

Datos y texto de la presentación

Usuario generador: POVILAITIS GIOVAZZINO Ernesto - 20262547494@mnc.notificaciones

Carátula: LABORDE MARIA SUSANA C/ MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA S/ MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS

Firmantes: POVILAITIS GIOVAZZINO Ernesto (20262547494). --- Certificado Correcto.

Tipo: Escritos

Organismo: JUZGADO EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - NECOCHEA

Estado: PENDIENTE

Causa: 11212

Observaciones: CONTESTA OFICIO.-

Fecha de alta: 6/2/2026 11:50:41

Documentos Adjuntos: [EDICTOS ECOS DIARIOS OBRANTES EN EXPTE ADM_1pdf](#)
[ECOS DIARIOS_04-02-26_PAGINA_2_2pdf](#)
[PODER_2026pdf](#)
[EXP.1086-25 SUBASTA CASINO.pdf](#)

Organismo Origen de la Presentación: JUZGADO EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - NECOCHEA

CONTESTA OFICIO.-

ERNESTO POVILAITIS GIOVAZZINO, abogado inscripto al Tº I Fº 370 del C.A.N, Legajo previsional N° 78034-2, CUIT e Ing. Brutos N° 20-26254749-4, IVA Responsable inscripto, en mi carácter de letrado apoderado de Municipalidad de Necochea, constituyendo domicilio procesal en la calle 56 N° 2945 de la ciudad de Necochea y domicilio procesal electrónico en la casilla 20262547494@mnc.notificaciones, en autos caratulados: "**LABORDE MARIA SUSANA C/ MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA S/ MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS**", **Expte. N° 11212**", a V.S. respetuosamente digo:

I.- PERSONERIA:

Tal como lo acredito con la copia del testimonio notarial acompañado, el Señor Intendente Municipal Arturo Alfredo Rojas mediante Escritura Pública Nro. 29 pasada ante la Notaria María Nélida DOMINA el pasado 30 de Enero de 2020, ha conferido Poder General para intervenir toda clase de asuntos judiciales en que la MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA sea parte, con facultades suficientes para intervenir en estos autos (art. 47 del CPCC).- En el carácter invocado solicito se me tenga por presentado, por parte y constituido los domicilios en los arriba indicados.-

II.- OBJETO:

En tiempo y forma, vengo a contestar el oficio recibido en fecha 03/02/2026, por el que se solicita a la Municipalidad de Necochea "**INFORME en formato digital sobre todo lo**

concerniente a la realización de la Ordenanza N° 12.009/25, decreto 3569/25 y decreto 18/26 sobre la autorización de la venta mediante subasta pública al Complejo Casino de Necochea y si las mismas han cumplido con la normativa vigente”.

III.- CONTESTA OFICIO:

1. A modo de sintética conclusión anticipada, se destaca que “...*todo lo concerniente a la realización de la Ordenanza N° 12.009/25...*” se encuentra ajustado a la normativa vigente y no es más que la privativa, simple y directa venta de inmuebles de dominio privado de la Municipalidad de Necochea (cfr. art. 55 y conc. de la Ley Orgánica de las Municipalidades –Decreto Ley N° 6769/58 y modif.-; en adelante, “LOM”) a ser “realizado” por el procedimiento legalmente impuesto por los artículos 7, 8, 20, ss. y conc. del Decreto-Ley N° 9.533/80 y modif., de Régimen de los Inmuebles del Dominio Municipal y Provincial, y normas complementarias (v.gr., arts. 158, 159 y 160 de la LOM).

Claro está, ello así en la medida que entendamos la competencia y atribuciones de las autoridades municipales para disponer de bienes inmuebles propios (como “realizaría” cualquier persona particular privada o como lo han hecho recientemente los Municipios de Tres arroyos, Tandil, Balcarce, Mar del Plata y San Cayetano entre muchísimos otros) mediante procedimientos legalmente previstos; ahora bien si debemos considerar como “...*realización de la Ordenanza N° 12.009/25...*” de objetivos públicos asumido por tales autoridades, cabe inteligir que ello implicaría materializar la ejecución de un muy ansiado proyecto perseguido durante el último lustro, el cual resultó varias veces frustrados, y que impidieron dar satisfacción pública a la comunidad Necocheense en punto a cristalizar el improprioable deber e interés colectivo en revalorizar una zona urbanística y turística sobradamente cara a todos los que queremos y añoramos aquella Necochea de esplendor y belleza arquitectónica, paisajista e histórica, lo cual hoy solo se logrará con la fuerte y relevante inversión de capitales (de los que hoy carece la Municipalidad hace décadas).

Si entendemos “realización” en la acepción jurídica que se procura, V.S. advertirá que la cuestión carece de mayores complejidades; pero si entiende la segunda acepción la cuestión reviste carácter valorativo y de carácter personal en el que solo cabría posicionarse en el grupo del colectivo Necocheense que –sin medias tintas- desea una pujante ciudad que exponga belleza, progreso y desarrollo o bien, los ya reconocidos públicamente como los de la “NECOCHEA DEL NO”.

Esta disyuntiva o asunción de postura a lo que V.S. denomina “realización”, por cierto, determinará o bien incidirá en forma gravitante en la resolución de lo que plantearía la actora a la cual esta parte desconoce porque el escrito iniciático se encuentra reservado sin acceso a conocimiento público de la MEV; circunstancia esta última que me lleva a presuponer una sugestiva, preocupante y disvaliosa postura judicial.

Sin perjuicio de lo cual, dejo sentado que en los términos propuestos: la “realización” de Decretos y Ordenanzas y “...si las mismas han cumplido con la normativa vigente”, semejante amplitud en la propuesta, su ambigüedad y vaguedad, a las claras ocasiona un indudable menoscabo a la garantía de defensa en juicio (arts. 18 Const. Nacional y 15 Const. Provincial), desde que las Ordenanzas son sancionadas y no son realizadas, los

Decretos son dictados y la Municipalidad de Necochea cumple con la normativa vigente.

