

MUNICIPIO DE NECOCHEA

REGISTRO OFICIAL
19 JUN 2026

Expte N° 1086/2025 Cuerpo 2.

FECHA:

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

VISTO:

La venta en subasta pública de las parcelas que componen el denominado "Complejo Casino de Necochea" realizada en fecha 10 de junio de 2026 (Cfr. Decreto N° 1729/26); y

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 10/06/2026 se procedió, en los términos de lo dispuesto por el Decreto N° 1729/26, a llevar a cabo el acto de subasta pública de las parcelas que componen el denominado "Complejo Casino de Necochea" con la intervención de la martillera publica Sandra Mariana Ortega;

Que, en dicho acto resulto adjudicatario la firma "A TODA VELA MAR S.A.", CUIT 30-71861100-4, procediéndose a la suscripción, en los términos de lo dispuesto por el artículo 15° de la Ordenanza N° 12.009/25, del correspondiente boleto de Compraventa;

Que, en fecha 16/06/2026, la Martillera y Corredora Publica, Mariana Ortega, realiza presentación, obrando la misma a fs. 472/528 y a fs. 529/533 se aduna presentación efectuada, en dicha fecha, por la firma "A TODA VELA MAR S.A." (CUIT 30-71861100-4),

Que, como consecuencia de las mencionadas presentaciones, la Secretaria de Legal y Técnica a fs. 536/541 dictamina en los siguientes términos:

"Visto las presentaciones efectuadas con fecha 16/06/2026 por la Martillera y Corredora Publica, Mariana Ortega, obrante a fs. 472/528 y por la firma "A TODA VELA MAR S.A." (CUIT 30-71861100-4), obrante a fs. 529/533, esta Secretaria procede a efectuar las siguientes consideraciones:

ANTECEDENTES:

1) *En sesión ordinaria de fecha 02/12/2025, el H. Concejo Deliberante aprueba por amplia mayoría (18 votos a favor y 2 en contra) el proyecto de Ordenanza elevado por el Departamento Ejecutivo, identificándose la misma como Ordenanza N° 12.009/25.*

En prieta sintesis, cabe consignar que por la misma 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, en la normativa citada se preceptuaron condiciones del procedimiento de subasta y requisitos y recaudos a cumplimentar por los oferentes y el 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).

2) En fecha 11/12/2025, el Departamento Ejecutivo promulga la citada Ordenanza por Decreto N° 3569/25.

3) En fecha 06/01/2026, el Ejecutivo comunal dicta el Decreto N° 18/26 – modificado por Decreto N° 21/26- por el cual, en otros extremos, 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.

4) En tal cometido, tanto la citada Ordenanza como su Decreto promulgatorio N° 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 publica 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 a 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 las 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 y actúa la Municipalidad de Necochea 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 departamento de gobierno municipal han actuado democráticamente con notoria transparencia y legalidad.

5) En fecha 03/02/2026, la Municipalidad de Necochea recepcionó oficio, librado en estos autos, requiriendo "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".

6) En fecha 06/02/2026, la Municipalidad de Necochea efectúa la contestación al oficio referido, el cual representa el Informe Previo del artículo 23 del CPCA; adjuntando los expedientes administrativos N° 1086/25 y N° 1086/25 Cuerpo 1.

Se estima pertinente poner de resalto que, en el citado Informe Previo, la Municipalidad en su primer párrafo consignó: "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)".

7) Que, con fecha 09/02/2026 (Fecha de libramiento 09/02/2026 09:15:48 Fecha de notificación 09/02/2026 09:15:48) conforme surge a fs. 306, mediante oficio judicial se notifica a la Municipalidad de Necochea el dictado de medida cautelar en los autos caratulados: "**LABORDE MARIA SUSANA C/ MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA S/ MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS**", Expte. N° 11212, de trámite por ante el Juzgado Contencioso Administrativo N° 1 del Departamento Judicial de Necochea disponiendo la suspensión de "...la aplicación y efectos de la Ordenanza n°12.009/25 especialmente la suspensión de la subasta fijada en ella para el día 11 de febrero de 2026 del Complejo Casino hasta tanto se dicte sentencia en estos actuados.";

8) Que, como consecuencia de ello, en fecha 09/02/2026 se dicta el Decreto N° 507/2026, mediante el cual se dispuso:

ARTÍCULO 1°: Suspéndase la Subasta Pública dispuesta por Decreto N° 18/26 y su modificatorio N° 21/26, hasta tanto se revierta la medida cautelar dispuesta en los autos caratulados: "**LABORDE MARIA SUSANA C/ MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA S/ MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS**", Expte. N° 11212, de trámite por ante el Juzgado Contencioso Administrativo N° 1 del Departamento Judicial de Necochea.

