



Expte N° 1086/2025.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

VISTO:

La sanción de la Ordenanza N° 12.009/25, promulgada por Decreto N° 3569/25 y el sorteo llevado a cabo en el marco de lo dispuesto por Decreto N° 3773/25; y

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo dispuesto por el artículo 4° de la Ordenanza N° 12.009/25, mediante Decreto N° 3773/25, se procedió a fijar fecha para realizar sorteo para proceder a la designación de Martillero y Corredor Público que tendrá a su cargo la venta en subasta pública del "Complejo Casino de Necochea", estableciéndose a tales fines el día 2 de enero de 2026 a las 12:00 horas a realizarse, en audiencia pública, en el salón de actos "Dr. Domingo J. Taraborelli" de la Municipalidad de Necochea, sito en calle 56 N° 2945, segundo piso, de la ciudad y partido de Necochea;

Que, realizado el indicado sorteo, las bolillas desinsaculadas, ordenadas por orden de extracción fueron las siguientes: 1°.- Bolilla N° 10 y 2°.- Bolilla N° 06;

Que, conforme surge del acta de sorteo obrante a fs. 175 y del acta de comprobación notarial obrante fs. 176/179 del Expediente N° 1086/25 y lo dispuesto por el artículo 2° del Decreto N° 3773/25, los Martilleros y Corredores Públicos desinsaculados en primer y segundo orden en dicho sorteo, para la venta en subasta pública del "Complejo Casino de Necochea", resultaron ser los siguientes: a) En primer orden, en el carácter de Martillero y Corredores Públicos titular, la M.C.P Sandra Mariana Ortega matricula 314, Tomo II Folio 1; y b) En segundo orden el M.C.P. Oscar Luis Pérez Matricula 265, Tomo I Folio 89, en el

carácter de Martillero y Corredor Público suplente para el caso que el M.C.P titular sorteado en primer orden no aceptara su designación o se encontrase imposibilitado para llevar adelante la subasta;

Que, asimismo de acuerdo surge del acta de sorteo obrante a fs. 174 del Expediente N° 1086/25, los profesionales Sandra Mariana Ortega y Oscar Luis Pérez, en el carácter de titular y suplente respectivamente, han procedido a aceptar la designación efectuada mediante el mencionado sorteo, sin realizar condicionamientos ni reservas a las estipulaciones establecidas en la Ordenanza N° 12.009/25, manifestando someterse y aceptar en un todo lo dispuesto por dicha norma;

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

Que, asimismo en este estado, resulta pertinente proceder a fijar día, hora y lugar en la cual se realizará el acto de venta en pública subasta del "Complejo Casino de Necochea" y ello conforme a la condiciones y pautas establecidas por la Ordenanza N° 12.009/25;

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

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

DECRETO

ARTÍCULO 1º: Téngase por aceptado por parte de la M.C.P. **SANDRA MARIANA ORTEGA** matricula 314, Tomo II Folio 1 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, el cargo de Martillero y Corredor Público **TITULAR**, que tendrá a su cargo el acto de venta en subasta pública del "Complejo Casino de Necochea", conforme designación efectuada mediante sorteo público, realizado el día 2 de enero de 2026, quedando en tales términos perfeccionada la indicada designación, en un todo de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 12.009/25, el Decreto N° 3773/25 y lo expuesto en el considerando del presente Decreto.

ARTÍCULO 2º: Téngase por aceptado por parte del M.C.P. OSCAR LUIS PÉREZ, Matricula 265, Tomo I Folio 89 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, el cargo de Martillero y Corredor Público SUPLENTE, que tendrá a su cargo el acto de venta en subasta pública del "Complejo Casino de Necochea", conforme designación efectuada mediante sorteo público, realizado el día 2 de enero de 2026, quedando en tales términos perfeccionada la indicada designación, en un todo de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 12.009/25, el Decreto N° 3773/25 y lo expuesto en el considerando del presente Decreto.

ARTICULO 3º: Dispónese la venta en pública subasta, y al mejor postor, 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 Ordenanza N° 12.009/25 y condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo y en el artículo 2º de dicha Ordenanza, y que en tal sentido se designan de manera provisoria con su actual denominación catastral como:

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

Las parcelas y calle, afectadas a la nueva división parcelaria, serán objeto de mensura y división a fin de generar 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 establecido por la Ordenanza 12.009/25 y el presente Decreto, (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 anexos 2 y 2.1. que integran la mencionada Ordenanza.

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 con posterioridad mediante subasta pública y el área que en el anexo 2 de la Ordenanza N° 12.009/25 se describe como "Calle a Ceder", quedará en dominio exclusivo de la Municipalidad de Necochea, no siendo ésta objeto de venta alguna.