2. Por lo pronto, y en abordaje a lo peticionado en oficio, cuadra reseñar que por la novel Ordenanza N° 12.009/25, se autorizó “...al Departamento Ejecutivo a llamar a Subasta Pública conforme el procedimiento previsto en el Decreto Ley 9.533/80 de las siguientes parcelas que componen el denominado “Complejo Casino de Necochea”, las cuales se encuentran sujetas a la constitución de una nueva división parcelaria (parcelas “A”, “B1”, “B2”, “B2.1” y “B2.2”), conforme anexo 2 que integra la presente Ordenanza y condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2º de esta Ordenanza...”, conforme designación provisoria que se detalla (art. 1º), en virtud de lo cual se establece una nueva división parcelaria (art. 2º), como así también la autorización de venta “...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....” (cfr. art. 18º).

Asimismo, se preceptuaron condiciones del procedimiento de subasta y requisitos y recaudos a cumplimentar a oferentes y adquirente (cfr. arts. 3º a 17º y 19º a 24º), disponiendo, finalmente, que esta Ordenanza N° 12.009/25 “...tendrá prelación normativa por sobre toda otra Ordenanza, abrogándose toda norma local que entre en colisión con la presente” (art. 25; el subrayado es añadido).

En orden a esta última disposición transcripta, bien se destaca que, con excepción lo establecidos en los artículos 2º y 7º de la Ordenanza N° 10.239/20, toda normativa antecedente se encuentra abogada (v.gr., Ordenanza N° 10.239/20 y la normativa de aplicación).

Por estas últimas disposiciones, se procedió a desafectar “...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”.

Conforme a ello, la Ordenanza N° 12.009/25 no alteró la dispuesta desafectación de la “calle pública” -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.

Por cierto, vale recordar que el último párrafo del artículo 3º de la Ordenanza N° 10.239/20, establecía que “...El Teatro Auditorio y la superficie circundante permanecerán bajo el dominio del estado Municipal...”, mientras que el artículo 18º de la Ordenanza N° 12.009/25, si bien deja bajo su dominio el Teatro Auditorio, autoriza su venta de conforme su sujeción al “...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....”.

Por otra parte, así también se encuentra vigente el artículo 7º de la Ordenanza N° 10.239, en cuanto que allí se dispuso la modificación del “...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) - 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”.

Cuadra poner de resalto que, a partir de esta modificación legislativa efectuada por la Ordenanza N° 10.239/20, y en los términos allí establecidos (ver Pliego de Bases y Condiciones aprobado por la citada Ord.), la Municipalidad instó y sustancio por ante los organismos provinciales competentes en la materia, conforme al régimen del Decreto-Ley N° 8912/77 y modif. –de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires-, el Expediente N° 4081-234/21, (CASO N° 12007) de la Provincia de Buenos Aires, por el cual se encuentran en trámite el proceso de convalidación nuevos usos e indicadores urbanísticos asignados al “Complejo Casino de Necochea”.

Al igual que lo establecía la Ordenanza N° 10.239/20 y el Pliego de Bases y Condiciones, condicionan la edificación de nuevas construcciones en los inmuebles a subastar a la aprobación de los nuevos usos e indicadores urbanísticos que fueren aprobados por parte de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno, conforme surge del Dictamen IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP que, como Anexo 3, integra la Ordenanza N° 12.009/25 (vgr., arts. 2°, 8°, 21° y 22°).

Asimismo, en dicho trámite, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno, de acuerdo se establece en el Dictamen IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP, se requiere el cumplimiento de determinados recaudos para la aprobación de los indicadores, previéndose que cumplidos ellos deberá procederse a la sanción de una nueva Ordenanza (Cfr. Art. 21 de la Ord. N° 12.009/25).

A modo de síntesis de lo expresado a lo largo del presente, cabe resumir que: el régimen vigente en torno al denominado “Complejo Casino de Necochea” se encuentra liderado por la Ordenanza N° 12.009/25, complementado por lo estatuido en los artículos 2° y 7° de la Ordenanza N° 10.239/20, y la Ordenanza N° 2005/81 (esta última en lo que hace a los usos e indicadores urbanísticos actuales y vigentes, correspondientes al citado “Complejo”, indicadores y usos con los que se subasta el mismo).

Complementa este nuevo régimen o complejo normativo el Decreto N° 18/26 –modificado por Decreto N° 21/18-, en tanto acto administrativo de aplicación de la Ordenanza N° 12.009/25, por el que –entre otros extremos- se aprobó la designación de los martilleros públicos sorteados, fijándose la fecha de realización de subasta pública para el día 11/02/2026 a las 15:00 hs.

En orden a todo ello, y conforme es requerido por V.S., se adjuntan al presente, mediante el acompañamiento de los Expedientes N° 1086/25 y N° 1086/25 Cuerpo 1, la Ordenanza N° 12.009/25 y el Decreto N° 18/26 y su modificatorio N° 21/26.

3. Prosiguiendo en el marco del contexto legal de la acepción del término “realización” de la Ordenanza N° 12.009/25, cabe apuntar que en el Considerando de la misma se destacó 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”*.

Recuerdo que mientras el artículo 55 de la LOM prescribe que “*El Concejo autorizará las transmisiones, arrendamientos o gravámenes de los bienes públicos y privados municipales por mayoría absoluta del total de sus miembros. Las enajenaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159...*”; este último establece en su exordio que “*Los bienes municipales serán enajenados por remate o licitación pública...*”.

Lo cual, una vez prestada la autorización legislativa de venta (arts. 1º y 18º de la Ordenanza N° 12.009/25), la “realización” del procedimiento de enajenación es atribución del Departamento Ejecutivo (cfr. art. 158 de la LOM), en un todo de acuerdo a las previsiones del Decreto-Ley N° 9533/80 y modif., en tanto su artículo 20 preceptúa que “*Los inmuebles incorporados al dominio privado provincial podrán ser enajenados por el organismo de aplicación, en la forma y condiciones que seguidamente se dispone, salvo que se encuentren afectados a un uso o destino específico*”.

