COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Banco de la Provincia de Buenos Aires

Anexo II

Departamento de Tasaciones
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahani 580 - 3er Nivel - Núcleo B - CABA
Teléfono: (011) 4819-2661 / 2662

MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA FOLIO Nº 51

Banco Provincia

Por Ordenamiento
SEBASTIAN A. GUERRA
Gerente

24 de julio de 2026

A
MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA
Secretario de Legal y Técnica
Dr. Ernesto Povilaitis Giovazzino

Ref.: TASACION COMPLEJO CASINO – SECTOR "C" (TEATRO AUDITORIO)

De nuestra mayor consideración:

En relación con el tema de referencia y tal lo requerido por usted, hemos realizado las diligencias necesarias para estimar el valor comercial de la propiedad que se detalla a continuación, razón por la cual, en función de los elementos de juicio reunidos, estamos en condiciones de informar lo siguiente:

1. TIPOLOGIA: Terreno.

2. UBICACION: Delimitado por Av.2, Calle 91, Calle 4 y Calle 95, de la localidad y partido de Necochea, Provincia de Buenos Aires.

3. DATOS DEL INMUEBLE:

. Detalle Superficies:(1)

Terreno: 2.910,00 m²

. Nomenclatura catastral:(2)

Circunscripción **XII**, Sección **C**, Fraccion. **LXVI**
Circunscripción **XII**, Sección **C**, Fraccion. **65**, Parcela **2.**
Circunscripción **XII**, Sección **C**, Fraccion. **65**, Parcela **1.**

(1) Superficies aproximadas de parcelas, sin incluir calle a ceder, en función de la información remitida por el Municipio de Necochea.
(2) Nomenclatura según registros catastrales vigentes.

4. CARACTERISTICAS DEL ENTORNO:

Se ubica dentro del Complejo Casino, en el sector turístico tradicional de la localidad. El entorno presenta una consolidación urbana con uso de suelo mixto, donde se desarrollan actividades comerciales, gastronómicas, residenciales y recreativas. Dichos usos se encuentran sectorizados: por un lado, sobre la Av. 2 se localiza el sector de playas y, delimitado por la calle 4, el Parque Miguel Lillo. Por otro lado, sobre el frente marítimo de la Av. 2 y el inicio de la calle 89, predomina una morfología urbana conformada por edificios en altura de uso residencial, con basamentos destinados a actividades comerciales.

5. INDICADORES URBANISTICOS:

Zonificación: Uso específico.

Destino: Teatro auditorio.

Indicadores urbanísticos: En función de lo indicado por el Municipio, las posibilidades de uso y explotación aplicables a la parcela se encuentran condicionadas por el destino original del edificio actualmente emplazado en ella, correspondiente a un Teatro Auditorio. En consecuencia, cualquier intervención que se proyecte deberá respetar las características, parámetros y condicionantes derivados de dicho uso, manteniendo compatibilidad con la función preexistente.

Arq. PABLO S. D'AMICO ROUAN
Matrícula de Colegio de Buenos (PBA)
Tasaciones
Infraestructura

MARIANA CHAVES
Jefa
Tasaciones
Infraestructura

Scanned with CamScanner

COPIA FIEL
DEL ORIGINAL
Banco de la Provincia de Buenos Aires

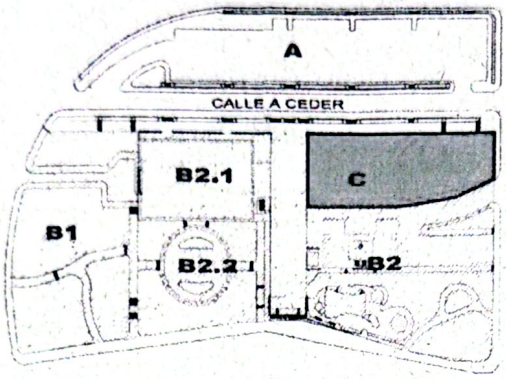
Banco Provincia

Departamento de Tasaciones
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahani 580 - 3er Nivel - Núcleo B - CABA
Teléfono: (011) 4819-2661 / 2662

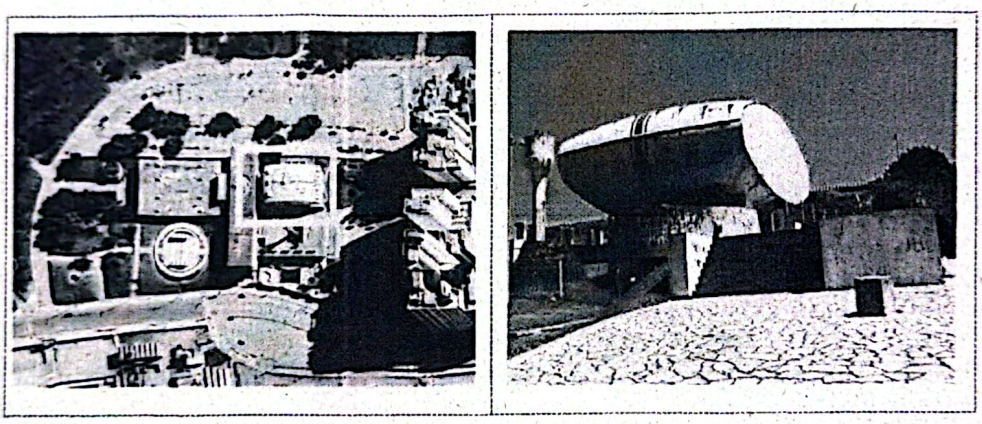
6. DESCRIPCION DELINMUEBLE:

Se trata de una parcela ubicada dentro del complejo recreativo 'Casino de Necochea'. La misma, lindera a una calle de acceso a ceder, se encuentra elevada respecto del nivel de sus frentes. Parte de su perímetro se encuentra delimitado mediante cerco de alambre tejido, observándose además distintos elementos que contribuyen a la delimitación física del predio con el resto del complejo.

