

## 1. INFORME DE GESTIÓN (período octubre 2021 a diciembre 2024)

# Resumen de Gestión SOSUNC

## Octubre de 2021 a diciembre de 2024

En primer lugar, quisiéramos agradecer a todos los consejeros y consejeras salientes por el esfuerzo realizado en estos años de arduo trabajo.

Resumimos los objetivos que, como gestión, nos trazamos al asumir y por los que trabajamos estos 3 años:

### **1) Posicionar a la OSU entre las mejores del medio, a los efectos de mejorar convenios con prestadores y ampliar coberturas que redundaran en beneficio para los/las afiliados/as.**

En este sentido, durante los 3 años de gestión, no ha habido cortes de servicio por falta de pago o imposibilidades de consensuar convenios. La OSU ha acompañado el incremento de precios de los servicios, actualizando todos los convenios existentes. En el Anexo 1, se detalla la evolución de los incrementos otorgados a los prestadores en el último año. En un período de altísima inflación como el 2023 y primer semestre de 2024, la puja de los prestadores por conseguir aumentos, la mayoría muy por encima del proceso inflacionario, hicieron de la gestión de las responsables del área Asistencial y de Convenios una tarea sumamente ardua. En este contexto, dicha tarea permitió acuerdos con los prestadores que, por un lado, evitaron cortes de servicio y, por otro otorgaron incrementos que evitaron poner en riesgo la viabilidad de pago de la OSU. Ardua y exitosa tarea que es necesario reconocer en este informe.

### **2) Disminuir y/o suprimir los coseguros que se abonan por prácticas relacionadas a patologías prevalentes.**

El cobro de plus o coseguro por parte de los profesionales es reflejo de un cambio de paradigma donde no se respetan los acuerdos firmados por los colegios de profesionales que los representan. El cobro de plus se ha generalizado a todas las OS, sin que esta aclaración sea una justificación por el cobro a SOSUNC. Aún falta firmar convenios con algunas especialidades. En relación a los reintegros gestionados, odontología, óptica, medicamentos y psicoterapia siguen siendo las prestaciones que conllevan mayor cantidad de solicitudes de reintegros.

### **3) Mantener las coberturas en patologías crónicas en el rango de los 70 al 100%.**

Se han mantenido las coberturas de patologías crónicas anteriores a la gestión y se han

sumado nuevas, como el Plan Cardio-Vascular, el Programa de Cáncer de Colon y nuevas prácticas al Programa de Cáncer de Mama.

#### **4) Poner en valor los bienes patrimoniales de la OSU: el camping de Las Grutas, el predio Los Sauces, el predio Carlos H. Rodríguez y las cabañas de Copahue.**

Más adelante, en este informe, se detallan las acciones tomadas por esta gestión en pos del cumplimiento de esta meta.

#### **5) Mejorar las instalaciones de atención al público en algunas delegaciones.**

Se han mejorado ediliciamente las delegaciones de Villa Regina y Viedma, y se han alquilado nuevos locales de atención en Roca y Cipolletti, así como se han realizado ampliaciones/modificaciones, en la sede central y la farmacia.

#### **6) Realizar las adecuaciones necesarias que posibiliten mejorar tanto el principio de solidaridad y sustentabilidad como el de equidad de los aportes. También, ante el levantamiento de las medidas preventivas de aislamiento por la Pandemia de COVID-19, se debieron implementar nuevas estrategias de trabajo para restablecer la actividad presencial plena.**

En 2023, se elevaron al CS las Resoluciones 024 y 025, tendientes a aumentar los aportes, corrigiendo la inequidad de los mismos, en especial en lo relacionado a los aportes de los docentes simples y los cónyuges.

Por otro lado, el Consejo Directivo dedicó gran parte de los primeros meses de gestión en conocer a fondo las diversas actividades que se venían desarrollando.

Asimismo, es importante remarcar que, al asumir a fines de 2021, no se contaba con la rendición de los balances de 2019 y 2020. Por ello, se prestó una atención especial al fortalecimiento de las áreas involucradas en la realización y presentación de dichos balances.

Se destaca además que, como gestión, no sólo se presentaron los balances citados, sino que se cumplió con la presentación de los balances 2021, 2022 y 2023, quedando próximo a ser presentado el balance de 2024. De esta manera, se cumplió con los tiempos estipulados por la normativa vigente para la presentación de la Memoria y Balance de la OSU.

Al momento del traspaso, se ha logrado que la OSU esté al día con la gestión del balance, habiéndose tomado las provisiones necesarias para que el Balance 2024 pueda ser presentado en tiempo y forma por las autoridades entrantes.

Es importante señalar que, por primera vez, desde el 2014, un balance ha dado un resultado positivo. Si bien el superávit logrado en 2023 fue exiguo, no es menos importante, teniendo en cuenta la disminución de los aportes que recibe la OSU en comparación con el aumento que han sufrido los aranceles de las distintas prestaciones médico-asistenciales.

Para mejor información del nuevo Consejo Directivo de la OSU, se procede a detallar algunas de las áreas más importantes de la OSU:

## ÁREA ASISTENCIAL

La Auditoría ha logrado, durante el año 2024, tener un control estricto del área de medicamentos a través de la actualización e incorporación de nuevas patologías al Programa de Pacientes Crónicos.

