

Neuquén, 26 de Febrero de 2024.-

Sres.:

COOPERATIVA MERCANTILES

FORO DE LA MESETA

Pte.

Ref.: OBRA: "Construcción 105 Viviendas Balcón DE LA Meseta – Neuquén Capital"

Objeto: Contesta Nota del 20/02/2024 – Reclamo por obra sin avance de - Vecinos Propietarios 105 Viviendas Balcón de la Meseta.

De nuestra Mayor consideración:

Por medio de la presente y contestando la nota recibida vía e-mail el día 22/02/24 enviada por los vecinos propietarios 105 viviendas Balcón de la Meseta informamos todo lo que ya oportunamente fue notificado a las partes intervinientes de cómo se fueron sucediendo los hechos desde el inicio de la obra a la fecha, para lo cual y a los fines de responder a lo planteado informamos:

1- Se divide la obra en dos contratos:

1.1- RENGLON 1 – VIVIENDAS (FINANCIADA POR NACION) – monto contrato básico \$772.481.010,65 – 6.936.167,82 UVIs valores al 04/05/2022 (valor UVIs \$ 111,37). Plazo de obra 18 meses, y por exigencia de Nación comprometer entregas parciales para que no se caiga el plan, se propone entonces 15 viviendas a los 10 meses, 15 viv viviendas a los 12 meses y el resto a los 18 meses.

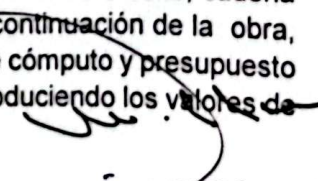
1.2- RENGLON 2 – OBRAS COMPLEMENTARIAS (FINANCIADA POR PROVINCIA) – IPVU – ADUS. Monto básico contrato \$ 149.979.939,82 valores a sep./2022, se redetermina con Decreto 691/16. Plazo de obra 18 meses.

1.3- Aclaración: Las viviendas del prototipo Techo digno que se licitaron tienen una superficie de 64 m² y el monto que se paga por la misma es para un barrio construido por viviendas apareadas, en una urbanización en bloque o sea todo junto, pudiéndose cerrar totalmente el predio donde se ejecuta la obra. Este barrio que nos compete está formado por casas totalmente dispersas en dos urbanizaciones y la mayoría de las viviendas son aisladas con una proporción mínima de viviendas apareadas, a su vez y como mejora se incrementó la superficie en 6 m² mas, construyéndose una vivienda de aproximadamente 70 m². Estos cambios o Mejoras son pagados por los adjudicatarios a un monto establecido, para lo cual se firman los convenios respectivos en donde consta la manera y forma de pago de dichos montos con la actualización acordada y aprobada. Este monto de mejoras, que abonan los adjudicatarios, es equivalente aproximadamente al 8-10% del monto de la obra propiamente dicha.

2- Habida cuenta de garantizar la fabricación y contar con ciertos materiales en tiempo y forma para llevar adelante la obra en los plazos comprometidos, la Empresa en los meses de Diciembre 2022 y enero 2023 realiza inversiones muy importantes, se compran