ARTÍCULO 2°: Instrúyase a la Secretaria de Hacienda y Finanzas Publicas a los fines de efectivizar la devolución del depósito de garantía de mantenimiento de oferta efectuado por la firma "A toda Vela Mar S.A.", CUIT 30-71861100-4, por la suma de **PESOS NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$ 975.600.000,00)**.

ARTICULO 3°: Tome intervención la Secretaría de Legal y Técnica a los efectos de la notificación del presente Decreto a la M.C.P. Sandra Mariana Ortega, matrícula 314, Tomo II Folio 1 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, en su condición de Martillero y Corredor Público titular designado a efectos de la subasta dispuesta por Decreto N° 18/26, al M.C.P. Oscar Luis Pérez, Matrícula 265, Tomo I Folio 89 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, en su condición de Martillero y Corredor Público suplente designado a efectos de la subasta dispuesta por Decreto N° 18/26, y a la firma "A toda Vela Mar S.A.", CUIT 30-71861100-4, debiendo adjuntarse con la cédula de notificación de rigor, copia del presente Decreto."

Que, dicho Decreto conforme surge a fs. 309/311 fue notificado en fecha 11/02/2026 a la M.C.P. Sandra Mariana Ortega, al M.C.P. Oscar Luis Pérez, y a la firma "A toda Vela Mar S.A.", CUIT 30-71861100-4.

9) Que, con fecha 12/02/2026 esta Secretaria interpuso en los autos caratulados: "**LABORDE MARIA SUSANA C/ MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA S/ MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS**", Expte. N° 11212, de trámite por ante el Juzgado Contencioso Administrativo N° 1 del Departamento Judicial de Necochea recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución que decretara la medida cautelar de suspensión de la subasta Ordenada en el marco de lo dispuesto por la Ordenanza N° 12.009/25.

10) Que, a fs. 317/18, con fecha 13/02/2026, la firma "A toda Vela Mar S.A." interpone recurso de revocatoria contra el artículo 2° del Decreto N° 507/2026, solicitando se haga lugar a dicha petición y que, una vez cesada la suspensión del acto de subasta pública por reversión de la medida cautelar decretada, reanude o prosiga con el procedimiento de venta de los inmuebles permitiendo solo la participación de aquellos oferentes que presentaron la oferta hasta la fecha límite del 06/02/2026 hasta las 14:00 hs.

Que, a fs. 320/325 esta Secretaria emite dictamen y a fs. 326/332, en fecha 19/02/2026, se dicta el Decreto N° 588/2026, mediante el cual se dispone:

ARTÍCULO 1°: Hágase lugar al recurso de revocatoria interpuesto, en fecha 13/02/2026, por la firma "**A TODA VELA MAR S.A.**", CUIT 30-71861100-4, obrante a fs. 317/318 del Expediente N° 1086/25 Cuerpo 1, revocándose y dejándose sin efectos la instrucción dispuesta mediante artículo 2° del Decreto N° 507/26, a la Secretaria de Hacienda y Finanzas Publicas, con el objeto de efectivizar la devolución del depósito de garantía de mantenimiento de oferta efectuado por citada la firma, conforme a los motivos expuestos en el considerando del presente Decreto.

ARTÍCULO 2°: Modifíquese el artículo 2° del Decreto N° 507/26 el cual quedará redactado de la siguiente forma: "Cesada la suspensión de la subasta pública dispuesta por el artículo 1° del Decreto N° 507/26, se reanudará el procedimiento consiguiente desde la etapa precluída en fecha 06/02/2026".

ARTICULO 3°: Tome intervención la Secretaría de Legal y Técnica a los efectos de la notificación del presente Decreto a 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, en su condición de Martillero y Corredor

Público titular designado a efectos de la subasta dispuesta por Decreto N° 18/26, al M.C.P. Oscar Luis Pérez, Matricula 265, Tomo I Folio 89 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, en su condición de Martillero y Corredor Público suplente designado a efectos de la subasta dispuesta por Decreto N° 18/26, y a la firma "A toda Vela Mar S.A.", CUIT 30-71861100-4, debiendo adjuntarse con la cédula de notificación de rigor, copia del presente Decreto.”.