- 1) La incorporación de un agente administrativo, previamente ligado a la Farmacia, permitió lograr una mayor eficiencia en el control y auditoría de los medicamentos de uso crónico, y en especial en programas con medicación de alto costo cubierta al 100% (insulinas del programa diabetes, anti-retrovirales del Programa HIV y fármacos biológicos para tratar la artritis reumatoidea).
- 2) En el área médica, se ha logrado conformar un equipo médico de excelencia, que incluye los 3 (tres) auditores para las prácticas y estudios cotidianos y una auditora médica para las historias clínicas de facturación. Los mismos analizan los casos de complejidad y elaboran los dictámenes de acuerdo a informes técnicos o de investigación, utilizando, entre otros, el UpToDate (herramienta de apoyo para la toma de decisiones clínicas que ofrece información médica actualizada y basada en evidencia).
- 3) En el sector de Salud Mental, el auditor, además de la auditoría de los afiliados/as que requieren prestaciones de discapacidad y/o de salud mental, realiza la auditoría de la facturación correspondiente a su área.
- 4) Desde el área Asistencial, se mejoró y actualizó el Manual de Procedimientos de SOSUNC y se realizó una revisión completa de los todos los planes para su puesta en sistema por parte de SIGES.
- 5) El sector administrativo del área médica, a partir del ingreso de dos nuevas agentes, ha mejorado la interacción con los auditores, así como con el sector de Expendio y las delegaciones. Realizan un trabajo ordenado y a conciencia.

### Tareas pendientes del área médica para el año 2025

- *Mejorar el registro de datos.* En el segundo semestre, se ha iniciado, desde el área administrativa, un procedimiento para la carga de los procesos que se gestionan en la Auditoría, debiendo continuar el ciclo de mejoras de dicho procedimiento.

- *Mejorar los procedimientos de estadísticas* que nos permitan seguir normatizando la Auditoría, así como el trabajo de prevención de patologías frecuentes.

- *Mejorar y continuar las capacitaciones internas* para las delegaciones y el sector de Atención al Afiliado/a.

- *Culminar el Manual de Procedimientos* propios de la Auditoría Médica, iniciado en 2023.
- *Consensuar el trabajo con el área legal* para una mejor resolución de casos complejos.
- *Mejorar la comunicación* desde la Auditoría hacia el afiliado/a y otros sectores de la O. Social.
- *Concretar la puesta en marcha de un consultorio* dentro de SOSUNC, destinado a la atención de nuestros afiliados/as en general y los adherentes en particular.
- *Evaluar periódicamente los resultados de la auditoría de facturación.* En el sector del área médica, se produjo el reingreso de uno de los médicos auditores, luego de una licencia de 18 meses. Para no afectar el ya conformado equipo de Auditoría, se solicitó a esta profesional que realizara la auditoría médica de internación, dada las características de su licencia.

## ÁREA REINTEGROS

Respecto de este área, es de destacar que, durante el período de enero 2024 a octubre 2024, se generaron 6807 reintegros según lo detallado e informe emitido por el Sistema, por un total de \$280 millones de pesos.

Se registra un promedio mensual de 500 reintegros, lo que conlleva a que la agente responsable de tramitar y liquidar los mismos deba ocuparse netamente del trabajo operativo, sin poder asignar tiempo a delinear mejoras en el desarrollo integral de reintegros, estadísticas e informes de gestión y mejoras significativas en la operatoria del afiliado/a.

Por lo expuesto, se asignó a un personal de planta que tiene acabada experiencia en el trámite y procesamiento de solicitudes de reintegros. Dicho personal desempeña funciones específicas en el área, manteniendo las funciones de base que desarrolla como responsable de la delegación de San Martín de los Andes. Las razones que llevaron a su designación tienen como meta acelerar los tiempos de verificación y liquidación, generación de estadísticas y convenios, entre otras tareas tendientes a beneficiar a los afiliados/as.

## ÁREA RECURSOS HUMANOS

Respecto de esta área, la cantidad de personal no se ha incrementado, aún cuando se ha dado respuesta a la solicitud de cobertura de funciones solicitadas por los responsables de las distintas áreas de trabajo de la OSU.

- *Año 2022:* La nómina incluía un total de 81 personas (planta permanente: 69 - contratados: 12).
- *Año 2023:* La nómina se componía de 80 personas (planta permanente 60 - contratados: 11 - pasantes: 5).
- *Año 2024:* Hasta noviembre, la nómina cuenta con 78 personas (planta permanente 63 - contratados en planta temporaria: 12 - pasantes: 3).

## ÁREA PATRIMONIO

Se comparte el detalle de lo realizado y lo que queda pendiente para todos los edificios y bienes

patrimoniales de SOSUNC.

### a) Camping SOSUNC en Las Grutas

Ante los regulares resultados de las experiencias de explotación realizadas en temporadas anteriores mediante un Convenio entre la FaTu y SOSUNC, en la temporada 2020-2021, se optó por realizar explotación conjunta con la Empresa Ramos S.A.

La temporada **2020-2021** dejó un saldo positivo para SOSUNC de \$1.048.305, más \$135.000 por el canon de uso del Salón de Usos Múltiples (SUM) ubicado dentro del Camping.

Para la temporada 2021/2022, se amplió el llamado a propuestas de explotación conjunta, resultando más conveniente para la OSU la presentada por el Sr. Milton Garro, quien hasta ese momento tenía la concesión del camping Legisladores de Río Negro en Las Grutas. Este acuerdo con el Sr. Milton Garro se renovó para la temporada 2022-2023.

La temporada **2021-2022** y la temporada **2022-2023** dejaron un saldo positivo para SOSUNC de \$3.594.666,5 y \$7.732.250 respectivamente, más lo recaudado en concepto del canon de uso del SUM.

