



GOBIERNO DE MENDOZA

OBRA SOCIAL DE EMPLEADOS
PÚBLICOS DE MENDOZA

RESOLUCIÓN DG

VISTO: el EE-2024-02400960 – Referenciado:
Behumue S.A – Pago Alquiler – Maipú – Marzo 2024, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Expte. de referencia se gestiona el pago en concepto de Contratación en Locación de Un Inmueble destinado al funcionamiento de la SALA DE USOS MULTIPLES (S.U.M.) de la SEDE de MAIPÚ de la Obra Social de Empleados Públicos, por un importe total de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MIL Con 00/100 (\$350.000,00), correspondiente al mes de Marzo de 2024.

Que al respecto caben reseñar las siguientes consideraciones:

- que mediante EX-2020-4941465-GDEMZAOSEP#MSDSYD se tramitó la Resolución N°102/21 del HD, que en su Art.1° dispuso:
“Adjudicar la LICITACIÓN PUBLICA PROCESO COMPR.AR N°0116/2020 relativa a la Contratación en Locación de Un Inmueble destinado al funcionamiento de la SALA DE USOS MULTIPLES (S.U.M.) de la SEDE de MAIPÚ de la Obra Social de Empleados Públicos; conforme a lo indicado en Acta y Resumen de Preadjudicación, a favor del oferente e importes que abajo en detalle se indican, ascendiendo la inversión total a un importe por Treinta y seis (36) meses de Pesos Dos Millones Ciento Noventa Mil con 24/00 (\$2.190.000,24) :

PROPIETARIO: BEHUEMVE S.A.

RENGLÓN N°01

Locación de Un Inmueble ubicado en calle Ozamis 225 de Maipú, según características técnicas detalladas en propuesta presentada, destinado al funcionamiento de la Sala de Usos Múltiples S.U.M. de la Sede Maipú de la OSEP.

-Importe Ca non Mensual Adjudicado 1° Año..... \$ 45.735,08

-Importe total por 12 meses 1° año\$ 548.820,00

-Importe Ca non Mensual Adjudicado 2° Año\$ 59.456,30

-Importe total por 12 meses 2° Año.....:..... \$ 713.475,60

-Importe Ca non Mensual Adjudicado 3° Año\$ 77.308,64

Importe Total por 12 meses 3° año:\$ 927.703,68

IMPORTE TOTAL ADJUDICADO 36 MESES\$2.190.000,24

*Vigencia de la Contratación : A partir de la efectiva ocupación del inmueble, por el término de treinta y seis (36) meses.

- que la relación jurídica quedó perfeccionada con la confección del Contrato respectivo, estableciendo una vigencia por el término de treinta y seis (36) meses, quedando consignada como fecha de inicio el 05 de Febrero de 2021.



GOBIERNO DE MENDOZA

OBRA SOCIAL DE EMPLEADOS
PÚBLICOS DE MENDOZA

Que teniendo en cuenta que a principios del mes de Febrero del 2024 se produjo el vencimiento del contrato, se ha dado continuidad a la Contratación en Locación de Un Inmueble destinado al funcionamiento del SUM Sede MAIPÚ de la Obra Social de Empleados Públicos, en las mismas condiciones anteriormente pactadas, intertanto se tramita la nueva convocatoria y a fin de no resentir las actividades que se llevan a cabo en dicho inmueble.

Que el Departamento Control de Facturación, dependiente de la Subdirección de Contabilidad, ha procedido a verificar la observancia de los recaudos legales vigentes en dicha materia, realizando la registración del gasto con cargo a la Partida N°413 “Servicios” al Presupuesto Ejercicio 2024.

Que al respecto la Subdirección de Compras y Suministros elabora informe manifestando las siguientes consideraciones:

- por expediente EX-2020-4941465-GDEMZAOSEP#MSDSYD, se tramitó la Licitación Pública N°116/2020, la cual fue adjudicada por Resolución 102/21 del Honorable Directorio a la firma BEHUEMVE S.A, por un importe de Pesos Dos Millones Ciento Noventa Mil con 24/00 (\$ 2.190.000,24). En orden 06 obra copia del contrato respectivo. La vigencia de la contratación mencionada en el párrafo anterior es a partir de la efectiva ocupación del inmueble (05 de Febrero de 2021), por el término de treinta y seis (36) meses. Acompaña a orden N° 02 contrato de locación.

-por expediente EX-2024-0381840-GDEMZAOSEP#MSDSYD, tramitada por el Proceso: 50801-0007-LPU24, con fecha de apertura el día 08/02/2024 a las 12:00 hs quedando la misma desierta. A tal motivo se realizo un nuevo llamado por el Proceso: 50801-0036-LPU24, con fecha de apertura el día 23/02/2024 a las 12:00 hs, cuyo proceso se encuentra en etapa de evaluación de adjudicación.

