



INFORME a los PROFESIONALES ADHERENTES el “DESARROLLO URBANISTICO “SOLO PUEBLO” en VILLA EL CHOCON

Por el presente procedemos a detallar el estado actual del desarrollo a partir de las diferentes situaciones acontecidas.

Por Decreto Provincial 0879/18 se dispone la reubicación de los desarrollos urbanísticos que se generaron en el Istmo Mari Menuco/Los Barreales mediante Licitación Pública Nacional N° 01/2012 en el Municipio de Villa el Chocón a orillas del lago E. Ramos Mexía sobre RN 237 en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Provincial 2019/ 2017 que aprueba el traslado del desarrollo “SOLO PUEBLO” a orillas del Lago Exequiel Ramos Mexia próximo a la ciudad de El Chocon estableciendo numerosos cargos por la venta de las 245 has. se transfirieron a los Colegio que integran la APN.

Consecuencia de ello entre los años 2019 y 2023 se comenzó con el desarrollo del nuevo Proyecto Ejecutivo y tramitaciones reglamentarias de acuerdo a la nueva localización (pandemia mediante) comenzando con la selección por concurso del estudio de Arquitectura y el estudio de Agrimensura, resultando designados IAG Arquitectos para el proyecto del desarrollo y Agrimensor “Del Po & Asociados” para la confección del plano de mensura particular.

Luego de ello se transfirió por escritura traslativa de dominio a la Asociación Neuquina de Anestesia, Analgesia y Reanimación de Neuquén, el Circulo de Kinesiólogos del Neuquén, al Circulo Odontológico de Neuquén, al Colegio de Arquitectos del Neuquén- Regional I, al Colegio de Bioquímicos de Neuquén, al Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén, al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Neuquén. al Colegio de Médicos Veterinarios del Neuquén, al Colegio de Psicólogos de Neuquén-Distrito I , al Colegio de Farmacéuticos de la Provincia de Neuquén, al Colegio Médico de Neuquén, al Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia del Neuquén, al Colegio de Profesionales del Turismo de la Provincia del Neuquén el inmueble denominado como N.C. de origen 09-RR-016-0669-0000 – Exp. en el Catastro Provincial 8224-EXPM-31397/2022 inscrita en el REGISTRO de la PROPIEDAD INMUEBLE 119.115 CONFLUENCIA.

En el mes de Marzo del 2024 se procede al llamado a concurso privado de precio para le ejecución del proyecto “Solo Pueblo”, invitándose a siete empresas con actividades en la zona presentándose solamente una oferta.

El 31 de Julio del 2024 en sede del Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén se realizó la apertura de sobres de la oferta realizada por la empresa POSE S.A. (único oferente al llamado del concurso privado de precios, realizado por APN) y

de acuerdo a la planilla de cotización, resultando un importe de \$ 29.062.551.522,44 + IVA + CAC.

Luego de un periodo de análisis y readecuación de los precios y de los items en acuerdo con entre el Fideicomiso al Costo "APN" y la empresa POSE S.A., en el mes de Diciembre del 2024 se definió que el precio resultante por la ejecución de la totalidad de la obra presupuestada ascendería a la suma de \$ 19.625.808,581 debiendo agregarse el C.A.C. desde la fecha de la oferta y el IVA correspondiente.

Este importe por la totalidad de la obra dividido en los 1718 lotes que tiene el desarrollo da un costo de cada lote de \$ 11.423.637,00 más el C.A.C., el IVA y los gastos generales del desarrollo.

Teniendo como base el proyecto ejecutivo realizado por el estudio de Arquitectura IAG, el estudio de agrimensura del Estudio "Del PO & Asociados", las tramitaciones y aprobaciones de los diferentes entes de aplicación, las gestiones ante el Municipio de Villa El Chocón y lo determinado en el Decreto Provincial de re-ubicación 2019/2017 de fecha 20/12/ 2017 donde se establecen la modalidad y obligaciones en la nueva ubicación.

Al inicio del año 2025 presenta la renuncia al Fideicomiso al costo APN el Sr. Adalberto Manestar, siendo esta aceptada por los integrantes de APN y quedando por definir su reemplazo.

Así mismo durante el primer semestre del año 2025 se definió por parte de APN las siguientes acciones:

1) En el mes de Febrero / Marzo la APN solicito la contratación por parte del Fideicomiso del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Neuquén, para la publicidad, difusión y venta de los lotes remanentes del desarrollo, que ascienden aproximadamente a 968 unidades de diferentes superficies.