CODAM S.A.
Ing. FREDO T. MAFFEI
PRESIDENTE
Representante Técnico

- materiales: 105 viviendas completas de: las carpinterías con sus correspondientes vidrios DVH; cañerías, llaves y piezas especiales de instalaciones sanitarias (agua, y cloacas), de gas y parte de la eléctrica; la totalidad de acero; hormigón elaborado para las fundaciones y estructura (columnas y vigas); chapas para cubierta de techos con su correspondiente aislación), ladrillos cerámicos, 15 viviendas de estructura de madera de techos, estructura, aislación y placas de durlock para revestimiento interior de muros y cielorrasos; 40 viviendas de los materiales para estructura de tanques, etc.
- 3- Renglón 2 – se comenzaron los trabajos en el mes de enero 2023, recibándose un anticipo financiero de ADUS, del 10% del monto de contrato.
 - 4- Renglón 1 – se comenzaron los trabajos en el mes de Abril 2023, no recibándose anticipo financiero de NACION.
 - 5- Se hace notar que los certificados correspondientes a las obras complementarias (montos mínimos) se fueron cobrando de ADUS normalmente dentro de los 30 días de fecha de certificación, a valores básicos de contrato.
 - 6- En cambio en lo más importante el Renglón 1 – Vivienda que si bien la obra se inició en abril/2023, certificado N°1 - 3,68% de avance, y recién se realizó el cobro de este certificado en el mes de agosto 2023, o sea con ya la obra con un ejecutado físico real del 15,01%.
 - 7- La empresa notifico a la Comitente en varias oportunidades y de manera mensual de esta anormal situación de falta de cobros de los certificados que afectaba el ritmo de la obra e impedía realizar nuevas inversiones. Como así también el asincronismo de UVIs (Unidad de Vivienda) por lo que se actualizaba el valor de la obra Vivienda, amén de que se liquidaba al valor del ultimo día del mes de ejecución y no se ajustaba a la fecha real de pago...., esto también fue notificado a la Cooperativa Mercantiles y Foro de la Meseta y a los adjudicatarios le llegaba la información de todo a través de las respectivas organización que conforman el foro de la meseta.
 - 8- Que como consecuencia de haberse removido y/o rechazado por ADUS de varios postulantes del grupo 105 viviendas, se hizo muy dificultoso trabajar, ya que no se tuvo el listado definitivo. Había cuenta de ello, y complicando aún más la logística para la ejecución de la obra – obra abierta y con casas dispersas – hubo casos de que se realizaron trabajos de movimiento de suelos en lotes que luego le dieron de baja, o sea una obra totalmente atípica y complicada aún más por estas situaciones. Por lo que en varias ocasiones y a través de notificaciones a todos los participantes – Comitente, Cooperativa, foro de la Meseta – se puso en alerta por estas anormales y costosas situaciones, aun agravado en un todo por el no pago de las certificaciones de obra en tiempo y forma.
 - 9- Esta situación se mantuvo en el tiempo, y la empresa dentro de sus posibilidades y con inversión propia y solo con el aporte de los adjudicatarios, la empresa siguió adelante, hasta el mes agosto/septiembre 2023, llegando a un avance real del 17,41%.
 - 10- Con fecha 04 de Octubre de 2024 y como consecuencia de las condiciones del país, con una situación inflacionaria exponencial, importante devaluación de la moneda lo que provocaba la no existencia de precios de materiales e insumos, falta de crédito, cadena de pagos inexistente, etc., se hizo necesario para posibilitar la continuación de la obra, sincerar el valor real de la misma, para lo cual se hace entrega de cómputo y presupuesto discriminado utilizando los análisis de precios de oferta pero introduciendo los valores de