La "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 de la Ordenanza N° 12.009/25, debiendo el adjudicatario previamente solicitar y recibir instrucciones por parte de la Municipalidad; a fin que dichas parcelas se encuentren en condiciones legales de escrituración.

Los 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 Ordenanza N° 12.009/25 como anexo 3.

La venta que en subasta pública es dispuesta por el presente se realizara en bloque y no en forma individual por parcelas.

La venta de las parcelas se realiza en el estado de uso y conservación en el que se encuentran y con todo lo adherido al suelo, edificado y/o soterrado. En la actualidad parte de dichas parcelas se encuentran ocupadas 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.

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

ARTICULO 4°: Fijase como fecha en la cual se llevará a cabo el acto de venta en Subasta Pública dispuesta en el artículo que antecede, el día 11 de febrero de 2026 a las 15:00 horas, la cual se realizara en el salón de actos "Dr. Domingo J. Taraborelli" de la Municipalidad de Necochea, sito en calle 56 N° 2945, segundo piso, de la ciudad y partido de Necochea.

ARTICULO 5°: Conforme lo dispuesto por artículo 5° de la Ordenanza N° 12.009/25, establézcase como precio base para la Subasta Pública dispuesta en el artículo 3° del presente Decreto, la suma de PESOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES (\$ 4.878.000.000).

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

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

efectuada por escribano público de extraña jurisdicción deberán contar con la legalización expedida por el Colegio respectivo.

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

- a) En dinero efectivo, mediante el pago del correspondiente comprobante emitido por la Municipalidad de Necochea, en las bocas recaudadoras habilitadas al efecto. A los fines del depósito de los fondos correspondientes a la garantía de oferta se establece la siguiente cuenta bancaria del Banco de la Provincia de Buenos Aires: Cuenta Corriente en Pesos N° 6177-22778/6; CBU N° 0140354901617702277868; Alias CONDOR.BANANA.MICRO; Razón social titular de cuenta MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA, CUIT 30-99902274-6;
- b) Mediante Póliza de seguro de caución: (i) Emitida por compañías de seguros autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, (ii) Endosada a favor de la Municipalidad de Necochea o estableciendo a ésta como asegurada o beneficiaria de la misma, (iii) La póliza deberá contener cláusula de expresa renuncia al beneficio de excusión y división, constituyéndose la compañía aseguradora en fiador solidario, liso, llano y principal pagador, (iv) La Póliza deberá hacer expresa 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 N° 12.009/25. La Municipalidad no abonará intereses y/o actualización alguna por los depósitos en dinero entregados como garantía de mantenimiento de oferta.

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

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

La emisión de la correspondiente póliza de seguro de caución implica para la compañía aseguradora la aceptación de todo lo establecido en el presente artículo.

En caso que el oferente haya constituido la garantía de mantenimiento de oferta en las formas previstas en el apartado a), y se proceda a decretar su perdida, la misma ingresara en forma directa a las arcas municipales.

El cobro judicial de la garantía de mantenimiento de oferta podrá ser realizado por la Municipalidad de Necochea mediante el procedimiento prescripto para los juicios de apremios conforme lo dispone el artículo 177 del Decreto Ley 6769/58 y el Decreto Ley 9122/78, sus normas modificatorias y complementarias, o bien mediante el procedimiento de cobro ejecutivo establecido por los artículos 518,

521 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Bs. As., en caso de así considerarlo, a su exclusivo criterio, la Municipalidad de Necochea.

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

El formulario de inscripción y el comprobante de la constitución o de acreditación del depósito de la garantía de mantenimiento de oferta deberá ser presentado ante la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos con una antelación mínima de dos (2) días hábiles a la fecha del acto de la subasta, consecuentemente, los interesados en concurrir y ofertar en el acto de subasta podrán presentar el formulario de inscripción juntamente con el comprobante de la constitución o de acreditación del depositado de la garantía de mantenimiento de oferta hasta el día 6 de febrero de 2026 a las 14:00 hs. inclusive, vencido dicho plazo la documentación no podrá ser recepcionada o recepcionada ésta deberá ser rechazada. Asimismo, tampoco será recepcionada la indicada documentación si la misma incumple con los requisitos exigidos en el presente artículo o recepcionada ésta la misma será rechazada.

Los interesados en concurrir y ofertar en el acto de subasta podrán inscribirse para participar en la misma, a partir del día 9 de enero de 2026.