2) Se fija el valor de los lotes a vender en la suma U\$S 20.000 por el lote de 360m2 -esto es la superficie mínima de los lotes que surgen del plano realizado y en U\$S 45,00 el m2 excedente, estableciéndose en 6% la comisión de venta a favor del martillero, quedando la redacción de los contratos, la administración, sellados y demás formalidades a cargo del Fideicomiso al Costo "APN".

3) La empresa POSE S.A. pretendía la firma de un contrato por la totalidad del precio de la obra convenido, más CAC y el IVA, y por ende un anticipo del diez por ciento (10%) del monto total del contrato. Por indicación de los presidentes de los Colegios, Asociaciones, Consejos y Círculos que integran la APN se decide proponer la realización de la totalidad de la obra en seis (6) etapas, pagando un anticipo del 10% de cada etapa tomando como base una (1) por barrio y distribuyendo las obras de arquitectura (Portal de Acceso, Club House (junto con obras conexas), estableciéndose con la Empresa POSE S.A. el precio, la modalidad de trabajo y el plazo de obra total de treinta y seis (36) meses.

Esta readecuación llevo varios meses de intercambio de propuestas entre la empresa POSE S.A. y el Fideicomiso al Costo "APN" y luego de un buen tiempo de

intercambio de opiniones y negociaciones se llegó a un acuerdo para el mes de **Octubre de 2025** y con la actualización CAC desde Agosto/24 a Octubre/25 resultando para la totalidad de la obra el importe de \$ 26.273.381.131,00 debiendo agregar el 21% de IVA que es de \$ 5.517.410.038,00 lo que hacía un total de \$ 31.790.791.169,00 con el objetivo de dar inicio a la obra en el mes de Diciembre de 2025.

A este precio, costo total de obra, hay que agregarle un 6% correspondientes a Gastos Generales (Registración de fideicomiso, sellados varios, honorarios notariales, honorarios de Dirección de Obra, Honorarios de Agrimensura, Honorarios del Fideicomiso al Costo "APN" y el pago de la ejecución de los cuarenta (40) lotes en la planta urbana de Villa El Chocón que figuran como cargo en el Decreto 2019/2017 antes citado.

MODALIDAD de EJECUCION de la OBRA.

Las condiciones acordadas para la ejecución de la obra con POSE S.A. era el que sigue, partiendo de que el primer paquete de obra definido por el Fideicomiso al Costo "APN" al mes de octubre del 2025 es la ejecución del Pórtico de Acceso y el barrio Cardos compuesto por 333 lotes cuyos costos individuales es el que sigue:

Costo del Pórtico -----\$ 350.000.000,00
Costo urbanización Barrio Cardos \$ 4.641.077.084,00
Costo total primer paquete:..... \$ 4.991.077.084,00 + el IVA.
Plazo de obra: seis (6) meses.

Desde el Fideicomiso al Costo "APN" redactaron los pertinentes documentos para el acuerdo contractual con la empresa POSE S.A. no pudiéndose llegar a la firma del primer contrato por indecisiones y modificaciones constante de la empresa durante los meses de Noviembre y principios de Diciembre de 2025.

Ante las constantes e injustificadas dilaciones de la empresa se convino con la misma que el 15 de diciembre de 2025 a las 12.00 h. se procedería a la firma del primer contrato de obra en la sede del Fideicomiso al Costo "APN". Sin que el representante de la empresa se presentara a suscribirlo a pesar de que se aguardó hasta las 13:00 h. Con la presencia de los fiduciarios y representantes de las instituciones sin que se lleva a cabo la firma convenida y ante la ausencia injustificada y sin ningún tipo de comunicación por parte de la empresa POSE S.A. se dan por finalizadas las tratativas, previo redactar el acta pertinente, y posteriormente se comunica por cartas documento a la empresa y a su apoderado local la finalización de toda relación comercial.

Como síntesis de la relación de la empresa POSE S.A. el precio final ofertado por la totalidad de la obra al mes de Octubre de 2025 fue:

Precio de origen (Agosto /2024)
Actualización CAC a Octubre. 2025 = 1,38
Precio: \$ 27.083.615.842,00 + IVA (5.687.559.327,00) = \$33.771.175.169,00
Costo de la obra en U\$S a la fecha (\$1.400,00 por unidad) U\$S 24.122.268,00

Costo por lote de 360m² (1718 unidades) \$ 19.657.261,00 (U\$S 14.041,00) a Octubre/2025.