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Temporada 2021/2022</b>   | 100,00 %       | 50,00 %        |
| <b>Ingreso por concesion</b> | \$7.189.333,00 | \$3.594.666,50 |

|                              |                 |                |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Temporada 2022/23</b>     | 100%            | 50,00 %        |
| <b>Ingreso por concesión</b> | \$15.464.500,00 | \$7.732.250,00 |

Ante la excelente experiencia en ambas temporadas, para la temporada de **2023/24**, nuevamente se concesionó con el Sr. Milton Garro, con excelentes resultados, a pesar de la devaluación y la altísima inflación de los meses de diciembre y enero de 2023. La temporada finalizó en marzo con un **total de ingreso por alquiler de \$9.402.351,25**

|                              |                             |                            |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>TEMPORADA 23-24</b>       | 100%                        | 50%                        |
| <b>INGRESO POR CONCESIÓN</b> | <b><u>18.804.702,50</u></b> | <b><u>9.402.351,25</u></b> |

Mas allá del buen resultado de la concesión del Camping, de diciembre a marzo, el manteni-

miento del mismo sigue siendo deficitario, como se detalla en el siguiente recuadro:

| <b>Informe 2023 – Predio Las Grutas (Concesión)</b> |             |                         |
|---|-------------|-------------------------|
| Personas que asistieron al camping                  | <b>2135</b> |                         |
| Afiliados de SOSUNC                                 | <b>82</b>   |                         |
|   |             |                         |
| Ingresos por concesión                              |             | <b>\$9.402.351,25</b>   |
|   |             |                         |
| Egresos por mantenimiento y servicios               |             | <b>5.197.696,43 ARS</b> |
| Servicios agua, luz, retributivos                   |             | <b>1.199.071,18 ARS</b> |
| Licencia comercial                                  |             | <b>457.574,57 ARS</b>   |
| Egresos sueldos del personal (1 persona)            |             | <b>6.564.839,14 ARS</b> |
|   |             |                         |
| Balance 2023 (resultados negativos)                 |             | <b>(\$4.016.830,07)</b> |

Las razones del déficit están relacionadas al breve tiempo de alquiler o concesión del Camping en la temporada estival en comparación de los gastos fijos de mantenimiento, servicios y personal permanente que demanda.

Si bien los gastos por servicios de luz, gas, agua y puesta a tierra, así como el informe Seguridad e Higiene y otros cánones para explotación del Camping, están a cargo del locatario durante la temporada, durante el resto del año, corren por cuenta de la OSU.

#### *Mantenimiento y mejoras en el Camping*

Fuera de temporada, se realizan tareas preventivas, correctivas, y/o mejoras en las partes edilicias y en la forestación con Mano de Obra Propia.

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>AÑO 2023 Gastos de mantenimiento</b> | <b>\$ 2.269.876</b> |
|---|---------------------|

#### **Detalle de gastos más importantes.**

|  |
|--|
| COMPRA E INSTALACION DE CABLE SUBTERRANEO  |
| CONSTRUCCION DRENAGE Y CAMARA BOCA DE REGISTRO   |
| EXTRACTOR INDUSTRIAL AXIAL CON PERCIANA EXTRACTOR  |
| MAERIALES DE FERRETERIA P/INSTALACIÓN DE EXTRACTOR INDUSTRIAL                            |
| COMPRA E IINSTALACION DE18 CARTELES VINILOS PVC PARA CAMPING                             |
| COMPRA DE MOTOSIERRA NIWA 50CC 20"   |
| MANTENIMIENTOS DE CALDERAS EUTERMA   |
| PILETAS ACERO ARIEL 1 MTS (3 DERECHAS Y 3 IZQUIERDAS)                                    |
| JACK RJ-45 Para AMPLIACION DE INTERNET EN PARCELAS                                       |
| CONTENEDOR P/RETIRO DE RAMAS (VARIOS)  |
| COMPRA DE AMOLADORA 850W MODELO AML850-8 MARCA LUSQTOF                                   |
| MATERIALES VARIOS PARA ARREGLO DE PORTON E INSTALACION DE PILETAS EXTERIOR               |
| HONORARIOS Y GASTOS INSPECCIÓN, INFORME Y CONFECCION DE PLANOS SISTEMA ELECTRICO CAMPING |

En lo que va de 2024, sólo en gastos de mantenimiento, se han erogado \$3.909.685,21

Durante el último semestre de 2024, se evaluó una propuesta de concesión del Camping por 5 años por parte del Municipio de San Antonio. La misma contó con el aval del Consejo, teniendo en cuenta que podría ser ventajosa para la OS en la búsqueda de disminuir el déficit y mantener el inmueble y

los beneficios para las/los afiliados/as. Lamentablemente, promediando el mes de noviembre, el Municipio desistió de su interés, aduciendo costos del eventual emprendimiento por los que no podría asegurar su financiación (instalación de cloacas, entre otros).

Ante esta situación, se renovó por tercera vez el contrato de concesión con el Sr. Milton Garro, concesión que en años anteriores fuera muy favorable para la OSU.

Teniendo en cuenta que un convenio de esta índole sería muy ventajoso para la OS en la búsqueda de disminuir el déficit y mantener el inmueble y los beneficios para las/los afiliados/as, creemos que la gestión entrante podría continuar con las negociaciones con el Municipio de San Antonio en pos de concretar dicho acuerdo de concesión.

## b) Centro recreativo Los Sauces

Con Los Sauces, ocurre algo similar a lo que se explicó en relación con el Camping de Las Grutas. El balance entre los egresos por mantenimiento y los ingresos provenientes del alquiler es sumamente deficitario.

Durante el año 2023, el balance entre ingresos y egresos dio un saldo negativo de -\$34.157.986,93 según se puede apreciar en el cuadro siguiente:

| <b>Informe 2023 - Gastos e Ingresos predio Los Sauces</b> |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| Gastos de seguridad                                       | \$ 12.790.135,77         | Empresa Ramos Suspendida                 |
| Gastos de mantenimiento                                   | \$ 597.226,64            | Limpieza, reparación y herramientas      |
| Gastos reparación de salón                                | \$ 4.929.271,39          | Reparación piso del salón, etc.          |
| Gastos tasas y servicios                                  | \$ 271.911,19            | Luz, gas y retributivos                  |
| Gasto zona protegida                                      | \$ 137.257,59            | Ambulancia (Suspendida en marzo de 2024) |
| <b>Total gastos operativos</b>                            | <b>\$ 18.725.802,58</b>  |  |
| Total sueldos (2)   | \$ 11.861.917,40         |  |
| Total cargas sociales                                     | \$ 4.744.766,96          |  |
| <b>Total gastos de sueldos</b>                            | <b>\$ 16.606.684,35</b>  |  |
| <b>Total de gastos</b>                                    | <b>\$ 35.332.486,93</b>  |  |
| Ingresos por alquiler                                     | \$ 1.174.500,00          |  |
| <b>Diferencia</b>   | <b>-\$ 34.157.986,93</b> |  |

### *Detalle de gastos más importantes*

- En 2023, la erogación relacionada a las horas de custodia significó lo antes expresado, decidiéndose suspender dicho contrato al momento de su vencimiento
- Otra de las inversiones más significativas del 2023 fue el arreglo de los pisos del área del bufet y salón.