Ahora bien, antes de continuar corresponde una digresión en orden a la distribución de competencias entre los departamentos de gobierno municipal (art. 190 y 191 –exordio- de la Constitución Provincial; y arts. 1, 107 y conc. de la LOM) que no deviene antojadiza, habida cuenta la “realización” de la ordenanza en cuestión.

La sanción de la Ordenanza N° 12.009/25, cabe informar, fue producto legislativo de un proyecto instado por este Departamento Ejecutivo, de acuerdo al cual, y conforme surge del contenido de la mayoría de sus disposiciones –como bien se sabe- éste delegó en el H. Concejo Deliberante atribuciones que le son propias y privativa respecto a todo lo relativo al procedimiento de subasta (v.gr., arts. 2º a 17º, y 19º, 20º y 21º de la citada Ordenanza) y todo ello con base en su indeclinable decisión e implícita finalidad pública de imprimir seguridad jurídica e irreductible transparencia al procedimiento de venta del “Complejo Casino”.

Dicho en contraposición normativa, subrayo que, con excepción de los artículos 1º, 18º, 22º a 25º de este acto legislativo municipal vigente (en cuanto confiere las respectivas autorizaciones de venta de inmuebles del Estado Municipal, el otorgamiento de franquicias y beneficios con fines de promoción, desafectaciones de dominio y prelación normativa) que son de competencia del Concejo Deliberante (cfr. arts. 40, 54, 55 y conc. de la LOM; arts. 9 y conc. del Decreto-Ley N° 9533/80 y modif.), las restantes disposiciones son de estricta y legal competencia del Departamento Ejecutivo (cfr. citados arts. 8 y 20 del Decreto-Ley N° 9.533/80 y modif.; y arts. 107, 108 incs. 3º, 11º, 14º y 17º, 158 y 159 de la LOM); puesto que, resulta de toda patencia que, una vez legislada las referidas autorizaciones de venta de inmuebles del dominio privado municipal y la aprobada exención fiscal, todo lo atinente a la subasta pública del “Complejo Casino” en particular es de competencia del Departamento Ejecutivo.

La característica resaltante del procedimiento de venta inmobiliaria por subasta pública constituye el ejercicio de típicas facultades administrativas de reglamentación y ejecución de ordenanzas, que –entre otros cometidos- involucra y concede el rol protagónico al Ejecutivo municipal de representar a la Municipalidad en sus relaciones terceros (v.gr., Colegio de Martilleros y Corredores Públicos provincial, martilleros designados y oferentes), celebrar contratos (v.gr., con el consiguiente adquirente en la subasta) y ejercer toda otra facultad y atribución en cumplimiento a sus deberes inherentes como titular de la Administración Pública

municipal (v.gr., establecer condiciones e instar el procedimiento de subasta pública, controlar la documentación presentada de oferentes, adjudicar al mejor postor, promover los actos de mensura, deslinde, estado parcelario y escrituración, procuración del cobro de la venta, etc.).

En síntesis, en su gran mayoría, los requisitos y recaudos establecidos en la Ordenanza N° 12.009/25 constituyen una abierta delegación de atribuciones administrativas por parte del Departamento Ejecutivo a favor del Concejo Deliberante y ello con miras a consolidar mediante la misma un escenario jurídico que otorgue previsibilidad y seguridad jurídica a la venta inmobiliaria que se propone y procure, puesto que con las mismas el Ejecutivo municipal no puede hacer uso de la competencia delegada en la especie (v.gr. no podría modificar por vía reglamentaria uno o varios de los requisitos o recaudos referidos a la subasta pública en la Ordenanza N° 12.009/25) en tanto que se encuentran regulados en una norma jerárquicamente superior (cfr. art. 24 de la LOM).

4. Definitivamente, quede evidenciado que la Municipalidad instó el procedimiento estatuido en el Decreto N° 9533/80 y modif.; en virtud de lo cual, en su inicio, requirió tasación al Banco de la Provincia de Buenos Aires, lo que fuera explícitamente consignado en el Considerando de la Ordenanza N° 12.009/25, en los párrafos que seguidamente se transcriben:

“...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 N° 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 N° 076-74.044;*
- 2) Circunscripción XII; Secc. C; Fracción: 65, Parcela 2, Partida inmobiliaria N° 55536;*
- 3) Circunscripción XII; Secc. C; Fracción: 65, Parcela 1, Partida inmobiliaria N° 55535.*
- 4) Calle a ceder prevista en el plano 76-102-59 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;*

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 Nº 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 Nº 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 Nº 1086/2025);

Que, luego de ello, surge del informe Nº 28743/25, la determinación y análisis de los indicadores establecidos en Informe IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP (EX-2021-27291904-GDEBA-DSTAMGGP -Expte. Nº 4081-234/21-, CASO Nº 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 irrecuperables...”, para luego continuar 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.

** 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 determinó 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.)

*** VALOR ESTIMADO DE VENTA (c/indicadores urbanísticos potenciales): \$ 6.504.000.000**
(son pesos seis mil quinientos cuatro millones)”...”(sic, textual).

Asimismo, y siempre en el marco del régimen de venta de inmuebles municipales, en el referido Considerando se puso de resalto la situación en que se encuentran los involucrados inmuebles comunales de su dominio privado, en los siguientes términos:

“...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 Nº 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 Nº 470/18 y Resolución M.A. Nº 381/22;

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 sub-procedimiento 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. Nº 4081-234/21-, CASO Nº 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 trámites 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 sancionó recientemente, con fecha 13 de noviembre de 2025, la Ordenanza Nº 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;...” (sic, textual).

Por todo ello, en su parte dispositiva, luego de autorizar la venta de inmuebles y sus respectivas desafectaciones y para todo el procedimiento de subaste subsiguiente, la Ordenanza Nº 12.009/25 preceptuó lo atinente al estado de ocupación del inmueble (art. 3º), fijó la base del precio de venta (art. 4º), efectuó precisas referencias al 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 (arts.2º, 8º, 21º, 22º), y demás cuestiones procedimentales aplicativas (que, entre otros actos, fueron ejecutadas por Decreto Nº 18/26 y modif.), todo ello en los términos de los artículos 21, 22, 23, 26 y 27 del Decreto-Ley Nº 9533/80 y modif. (véanse las disposiciones in

extenso).