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

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

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

- a) En el momento de la subasta, y dentro de las 48 horas de realizada, el comprador deberá abonar en concepto de anticipo de precio y como principio de ejecución del contrato, el diez (10%) por ciento del precio de la venta; más la

comisión correspondiente al Martillero, equivalente al tres (3%) por ciento del precio de venta y, en caso de corresponder, con más los aportes previsionales de ley y los impuestos al acto que fueran pertinentes (artículo 22 Inc. c Decreto - Ley 9533/80). En caso de haberse constituido la garantía de mantenimiento de oferta en los términos establecidos por el artículo 6° apartado "a" de la ordenanza N° 12.009/25, dicho importe podrá ser imputado al precio de la venta en caso que el oferente resultare adjudicatario; y

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

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

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

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

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

expresamente el oferente ha tomado a su cargo el eventual riesgo cambiario que esta operación implica.

Si al momento de un pago el Banco de la Nación Argentina no informara la cotización oficial o no existiera cotización oficial de la moneda dólar estadounidense, provenientes de una decisión gubernamental, cualquiera sea su origen que impidiere hacer la conversión en Pesos fijada en esta Ordenanza, las obligaciones de pago se convertirán a moneda nacional de acuerdo con la cotización de aquella moneda en el Mercado de Nueva York en el día hábil inmediato anterior al del efectivo pago. No disponiéndose de esta cotización, se utilizará, en igual forma y en el siguiente orden, la correspondiente a los Mercados de Montevideo, Londres, Zúrich, Frankfurt o Tokio respetando el orden preindicado, es decir, en caso de no operar en el primero de ellos, se utilizará la cotización del segundo y así sucesivamente.

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

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

El comprador tendrá la obligación de denunciar ante la Municipalidad de Necochea cada uno de los pagos que realizará en los términos establecidos en el apartado b.2 de este artículo, ello a los 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.

ARTICULO 9°: Además de tener el adjudicatario/comprador 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 los artículos 2° de la Ordenanza N° 12.009/25 y 3° del presente Decreto, el adjudicatario deberá destinar los espacios necesarios, dentro de la Parcela B.2. individualizada en croquis que se integra la mencionada Ordenanza como anexo 2, para el funcionamiento de un Casino, debiendo convenir con el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires y/o con un licenciatario y/o concesionario y/o operador del juego de dicho Instituto, las condiciones de uso y dimensiones del espacio a ser utilizado. La obligación de destinar el mencionado espacio afectado al funcionamiento de un Casino subsistirá hasta tanto el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires manifieste su voluntad de no continuar utilizando dicho espacio. Asimismo, en caso de ser aprobados los nuevos usos e 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 de la Ordenanza N° 12.009/25, 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 produzcan, 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.

ARTICULO 10°: El Martillero y Corredor Publico individualizado en el artículo 1° del presente Decreto, deberá rendir cuentas de la subasta dentro de los tres (3) días hábiles de realizada la misma. Si así no lo hiciere, sin justa causa, se le impondrá una multa equivalente a la mitad de la comisión que le correspondería percibir por el bien subastado.

ARTICULO 11°: Los oferentes podrán ser personas humanas o jurídicas. a.-) Las personas humanas deberán concurrir al acto de subasta munidas de documento de identidad. b.-) Las personas jurídicas deberán concurrir al acto de subasta munidos de: b.1.-) Copia autenticada del contrato social, estatutos, últimos balances y demás documentos societarios que acrediten la vigencia de la inscripción de la sociedad o entidad o; b.2.-) Copia autenticada de los instrumentos que acrediten que quien represente a la sociedad o entidad, se encuentra legalmente habilitado para formular la oferta y contraer obligaciones en su nombre. Dicho representante, asimismo deberá concurrir al acto de subasta munido de documento de identidad.

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

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

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

ARTICULO 12°: 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 la Ordenanza N° 12.009/25, en el presente Decreto y en el boleto de Compraventa, en los plazos estipulados.

La Escribanía General de Gobierno tendrá a su cargo el otorgamiento de 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.

ARTICULO 13°: 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 (Anexo 3 de la Ordenanza N° 12.009/25), 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.

ARTICULO 14°: 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" y "B2.2", 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 del boleto 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 y en el artículo 22° de la Ordenanza N° 12.009/25 cesará y quedara sin efectos hacia el futuro respecto de cada nuevo inmueble. Verificadas tales circunstancias, por cada nuevo inmueble deberá abonarse todos los tributos municipales que graven al mismo.

ARTICULO 15°: La venta en pública subasta dispuesta en el artículo 3° del presente Decreto, será realizada en un todo de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 12.009/25.-

ARTICULO 16°: La venta en pública subasta, dispuesta en el artículo 3° del presente Decreto, se publicará por el término de tres (3) días en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Buenos Aires y en el periódico local "Ecos Diarios".

