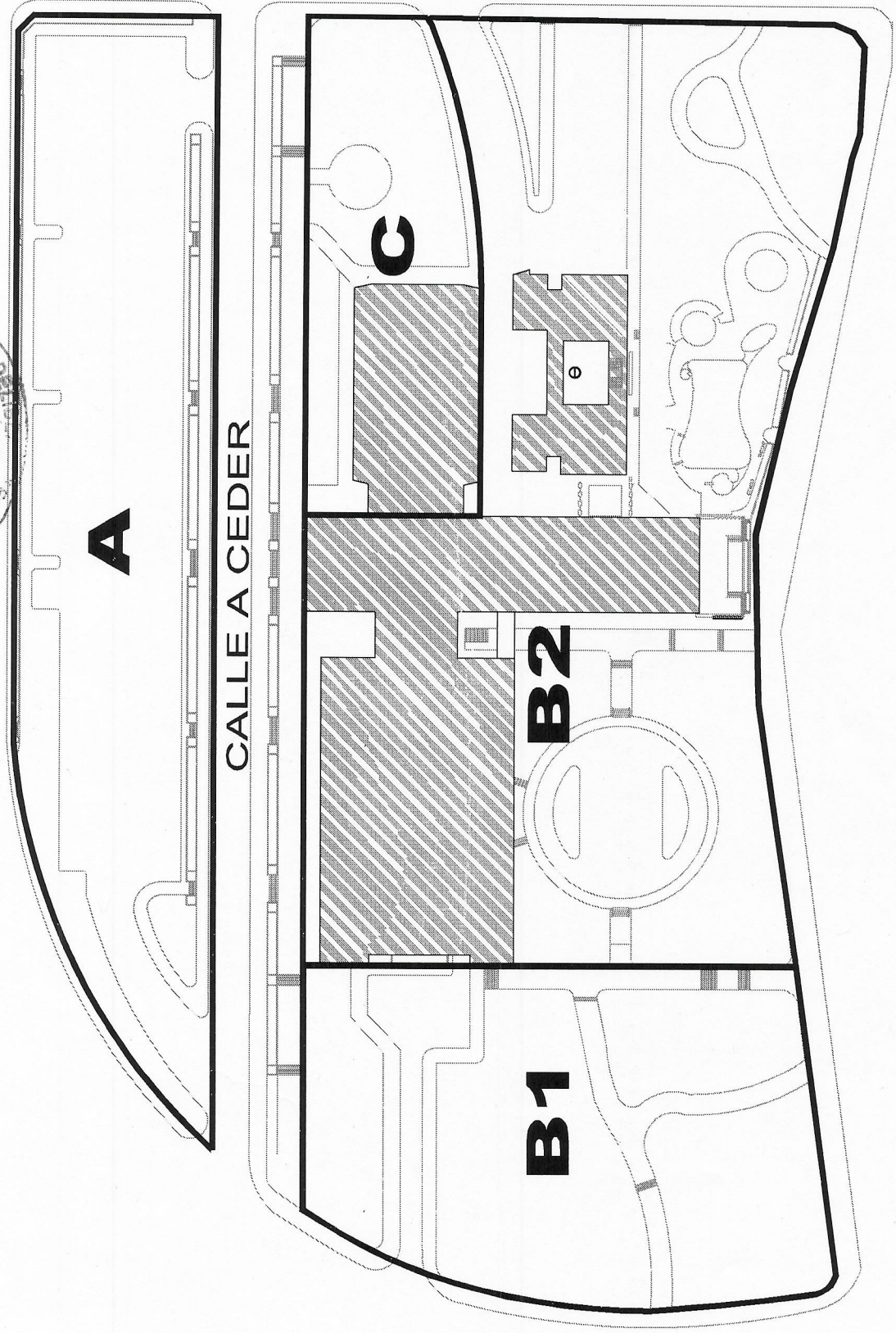
B1

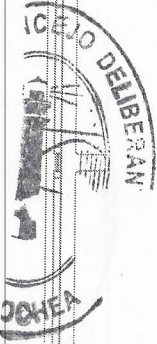
B2

C

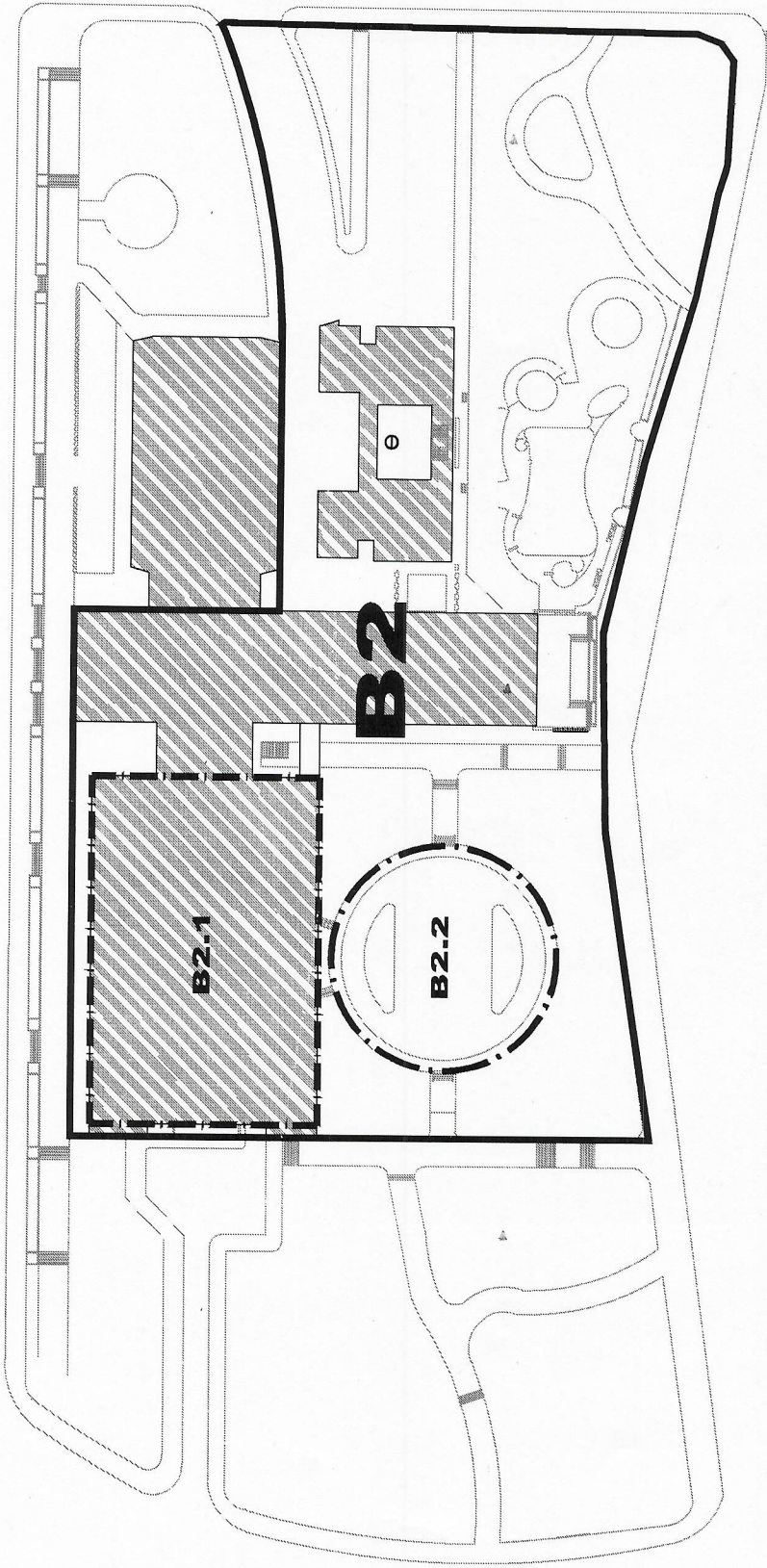
e

Macizo 2





Macizo 1



Macizo 2

SECTOR B2.1

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

SECTOR B2.2

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

ANEXO 3

MINISTERIO DE
GOBIERNO

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

EX-2021-27291904- -GDEBA-DSTAMGGP

(Expte. N° 4081-234/21, CASO N° 12007)