A estos importes en pesos argentinos o en dólares estadounidenses a valor oficial se les debe agregar un 6% de Gastos Generales antes referidos.

En el mes de Julio de 2025 se comunica con el Fideicomiso al Costo "APN" la empresa NANO TECHNOLOGY SRL (empresa que había sido invitada a participar del concurso privado de precios del 2024, pero que en su momento NO presento oferta) con domicilio en el Parque industrial de Neuquén, con el deseo de hacer una oferta por la obra de "Solo Pueblo" siéndole respondido que la obra ya había sido adjudicada a la empresa POSE S.A. y que se estaba en tratativas de la firma del contrato.

En el mes de Septiembre/2025 NANO TECHNOLOGY SRL presenta una oferta concreta ya que tenía analizado el proyecto desde el llamado del concurso privado y por compromisos de ampliaciones de obras ya contratadas NO presento oferta, pero que era de su interés ejecutarla aduciendo tiene la capacidad técnica, operativa, financiera y antecedentes para llevar adelante la obra en las condiciones que definió el Fideicomiso al Costo "APN"

Ante la incertidumbre de las tratativas con la indefinición, postergaciones constante y la falta de formalidades la empresa POSE S.A. se le contestó a NANO TECHNOLOGY SRL que desde el Fideicomiso al Costo "APN" se le aceptaría la presentación de su oferta, sin ningún tipo de compromiso y que cualquier resolución debía ser de acuerdo con lo que resolvieran los distintos los Colegios, Asociaciones, Consejos y Círculos que integran la APN.

La oferta presentada por NANO TECHNOLOGY SRL por la totalidad de la obra ascendía a la suma de \$ 26.689.048.719,00 + CAC + IVA al mes de Octubre/2025) respetando en las condiciones que contrataría de haberlo hecho POSE S.A. y en condiciones de iniciar la obra de manera inmediata

A raíz de lo sucedido con la empresa POSE S.A. se llamó a reunión de los Colegios, Asociaciones, Consejos y Círculos que integran la APN para el 05 de febrero de 2026 para resolver la modalidad de la continuidad del Proyecto "SOLO PUEBLO", informando la oferta presentada por NANO TECHNOLOGY SRL. Los representantes de los Colegios, Asociaciones, Consejos y Círculos que integran la APN informan que no llevaban mandato para votar y solicitan un cuarto intermedio para analizar en sus respectivas comisiones directivas los pasos a seguir. Se define realizar una reunión en sede del Consejo de Ciencias Económicas de Neuquén para el día 19 de febrero a las 20.00h con un único temario de dos opciones:

1.- Llamar a un nuevo concurso privado de precios de acuerdo al proyecto ejecutivo de IAG, en la modalidad ya definida por etapas, invitando a empresas locales/regionales. Este proceso se iniciaría con la entrega de las invitaciones para la participación del concurso privado de precios a las empresas que se definan, las que manifestando su aceptación a la invitación recibirían la documentación técnica necesaria para que en un término de entre 45/60 días de análisis y de la ronda de

consultas que pudiera hacerse pudieran presentar las ofertas lo que se estimaba que podría suceder para el mes de Junio/2026.

Posteriormente en treinta (30) días corridos hacer la evaluación y ponderación de las ofertas y definir la adjudicación.

Definida la empresa adjudicataria se llevara adelante las negociaciones para la firma del primer contrato y dar inicio a la obra.

2.- Analizar la viabilidad de la oferta de la empresa NANOTECHNOLOGY descripta más arriba con precio definido a octubre de 2025 + IVA + CAC.

Las dos propuestas fueron explicitadas y debatidas para posteriormente someterlas a votación, resultando elegido la opción 1, como consta en el Acta N° 66 que está a disposición en la oficina de "APN". Con este mandato se comienza el proceso de llamado a concurso privado de precios por invitación.

Próximamente se comunicará a las Instituciones y adherentes el calendario de fechas con las respectivas acciones tendientes a llevar adelante el nuevo llamado a presupuestar la obra.

Dr. Carlos Martin ARIAS
Fiduciario
Fideicomiso al costo "APN"

Arq. Eduardo Nicolas MATKOVICH
Fiduciario
Fideicomiso al costo "APN"