5. Analizando el requerimiento de informar sobre la “...realización de la Ordenanza N° 12.009/25...” en su acepción no jurídico-normativa sino meramente valorativa, en punto a la estimación o juicio de mérito de venta por subasta del “Complejo Casino de Necochea”, en medida que se aprehenda tal concepto en forma objetiva (es decir, no en base a la simple subjetividad impeditiva de la actora Sra. Laborde o de V.S.), cabe remarcar que aquel acto legislativo municipal no se privó de dar acabados y extensos fundamentos sobre la cuestión; tal lo consignado a lo largo de su Considerando.

Así, ya desde el “Visto” del referido Considerando se hizo explícita la cuestión y motivación del acto municipal, cual no ha sido otro que “*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*”.

Inmediatamente después se reseñó la historia del “Complejo Casino Necochea”, destacando que el origen de la posesión por parte de la Municipalidad de Necochea tiene por base 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, cuya transferencia dominial a título gratuito a la Comuna fue ratificado por Decreto Provincial N° 3.008/1997 (art. 2º), y principalmente, por el artículo 1º de la Ley N° 12.110; como así también por Decreto D.E. N° 1292/1998 y Ordenanza N° 3902/98; haciéndose expresa referencia que “...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 virtud de lo cual la Municipalidad de Necochea otorgó el usufructo por un plazo de 20 años, prorrogable, los espacios necesarios para el funcionamiento del Casino en buen estado de conservación, seguridad y condiciones de utilización de los espacios necesarios para el funcionamiento del Casino; todo lo cual fuera efectivamente materializado con la toma de posesión respectiva y el labrado de la escritura pública número cuatro mil doscientos ochenta y nueve, de fecha 6 de agosto de 1999.

Aunque bien, asimismo se aclaró 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 centíareas, sobre el cual se encuentra edificada la mayor parte del “Complejo Casino de Necochea”, y en atención a la ocupación por parte de la Municipalidad con ánimo de dueño, cumplimentando los recaudos fijados por la Ley 21.477, modificada por Ley 24.320, mediante Decreto N° 48/21, dictado con fecha 12 de enero de 2021, la Municipalidad declaró operada la prescripción administrativa a su favor, requiriendo a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires que realice los actos

notariales de rigor para obtener la inscripción dominial, por parte de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble; con todo lo cual la titularidad de dominio y registral del “Complejo Casino de Necochea” corresponde a la Municipalidad de Necochea en su carácter de propietaria y titular de dominio de las parcelas sobre las cuales se asienta dicho Complejo.

En tal dirección y de lo surgente del Considerando surge que “...habiendo trámitado 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 centíreas, nomenclatura catastral Circunscripción XII, Sección C, Fracción LXVI, Partida inmobiliaria 74044.”.

Seguidamente, se recuerda en el Considerando 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;...”; a partir de lo cual, luego de realizar la valuación del mencionado Complejo por la Comisión *ad honorem* creada por Decreto N° 1904/20 y con la colaboración y asesoramiento *ad honorem* de los Colegios de Martilleros y Corredores Pùblicos, de Arquitectos y de Ingenieros, determinando el valor base del inmueble denominado “Complejo Casino”, por Ordenanza N° 10.239/20 por la que, entre otras disposiciones, el H. Concejo Deliberante dispuso:

* Autorizar 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 EXPLOTACIÓN DE UNIDAD TURÍSTICA FISCAL” conforme Pliego de Bases y Condiciones que integra y forma parte de esta Ordenanza” (cfr. art. 1º).

* Desafectar “...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” (art. 3º).

* Autorizar la transmisión a título oneroso de los inmuebles que comprenden el Complejo Casino “calle pública” denominada “CALLE A CEDER” con “...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”; dejándose aclarado que “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" (art. 3º); para lo cual se aprobó la tasación referida (art. 4º).

* Estableció que "*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.-*" (art. 5º).

* Declaró, por el término de un año prorrogable "...*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...*" (art. 6).

* Dispuso la modificación del apartado 7.1.28.2.13 Ordenanza 2005/81, estableciendo nuevos indicadores de uso y urbanísticos del área del "Complejo Casino Necochea" (art. 7º), los que, como se referenció *supra* se encuentran sujetos a aprobación de los organismos provinciales competentes del Decreto-Ley Nº 8912/77 y modif. –de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo- (cfr. EX-2021-27291904-GDEBA-DSTAMGGP -Expte. Nº 4081-234/21-, CASO Nº 12007- NECOCHEA; e informe de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, -IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP-).

A continuación se reseñó que por Decreto Nº 2141/20 se procedió a llamar a Licitación Pública Nº 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", al cual se presentó un único oferente (la firma "Casino de Victoria S.A." CUIT 30-70915929-8) cuya oferta fue rechazada por Decreto Nº 2984/21 "...*por encontrarse incursa 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 Nº 03/2020 (Cfr. Art. 2º Decreto Nº 2984/21). A posteriori*, se procedió a un segundo llamado a Licitación Pública Nº 03/2020, (cfr. Decreto Nº 162/22) no presentándose ningún oferente, motivo por el cual, mediante Decreto Nº 1089/22, se declaró desierto el mismo.