Necochea

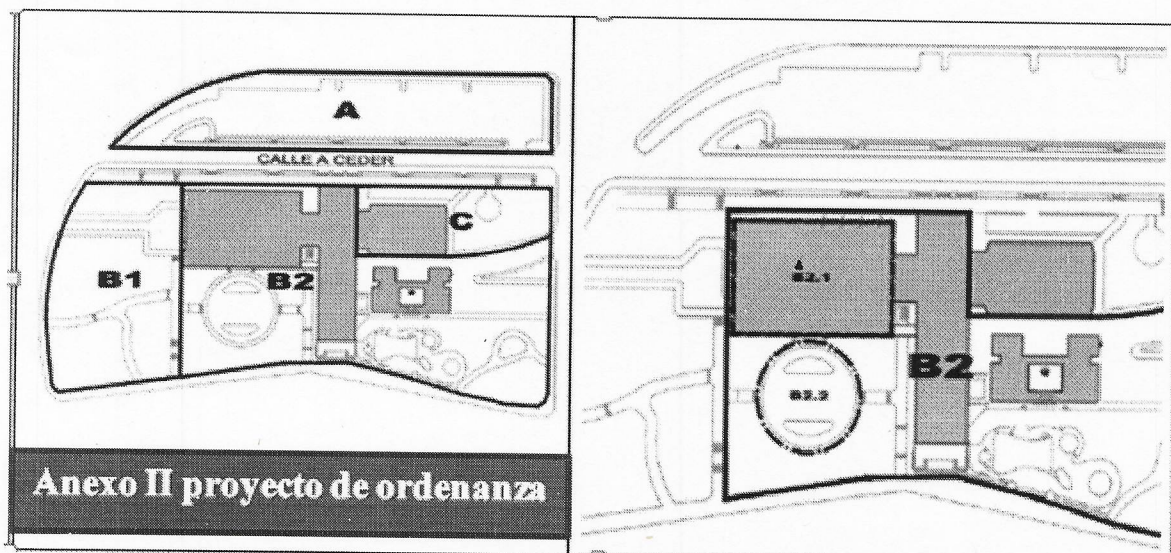
Por las presentes actuaciones el municipio de Necochea eleva un Proyecto de Ordenanza (orden 2, pág. 95/118) por el que se modifica la Ordenanza N° 10239/20 (orden 2, pág. 21/25) Decreto de promulgación N° 2127/20 (orden 2, pág. 5/9 y 26/28), que propone modificar el apartado 7.1.28.2.13 Uso Específico 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



Documentación que obra agregada al EX -2021-27291904- -GDEBA-DSTAMGGP (en orden 2 se incorpora el expte. Municipal N° 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 N° 10239/20 y a fojas 5/10 su Decreto de promulgación N° 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 N° 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 N° 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 N° 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 N° 10239/20 y en pág. 26/28 su Decreto de promulgación N° 2127/20.
- Pág. 29/40: Circular N° 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

Parcela A: (7050 m² 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** (5850m² 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 m² 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: (2910m² sup.) se preserva a favor del municipio el Teatro Auditórium y sus usos complementarios.

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

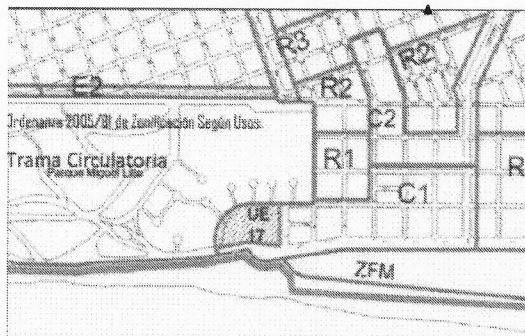
sector complejo casino Necococha, con opción a concesión de uso y explotación de unidad turística fiscal" (Ordenanza N° 10239/20 y Decreto N° 2127/20).

- 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 Vélez, el parque Miguel Lillio 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 incipientemente sobre calle 89 lindera al parque Miguel Lillio 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

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:

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP

- ☐ 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.

IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP



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 -03'00'

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 -03'00'

Gustavo Pedro Barakdjian
Jefe de Departamento
Dirección de Planificación Urbana 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 -03'00'