Que, dicho Decreto conforme surge a fs. 333/335 fue notificado en fecha 20/02/2026 a la M.C.P. Sandra Mariana Ortega, al M.C.P. Oscar Luis Pérez, y a la firma "A toda Vela Mar S.A.", CUIT 30-71861100-4.

11) Que, en fecha 14/04/2026 la firma "A toda Vela Mar S.A." en el carácter de interesado oferente en el procedimiento de venta por subasta pública del denominado "Complejo Casino de Necochea" dispuesto por la Ordenanza N° 12.009/25 realiza presentación, la que consta agregada a fs. 341 y por la cual solicita la sustitución del depósito en dinero en efectivo realizado por dicha empresa, en cuenta bancaria de la Municipalidad de Necochea por el importe de **PESOS NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$ 975.600.000,00)**, en concepto de garantía de mantenimiento de oferta del 20% del precio fijado para la pública subasta del denominado "Complejo Casino de Necochea" dispuesta por la Ordenanza N° 12.009/25, en cumplimiento del requisito de admisibilidad, ofreciendo y acompañando a tales efectos, póliza de seguro de caución en garantía de mantenimiento de oferta, Póliza N° 1698, comprobante de pago y endoso de Póliza N° 1, por la suma de Pesos NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$ 975.600.000,00).

Que, a fs. 357/361 emite dictamen esta Secretaria, a fs. 362 toma intervención la Contaduría General y a fs. 364/366, en fecha 15 de abril de 2026, se dicta el Decreto 1149/2026 mediante el cual en lo medular se dispone:

“ARTICULO 1ro.: Apruébese la póliza de seguro caución en garantía de mantenimiento de oferta del 20% del precio fijado para la subasta pública del denominado "Complejo Casino de Necochea" dispuesta por la Ordenanza N° 12.009/25, presentada a fs. 342/352 del Expediente N° 1086/25 cuerpo 1, por la firma oferente "A TODA VELA MAR S.A." (CUIT 30-71861100-4), a entera satisfacción de la Municipalidad de Necochea y en consecuencia admítase la petición de sustitución formulada por dicha firma en su presentación de fecha

14/04/2026, conforme a los motivos expuestos en el considerando del presente Decreto.

ARTICULO 2do.: Procédase a la sustitución del depósito en dinero en efectivo realizado en cuenta bancaria de la Municipalidad de Necochea por el importe de **PESOS NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$ 975.600.000,00)**, en concepto de garantía de mantenimiento de oferta del 20% del precio fijado para la pública subasta del denominado "Complejo Casino de Necochea" dispuesta por la Ordenanza N° 12.009/25, en cumplimiento del requisito de admisibilidad, sustituyéndose dicha garantía por la póliza de seguro de caución N° 1698 y endoso N° 1, obrante a fs. 342/352 del Expediente N° 1086/25 Cuerpo 1, la cual fuera emitida en legal forma y a entera satisfacción de la Municipalidad, ello en aplicación de lo establecido en el punto 6.2. del artículo 6° de la Ordenanza N° 12.009/25 y conforme a los motivos expuestos en el considerando del presente Decreto. (cfr. arts. 1, 103, 108 y conc. de la Ordenanza General 267/80).

ARTICULO 3ro.: Tome intervención la Tesorería a los fines de proceder al depósito en custodia de la garantía de mantenimiento de oferta constituida mediante seguro de caución Póliza N° 1698 y su endoso N° 1, obrante a fs. 342/352 del Expediente N° 1086/25 Cuerpo 1.