Dese amplia difusión al presente llamado a Licitación Pública a través de la Subsecretaria de Comunicación y Relaciones Institucionales.


ARTICULO 17°: Invitase al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, a los miembros del Honorable Concejo Deliberante y a la comunidad en general a presenciar la Subasta Pública dispuesta en el artículo 3° del presente Decreto.

ARTICULO 18°: Establézcase que las visitas y exhibición de las parcelas individualizadas en el artículo 3° del presente Decreto, se llevaran a cabo los días 21 de enero de 2026 y 9 de febrero de 2026, iniciándose en dichas fechas el correspondiente recorrido de las parcelas a subastarse, a las 12:00 hs.

ARTICULO 19°: Regístrese, dese al Libro de Decretos y Resoluciones, publíquese. Notifíquese a los Martilleros y Corredores Públicos Sandra Mariana Ortega y Oscar Luis Pérez. Tome conocimiento la Secretaria de Hacienda y Finanzas Publicas, la Contaduría General, Tesorería, Subsecretaria de Comunicación y Relaciones Institucionales y la Secretaria de Legal y Técnica. cumplido vuelva.

REGISTRADO BAJO NRO.....18.....


CARLOS ADRIAN FURNO
Secretario de Planeamiento
Obras y Servicios Públicos


Dr. Arturo A. Rojas
Intendente
Municipalidad de Necochea



Municipalidad de
Necochea

ANEXO I DECRETO N° _____

FORMULARIO DE INSCRIPCION - DECLARACION JURADA - CONSTITUCION DE DOMICILIO.

A LA MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA:

Por medio de la presente me/nos inscribo/mos para participar de la Subasta Pública que se realizará el día 11 de febrero de 2026, a las 15:00 hs. en el salón de actos "Dr. Domingo J. Taraborelli" de la Municipalidad de Necochea, sito en calle 56 N° 2945, segundo piso, de la ciudad y partido de Necochea, cuyo objeto es la Venta de las nuevas parcelas a generarse y que se encuentran sujetas a mensura y división a cargo del adquirente, las que se identifican como "Parcela A", "Parcela B1", "Parcela B2", "Parcela B2.1" y "Parcela B2.2" conforme anexo 2 y artículo 2° de la Ordenanza N° 12.009/25.

Dichas parcelas componen el denominado "Complejo Casino de Necochea" y en la actualidad forman parte de los inmuebles que seguidamente se detallan: denominación catastral como: a) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 1, Partida 55535, creada por plano 76-102-59; b) Circ. XII, Sec. C, Frac 65, Parcela 2, Partida 55536, creada por plano 76-102-59; c) Circ. XII, Sec. C, Frac 66, Partida 74044, creada por plano 76-88-69; y d) calle a ceder definida en el plano de mensura y división N° 76-102.1959, del Lote 4 identificado con nomenclatura catastral de origen XII - C, en los términos del art. 9 del Decreto ley 9533/80 la que fuera desafectada del uso calle, mediante artículo 2° de la Ordenanza N° 10.239/20 pasando a integrar el dominio privado del Estado Municipal. Los inmuebles y calle, afectados 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 mts.2 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 dispuesto en los artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 12.009/25.

Asimismo, **declaro/amos conocer y aceptar en todos sus términos** toda la legislación vigente relacionada con la mencionada Subasta, y en particular la Ordenanza N° 12.009/25, cuyos artículos acepto sin condicionamiento alguno. En este acto se me hace entrega y recibo copia de la Ordenanza N° 12.009/25 junto a los anexos que forman parte integrante de dicha Ordenanza, sirviendo el presente de suficiente recibo en forma.

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

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

A los fines de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 6° de la Ordenanza N° 12.009/25, adjunto/amos con el presente formulario, comprobante que acredita la constitución de la garantía de mantenimiento de oferta igual al veinte por ciento (20 %) del precio base para la Subasta Pública fijado en el artículo 5 de la Ordenanza N° 12.009/25.

Me/nos someto/emos expresamente a los Juzgados del Departamento Judicial de Necochea, con renuncia a toda otra jurisdicción y con los alcances de lo dispuesto en el artículo 75° del Código Civil y Comercial de la Nación, a los fines de la mencionada Subasta Pública se constituyen los siguientes domicilios especiales:

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

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

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

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

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

Nombre o razón social:.....

Domicilio real/social :.....

Fecha de nacimiento /constitución societaria:

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

(3).

Firma y aclaración (4)

1- Necochea o Quequén según corresponda.

2- Titular, representante legal, apoderado, etc.

3- No llenar cuando es titular solamente.

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

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

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.