Bajo estas circunstancias fácticas se llegó al año 2025 y que diera razón y motivo para solicitar nueva tasación al Banco de la Provincia de Buenos Aires (cfr. art. 26 del Decreto-Ley Nº 9533/80 y modif.) que, como se consignó en el Considerando y fue ya recreado en el punto anterior, esta entidad valuó el "Complejo Casino Necochea" en la suma de \$ 6.504.000.000 (con indicadores urbanísticos potenciales **NO VIGENTES**), sin perjuicio de poner de resalto que **"Dadas las características mencionadas en cuanto a sus posibilidades de uso y explotación, consideramos 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".**

Con todo y desde su acepción valorativa de carácter objetivo, para la "...realización de la Ordenanza Nº 12.009/25...", en el Considerando se destacó lo siguiente:

"...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=phe6DK0gb4> ; <https://www.youtube.com/watch?v=wK9j7C3MsKc> ; <https://www.youtube.com/watch?v=eyb9fWCzGk> ; <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 irreparable necesidad colectiva, de poner fin a la grave, desoladora y ruinosa 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 Nº 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 vta. del Expediente Nº 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.

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, el producido de la venta se afectara a la construcción de obras públicas y a la mejora y sostentimiento 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;

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 sub-procedimiento 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. Nº 4081-234/21-, CASO Nº 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 traman 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 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 Nº 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;...” (sic, textual).

Resulta manifiesto con lo recreado que “...la realización de la Ordenanza Nº 12.009/25, decreto 3569/25 y decreto 18/26 sobre la autorización de la venta mediante subasta pública al Complejo Casino de Necochea...” cumple acabadamente con el ordenamiento jurídico aplicable al caso (LOM, Decreto-Ley Nº 9533/80 y modif., entre otra normativa pertinente) y, asimismo, son claros los objetivos públicos expuestos a lo largo del último lustro, cual no es otro que poner en valor un lugar histórico tan caro al sentir de la comunidad Necocheense y, a la par, satisfacer el interés colectivo e interés público municipal enalteciendo una zona urbanística y turística medular de la ciudad, intentando procurar recuperar el esplendor y belleza que supo imprimir a la zona; y todo ello, a pesar de la existencia de los de la “NECOCHEA DEL NO”.

6. Sobre estos últimos, si bien V.S. se ha preocupado en impedir el conocimiento de los planteos de la parte actora de autos, no puedo menos que efectuar algunas consideraciones o intentar respuestas preliminares de las afirmaciones que habría arrojado públicamente la Sra. Laborde, conforme lo informado en ejemplar del periódico local “**ECOS DIARIOS**”, publicado en fecha 04/02/2026.

Graciosaente, se asienta allí que la citada expresó que “...tiene que haber una audiencia pública donde obviamente se consulte si la comunidad está de acuerdo con que el Casino, debe a ser urbano o no...”; por lo que parece que habría que consultar a la comunidad si decide que la ciudad mude de territorio a otro, a fin de lograr que el Casino deje de ser urbano y pase a ser rural (cfr. arts. 5, 6 y conc. del Decreto-Ley Nº 9533/80 y modif.); por lo que, si tal es su pedimento en este proceso, cuanto menos estimo que se trata de un absurdo mayúsculo.

Añadió la misma que “Tampoco hay que olvidar que tiene categoría de patrimonio histórico ambiental”, y si bien mi parte no puede saber que pretendió significar con tal aseveración, no obstante a señalar que la venta por subasta del “Complejo Casino Necochea” dispuesto por Ordenanza Nº 12.009/25 en nada –pero nada- modifica o altera “...las características del edificio y del entorno, intensidad y modalidad con la que se dispone sobre el suelo ...” actualmente, aunque debe reiterarse que es de conocimiento público el desolador estado ruinoso en que se encuentra ese edificio, 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. Esta circunstancia (estado actual), por lo pronto, basta para que tanto los concejales como el Departamento Ejecutivo resolvieran desafectar del régimen (que no regula la materia ambiental) establecido por las Ordenanzas N° 4238/00 y N° 7106/10 al Complejo Casino de Necochea, mediante la sanción de la correspondiente ordenanza, en un todo de acuerdo lo indica nuestro sistema jurídico (arts. 1º, 178º y Concordantes del Decreto Ley 6769/58, 24 de la Ord. N° 12.009/25 y 190 de la Const. Provincial) y con ello, en verdad, la Municipalidad pretende acometer indispensables acciones de restauración, reutilización, refuncionalización y rescate de un edificio a través de la intervención de capitales privados, todo ello surge de manera clara y precisa del texto Ordenanza N° 12.009/25, agregándose que en el Considerando del acto legislativo en cuestión, itero: se trata nada más que de la venta de inmuebles del dominio privado de la Municipalidad de Necochea en el estado ruinoso y desolador en que se encuentran; lo cual es facultad de esta última en razón que cuenta con potestades de adquirir derecho y obligaciones y de disponer de sus propiedades (cfr. arts. 141, 142, 146 inc. 'a'. 147, 1.123/1.170 y conc. del CCyC; arts. 28 inc. 8º, 54, 225 y conc. de la LOM; y demás normas complementarias).

Dice cuestionar la actora que los indicadores urbanísticos no están convalidados pues tienen que ser aprobados por los organismos provinciales competentes en la materia; lo cual no es nada sorpresivo niubrepticio toda vez que, como se informó a lo largo del presente, la modificación normativa dispuesta por el artículo 7 de la Ordenanza N° 10.239 motivó que se sustanciara por ante los organismos provinciales del Decreto-Ley N° 8912/77 y modif. el EX-2021-27291904-GDEBA-DSTAMGGP (Expte. N° 4081-234/21-, CASO N° 12007-NECOCHEA), habiéndose producido informe de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (IF-2021-29264468-GDEBA-DPUTMGGP), el cual obra como Anexo 3 de la Ordenanza N° 12.009, cuyas disposiciones varias remiten a ello (vgr., arts. 2º, 8º, 21º y 22º) y en caso de ser aprobados dichos indicadores y usos, por los organismos Provinciales, se requerirá de la sanción de una nueva Ordenanza. Esto, tan básico y elemental, surge del propio texto de la Ordenanza que autoriza la venta del indicado Complejo, información esta que resulta de acceso público y gratuito, por lo que se advierte una clara mala fe, que solo encuentra justificativos en una manifiesta intencionalidad política.