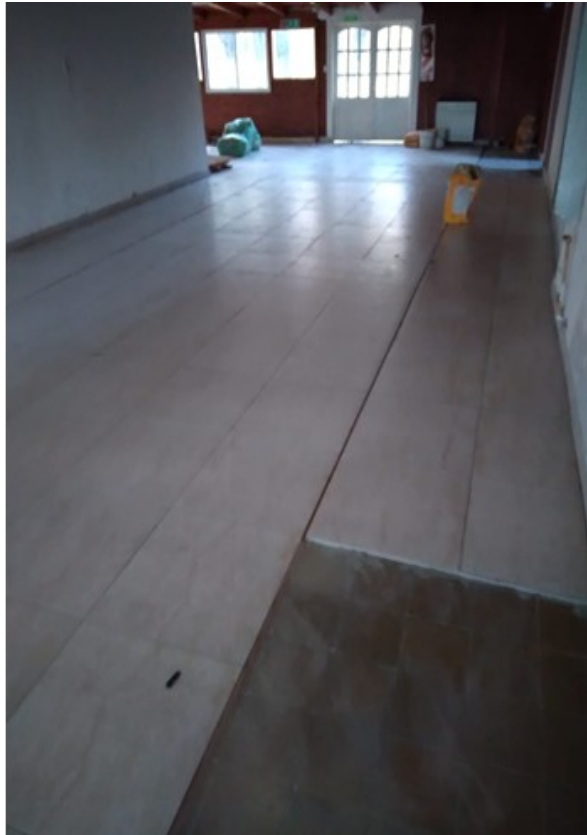
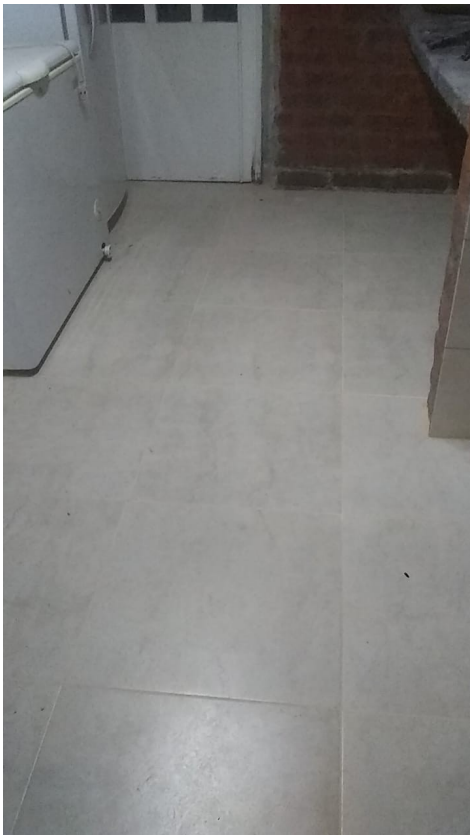
- A mediados de 2023, se procedió a la colocación total del piso de las instalaciones.
- En octubre del año 2023, se colocaron 20 mts. de alambre tejido para completar el faltante sobre medianera límite al sur del predio y, en esa misma oportunidad, se colocó igual cantidad de metros de alambre concertina.
- En septiembre de 2023, se contrató una máquina topadora para desmalezar y emparejar el cuadro del fondo.

No obstante, las razones del déficit radican principalmente en los costos de limpieza del predio cuando el mismo es alquilado durante los días viernes y sábados.

Primariamente, el costo del alquiler siempre fue menor al valor de mercado, dado que las instalaciones presentaban un deterioro en el piso y sanitarios que motivaban ese monto menor. Ahora, como se hicieron mejoras sustanciales en la infraestructura, se pudo incrementar el valor del alquiler.

Sucedió que, aún con las mejoras, el monto por el pago de horas extras al empleado de SOSUNC que desarrolla sus tareas habituales en el predio, sumado a los gastos de ambulancia, resultó superior al valor de alquiler. Sucedió lo mismo cuando se contrataba servicio de limpieza externo, más que nada por la ubicación del predio, lejos del centro de la ciudad.

Por esas razones, este año, se decidió suspender el alquiler del salón y poner en valor el mismo para adecuar el precio de alquiler a valores de mercado. Se reanudó el alquiler a partir de octubre de 2024.







### *Medidas tendientes a disminuir el déficit operativo*

En 2022, había 2 personas asignadas a Los Sauces (1 encargado de categoría 4 y un auxiliar de categoría 6). Ese personal que se mantuvo durante los primeros 6 meses del 2023, quedando luego una sola persona a cargo del predio.

En julio del 2022, se cambió de empresa de servicio médico (Eco por Vital), lo que reportó un ahorro del 31,5% (\$20000 c/\$6300).

En marzo de 2024, se suspendió el servicio de emergencia.

También se dio la baja del canon de riego. Sólo se explota 1½ hectárea, la que se riega con bomba.

A partir de mayo de 2022, se modificó el diagrama del servicio de vigilancia, lo que significó un ahorro del 61%.

La experiencia durante 2023 y 2024 de utilizar los servicios de un empleado mediante la retribución en horas extras no fue satisfactoria. Nos vimos imposibilitados de alquilar o tuvimos que dar de baja reservas por incumplimientos del empleado (enfermedad, ausencias e imposibilidades varias). En octubre de 2024, se reanudó el alquiler del salón, para lo cual se realizó un convenio de limpieza con una empresa privada, que tendría vigencia a partir de enero de 2025, para disponer de certezas en la atención.