ARTICULO 4to.: En función de la aprobación de la póliza de seguro de caución N° 1698 y endoso N° 1 y la admisión de la sustitución de la garantía de mantenimiento de oferta, dispuesta en los Artículos 1° y 2° del presente Decreto, autorízase a la Contaduría General a devolver las sumas ingresadas en Cuenta de Terceros en concepto de Garantía de Mantenimiento de Oferta, emitiendo Orden de Pago Extrapresupuestaria a favor de la firma "A TODA VELA MAR S.A." (CUIT 30-71861100-4) y conforme al siguiente detalle:

Garantía de Mantenimiento de Oferta	\$ 975.600.000,00
Recibo N° 4039 obrantes a fs. 314	

ARTICULO 5to.: La devolución dispuesta en el Artículo anterior se realizarán mediante la emisión de Orden de Pago Extrapresupuestaria correspondiente, con cargo al auxiliar de Tesorería Egresos **71001 DEPOSITOS EN GARANTIA.**"

Que, dicho Decreto conforme surge a fs. 386 fue notificado en fecha 04/05/2026 a la firma "A toda Vela Mar S.A.", CUIT 30-71861100-4.

12) Que, en fecha 28/05/2026 (Alta o disponibilidad 28/05/2026 13:11:20 - Fecha de notificación 29/05/2026) la Cámara de Apelación en lo Contencioso

Administrativo con asiento en Mar del Plata en la causa C-16959-NE1E "LABORDE, MARIA SUSANA c. MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA s. MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS (LEGAJO DE APELACION)", dicta sentencia resolviendo "Acoger el recurso de apelación deducido por la Municipalidad de Necochea en fecha 12-2-2026, revocar el pronunciamiento de grado de fecha 6-2-2026 y, en consecuencia, dejar sin efecto la medida cautelar allí decretada".

13) Que, ante la sentencia dictada por la mencionada Cámara de Apelaciones en fecha 29/05/2026 se dicta el Decreto N° 1729/26, mediante el cual se dispuso la reanudación del procedimiento de la subasta pública dispuesta por Decreto N° 18/26 y su modificatorio N° 21/26, desde la etapa precluida en fecha 06/02/2026, fijándose fecha para el acto de la venta en Subasta Pública establecida en el artículo 3° del Decreto N° 18/26, el día 10 de junio de 2026 a las 11:00 horas, a realizarse en el salón de actos "Dr. Domingo J. Taraborelli" de la Municipalidad de Necochea.

Que, dicho Decreto conforme surge a fs. 408/410 fue notificado en fecha 29/05/2026 a la firma "A toda Vela Mar S.A." CUIT 30-71861100-4 y a los Martilleros y Corredores Públicos Oscar Luis Pérez y Sandra Mariana Ortega.

Asimismo, conforme lo dispuesto por el artículo 3° del Decreto N° 1729/26, se publicaron edictos, informándose día, hora y lugar en el cual se realizaría el acto de subasta, siendo publicados los mismos en fecha 29/05/2026, 02/06/2026 y 03/06/2026 en el Sistema de Boletines Oficiales Municipales, en fechas 30/05/2026, 01/06/2026 y 02/06/2026 en el periódico local "Ecos Diarios" y en fechas 04/06/2026, 05/06/2026 y 08/06/2026 en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires.

14) Que, el día 10/06/2026 y habiendo un único interesado inscripto en participar en la Subasta Pública, la firma "A toda Vela Mar S.A." CUIT 30-71861100-4, procede a ofertar el precio base de la subasta, es decir la suma de pesos cuatro mil ochocientos setenta y ocho millones (\$ 4.878.000.000), procediendo la Martillera y corredora Publica Sandra Mariana Ortega a adjudicar el bien a dicha empresa por el precio base, conforme lo dispuesto por el artículo 5° de la Ordenanza N° 12.009/25.

15) Que, acto seguido a la mencionada adjudicación, en los términos de lo dispuesto por el artículo 15 de la Ordenanza N° 12.009/25, se procede a la firma del correspondiente boleto de compraventa, suscribiendo el mismo, por la

Municipalidad de Necochea el Sr. Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Necochea, Sr. Carlos Adrian Fumo, y la M.C.P. Sandra Mariana Ortega y por la firma "A toda Vela Mar S.A." CUIT 30-71861100-4, el presidente del Directorio de dicha sociedad.

Que a fs. 442/471 obra adunado el indicado boleto de compraventa.

16) Que a fs. 472/528, en fecha 16/06/20026, la M.C.P. Sandra Mariana Ortega, en los términos de lo dispuesto por el artículo 10º de la Ordenanza N° 12.009/25, en tiempo y forma procede a deberá rendir cuentas de la subasta.