Si bien al momento de la inspección se observó una edificación en su interior, debido a las limitaciones derivadas de su estado de conservación, la misma no ha sido considerada en el presente análisis. En consecuencia, la parcela se valora como terreno baldío, libre de mejoras.



Croquis suministrado por la Municipalidad de Necochea



Servicios urbanos: Electricidad, gas de red, alumbrado, agua corriente, cloacas.

7. GESTION Y ANALISIS:

- Inspección externa del inmueble
- Factores propios de la ubicación
- Consultas respecto a normas del uso del suelo
- Inspección interna del inmueble
- Factores propios del inmueble
- Consultas a empresas inmobiliarias de reconocido prestigio

8. DOCUMENTACION:

Nota solicitud de tasación con fecha 17-7-26, y notas aclaratorias.

Arq. PABLO S. [illegible] ROUAN
Analista de Obras Complejas (SSR)
Tasaciones
Infraestructura

MARIANA CHAVES
Jefa
Tasaciones
Infraestructura

Scanned with CamScanner

...IA FIEL
DEL ORIGINAL
Banco de la Provincia de Buenos Aires

MUNICIPALIDAD DE NECOCHEA
FOLIO Nº
52

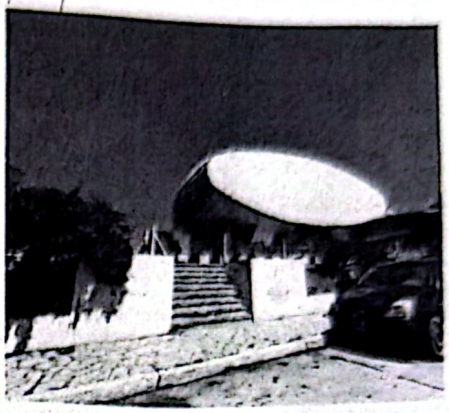
Banco Provincia

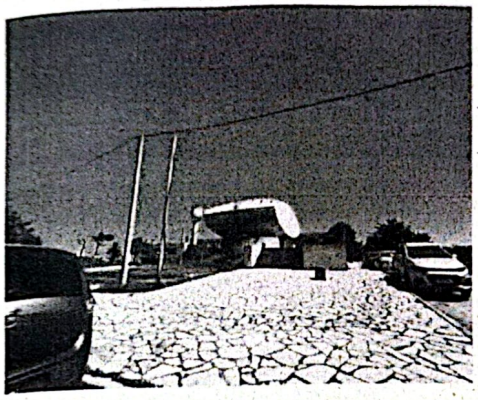
Departamento de Tasaciones
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Guanahani 580 - 3er Nivel - Núcleo B - CABA
Teléfono: (011) 4819-2661 / 2662

Banco Provincia
SEBASTIAN A. GUERRA
Gerente

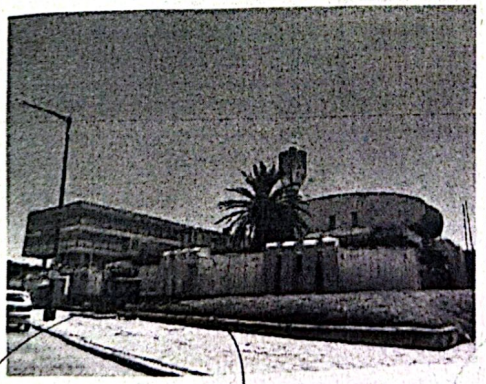
9. ANEXO FOTOS:













Arq. PABLO S. DIMINUTTO ROUAN
Analista de Obras y Bienes (SSR)
Tasaciones
Infraestructura

MARIANA CHAVES
Jefa
Tasaciones
Infraestructura

Scanned with CamScanner

COPIA FIEL
DEL ORIGINAL

Banco Provincia

Departamento de Tasaciones
Gerencia de Infraestructura
Banco de la Provincia de Buenos Aires
Gustavo Gahani 580 - 3er Nivel - Núcleo B - CABA
Teléfono: (011) 4819-2661 / 2662

9. CONSIDERACIONES FINALES:

. En función de lo solicitado por el municipio, se ha realizado la presente tasación del denominado Sector "C" como terreno libre de mejoras, para su uso exclusivo conforme a lo indicado en el informe.

. Asimismo, se tuvo en cuenta 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.

. Cabe señalar que esta valoración es única, no pudiendo ser trasladable o aplicable a otra superficie, disposición o condición distinta de la aquí enunciada.

. De acuerdo con 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.

VALUACION:

. VALOR ESTIMADO DE VENTA (Terreno libre de mejoras): $ 575.700.000
(son pesos quinientos setenta y cinco mil setecientos millones.)

Sin más, saludamos a ustedes atentamente.

Arq. PABLO SEBASTINUTTO ROUAN
Analista de Obras y Bienes (SSR)
Tasaciones
Infraestructura

MARIANA CHAVES
Jefa
Tasaciones
Infraestructura

Scanned with CamScanner