### *Puesta en valor del predio Los Sauces*

Teniendo en cuenta que el mantenimiento del predio Los Sauces genera un abultado déficit mensual, déficit que es solventado por todas/os los afiliados a la OS, y entendiéndose que el mismo sólo puede ser utilizado por los afiliados/as de Neuquén capital y cercanías, el CD decidió realizar una compulsión de opinión, sugiriendo algunas medidas para el futuro del predio.

Durante octubre del 2023 se realizó una encuesta en línea, solicitando la opinión de los afiliados/as sobre posibles líneas de acción para poner en valor el predio Los Sauces y el terreno de la calle Carlos H. Rodríguez.

La encuesta realizada en relación al terreno en cuestión arrojó los siguientes resultados:

- Para Los Sauces, **más del 50% de las personas consultadas optó por lotear las 5 hectáreas que hoy están ociosas y destinar esos recursos a mejoras en el área recreativa.** El 27,2 por ciento de los participantes se inclinó por que sea SOSUNC quien se ocupe de las reparaciones en la hectárea de uso recreativo y un 24,3 por ciento señaló que debería ser la empresa loteadora, a modo de retribución.

En menor medida, **un 11,4 por ciento respaldó la opción de lotear las 6 hectáreas completas.** El 37 por ciento restante se dividió en una lista de más de 100 propuestas adicionales, entre las que se destacan con mayor grado de adhesión la de aguardar una situación económica más favorable para el loteo y la de destinar los lotes a afiliados/as que necesiten una vivienda familiar.

Durante el 2023 y 2024, con el objetivo de buscar una alternativa para morigerar o evitar el déficit que genera el mantenimiento del predio, el CD realizó varias entrevistas con inmobiliarias y desarrolladores. De ellas, surgió la elección de la empresa ReMax con la que se firmó un acuerdo para autorizar a esta firma a la realización de gestiones comerciales necesarias con el objeto de recibir y evaluar propuestas de urbanización por dicho inmueble.

A mediados de 2024, el Sr. Martín Giusti, a cargo de la Subsecretaría de Familia de la Provincia de Neuquén, mostró su intención de alquilar el predio, acordando la suma de 5.3 millones de pesos por mes. Dicha propuesta fue presentada para su análisis al Consejo, quien, en votación dividida, la rechazó.

También, desde la Dirección Patrimonial, se propuso la concesión del alquiler del salón, propuesta que también fue rechazada en sesión del Consejo.

Se lamenta profundamente el rechazo a la posibilidad de alquilar el predio o concesionar el mismo. Interpretamos desde la Dirección que **una concesión del salón es sumamente viable** y la misma permitiría disminuir el déficit que genera su mantenimiento.

Con esta convicción, se aconseja a los consejeros entrantes buscar una solución alternativa y de esta manera responder positivamente a los resultados de la encuesta.

### c) Teatro Universitario

La obra del Teatro Universitario se inició en el año 2008 y se pensó como una experiencia para el intercambio pedagógico, comunicacional, estético, así como un espacio para una diversidad de espectáculos al servicio de los afiliados /as a la Obra Social y la comunidad en general.

#### *Antecedentes*

Desde noviembre de 2010, la obra "Teatro Universitario" quedó paralizada por las dificultades presupuestarias que afrontaba SOSUNC, que no habían permitido finalizar la construcción. Al momento de su paralización, la obra contaba con un avance del 80% aproximadamente.

Desde ese año 2010 a la fecha, las autoridades de distintas gestiones de la Obra Social buscaron finalizar la construcción del Teatro mediante financiación externa y lograron acercamientos para la firma acuerdos con funcionarios municipales, provinciales y nacionales.

En 2010, la obra fuera declarada de interés por la Municipalidad de Neuquén, según Declaración N° 17/2010. Sin embargo, esto no implicó un financiamiento.

En 2019, tanto el entonces Gobernador de la Provincia de Neuquén, Omar Gutiérrez, como el Intendente de la ciudad de Neuquén, Mariano Gaido, se comprometieron a finalizar la obra del teatro de SOSUNC para que el mismo pudiera ser puesto en marcha y a disposición de la comunidad universitaria y la comunidad en general. Las autoridades del Consejo Directivo de SOSUNC mantuvieron numerosas reuniones con el entonces secretario de Obras Públicas del Municipio de Neuquén, Ing. Alejandro Nicola, y con el entonces secretario de Gobierno de la Municipalidad, Dr. Juan Hurtado. Se acordó un borrador de convenio en el cual la Municipalidad se comprometía a terminar las obras y SOSUNC, como contraprestación, ponía a disposición del Municipio y/o Provincia el uso del Teatro sin costo por 73 días al año durante 10 años. Llegados a ese punto, no hubo más avances.

Durante la pandemia (2020), en la gestión anterior, se realizó un completo inventario de bienes y materiales almacenados en distintas partes de la obra y se sistematizó dicho inventario, que está a cargo de la Dirección de Patrimonio.

El monto estimado para la finalización PARCIAL de la obra ascendía en ese momento (2020) a 650.000 dólares. En ese presupuesto, no se incluía la construcción de una salida de emergencia, baños, instalación eléctrica, climatización e Internet, o las 2 salas de reuniones lindantes al teatro.

Además, al momento de realizar el inventario, encontramos la consola de audio Yamaha y varios bafles mojados dentro de sus embalajes originales. Se solicitó que se probaran los dispositivos. La mayoría de los bafles funcionaban correctamente y dos requerían reparación.

La consola, valuada en ese momento en aproximadamente USD 42.000, evidenciaba signos de óxido, por lo que se la envió al servicio oficial de Yamaha en Buenos Aires para su evaluación y posterior cotización del costo y tiempo de reparación, si su recuperación fuera posible. El servicio informó en 2022 que inicialmente el costo de reparación ascendía a unos \$700.000 (USD 3.550), cambiando algunos de los componentes que estaban dañados, pero con incertidumbre sobre su posibilidad de funcionamiento, motivo por el cual se desestimó su reparación.