CODAM S.A.
ALFREDO T. MAFFE
PRESIDENTE
Representante Técnico

- insumos, mano de obra, equipos, seguros, gastos generales y otros al 31/08/2023. Adjuntando toda la documentación probatoria de dicho calculo.
- 11- Con fecha 11 de Octubre de 2023 y ante la real situación de no cobro, la total irrepresentatividad del UVIs y la gran variación de los costos reales de materiales e insumos de la obra, lo cual no se reflejaba en los montos de las certificaciones provocando el rompimiento de la ecuación económica del contrato de obra, la Empresa siguiendo lo que todas la empresas de la Cámara Argentina DE LA Construcción, realiza una presentación con fecha 11/10/2023 a la Comitente – ADUS con la Ref.: Denuncia Irrepresentatividad de los pagos por UVIs y Objeto: Notifica paralización parcial de los trabajos. Solicita Urgente renegociación de contrato.
 - 12- La Cooperativa Mercantiles y Foro de la Meseta y ante esta real situación convoca el día 11/10/2023 a una reunión por Zoom a todas las organizaciones y a los adjudicatarios, invitando a la Empresa a fin de notificar a todos y responder a sus inquietudes, elaborando un power point con datos de cómo está la situación real de la obra a esa fecha.
 - 13- La empresa nunca recibió ninguna respuesta de parte de la comitente a lo planteado en notas del 04 y 11/10/2023.
 - 14- A su vez a esa fecha faltaba definiciones y/o confirmaciones de lotes a edificar, porque algunos inscriptos no habían completado la información requerida por ADUS por lo cual no estaba confirmada su plaza, y por consiguiente la empresa imposibilitada de realizar obras en dicho lote.
 - 15- La empresa y de común acuerdo con la Comitente- ADUS para que no se caiga los aportes de Nación, fue certificando lo mínimo (obra ejecutada hasta el mes de Septiembre), durante los meses de Oct-Nov-Dic/2023 , llegando a un acumulado del 19,11% en Renglón 1- Vivienda y 62,20% en Renglón 2- Obras Complementarias.
 - 16- El 10 de Diciembre 2023, cambia el Gobierno Nacional y el Gobierno Provincial, con cambio total de autoridades y política económica.
 - 17- En el mes de enero 2024 y según lo acordado con la Cooperativa Mercantiles y Foro de la meseta oportunamente con la definición de los adjudicatarios faltantes, la empresa en el mes de Enero 2024 completa los 104 movimientos de suelos faltantes y ejecución de las respectivas plateas de fundación, quedando solo 1 lote sin obra porque no está definido aún. Llegando a un porcentaje de avance real Renglón 1 Vivienda del 20,15% y renglón 2 obras complementarias 64,30%. De esto se desprende que considerando ambos renglones (Renglón 1 – Vivienda, y Renglón 2 – Obras Complementarias) la obra total tiene un avance superior al 25% realmente ejecutado.
 - 18- Hacemos notar que independientemente de todo lo antes mencionado nuestra empresa ha estado hasta la fecha y de manera continúa manteniendo el cuidado de la obra con la serenia prevista y recorrida de personal técnico y administrativo correspondiente afectado a dicha obra. Estando la totalidad de los materiales comprados a resguardo acopiados y cuidados en nuestro obrador general.

A la fecha y con cambios rotundos en materia de viviendas social en el país y sin nombramientos de funcionarios tanto a nivel Nación como Provincia, no estando confirmado el financiamiento para el barrio que nos compete, es imposible tomar determinación hasta tanto se defina como siguen los planes de vivienda y principalmente la OBRA: "Construcción 105 Viviendas Balcón DE LA Meseta – Neuquén Capital".



CODAM S.A.
Ing. **FREDO T. MAFFEI**
PRESIDENTE
Representante Técnico



SANTA FE Nº 380 - NEUQUEN - ARGENTINA
TEL : (0299) 4425205/ 192 - www.codamsa.com.ar

Si bien es cierto que las familias han cumplido puntualmente con los pagos correspondientes a la mejoras, queremos dejar perfectamente aclarado que dichos montos significan -como se dijo en el punto 1.3- una incidencia del 8%-10% del valor de la obra, por lo que es inviable llevar adelante el barrio de viviendas tal lo establecido en el convenio de financiamientos firmado por todos, si no se tiene garantizado el aporte de los montos completos de este contrato, readequado a la realidad y el cobro en tiempo y forma de los certificados de obra redeterminados mes a mes.

Atento la situación planteada y desde finales del año próximo pasado, nos encontramos buscando alternativas y haciendo gestiones ante los distintos organismos a los fines de que se cuente con el financiamiento garantizado, para presentar un plan de trabajos e inversiones a aprobación y de esa manera poder continuar con la ejecución de la obra faltante, estando la empresa dispuesta a terminar la obra en el menor plazo posible.

A tal fin y teniendo en cuenta la sugerencia de los beneficiarios de buscar soluciones en conjunto, nos encontramos haciendo tratativas para lograr una reunión con el ADUS a fin de concurrir a la misma esta empresa, las organizaciones intermedias y el foro de la meseta, por lo que al momento de contar con la fecha que nos confieran será puesta en conocimiento inmediato a través de las Organizaciones.

Sin más, saludamos a Uds. muy atentamente.



CODAM S.A.
Ing. ALFREDO T. MAFFEI
PRESIDENTE
Ingeniería Técnica