En tal sentido, la martillera denuncia haber percibido de la firma "A Toda Vela Mar S.A.", la suma de Pesos ciento setenta y siete millones setenta y un mil cuatrocientos (\$ 177.071.400,00) comprensiva de los siguientes conceptos: a) La suma de ciento cuarenta y seis millones trescientos cuarenta mil (\$ 146.340.000,00) en concepto de comisión honorarios equivalente al tres (3%) por ciento del precio de venta; y b) La suma de treinta millones setecientos treinta y un mil cuatrocientos (\$ 30.731.400,00) en concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre comisión –honorarios (Cfr. ley 23.349 y sus modificatorias). Dejando constancia que dicha suma fue abonada por el "comprador" mediante transferencia bancaria en mi Caja de ahorro \$ 4015697-3 171-3, CBU: 00701712-30004015697337, Alias: Inmobiliaria.ortega, titular Sandra Mariana Ortega CUIT 27-24094880-5, Banco Galicia.

Asimismo, la citada martillera realizar un minucioso detalle del procedimiento seguido y de su actuación en el trámite de la subasta pública dispuesta por Ordenanza N° 12.009/25, adjunta documentación respaldatoria de su labor.

Entre la documentación aportada, adjunta acta de constatación notarial "Escritura Numero ciento sesenta y seis" realizada por la notaria titular del registro N° 8 del partido de Necochea, Viviana Griselda Guarracino, quien constato el acto de subasta llevado a cabo en fecha 10/06/2026 (Ver fs. 525/528).

17) Que, a fs. 529/533, con fecha 16/06/2026 acreditar el cumplimiento a lo dispuesto en las Clausulas segunda apartado a y Decima Primera del boleto de compraventa celebrado con la Municipalidad de Necochea en fecha 10 de junio de 2026. En tal sentido adjunta: a) comprobante de transferencia mediante el cual se acredita el pago por parte de la firma "A Toda Vela Mar S.A." de la suma de pesos cuatrocientos ochenta y siete millones ochocientos mil (\$ 487.800.000,00) en concepto de diez por ciento (10%) del precio de la venta y como principio de

ejecución del contrato, conforme lo dispone el apartado a de la Cláusula segunda del boleto de compraventa celebrado en fecha 10 de junio de 2026 entre la empresa "A Toda Vela Mar S.A." y la Municipalidad de Necochea, y el apartado a del artículo 7º de la Ordenanza Nº 12.009/25; y b) Comprobante de pago del impuesto de sellos correspondiente boleto de compraventa celebrado en fecha 10 de junio de 2026 entre la empresa "A Toda Vela Mar S.A." y la Municipalidad de Necochea y Declaración Jurada correspondiente a dicho tributo y todo ello en cumplimiento a lo dispuesto en la Cláusula Decima Primera de mencionado contrato y el apartado a del artículo 7º de la Ordenanza Nº 12.009/25.

18) Que, en virtud de requerimiento efectuado a fs. 534 por esta Secretaría, a fs. 535 la Tesorería Municipal informa el ingreso y acreditación bancaria de la suma de pesos cuatrocientos ochenta y siete millones ochocientos mil (\$ 487.800.000,00), en la cuenta bancaria municipal, importe que fuera abonado por la empresa "A Toda Vela Mar S.A."

Que, sentado cuanto antecede, analizada y apreciada la rendición de cuentas efectuada por la M.C.P. Sandra Mariana Ortega, en correlato con las constancias surgentes del expediente Nº 1086/26 y sus cuerpos, como así también en el marco jurídico impuesto por la Ordenanza Nº 12.009/25 y los Decretos Nº 18/26, su modificatorio Nº 21/26 y Nº 1729/26, considera el suscripto que corresponde aprobar la rendición de cuentas efectuada por la mencionada Martillera, en virtud de haber cumplido esta, el cometido impuesto por la citada Ordenanza y los Decretos dictados en relación a la misma.

Por su parte, y considerando el boleto de compraventa obrante a fs. 442/471, otorgado por la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos en conjunto con la Martillera actuante en el acto de la subasta y el adquirente en subasta, conforme lo establece el artículo 15º de la Ordenanza Nº 12.009/25 corresponde convalidar el mismo.

