



General Roca, 16 de diciembre de 2024

**RESOLUCIÓN N° 1341/24**

**VISTO**

El Expediente N° 432/IUPA/2024 caratulado: "Locación de Inmueble áreas administrativas" del registro del Instituto Universitario Patagónico de las Artes; y,

**CONSIDERANDO:**

Que el presente procedimiento tiene por objeto la contratación directa con el Señor José Ventura Taina, destinada a la locación del inmueble de su propiedad, ubicada en calle Misiones N.º 1.288 de General Roca para el funcionamiento de oficinas administrativas de la Institución.

Que a través de Nota de fs. 01 obra Nota suscripta por la Secretaria General, donde se fundamenta la solicitud de gestionar la locación de inmueble a fin de optimizar la asignación de espacios, asegurar el bienestar del personal y cumplir con las normativas de seguridad e higiene que se requieren para las actividades institucionales, reubicando de esta manera a treinta (30) trabajadores de la Prosecretaría General de Personal, Accesibilidad, Mantenimiento y Archivo General, entre otras, conforme especificaciones que se detalla en la Nota predicha.

Que a su vez, resalta la importancia de que la locación se encuentre cercana a las sedes actuales del IUPA, permitiendo así la comunicación efectiva entre las áreas administrativas y académicas, haciendo saber que varias oficinas son ocupadas actualmente por personal en aulas, y las mismas son necesarias para atender la demanda creciente de estudiantes actuales y futuros, por lo que este requerimiento beneficiará al personal y a la estructura académica del IUPA.



Que a fs. 02/06 se agrega cotización del inmueble propiedad del Sr. José Ventura Taina, CUIT n.º 20-13175716-7, ubicado en calle Misiones N.º 1.288 de General Roca, por un valor inicial de locación mensual de Pesos Dos Millones Cien Mil (\$2.100.000,00), con actualización cada tres meses según IPC, adjuntando asimismo copia de credencial monotributo, consultas de datos referenciales de la Agencia de Recaudación Tributaria y certificado de cumplimiento de obligaciones fiscales.

Que a fs. 07 el Secretario Económico Financiero garantiza la existencia de créditos presupuestarios disponibles para la prosecución del trámite.

Que según lo informado por la Secretaria General a fs. 10, a requerimiento del Área de Compras a fs. 09, se estima el plazo de contratación por dos (2) años.

Que a fs. 11/12, conforme Nota suscripta por el Secretario Económico y este Rector Normalizador, se fundamenta la necesidad de la contratación del alquiler, indicando que el inmueble ofrecido presenta las condiciones de oportunidad, ya que ese lugar es accesible al personal del IUPA, en virtud de la cercanía que posee con la sede de calle Isidro Lobo N.º 1.444, a su vez se encuentra ubicado en el casco céntrico, reduciendo gastos de traslado para el personal y alumnos, como así también resulta cercano a diversos medios de transporte, destacando que en este momento el inmueble se encuentra disponible, no pudiendo mantenerse esa condición con el transcurso de los días, y el mismo podría ser alquilado.

Que asimismo, como se expresa en la Nota predicha, la Institución cuenta con la disponibilidad de créditos a nivel presupuestario y financiero para afrontar el gasto de la locación, por lo que resulta necesario realizar la contratación antes del cierre del ejercicio económico de 2024, ya que durante el mes de enero la Institución se encuentra en receso, y en el mes de febrero podría no estar disponible, y tampoco las condiciones presupuestarias y financieras que en la actualidad se dispone.



Que a su vez, se destaca que en la actual gestión se han disminuido las contrataciones por razones de urgencia, utilizándose únicamente en caso excepcionales, como en este caso, que resulta menester realizar la contratación directa del alquiler del inmueble por la vía de excepción del artículo 9° inc. a) del Anexo I del Reglamento de Compras y Contrataciones -aprobado por Resolución N.º 1006/15 -, debido la imposibilidad de realizar el procedimiento que establece el mentado Reglamento.

Que, como se advierte, esta urgencia manifiesta se halla circunscripta a una situación apremiante, la cual resulta concreta, inmediata y de una naturaleza que impediría la satisfacción del interés público en su debido tiempo que no sea por la vía elegida antes mencionada.

Que a fs. 13/14 se agrega la Solicitud de Bienes y Servicios N.º 104/2024.