Que la Subdirección de Recursos Físicos se expresa en relación al valor del canon mensual facturado:

“Como es de público conocimiento y en función de los hechos acontecidos últimamente en el mercado inmobiliario, donde las situaciones de las nuevas contrataciones o renovaciones de locación se ven sensiblemente afectadas, situación de público conocimiento, y cuyos montos han sufrido un incremento significativo, esta Subdirección de Recursos Físicos se vio en la situación de requerir, el servicio de un corredor inmobiliario para de terminar el valor de mercado del cánon locativo inmueble, el cual sugiere un canon locativo por la suma de pesos: cuatrocientos cincuenta mil (\$450.000,00) mensual. Se adjunta copia del mencionado Informe, elaborado el 07 de noviembre de 2023.

Por otra parte, es necesario recalcar, que el Inmueble fue locado por un período de 3 años, siendo el valor porcentual estimado oportunamente de renovación anual del 50 %, viéndose superado estos porcentajes por los establecidos en las pautas inflacionarias de los distintos períodos interanuales.

Ante todo lo expuesto anteriormente y teniendo en cuenta también lo requerido, quedará a criterio del Departamento de Auditoría Interna considerar el Informe de Corredor Inmobiliario adjunto por esta Subdirección de Recursos Físicos, o requerir otro si lo estima pertinente teniendo en cuenta el canon por el mes de Marzo del corriente año por la suma de pesos: Trescientos cincuenta mi (\$350.000,00).

Que en ese estado obra informe contable emitido por el Departamento de Auditoría Interna de la D.S.A. sin observaciones técnicas, manifestando que se agrega nota del Cdor. Rubén Defelippe, por la firma BEHUMVE S.A., mediante la cual solicita una reconsideración de los valores del contrato que venció el



GOBIERNO DE MENDOZA

OBRA SOCIAL DE EMPLEADOS
PÚBLICOS DE MENDOZA

04 de Febrero del corriente año, exponiendo como motivos la inflación acumulada en los últimos TRES (3) años, la desactualización de los valores del canon respectivo y la nueva licitación por el alquiler, a la que ya se han presentado. En consecuencia, solicita se considere una actualización del canon de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL (\$450.000,00) realizado por el Corredor Inmobiliario.

Que se agrega informe elaborado por Asesoría Técnica con el Visto Bueno de la Dirección de Servicios Administrativos, destacando esa instancia las siguientes consideraciones:

- que se deja constancia que producida la sanción de la Ley N°8706 Ley de Administración Financiera Provincial publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza con fecha 29 de Agosto de 2014 con entrada en vigencia a partir del 1° de enero de 2015 y la cual en adelante registrará los actos, hechos y operaciones relacionadas con la administración y control del Sector Público Provincial, cuya aplicación deroga entre otras a la Ley de Contabilidad provincial N°3799 y la Ley N°5806 modificatoria; se halla previsto el caso que nos ocupa, en la siguiente hipótesis descrita por la nueva normativa y cuyo texto reza:

Art.151°: *“Se podrá efectuar el reconocimiento de gastos por legítimo abono en los casos en que vencida la contratación o no existiendo la misma, se haya iniciado o continuado la prestación del servicio o la entrega de bienes por parte del proveedor, siempre que mediaren evidentes razones de urgencia y/o necesidad debidamente fundadas y justificadas. Para el caso de necesidades debidamente fundadas y justificadas, se deberá haber dado inicio al trámite de contratación con la debida anticipación, en la forma y mediante los procedimientos establecidos en esta Ley”.*

Art. 151° - Dec .Acuerdo N °1000/15: *“En toda pieza administrativa en la que se tramite el reconocimiento de gastos por legítimo abono deberá constar, sin perjuicio de otros requisitos exigidos en normas vigentes:*

- 1. Factura (o documento equivalente) que avale el gasto realizado, firmada por autoridad competente (certificando la recepción del bien o servicio).*
- 2. Informe que acredite que el precio a reconocer se ajusta a los corrientes en plaza para el bien o servicio recibido.*
- 3. Constancia de pago en caso que se haya verificado el mismo.*
- 4. Volante de imputación del gasto o de reserva al crédito votado, en su caso.*
- 5. Nota firmada por autoridad competente informando si se encuentra iniciado o en curso un procedimiento de contratación o, en su defecto, justificando la falta de cumplimiento de los procedimientos normales de autorización previa del gasto y los motivos por los cuales se procede al reconocimiento de legítimo abono del gasto efectuado,*
- 6. Dictamen legal sobre el gasto”.*

- que lo actuado se realiza en el marco de la discrecionalidad típica de la función administrativa, siendo el H. Directorio la autoridad facultada para dar lugar a la excepcionalidad requerida y en las previsiones de la Carta Orgánica de OSEP Decreto-Ley N°4373/63 y sus modificatorias, que al referirse a los deberes y facultades del H. Directorio, expresamente establece:

Art. 40° - *“Los deberes y facultades del Directorio serán las siguientes: j) Resolver situaciones imprevistas dentro de los fines de esta Ley”.*

Que dado los antecedentes apuntados y teniendo en cuenta:



GOBIERNO DE MENDOZA

OBRA SOCIAL DE EMPLEADOS
PÚBLICOS DE MENDOZA

- la necesidad de dar continuidad a la prestación del servicio intertanto se gestionaba la nueva convocatoria que se tramita como proceso 50801-0036-LPU24, con fecha de apertura el día 23/02/2024 a las 12:00 hs, la cual se encuentra en etapa de evaluación de adjudicación.
- que se trata de una prestación efectivamente cumplimentada, por lo que no proceder a su pago implicaría un enriquecimiento indebido para la Repartición;
- que en relación al valor del canon mensual facturado, que no es coincidente con los precios licitatorios oportunamente compulsados, esto es, con el canon mensual pactado según Contrato respectivo con vencimiento el 4 de Febrero de 2023; y que a la fecha, responde a valor de plaza según tasación efectuada, obra informe técnico de la Subdirección de Recursos Físicos y del Departamento Auditoría Interna.
- correspondería proceder a su autorización.

Que la Secretaría de Asuntos Jurídicos dictamina:

“Teniendo en cuenta las constancias de autos y los informes agregados por las áreas competentes y según las facultades conferidas por el art. 40 inc. j) de la Carta Orgánica, esta Asesoría entiende que el H. Directorio podrá -de entender que la necesidad estuvo debidamente justificada o que existió urgencia y que el área competente justifica el trámite de la nueva contratación- disponer el pago a la Firma BEHUMVE S.A., de conformidad a los informes de las áreas intervinientes, por ser esta instancia ajena a los criterios de valoración, evaluación, análisis de la documentación, mérito y conveniencia, y las posibilidades presupuestarias de la Obra Social y por un monto de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MIL Con 00/100 (\$350.000,00), tal y como surge del informe de Orden 28 confeccionado por el Departamento Auditoría de la DSA, siguiendo el criterio de esta Instancia respecto de la prestación de servicio realizada por la Empresa, en Marzo de 2024.”

Por ello; y atento a las atribuciones conferidas en el Art. 43° del Decreto Ley 4373/63 y sus modificatorias,

**EL DIRECTOR GENERAL
DE LA OBRA SOCIAL DE EMPLEADOS PÚBLICOS
AD-REFERENDUM DEL H. DIRECTORIO
RESUELVE:**

ARTÍCULO 1º- Reconocer de Legítimo Abono el gasto incurrido en concepto de Contratación en Locación de Un Inmueble destinado al funcionamiento de la SALA DE USOS MULTIPLES - S.U.M. de la SEDE de MAIPÚ de la Obra Social de Empleados Públicos, en las mismas bases que rigieron la Licitación Pública N°116/20 y su Contrato, conforme a una actualización de valores abajo detallados, a favor de la firma BEHUMVE S.A., correspondiente al mes de MARZO de 2024; por la suma Total de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MIL Con 00/100 (\$350.000,00):

PROPIETARIO: BEHUEMVE S.A.

Locación de Un Inmueble ubicado en calle Ozamis 225 de Maipú, según características técnicas detalladas en propuesta presentada, destinado al funcionamiento de la Sala de Usos Múltiples S.U.M. de la Sede Maipú de la OSEP.

FACTURA	FECHA	PERÍODO	IMPORTE
01111-00000-257	03-04-2024	Marzo 2024	\$ 350.000,00



GOBIERNO DE MENDOZA

OBRA SOCIAL DE EMPLEADOS
PÚBLICOS DE MENDOZA

ARTÍCULO 2º – Encuadrar legalmente el Procedimiento Administrativo observado en las prescripciones del Art.151º Ley 8706, Art.151ºDecreto N°1000/15 y Art.40º pto.j) de la Ley N°4373/63 “Carta Orgánica” OSEP y sus modificatorias, imputándose el gasto con cargo a la Partida N°413 “Servicios” al Presupuesto del Ejercicio 2024.

ARTÍCULO 3º - Encomendar al Departamento de Tesorería que al momento de efectivizar el pago se requiera al prestador la Constancia de Cumplimiento Fiscal, expedida por el Ente Recaudador Provincial.

ARTÍCULO 4º - Ordenar su notificación y comunicación.

l.ch



Obra Social de Empleados Públicos - Mendoza
70° Aniversario de la creación de OSEP (1953 - 2023)

Resolución Dirección General

Número:

Mendoza,

Referencia: EE-2024-02400960- Behumue S.A. - Alquiler Marzo 2024- Maipú-

Resolución del DG AD REFERENDUM

Nº de Expte: **02400960-B-2024**

Asunto: **PAGOS**