Asimismo, dice centrar su presentación judicial “...en el destino de los fondos, que no tienen especificación de ningún tipo”, sin dar razón alguna ni anoticiarnos cuál sería normativa que obliga a ello, en tanto –bien se sabe– que toda asignación o afectación específica de recursos municipales (v.gr., para financiamiento de obra o de servicios públicos determinados) constituye una excepción a la regla de que los fondos recaudados ingresen a rentas municipales y han de contar con expresa previsión en los presupuestos anuales (cfr. arts. 31, 109, 117, 118, 226 –proemio-, y conc. de la LOM).

En cuanto al destino del dinero obtenido en la subasta, es notoria la absoluta falta de lectura de la Ordenanza N° 12.009/25, por parte de quien hoy pretende frenar la subasta y pretende que el Complejo Casino continúe en las condiciones que se encuentra, como fuera expuesto en el presente, dicha Ordenanza fue ampliamente difundida y se puede acceder libremente y de

manera gratuita a través de las páginas web del Honorable Concejo Deliberante y de la Municipalidad de Necochea, los Boletines Oficiales tanto el Municipal como el provincial, también surge de los reiterados comunicados de prensa efectuados por la Municipalidad de Necochea y asimismo también se puede tener acceso mediante el código QR que ha sido colocado en las múltiples publicaciones efectuadas, la publicidad realizada y la cartelería colocada por la Martillera Pública Mariana Ortega. En esa amplia difusión es de público conocimiento que, conforme lo dispone de manera expresa la Ordenanza Nº 12.009/25, el 70 % de lo obtenido de la venta se encuentra afectado a la ejecución de obras públicas municipales, sean éstas ejecutadas por administración o por contratación y el 30 % restante 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 (Cfr. art. 23 de la citada Ord.).

De cualquier forma, parece ser que el interés medular de la actora es que, en el caso de la venta de los inmuebles del Complejo Casino Necochea, se realice una audiencia pública; lo cual –adelanto- no tiene asidero en disposiciones legales.

Destaco al respecto, que el artículo 1º de la Ordenanza Nº 5.501/05 establece que “...la Reglamentación de Procedimientos de Audiencia Pública destinado a todas aquellas personas que tengan domicilio real en el Partido de Necochea. El mismo deberá ser cumplimentado por el Concejo Municipal, las comisiones o el Departamento Ejecutivo toda vez que **se traten proyectos o asuntos que requieran ser consultados a la comunidad**”; y como se pusiera de resalto y precisé, reiteradamente, la venta de inmuebles de dominio privado municipal constituye una competencia privativa de los departamentos de gobierno comunal descriptos en el artículo 190 de la Constitución Provincial; por cuanto lo regulado en la Ordenanza Nº 12.009/25 no constituye un “asunto” que obligue a convocar a audiencia pública, toda vez que no se encuentra comprometido –de ningún modo- cuestiones paisajísticas, de contenido histórico y/o ambiental, más aun ante el estado ruinoso y desolador, de público y notorio que poseen los inmuebles a subastarse y la imposibilidad económica de sostenimiento por parte del estado Municipal, acreditada públicamente desde hace décadas.

Finalmente, debe apuntarse que, en el supuesto que su demanda transite por estos carriles argumentales, más allá de su inadmisibilidad y/o improcedencia, por lo pronto, no es dable advertir que la misma pudiere acreditar legitimación procesal, o bien, invocar un derecho de incidencia colectiva; habida cuenta que solo se trata que la Municipalidad disponga de sus propiedades sin intervención de voluntades extrañas a sus autoridades constitucionalmente reconocidas.

Sin perjuicio de ello, vale recordar que la actual gestión de gobierno municipal encabezada por el Intendente Dr. Arturo Rojas, dentro de sus propuestas políticas expresamente se estableció la venta del Complejo Casino, antecedente de ello resultó ser la Ordenanza Nº 10.239/20, y siendo la venta de dicho casino, una propuesta explícita de campaña, y aunque conforme fuera dicho no corresponde, la mayor e indubitable audiencia pública se llevó a cabo el día 23 del mes de octubre del año 2023, cuando el Dr. Arturo Rojas resultó reelecto como Intendente de la Municipalidad de Necochea.

7. Retomando al requerimiento judicial, en todo el trámite de la Ordenanza en cuestión, la Municipalidad tuvo presente que, en tanto hace a la forma de gobierno republicana, imprimió transparencia pública al asunto, exponiendo en el Considerando del acto municipal todas las aristas del caso, las motivaciones que llevaron a esta instancia y la finalidad de intentar dar definitiva resolución al “Complejo Casino Necochea”.

Siempre fue interés y preocupación de los mandatorios públicos dar amplia difusión a todo el *iter* procedural de sanción del acto legislativo municipal por la que ordenó la venta por Subasta Pública del “Complejo Casino de Necochea” por parte de la Municipalidad de Necochea.

Primero, el tratamiento por el H. Concejo Deliberante local fue difundido ampliamente por medios digitales, en cuyo debate (transmitido en vivo y el cual ha sido subido a plataformas digitales de libre acceso) llevado adelante en la sesión de fecha 02/12/2025, surgió el amplio consenso –no unánime- de los veinte (20) ediles que integran el Cuerpo a través de su participación de todos los bloques políticos, quienes aprobaron la Ordenanza Nº 12.009/25 por la abrumadora mayoría de 18 votos favorables a 2 en contra.

