



96 MW
POTENCIA FINAL

8
ETAPAS DE 12 MW

20 Años
VIDA ÚTIL

7%–9%
TASA DE RETORNO USD

LEY 27.424
MARCO REGULATORIO

PROYECTO DE INVERSIÓN · ENERGÍA RENOVABLE

PIE DE PALO

Parque Solar Fotovoltaico · Zona de los Médanos

CAUCETE · SAN JUAN · ARGENTINA

DOCUMENTO CONFIDENCIAL DE INVERSIÓN
© CONEQ S.A.S. — Constructora & Consultora · 2025



01

Perfil de la Inversión y Localización

Oportunidad Estratégica: **Parques Solares Modulares integrados al Sistema Eléctrico Provincial, sin ingreso al MEM a través de CAMMESA.** Un modelo de negocio de bajo riesgo y retorno predecible, con acuerdos de compra garantizados.

◆ Proyecto

- **Parque Solar Fotovoltaico — Pie de Palo.** Generación de energía renovable a escala industrial, estructurada en módulos de alta eficiencia conectados al sistema de distribución provincial.

◆ Ubicación

- **Zona de los Médanos,** Departamento Caucete, Provincia de San Juan, Argentina. Zona marginal **sin uso agropecuario y sin agua de riego,** con mínimo impacto ambiental y social garantizado.

◆ Potencia Total

- **96 MW** divididos en **8 etapas modulares de 12 MW** cada una. Etapa Inicial: **48 MW** en bloques de 12 MW para inicio inmediato de generación y retorno.

◆ Vida Útil y Ejecución

- **20 años** de vida útil proyectados, con tecnología de primera línea y mantenimiento O&M contemplado en el modelo financiero.
- **16 meses** de construcción para la etapa principal (**10 meses** por cada módulo individual de 12 MW), integrándose de forma fluida al Sistema Eléctrico Provincial.

02

Estrategia de Ejecución y Marco Regulatorio

La provincia de San Juan ha adherido a la **Ley Nacional N° 27.424**, creando su propio marco regulatorio a través de la **Ley Provincial N° 1878-A**. Esto habilita la construcción de Parques Solares Fotovoltaicos de hasta 12 MW **sin necesidad de recurrir al ámbito federal** para su ingreso a la red.

◆ Construcción Modular

- La ejecución en bloques de **12 MW** optimiza el flujo de trabajo, reduce riesgos y establece el track-record necesario para apalancar el desarrollo de las etapas subsiguientes sin fricciones.

◆ Acceso Directo a Distribución

- El fraccionamiento y la solicitud de suministros en **Media Tensión** permite acceder directamente al sistema de Distribución, evitando la burocracia de ingresar al **Mercado Eléctrico Mayorista (MEM)** mediante CAMMESA.

◆ Infraestructura de Conexión

- Para la vinculación con el Sistema Interconectado Provincial, se construirá un **anillo de 33 kV** que convergerá a la **Estación Transformadora Caucete** (propiedad de Naturgy San Juan S.A.). Las etapas subsiguientes requieren sólo obras menores.



Parque Solar Fotovoltaico Pie de Palo — Zona de los Médanos, Caucete, Provincia de San Juan, Argentina

03

Indicadores Económicos y Atractivo Financiero

La solidez del **Proyecto Pie de Palo** se fundamenta en un costo de capital definido y un retorno objetivo claro, respaldado por contratos a término y ventas a tarifas fijadas trimestralmente por el Ente Regulador.

INDICADOR	VALOR / OBJETIVO	OBSERVACIONES
CAPEX (Inversión Inicial)	US\$ 39.000.000	(Excl. IVA) Costos de ejecución de los parques de la Etapa 1 (48 MW) y obras de infraestructura complementarias simultáneas.
CAPEX por Etapa de 12 MW	US\$ 9.000.000 + IVA	Costo por parque modular. La primera etapa requiere US\$ 4.000.000 adicionales para el anillo de 33 kV. Las etapas subsiguientes requieren obras menores.
Tasa de Retorno (RoR)	7% – 9% en USD	Retorno neto después de impuestos, contemplando venta de energía a tarifas actuales, costos de construcción, O&M, comisiones y seguros.
Recupero de Inversión	6 Años	Plazo objetivo sustentado en un flujo de caja fuerte y estable, con ingresos predecibles por contratos de largo plazo.

04

Viabilidad Comercial y Soporte Institucional

◆ Acuerdos Comerciales

- Factibilidad confirmada de compra de energía por parte de **D.E.C.S.A.** (Distribuidora Eléctrica de Cauce S.A.) a precio oficial, más una Carta de Intención de Contratación con **Pampa Energía** y otras comercializadoras. Esto diversifica y minimiza el riesgo de offtaker.

◆ Soporte Regulatorio

- Fuerte respaldo de **E.P.S.E.** (Energía Provincial Sociedad del Estado), garantizando agilidad en las habilitaciones ambientales y provinciales para cada etapa de ejecución.

◆ Ingeniería y Ejecución

- A cargo de firmas locales especializadas, **Faradio SAS** y **CONEQ SAS**, garantizando capacidad de respuesta, control de calidad y priorizando el desarrollo social del Departamento Cauce.

◆ Estructura Fiduciaria

- La administración de la energía y los flujos financieros se gestionará mediante una **Sociedad de Propósito Específico (SPE)**, garantizando transparencia, trazabilidad y protección del inversor a lo largo de toda la vida del proyecto.

05

Conclusión de Inversión



El **Proyecto Pie de Palo** es una oportunidad robusta y des-riesgada. El marco regulatorio favorable (**Ley 1878-A**), el esquema modular que elude los cuellos de botella del MEM, y los acuerdos de compra garantizados con **D.E.C.S.A.** y **Pampa Energía** estructuran un negocio con ingresos predecibles y una sólida Tasa Interna de Retorno.

Se solicita la revisión del presente Teaser para avanzar con el **Modelo Financiero detallado (TIR/VAN)** y el proceso formal de **Due Diligence**.