En aquella oportunidad, también se encontró el motor del montacargas del escenario arruinado por haber estado mojado. Se envió a evaluar y su reparación no era viable, por lo que debía comprarse un motor nuevo de la misma potencia para accionar el sistema hidráulico del montacargas. El sistema hidráulico se encuentra en buen estado.

En septiembre de 2021, por gestiones de SOSUNC, la Diputada Provincial Lorena Parrilli, junto con diputados provinciales del Frente de Todos, presentaron el Proyecto Nro. 14.679 en la Legislatura, solicitando incluir en el presupuesto general del ejercicio 2022 de la Provincia de Neuquén la partida necesaria para la finalización de la obra del Teatro Universitario. Lamentablemente, esta iniciativa no obtuvo respuesta.

Durante 2022, las autoridades del Consejo Directivo de SOSUNC mantuvieron diversas reuniones con secretario General y de Servicios Públicos de la provincia de Neuquén, Ing. Leonel Dacharry, en busca de concretar la financiación para poner en funcionamiento el Teatro. Fruto de esas reuniones, ingenieros del área de Obras Públicas de la Provincia realizaron varios relevamientos en el Teatro con el objeto de estimar el costo de las refacciones faltantes para la culminación de la obra.

A pesar de estas evaluaciones y estimaciones de costos, y lo avanzado de las negociaciones con las distintas autoridades gubernamentales con las que se entabló contactos, luego de asumir el nuevo gobernador, el Ejecutivo Provincial desestimó la posibilidad de llegar a un acuerdo por el uso compartido del teatro.

También en 2022, ante la gestión saliente, se presentó una propuesta del grupo inversor “Advertising Group SRL” para finalizar el teatro. Esa oferta fue desestimada ante el avance de las tratativas con el Ejecutivo Provincial.

Sin embargo, en 2023 y ante el fracaso de las tratativas con el Ejecutivo Provincial de Neuquén, se evaluaron dos propuestas privadas: la anteriormente presentada por “Advertising Group SRL” y una nueva del grupo “Fundación de las Artes”. Se mantuvieron diversas reuniones con los responsables de ambas entidades, dando intervención a los auditores contables externos y asesores legales de la SOSUNC, quienes, analizando el estado de las dos propuestas para llevar adelante la obra del Teatro, solicitaron documentaciones sobre la situación patrimonial y planes de financiamiento a ambas entidades.

En ese sentido, mientras que “Advertising Group SRL” cumplió con las presentaciones requeridas, la “Fundación de las Artes” no presentó la información que se requirió. Por lo tanto, a finales de 2023, se encomendó al Estudio Contable Auditor que solicitara una ampliación de la documentación a ambas entidades, a fin de realizar un análisis más profundo en pos de garantizar la transparencia en el proceso de selección, resultando nuevamente que la empresa “Advertising Group SRL” cumplió con lo solicitado y no así la “Fundación de las Artes”.

En la reunión del 21 de marzo de 2024, el Consejo Directivo de SOSUNC tomó conocimiento de las presentaciones requeridas. La principal discusión entre los participantes de la reunión giró en torno a la evaluación de las dos propuestas y se debatió sobre la viabilidad financiera, los requisitos, el respaldo económico y la transparencia en el proceso de selección. Se trató ampliamente lo referido a la idoneidad de cada propuesta, así como la necesidad de establecer criterios claros y formales para evaluarlas. Al respecto, presentaron mociones que se fueron adecuando entre los y las presentes. Se aprobó la propuesta presentada por la empresa “Advertising Group SRL”, por haber completado toda la documentación requerida por la Asesoría Contable. Se aprobó que se procediera a avanzar con la redacción del contrato definitivo, incorporando las cláusulas sugeridas por la Asesoría Legal.

En la reunión del 25 de abril de 2024 del Consejo Directivo, se dio lectura al proyecto de contrato realizado por la Asesoría Legal de SOSUNC. Luego de la discusión y análisis del mismo, se realizaron distintas observaciones que fueron plasmadas en el contrato final, con el objeto de garantizar la claridad y protección de ambas partes y, de esa manera, evitar posibles conflictos y malas interpretaciones en el futuro.

En dicha reunión, se aprobó por unanimidad que, en el/los actos administrativos que se emitan, quedasen plasmadas las siguientes observaciones:

- 1) Detalle sobre el estado de conservación de la construcción realizada hasta la firma del contrato y la obligación de entregar el inmueble en el mismo estado en que fue recibido, con todas las mejoras introducidas,
- 2) Especificaciones sobre la finalización de la construcción faltante del Teatro y la realización de las mejoras detalladas en un Anexo, dentro del primer año del plazo contractual
- 3) Aclaraciones sobre el estado del inmueble para evitar malos entendidos sobre su condición al momento de la entrega
- 4) Inclusión de cláusulas que cubran situaciones como el abandono de responsabilidades por parte del locatario, incluyendo el pago a artistas y la contratación de personal, para garantizar la indemnidad del locador.

Previamente al contrato, se contaron todas las butacas. Están dentro del Teatro todas las partes, algunas instaladas (a las cuales resta activar el mecanismo de cuerda de reloj que eleva el asiento cuando no hay una persona sentada en él) y el resto acopiado (que corresponde al plateau).

Los equipos de climatización para el Teatro se encuentran acopiados, al igual que las tuberías de gran tamaño que resta instalar. Queda por terminar la instalación contra incendios y los elementos no instalados se encuentran acopiados dentro del Teatro. (A fines de 2019 y principios de 2020, se probó el sistema de tuberías con presión de agua, que pertenecen al sistema de incendios, y se repararon las pérdidas detectadas).