De acuerdo a ello, y lo establecido por el artículo 13º de la Ordenanza Nº 12.009/25, habiendo sido efectuada la venta en subasta pública, condicionada a su posterior aprobación por parte del Departamento Ejecutivo, en mérito a las constancia obrantes y el procedimiento surgente del expediente Nº 1086/26 y sus cuerpos, el cumplimiento de la citada Ordenanza y los Decretos Nº 18/26, Nº 21/26, Nº 507/26, Nº 588/26, Nº 1149/26 y Nº 1729/26, corresponde aprobar la venta en subasta Pública de las parcelas que componen el inmueble 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 los artículos 3° del Decreto N° 18/26 y 2° de dicha Ordenanza.

Por otra parte, ante el pago de la suma de pesos cuatrocientos ochenta y siete millones ochocientos mil (\$ 487.800.000,00) en concepto de diez por ciento (10%) del precio de la venta y como principio de ejecución del contrato, efectuado por la firma "A Toda Vela Mar S.A.", corresponde tener por realizado el mismo en el concepto indicado, tener por cumplida a la mencionada empresa, con el pago del impuesto de sellos (Cfr. arts. 293, 296 y concordantes de la Ley 10.397 y sus modificatorias) y por desinteresa a la Martillera actuante al haber percibido de la firma "A Toda Vela Mar S.A." los honorarios fijados en apartado a del artículo 7 de la Ordenanza N° 12.009/26 y el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre dichos honorarios.

Por todo ello, corresponde dictar el acto administrativo de rigor, en los términos precedentemente indicados, debiendo dicho acto administrativo ser notificado a los Martilleros y Corredores Públicos **SANDRA MARIANA ORTEGA** y **OSCAR LUIS PÉREZ** y a la firma "**A TODA VELA MAR S.A.**", CUIT 30-71861100-4.

Con lo indicado pase a la a la Secretaria de Planeamiento, obras y Servicios Públicos.”;

Que, desde tal aprehensión, coincidiéndose en un todo con el dictamen precedentemente transcrito, haciendo propio el mismo, corresponde aprobar la rendición de cuentas efectuada por la M.C.P. Sandra Mariana Ortega, convalidar el boleto de compraventa obrante a fs. 442/471, otorgado por la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos en conjunto con la Martillera actuante en el acto de la subasta y el adquirente en subasta y aprobar la venta en subasta Pública por la suma de **Pesos cuatro mil ochocientos setenta y ocho millones (\$ 4.878.000.000,00)** de las parcelas que componen el inmueble 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 los artículos 3° del Decreto N° 18/26 y 2° de dicha Ordenanza;

Qué asimismo, corresponde tener por cumplido con el pago efectuado por la firma "A Toda Vela Mar S.A." en concepto de diez por ciento (10%) del precio de la venta y como principio de ejecución del contrato, por cumplida a la mencionada empresa, con el pago del impuesto de sellos (Cfr. arts. 293, 296 y concordantes de la Ley 10.397 y sus modificatorias) y por desinteresa a la Martillera actuante al haber percibido de la firma "A Toda Vela Mar S.A." los honorarios fijados en apartado a del artículo 7 de la Ordenanza N° 12.009/26 y el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre dichos honorarios;

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

DECRETO

ARTÍCULO 1°: Apruébese la rendición de cuentas obrante a fs. 472/528 del Expediente N° 1086/2025 Cuerpo 2, efectuada, en fecha 16 del mes de junio del año 2026, por 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, en su condición de Martillero y Corredor Público **TITULAR**, a cargo del acto de venta en subasta pública del "Complejo Casino de Necochea" llevado a cabo en fecha 10 del mes de junio del año 2026, y conforme designación efectuada mediante sorteo público, realizado el día 2 del mes de enero del año 2026. Todo ello conforme lo consignado en el considerando del presente Decreto y lo dispuesto por la Ordenanza N° 12.009/25.

ARTÍCULO 2°: Conforme lo consignado en el considerando del presente Decreto y lo dispuesto por la Ordenanza N° 12.009/25, convalídese el boleto de compraventa obrante a fs. 442/471 del Expediente N° 1086/2025 Cuerpo 2, celebrado y registrado en el Libro de Registro de Contratos, el día 10 del mes de junio del año 2026.