Es decir, la comunidad vio y advirtió que la mayoría de representantes de distinto origen, ideas y posturas que despliegan su actividad en el Cuerpo Deliberativo, unificaron criterio a los fines de reconocer y asumir la responsabilidad pública de intentar dar una solución al caso mediante el proyecto legislativo propuesto por el Departamento Ejecutivo; cristalizando así la plena conciencia del caso que adoptaba la rotunda amplia mayoría de los representantes legítimos de la voluntad y expresión de la comunidad Necocheense (cfr. art. 22 de la Constitución Nacional), desplegada esta conducta responsable en el marco de un procedimiento indiscutiblemente democrático (cfr. art. 1 de la Constitución Nacional y art. 1 de la Constitución Provincial); y dando a conocer la norma mediante su acceso público a través del digesto de la página web que el mencionado Concejo posee (<https://hcdnecochea.gob.ar/app/digesto-publico/>)

Aprobada la normativa por el citado el organismo colegiado de origen constitucional, quedó a cargo del Ejecutivo local asegurar la publicidad de los actos de gobierno que caracteriza a un sistema republicano y garantizar el correlativo derecho a la información dando a conocer las normas de creación y funcionamiento operativo de lo impuesto por Ordenanza Nº 12.009/25, haciendo amplia difusión del accionar de las distintas etapas y a todo lo que hace a su instrumentación particular, obrando bajo el principio de transparencia y de someter al control y conocimiento público la forma en que dicho procedimiento se lleva a cabo (conf. doct. CSJN, Fallos: 337:256, “CIPPEC”, sent. 26/03/2014); toda vez que –bien se sabe- se trata de datos e información de indudable interés público y que –en definitiva- hacen a la transparencia y a la publicidad de gestión de gobierno, como pilares fundamentales de una sociedad que se precie de ser democrática (cfr. CSJN Fallos: 335:2393, “Asociación Derechos Civiles”, sent. 04/12/2012; SCBA causas A. 70.571, “Asociación de Derechos Civiles”, sent. 29/12/2014; A. 72.274, “Albaytero”, sent. 09/03/2016).

En tal cometido, tanto la citada Ordenanza como su Decreto promulgatorio Nº 3569/25, fueron publicados en fecha 12/12/2025 en el Sistema de Boletines Oficiales Municipales y en fechas

23/12/2025 y 24/12/2025 en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires; a continuación se procedió a fijar fecha para la realización del sorteo público para la designación de un martillero público, dictándose el correspondiente Decreto N° 3773/25 el cual fue publicado en fechas 29/12/2025 en el Boletín Oficial Municipal, y posteriormente, realizado el precitado acto con la participación de la escribana Andrea Salvini el sorteo ampliamente difundido, se procedió a dictar el Decreto N° 18/26, aceptando la designación de la martillera pública Mariana Ortega para llevar a cabo el acto de subasta, replicándose además las condiciones de venta establecidas por la Ordenanza N° 12.009/25 y fijándose como fecha de la subasta el día 11/02/2026 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.

Este Decreto N° 18/26 junto su Decreto modificatorio N° 21/26, fueron publicados en fechas 12/01/2026 y 13/01/2026 en el Sistema de Boletines Oficiales Municipales y 16/01/2026, 19/01/2026 y 20/01/2026 en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, a su vez los correspondientes edictos de la Subasta Pública se publicaron en la siguientes fechas 08/01/2026, 09/01/2026 y 10/01/2026 en el periódico local "Ecos Diarios", 09/01/2026, 12/01/2026 y 13/01/2026 en el Sistema de Boletines Oficiales Municipales y 16/01/2026, 19/01/2026 y 20/01/2026 en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires.

Por otra parte, todo lo actuado cuenta con respaldo administrativo documentario a través de los EXPEDIENTES N° 1086-25 y N° 1086/25 CUERPO 1, donde puede advertirse que los respectivos actos de gobierno se encuentran agregados al mismo: a.) la Ordenanza N° 12.009/25 a fs. 85/127; b.) el Decreto de promulgación N° 3569/25 a fs. 128/143 y sus publicaciones oficiales a 144/149, fs. 153/157 y fs. 158/162; c.) la publicación oficial del Decreto N° 3773/25 -por el que se fija fecha y lugar para sorteo de los martilleros públicos a designar para la realización del acto de subasta- a fs. 169/172; d.) el Decreto N° 18/26 y su modificatorio Decreto N° 21/26 a fs. –fs. 182/191, y su publicación oficial Municipal a fs. 192/197 y a fs. 226/240 su publicación en el Boletín oficial Provincial; e.) Publicaciones de edictos de fechas 8, 9, 10, 16, 19 y 20 de enero de 2026, obrantes a fs. 201/203, fs. 204/2012 y fs. 226/240, en el periódico local "Ecos Diarios", en el Sistema de boletines Municipales y en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires respectivamente.

Destaco que en dichos edictos de manera novedosa se incorporó un código QR, mediante el cual todo interesado puede tener acceso a los antecedentes y normas establecidas para la Subasta Pública y sumado a ello también se comunicó del libre acceso a dicha información a través del siguiente link <https://necochea.gov.ar/subasta-complejo-casino/>, correspondiente a la Municipalidad de Necochea.

Por si esto fuera poco, y sumado a todas las gacetillas de prensa que a diario fueron publicadas por la Municipalidad, se debe destacar la labor de la Martillera Pública designada por sorteo, Sra. Mariana Ortega, quien ha realizado una amplia difusión y propaganda, a través de publicaciones, notas periodísticas, cartelería y publicidad de todo lo referido a la Subasta del "Complejo Casino de Necochea" e incorporando dicha profesional en su campaña gráfica y en redes sociales y demás plataformas, el mencionado código QR.

Lo hasta aquí dicho, refleja la transparencia con la que ha actuado la Municipalidad

posibilitando el libre y gratuito acceso a la información de todos los interesados en informarse acerca de dicha subasta y sus antecedentes, los cuales surgen expresamente del texto de la Ordenanza N° 12.009/2025, razón por la cual, esté o no de acuerdo con mantener la situación ruinosa actual o con la modificación del estado del “Complejo Casino de Necochea”, nadie podría desconocer o cuestionar que los departamentos de gobierno municipal han actuado democráticamente con notoria transparencia y legalidad.

Con todo, la actora, V.S. y cualquier otro ciudadano interesado podía y puede tomar efectivo y claro conocimiento que la subasta pública del “Complejo Casino de Necochea” se trata de una venta lisa y llana, en las condiciones que se encuentra actualmente el mismo y con los indicadores urbanísticos vigentes, razón por la cual la única materia y cuestión involucrada en el caso no es otra que el posible cambio de titularidad del dominio de los inmuebles objeto de transmisión a favor del oferente, postulante, que lo adquiera en el citado acto a realizarse en fecha 11/02/2026.