Resta finalizar la instalación eléctrica de potencia, su revisión y la finalización del armado de los tableros en la sala destinada a tal fin. Los materiales se encuentran acopiados en la obra.

Se consultó a profesionales de diferentes rubros y se elaboró un presupuesto estimado para la finalización del Teatro, estimándose en aproximadamente a 650 mil dólares (presupuesto que no contempla la construcción de un pasillo exterior desde la salida este y dando la vuelta por la parte norte del teatro para llegar a la Avenida Argentina, así como tampoco la construcción de dos grupos sanitarios lindantes al foyer y dos salas en la parte norte, continuando la losa voladiza existente para conectarla con el pasillo exterior). Dichos trabajos estarán a cargo de la empresa "Advertising Group" y, una vez concluidos, permitirán habilitar ante el Municipio la sala del Teatro en las condiciones exigidas a tal efecto.

#### *Situación a la fecha del cambio de autoridades*

Dado que durante los últimos 2 meses del año se ha observado una disminución en la actividad en la obra, se elevó una nota desde Presidencia a la empresa "Advertising Group" con un detalle de las tareas que puede realizar sin solicitar permiso ni consentimiento de SOSUNC (se adjunta detalle):

### Autorización de Obras en el Teatro de SOSUNC

Por medio de la presente, el señor Francisco Galeano, en su carácter de Presidente de SOSUNC, autoriza a la empresa Advertising Group a realizar las siguientes obras dentro del teatro, con el fin de avanzar en la preparación del escenario y las áreas de servicio en vistas al inicio de las obras mayores:

- Zona de Camarines: Autorizamos la finalización de esta área, incluyendo la instalación de sanitarios, la conexión de agua y la realización de obras menores de durlock y terminaciones generales necesarias para optimizar su funcionamiento.
- Zona de Palcos: Autorizamos la realización de las mejoras necesarias en la zona de palcos, con el objetivo de optimizar la visibilidad y confort para los espectadores, incluyendo la colocación de revestimiento acústico y adaptaciones adicionales que contribuyan a una experiencia de calidad.
- Área de la Fosa y área del Escenario: Autorizamos la realización de trabajos en el área de la fosa y la estructura del escenario, incluyendo adecuaciones y terminaciones que sean necesarias para asegurar su operatividad y preparación para futuras intervenciones. Esto incluye la autorización para reparar el montacargas.
- Parrilla Superior: Autorizamos la finalización de soldaduras y ajustes necesarios en la parrilla superior, con el fin de dejarla en condiciones de operatividad y seguridad para su uso futuro.
- Ingreso del Foyer: Autorizamos la realización de las terminaciones necesarias en el ingreso del foyer, a fin de asegurar que el espacio esté en condiciones operativas y estéticas adecuadas para su función.
- Obras Menores en la Sala: Autorizamos todas las obras menores que resulten necesarias para las terminaciones, adaptaciones y finalizaciones en las áreas ya construidas dentro de la sala, asegurando que el espacio cumpla con los estándares requeridos sin afectar las estructuras principales.

Quedamos a disposición para cualquier coordinación adicional que requiera la correcta ejecución de estas obras.

Si bien se está a la espera de la aprobación de los planos por el Municipio, aprobación que se requiere para que el contratista presente el plan de ampliaciones para el Teatro, notamos una disminución de la actividad de obras de adecuación del espacio, por lo que **sugerimos un seguimiento estrecho de este tema.**

En el mes de noviembre, se contrataron los servicios de una arquitecta para la confección de los planos de OSU (Confitería, Farmacia, Sede Central y Teatro) para que, una vez terminados los mismos, sean presentados por el departamento de arquitectura de la UNCO ante el Municipio local.

A principios de este mes de diciembre, se terminaron de relevar los 4 espacios, empezando esta semana el diseño de las piezas gráficas.

#### **d) Terreno de Carlos H. Rodríguez**

Al asumir la gestión saliente, el terreno citado se encontraba en uso como garaje de



estacionamiento. El mismo había sido concesionado mediante un contrato de locación de obra por dos (2) años.

Dicho contrato de locación se había realizado en contraprestación por la demolición de la vieja sede de SOSUNC, sin obtener por dicho contrato otro beneficio que el ahorro que hubiese significado el pago de los costos por la demolición, un descuento del cincuenta por ciento (50%) sobre el total de la tarifa de estacionamiento a los afiliados/a y la eximición del pago de la tarifa por el uso del estacionamiento a 1 automotor de SOSUNC por 2 (dos) horas diarias. Este acuerdo finalizó en abril de 2024.

Finalizado el contrato de locación de obra en abril de 2024, se realizó un nuevo contrato de alquiler del predio con la misma firma. Si bien el ingreso procedente de ese alquiler no guarda relación con el potencial inmobiliario que representa un terreno en el centro de la ciudad, este alquiler temporario permite a la OSU generar un ingreso hasta que el Consejo Superior evalúe una presentación que se realizó para poner en valor en inmueble.

La Comisión Directiva de la OSU saliente quedó a la espera del vencimiento de este nuevo contrato, con el objetivo de poner en valor dicho terreno.

La puesta en valor del predio de Carlos H. Rodríguez fue presentada en la última asamblea de aprobación del Balance 2022 y también se incorporó en una encuesta pública para conocer la opinión más amplia de las personas afiliadas a la OSU.

La consulta pública se realizó en octubre del 2023, solicitando la opinión de los afiliados/as sobre posibles líneas de acción para poner en valor dos inmuebles: el predio Los Sauces y el terreno de la calle Carlos H. Rodríguez;

La encuesta realizada en relación Carlos H. Rodríguez arrojó los siguientes resultados:

- 1) Participaron 457 personas que validaron su pertenencia a SOSUNC con el número de afiliación.
- 2) El **97,8% de los encuestados se expresó a favor de poner en valor el espacio** mediante el canje del terreno por 400 metros cuadrados de construcción. Sólo el 3,2% se mostró en desacuerdo con la venta del terreno, en su mayoría por pensar que no era el momento de realizar negocios inmobiliarios (octubre de 2023, a 2 meses de las elecciones presidenciales).