Que a fs. 15/16 se agrega la constancia de inscripción en AFIP y Agencia de Recaudación Tributaria.

Que a fs. 18/19 interviene el Área de Presupuesto adjuntando el comprobante de preventivo.

Que a fs. 20/23 se agregan las invitaciones cursadas vía email a diversas inmobiliarias a fin de participar en el procedimiento de contratación solicitada, adjuntando planilla para cotización y Anexo correspondiente, como así también a fs. 25 *email* aclaratorio.

Que a fs. 24 se agrega constancia de publicación en la página web de la Institución.

Que a fs. 26/47 y 50/51 se presenta la oferta del Sr. José Ventura Taina, CUIT n.º 20-13175716-7, adjuntando copia de escritura propiedad donación a favor del Sr. Taina, comprobante inmobiliario de los dos terrenos a nombre del titular, constancia de ingresos brutos, certificado de cumplimiento de obligaciones fiscales, credencial de monotributo, fotocopia de documento de identidad, planilla de cotización, y proyecto de contratación de locación.



Que a fs. 48/49 se agrega Acta de Apertura N.º 85/2024 donde consta que se ha presentado la oferta antes citada.

Que a fs. 52/53 el Área de Compras solicita al Sr. Taina el certificado de defunción de los transmitentes a fin de definir la cláusula segunda de la actuación notarial N.º 734372, y se integre la declaración jurada que se anexa.

Que a fs. 54/61 el Sr. Taina acompaña Declaración jurada de fueros, constitución de domicilio legal y electrónico, Nota de conocimiento y aceptación del pliego de condiciones generales y particulares y del mantenimiento de la oferta, declaración jurada de no encontrarse en el Registro de Deudores Alimentarios Ley D n.º 3475, Declaración Jurada de no incompatibilidad, no inhabilitación y de no encontrarse incurso en procesos judiciales con acreedores y partida de defunciones de los transmitentes..

Que a fs. 62 se agrega copia del Boletín Oficial respecto de la Ley N° 5047.

Que a fs. 63/65 se agrega informe de costo de valor del metro cuadrado para construcción de viviendas y locales comerciales, publicado por el Colegio de Arquitectos de Río Negro (\$920.000,00).

Que a fs. 66/69 se agrega informe de habitabilidad, mediante el cual el Lic. Daniel Carrillo, a cargo del área de Seguridad e Higiene del IUPA, mediante el cual indica que el inmueble inspeccionado se encuentra con las condiciones generales necesarias de habitabilidad y confort requeridas para un edificio administrativo, en buen estado de conservación, requiriéndose la corrección de inconvenientes, a saber, mantenimiento de calefactores, caldera, medición de Puesta a Tierra, incorporándose asimismo el registro fotográfico.

Que a fs. 70 se procede a analizar las presentes actuaciones: se fundamenta la urgencia de contratación del inmueble basado en la oportunidad y disponibilidad del edificio, y que se encuentran las condiciones presupuestarias y financieras para realizar el procedimiento; que se presenta



una sola oferta del Sr. Taina; que realizada la convocatoria, habiéndose invitado a veintidós (22) inmobiliarias solo se ha obtenido una (1) oferta, demostrando así que no hubo disponibilidad de inmueble con las características requeridas; que la oferta presentada por el Sr. Taina se encuentra entre los parámetros establecidos por la legislación provincial según Ley N.º 5047, teniendo el inmueble trescientos (300) metros cuadrados se aplica un valor del metro cuadrado en la suma de Pesos (\$920.000,00), conforme detalle impreso en la Nota, por lo que se dictamina que la oferta realizada por el Sr. Taina es económicamente razonable, conforme las especificaciones brindadas.

Que a fs. 71/72 se agrega el Dictamen de Evaluación.

Que a fs. 73 se lleva a cabo la preadjudicación a favor del Sr. Taina por la suma total de Pesos Cincuenta Millones Cuatrocientos Mil (\$50.400.000,00).

Que conforme las constancias acompañadas al expediente, se estima que la locación se desarrollará por el plazo de veinticuatro (24) meses.

Que la locación del inmueble tendrá una vigencia desde el día 16 de diciembre de 2024 hasta el día 15 de diciembre de 2026, con un precio mensual aplicable durante los tres (3) primeros meses del contrato en la suma de Pesos Dos Millones Cien Mil (\$2.100.000,00).