Por consiguiente, oponerse o cuestionar este procedimiento nada novedoso, que aplican legalmente los Municipios de toda la Provincia desde la sanción del Decreto-Ley N° 9.533/80 y que, a título ilustrativo, cabe anoticiar que recientemente lo han realizado y ejecutado las Municipalidades de Tres Arroyos, Tandil, Mar del Plata, Balcarce y San Cayetano, que pujan por su desarrollo y progreso, carece de seriedad jurídica y, basilarmente, de legitimidad para actuar en tal sentido; máxime cuando la Municipalidad de Necochea ha dado muestras de haber actuado en cumplimiento de todos los requisitos legales impuestos por el régimen de venta citado y en la Ley Orgánica de las Municipalidades.

En este orden comprensivo básico, y sin detrimento de la reconocida importancia que tiene para la comunidad Necocheense la suerte y futuro del Complejo Casino Necochea, ello no constituye un asunto que pueda y deba ser sometido realización de una audiencia pública conforme lo previsto en el artículo 1º de la Ordenanza N° 5.501, toda vez que la solución propuesta a través de la Ordenanza N° 12.009/25 tiene por metas irrebatibles y no sujetas a debate, por un lado, la necesidad público-colectiva de recuperar la grandeza y belleza de la emblemática área y zona que comprende el Complejo a través de su reconstrucción y/o rehabilitación edilicia y, por otro, dejar de solventar con los exiguos recursos del Estado Municipal su mantenimiento y/o conservación que en el presente no puede sufragar sin afectar otras obras y servicios públicos municipales, máxime cuando es de conocimiento público la situación de emergencia económico y financiera de todas las Municipalidades de la Provincia, conforme se consagrara en el **artículo 1º de la Ley N° 15.557**.

8. Conforme al derrotero seguido y resaltado en el presente, ante la posibilidad que esté en el ánimo, espíritu y/o conciencia de V.S. “frenar la subasta”, evidenciando el desinterés por el progreso y desarrollo del distrito, y afectando los intereses de la población -representada por los mandatarios que integran los departamentos de gobierno municipal-, constituirá un serio desafío de la jurisdicción mostrar algún atisbo o acto comunal dirigido a acreditar lo imposible: que la Municipalidad no ha actuado dentro del marco del ordenamiento jurídico vigente que gobierna el caso de lo establecido en la Ordenanza N° 12.009/25, y que, desde toda materialidad y valoración que pueda inteligirse, el Complejo Casino Necochea requiere una

solución urgente y en un todo de acuerdo a la voluntad popular expresada, democráticamente, en las urnas, que dicho fuera de paso, no fue la de que el Complejo Casino continúe en el estado actual en que se encuentra.

Asimismo, sepa V.S. que disponer cautelarmente la suspensión de la subasta fijada para el día 11/02/2026 (cfr. Decreto Nº 18/26 y modif.), estaría arbitrariamente disponiendo de los recursos municipales y, particularmente, del manejo de la *res pública* en sustitución y reemplazo de las propias autoridades municipales en clara violación a su constitucional garantía autonómica (cfr. arts. 5 y 123 de la Constitución Nacional; arts. 191 –proemio-, y 192 incs. 5º, 6º y 7º de la Constitución Provincial).

Por ello, ante este supuesto negativo a los intereses comunales y de la comunidad, entiendo que la actividad jurisdiccional debería –algunas veces– hacerse cargo del stress económico y financiero de los recursos municipales involucrados en la especie; por lo que, de proceder a “frenar la subasta”, cuanto menos el juzgante debería aportar una solución o alternativa para el público mantenimiento y conservación del Complejo Casino Necochea (v.gr., que se realizaran los aportes dinerarios necesarios para sufragar dicho mantenimiento y conservación del Complejo con fondos del Poder Judicial).

9. Por último se deja constancia que a pesar de los intentos por frenar el desarrollo y progreso de la ciudad de Necochea, con fecha 05/02/2026 la Municipalidad de Necochea, en la cuenta destinada al depósito de los fondos correspondientes a la garantía de oferta (Art. 6 del Decreto 18/26) ha recibido la transferencia bancaria por la suma de **PESOS NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$ 975.600.000,00)** en concepto de garantía de mantenimiento de oferta correspondiente a la Subasta Pública dispuesta por Ordenanza Nº 12.009/25.

En este estado, y frente a la inscripción de interesados en la subasta pública, el día 11/02/2026, asistirá a dicho acto el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires junto a demás autoridades provinciales.

Como es de público conocimiento, los interesados en concurrir y ofertar en el acto de subasta pueden 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 (Art. 6 del Decreto 18/26).

III.- DOCUMENTACION ANEXADA EN FORMATO DIGITAL

En soporte referido, se adjunta al presente la siguiente documentación en poder de la Municipalidad de Necochea:

- 1.) Expedientes Administrativos Nº 1086/25 y Nº 1086/25 Cuerpo 1.
- 2.) Pagina 2 de ejemplar del periódico local “**ECOS DIARIOS**”, publicado en fecha 04/02/2026.
- 3.) Edictos publicados en el periódico local “**ECOS DIARIOS**”, publicados en fechas 08/01/2026, 09/01/2026 y 10/01/2026, obrantes a fs. 201/203 del Expediente Nº 1086/25 Cuerpo 1 (su adjunción corresponde en virtud de no haber sido escaneados en forma completa dichas publicaciones en el Expediente Nº 1086/25 Cuerpo 1, sino que surgen en este expediente de manera parcial)

4.) Poder General.

IV.- PETITORIO:

En orden a lo expuesto, se solicita a V.S. tenga por contestado, en tiempo y forma, el oficio judicial recibido en fecha 03/02/2026 y por contestado el informe requerido en el mismo, con la documentación respaldatoria pertinente.

Proveer de conformidad. SERA JUSTICIA.-