ARTICULO 3°: Conforme lo dispuesto en los artículos 1° y 2° del presente Decreto, apruébese la venta en subasta pública, realizada el día 10 del mes de junio del año 2026, por la suma de **Pesos cuatro mil ochocientos setenta y ocho millones (\$ 4.878.000.000,00)**, cuyo objeto resulta ser las parcelas que componen el inmueble 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 y forma parte de la Ordenanza N° 12.009/25 y condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3° del Decreto N° 18/26 y 2° de dicha Ordenanza, habiendo resultado adjudicatario en dicha subasta y posterior adquirente y comprador la firma "A TODA VELA MAR S.A.", CUIT 30-71861100-4. Todo ello conforme lo consignado en el considerando del presente Decreto y lo dispuesto por la Ordenanza N° 12.009/25

ARTICULO 4°: Téngase por cumplido a la firma "A TODA VELA MAR S.A.", CUIT 30-71861100-4 con el pago de los siguientes conceptos:

a) La suma de pesos cuatrocientos ochenta y siete millones ochocientos mil (\$ 487.800.000,00) en concepto de diez por ciento (10%) del precio de la venta y como principio de ejecución del contrato celebrado y registrado en el Libro de Registro de Contratos, el día 10 del mes de junio del año 2026.

b) La suma de pesos veintinueve millones doscientos sesenta y ocho mil (\$ 29.268.000,00) en concepto de 50 % de impuesto de sellos (Cfr. arts. 293, 296 y concordantes de la Ley 10.397 y sus modificatorias y Clausula Décima Primera del contrato celebrado y registrado en el Libro de Registro de Contratos, el día 10 del mes de junio del año 2026).

c) La suma de Pesos ciento setenta y siete millones setenta y un mil cuatrocientos (\$ 177.071.400,00) comprensiva de los siguientes conceptos: 1) La suma de ciento cuarenta y seis millones trescientos cuarenta mil (\$ 146.340.000,00) en concepto de comisión -honorarios- correspondientes a la M.C.P. **SANDRA MARIANA ORTEGA**, equivalente al tres (3%) por ciento del precio de la venta; y 2) La suma de treinta millones setecientos treinta y un mil cuatrocientos (\$ 30.731.400,00) en concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre comisión -honorarios- correspondiente a la citada Martillera (Cfr. ley 23.349 y sus modificatorias).

Dejase constancia que la suma de Pesos ciento setenta y siete millones setenta y un mil cuatrocientos (\$ 177.071.400,00) fue abonada por la firma "A TODA VELA MAR S.A.", CUIT 30-71861100-4, a 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 mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria de titularidad de la mencionada martillera, quedando de tal forma desinteresada la misma.

ARTICULO 5°: Hágase saber a la firma "A TODA VELA MAR S.A.", CUIT 30-71861100-4, que dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de notificado el presente Decreto, deberá abonar la suma de **Pesos setecientos treinta y un millones setecientos mil (\$ 731.700.000,00)** en concepto de quince (15 %) por ciento del precio de la venta, conforme fuera estipulado en apartado b de la cláusula segunda del boleto de compraventa celebrado y registrado en el Libro de Registro de Contratos, el día 10 del mes de junio del año 2026 y apartado b.1 del artículo 7° de la Ordenanza N° 12.009/25.

ARTICULO 6°: Tome intervención la Secretaría de Legal y Técnica a los efectos de la notificación del presente Decreto a 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, en su condición de Martillero y Corredor Público titular designado a efectos de la subasta dispuesta por Decreto N° 1729/26, al M.C.P. **OSCAR LUIS PÉREZ**, Matricula 265, Tomo I Folio 89 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Necochea, en su condición de Martillero y Corredor Público suplente designado a efectos de la subasta dispuesta por Decreto N° 1729/26, y a la firma "A TODA VELA MAR S.A.", CUIT 30-71861100-4, en su condición de adquirente y comprador en subasta pública llevada a cabo el día 10 del mes de junio del año 2026.

ARTICULO 7°: Regístrese, dese al Libro de Decretos y Resoluciones, publíquese. Tome intervención la Secretaría de Legal y Técnica en los términos dispuestos en el artículo que antecede. Cumplido tome conocimiento: Secretaria de Hacienda y Finanzas Publicas, Contaduría General, Tesorería, Subsecretaria de Comunicación y Relaciones Institucionales. cumplido vuelva.

REGISTRADO BAJO NRO... 1958


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


Dr. Arturo A. Rojas
Intendente
Municipalidad de Necochea