Sobre el universo que estuvo a favor del canje de terreno por metros de construcción:

- a) el 36,8 % optó por destinar los 400 metros cuadrados dentro del edificio a construir en el lugar para consultorios médicos de alquiler.
- b) otro 29,2 % eligió que se use como alojamiento para afiliados/as con familiares internados y
- c) apenas un 2,2 % señaló que debería aprovecharse para futuras oficinas de SOSUNC.

El 31,8 % restante se repartió en una lista de más de 100 propuestas, entre las que se destaca con mayor grado de adhesión la alternativa de combinar los consultorios de alquiler con el alojamiento para familiares de personas internadas en la ciudad.

Por otro lado, obran desde el año 2008, en el Departamento de Resguardo Patrimonial, diferentes



propuestas y proyectos sobre la puesta en valor del inmueble de la calle Carlos H. Rodríguez 235 de Neuquén capital que no se han llevado a cabo.

Teniendo en cuenta que la OSU no cuenta con un área de profesionales que busquen y evalúen propuestas, en el 2023, se estableció contacto con varios agentes inmobiliarios con el propósito de elegir uno que pueda representar los intereses de SOSUNC y sus afiliados/as en la búsqueda de una empresa desarrolladora de este emprendimiento. Se optó finalmente por recurrir a la Asesoría Inmobiliaria de RE/REMAX Oportunidades.

En el mes de febrero del 2024, se estableció un contrato el martillero Gabriel López, quien, en representación de RE/MAX Oportunidades, realizó las gestiones comerciales necesarias con el objeto de recibir y evaluar propuestas de urbanización por el inmueble sito en la calle Carlos H. Rodríguez.

En el mes de abril, la Asesoría Inmobiliaria de RE/MAX Oportunidades nos presentó una propuesta concreta de desarrollo, luego de haberse contactado con las siguientes constructoras: Loitegui S.A., Aspa Desarrollos Patagonia, San Agustín S.A., Patagonia Comahue S.R.L., Safiar, Somos Obras S.R.L. y 360 Construcciones S.R.L., siendo esta última la única que presentó una propuesta para adquirirlo.

La propuesta consiste en la “compra/permuta del predio ubicado en calle Carlos H. Rodríguez N.º 235 de la ciudad de Neuquén capital, siendo la forma de pago: ocho (8) monoambientes ubicados en desarrollo en pozo en calle Córdoba 410 más una (1) cochera, más todos los gastos incurridos en la operación en el acto de la firma del Boleto de Compra/Permuta”.

Teniendo en cuenta lo establecido por el Estatuto de OSU en el Artículo 10º, inciso “g”, que especifica que “cualquier transferencia de bienes inmuebles debe contar con la autorización del Consejo Superior de la Universidad Nacional del Comahue”, una vez recibidas y evaluadas dichas propuestas de desarrollo, se elevaron las mismas al Consejo Superior con la documentación pertinente para su evaluación y pronta respuesta.

Tratado ampliamente el tema en reunión de Consejo Directivo del 2 de mayo de 2024, por decisión unánime del mismo, se aprobó **avalar la propuesta presentada por la empresa “360 Construcciones” y elevar la misma al Consejo Superior para su evaluación y decisión final.**

En síntesis, la resolución elevada a consideración del Consejo Superior consiste la propuesta de la “compra del predio ubicado en calle Carlos H. Rodríguez N.º 235 de la ciudad de Neuquén capital, siendo la forma de pago: ocho (8) monoambientes ubicados en desarrollo en pozo en calle Córdoba Nº 410 más una (1) cochera, más todos los gastos incurridos en la operación en el acto de la firma del Boleto de Permuta”.

Luego de 3 meses de presentada al Consejo Superior, esta propuesta **no ha sido ni siquiera evaluada.**

#### **e) Cabañas de Copahue**

Durante 2023, se realizaron tareas de mantenimiento, pintura, arreglos de mampostería, instalación inodoros y mochilas, bachas (2) y mesada de acero inoxidable en cada una de las cabañas.

También se firmó un convenio por la administración de las cabañas y el mantenimiento de las mismas.

#### **f) CRUB - Centro Regional Universitario Bariloche**

Conservación y reparación Instalaciones:

- En enero de 2023, se realizó la instalación ventilador de techo (\$ 30.000)
- En mayo de 2023, se realizó la compra de materiales varios (hierros, pinturas, etc) para realizar rejas en las aberturas de la Delegación SOSUNC de Bariloche, por \$96.663,97, con mano de obra de personal del CRUB.
- Otras erogaciones: relacionadas con la reposición de la sirena, sensores de vidrios y aberturas (alarma) por daño sufrido ante la propiedad por terceros que violentaron puerta, sin encontrar faltante de bienes.
- Mejoras: el 17 de septiembre, se hizo una visita presencial al predio, detectando que no han habido mejoras edilicias y ni de las instalaciones (red interna de agua) como se habían comprometido a realizar las autoridades del CRUB.

Atentos a ello, hemos solicitado a un profesional contratado por SOSUNC la realización de un informe sobre el estado estructural, estado de las instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, mampostería, seguridad interna y externa de la propiedad que está en uso por parte de la UNCo-CRUB, para proceder a sus refacciones.

- Se ha avanzado con la intervención del área de arquitectura de la UNCO, en solicitar presupuesto con la intención de cerrar el "pasaje peatonal" que es utilizado por los habitantes del barrio. También se contrató a un Agrimensor para amojonar el lote y recuperar, si corresponde, metros del terreno que aparentemente están siendo utilizados por la propiedad vecinal.

#### **g) Nuevos locales y arreglos en las delegaciones**

En los últimos 2 años se han inaugurado 2 locales nuevos (Cipolletti y Villa Regina) y se han realizado mejoras y ampliación en las delegaciones de Villa Regina y Cinco Saltos