Que dicho precio mensual del alquiler será ajustado en forma trimestral durante la vigencia del contrato, utilizando el índice de precio al consumidor (IPC), publicado por el INDEC y/o por el Banco Central de la República Argentina, o en caso que se dejara de publicar se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Que por lo expuesto, se requiere aprobar la contratación directa por vía de excepción art. 9 inc. a) del Anexo I del Reglamento de Compras y



Contrataciones del IUPA, con el Señor José Ventura Taina, y por el plazo de veinticuatro (24) meses a partir del día 16/12/2024 al 15/12/2026.

Que el presente trámite se encuadra en el art. 9 inc. a) del Anexo I del Reglamento de Compras y Contrataciones del IUPA -aprobado por Resolución N.º 1006/15.

Que el presente trámite ha sido debidamente intervenido por la Asesoría Legal y Técnica del IUPA.

Que es facultad del suscripto expedirse al respecto.

**POR ELLO:**

**EL RECTOR NORMALIZADOR  
DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO PATAGÓNICO DE LAS ARTES  
RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º.- APROBAR** la contratación con el Sr. José Ventura Taina, CUIT n.º 20-13175716-7, por la locación del inmueble, nomenclaturas catastrales 051D852070000 y 051D852080000, ubicado en calle Misiones N.º 1.288 de General Roca, por el plazo de veinticuatro (24) meses, destinado al funcionamiento de oficinas administrativas de la Institución conforme contrato que como Anexo I forma parte de la presente y lo expuesto en los considerandos.-

**ARTÍCULO 2º.- APROBAR** el gasto total emergente para el primer trimestre de la relación locativa, en la suma de Pesos Seis Millones Trescientos Mil (\$6.300.000,00), que surge de Pesos Un Millón Cincuenta Mil (\$1.050.000,00) - proporción de quince días del mes de diciembre 2024 – , Pesos Dos Millones Cien Mil (\$2.100.000,00) para los meses de enero, febrero, y Pesos Un Millón Cincuenta Mil (\$1.050.000,00) correspondiente a quince (15) días del mes de marzo de 2025, conforme los considerandos expuestos.-

**ARTÍCULO 3º.- COMPROMETER** los créditos a la partida presupuestaria A.0005.001.000.000.14.11.00.00.99.00.3.5.4.0000.1.21.3.4 (Alquiler de edificios y locales) por el importe de Pesos Un Millón Cincuenta Mil



(\$1.050.000,00), correspondiente a la proporción del mes de diciembre de 2024.-

**ARTÍCULO 4°.- PROCEDER** a la suscripción del contrato con vigencia a partir del día 16 de diciembre de 2024 hasta el día 15 de diciembre de 2026, que como Anexo se adjunta a la presente y de la cual forma parte integrante de esta Resolución.

**ARTÍCULO 5°.- ORDENAR** al las Áreas Contable y Tesorería, la emisión de las Ordenes de Pago a favor del Sr. José Ventura Taina, CUIT n.º 20-13175716-7, por la suma de Pesos Un Millón Cincuenta Mil (\$1.050.000,00), en concepto del pago proporcional al mes vigente desde el 16/12/2024 al 31/12/2024, y oportunamente las correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2025 conforme el siguiente detalle, y proceder a su pago, previa presentación de las facturas correspondientes:

Período: 1° Trimestre	Importes a abonar	
Diciembre 2024 (16/12/2024 al 31/12/2024)	\$1.050.000,00	Proporcional 15 días
Enero 2025	\$2.100.000,00	-
Febrero 2025	\$2.100.000,00	-
Marzo 2025 (01/03/2025 al 15/03/2025)	\$1.050.000,00	Proporcional 15 días
Total	\$ 6.300.000,00	

**ARTÍCULO 6°.- OPORTUNAMENTE**, y en caso de corresponder, se autoriza a dar intervención a las Áreas Contable y Presupuesto respectivamente, a fin de descomprometer y despreventivar los créditos que no sean utilizados.-

**ARTÍCULO 7°.- REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE.** Tomen conocimiento las Áreas correspondientes. **CUMPLIDO, ARCHÍVESE.**-

  
Aboc. Félix San Martín  
Rector Normalizado  
IUPA