DICTAMEN SUOC Nº 05/2.022

San Juan Bautista Misiones, 10 de octubre de 2.022

SEÑORA
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. MYRIAN FELISA ALEGRE JARA
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE MISIONES

REF: Dictamen para Locación de Inmuebles Determinados – Resolución DNCP N°4441/2.021.

ID N°: 414687

DESCRIPCIÓN: LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA JUZGADOS DE PAZ DE VILLA FLORIDA, SAN JUAN BAUTISTA, SAN MIGUEL Y SANTIAGO MISIONES.

A – INDIVIDUALIZACIÓN

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
Los inmuebles propuestos cumplen con todos los requerimientos documentales establecidos por la legislación vigente, como así también las necesidades de infraestructura requerida por la convocante. En cuanto al método de estimación de precios considerando la excepción establecida en la Resolución Nº 1890/2020, se tuvieron en cuenta los incisos 3 y 4 de la guía establecida por la mencionada disposición legal.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRES:	TEODOSIO RAMÓN	DEPARTAMENTO	Misiones
APELLIDOS:	GONZÁLEZ FLEITAS	DISTRITO/LOCALIDAD	Villa Florida
Nº DE C.I:	699.622	DIRECCIÓN	Avda. Tebicuary c/ Agustin Pio Barrios
TELEF:	0982-190855	OBSERVACION	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIRIA			
NOMBRE:		DIRECCIÓN	
APELLIDOS:		TELEFÓNO	
UC:		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	24-0063-09		
DIRECCIÓN	Avda. Barreiro y Sargento Vera		
DISTRITO/LOCALIDAD	Villa Florida		
DEPARTAMENTO	Misiones		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)			
SUPERFICIE DEL TERRENO	600 m2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	120m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	LOCAL PARA El JUZGADO DE PAZ DE VILLA FLORIDA		
HABITACIONES:	DOS		
COCINA:	SI POSEE		

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
Los inmuebles propuestos cumplen con todos los requerimientos documentales establecidos por la legislación vigente, como así también las necesidades de infraestructura requerida por la convocante. En cuanto al método de estimación de precios considerando la excepción establecida en la Resolución Nº 1890/2020, se tuvieron en cuenta los incisos 3 y 4 de la guía establecida por la mencionada disposición legal.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRES:	VICTOR	DEPARTAMENTO	Misiones
APELLIDOS:	QUINTANA	DISTRITO/LOCALIDAD	San Juan Btta.
Nº DE C.I:	3.246.849	DIRECCIÓN	MONSEÑOR BORARIN ARGAÑA
TELEF:	0981-760149	OBSERVACION	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIRIA			
NOMBRE:		DIRECCIÓN	
APELLIDOS:		TELEFÓNO	
UC:		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	24-0013-04		
DIRECCIÓN	GRAL. CABALLERO E/ ACOSTA ÑU Y COLÓN		
DISTRITO/LOCALIDAD	SAN MIGUEL		
DEPARTAMENTO	MISIONES		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)			
SUPERFICIE DEL TERRENO	450 m2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	125 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	LOCAL PARA JUZGADO DE PAZ DE SAN MIGUEL		
HABITACIONES:	Una habitación con sanitario		
COCINA:	no posee		

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
Los inmuebles propuestos cumplen con todos los requerimientos documentales establecidos por la legislación vigente, como así también las necesidades de infraestructura requerida por la convocante. En cuanto al método de estimación de precios considerando la excepción establecida en la Resolución Nº 1890/2020, se tuvieron en cuenta los incisos 3 y 4 de la guía establecida por la mencionada disposición legal.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRES:	VICENTE	DEPARTAMENTO	Misiones
APELLIDOS:	MEZA MEDINA	DISTRITO/LOCALIDAD	San Juan Btta.
Nº DE C.I:	1.356.952	DIRECCIÓN	MONSEÑOR BOGARIN ARGAÑA
TELEF:	0985-742559	OBSERVACION	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIRIA			
NOMBRE:		DIRECCIÓN	
APELLIDOS:		TELEFÓNO	
UC:		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	24-0500-31		
DIRECCIÓN	RUTA Nº 1 KM 196		
DISTRITO/LOCALIDAD	San Juan Bautista		
DEPARTAMENTO	Misiones		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)			
SUPERFICIE DEL TERRENO	624,48m2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	220m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	LOCAL PARA JUZGADO DE PAZ DE SAN JUAN BAUTISTA		
HABITACIONES:	Dos habitaciones con un sanitario		
COCINA:	no posee		

DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE			
Los inmuebles propuestos cumplen con todos los requerimientos documentales establecidos por la legislación vigente, como así también las necesidades de infraestructura requerida por la convocante. En cuanto al método de estimación de precios considerando la excepción establecida en la Resolución Nº 1890/2020, se tuvieron en cuenta los incisos 3 y 4 de la guía establecida por la mencionada disposición legal.			
DATOS DEL LOCADOR			
NOMBRES:	ANGEL	DEPARTAMENTO	Misiones
APELLIDOS:	ACUÑA AREVALO	DISTRITO/LOCALIDAD	Santiago
Nº DE C.I:	738.815	DIRECCIÓN	GRAL. DIAZ esq. SARGENTO DURE
TELEF:	0992-368381	OBSERVACION	
EN CASO DE ACTUAR A TRAVÉS DE REPRESENTANTES/MANDANTES/INMOBILIRIA			
NOMBRE:		DIRECCIÓN	
APELLIDOS:		TELEFÓNO	
UC:		PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	24-0010-05		
DIRECCIÓN	14 DE MAYO		
DISTRITO/LOCALIDAD	SANTIAGO		
DEPARTAMENTO	MISIONES		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)			
SUPERFICIE DEL TERRENO	390 m2		
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN	155 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	LOCAL PARA EL DEPÓSITO DE VEHICULOS INCAUTADOS		
HABITACIONES:	Una habitación		
COCINA:	no posee		

B – JUSTIFICACIÓN

Los inmuebles se hallan situados en las Ciudades de Villa Florida, San Juan Bautista, Yabebyry, San Miguel y Santiago, Departamento de Misiones, la oferta de inmuebles en el interior del departamento sobre todo en las zonas rurales son limitadas debido a la falta de inmuebles con títulos de propiedad, infraestructura adecuada o la resistencia de los potenciales locadores a tramitar y cumplir con los requisitos documentales exigibles en los procesos de contrataciones públicas.

La Circunscripción Judicial de Misiones no cuenta con recursos presupuestarios para la compra de un inmueble y/o construcción de una sede propia en la zona, por ende, recurre a procedimientos de locación de inmuebles para asiento de su Juzgado y favorecer las condiciones requeridas para la prestación del servicio de justicia.

Los inmuebles propuestos en la ocasión poseen la infraestructura e instalaciones mínimas requeridas para la funcionalidad como sedes de los Juzgados de Paz, siendo los únicos inmuebles disponibles en la zona con las condiciones aptas para su aprobación y arrendamiento.

C - ANÁLISIS DEL VALOR DEL CANON

El valor del canon mensual previsto para los arrendamientos es de **Gs. 1.650.000 (guaraníes un millón seiscientos cincuenta mil), Gs. 3.630.000 (guaraníes tres millones seiscientos treinta mil) y Gs. 1.155.000 (guaraníes un millón ciento cincuenta y cinco mil), Gs. 1.760.000 (guaraníes un millón setecientos sesenta mil), Gs. 1.210.000 (guaraníes un millón doscientos diez mil)** dichos montos son razonables considerando tanto las bondades de los inmuebles; la zona geográfica; los precios promedio de arrendamiento de la zona; el precio histórico asentado en los últimos contratos y las propuestas actuales, aclarando que dicho valores mensuales no superan el umbral de los 1.000 (mil) jornales mínimos mensuales que se establece como límite para el presente procedimiento.

Canon Promedio mensual Consultado en la zona	Canon Mensual Último Contrato	Canon Mensual propuesto para la Presente Contratación	CANON PROMEDIO
1.650.000	1.650.000	1.650.000	1.650.000
3.630.000	3.630.000	3.630.000	3.630.000

1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000
1.760.000	1.760.000	1.760.000	1.760.000
1.210.000	1.210.000	1.210.000	1.210.000

D - ANÁLISIS DOCUMENTAL

a) Los inmuebles ofertados no cuentan con restricciones que puedan afectar su uso y goce temporal, no cuentan con anotaciones de medidas cautelares que puedan comprometer la ejecución del contrato.
b) Los comprobantes de ingreso municipales presentados por los oferentes, acreditan que los inmuebles ofertados no adeudan impuestos inmobiliarios a las Instituciones municipales de sus zonas.
c) Los oferentes han presentado la Declaración Jurada de no Encontrarse Comprendido en las Inhabilidades Previstas en el Artículo 40 y de Integridad Establecido en el Artículo 20, inciso "W", Ambos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en cotejo con el Sistema Nacional de Recursos Humanos del Estado (SINARH), se ha constado la veracidad de la Declaración Jurada presentada.
d) Los oferentes han presentado la "Constancia" de presentación de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley Nº 6355/2019, acreditando de esta manera el cumplimiento de dicha normativa.

POR TANTO, EL RESPONSABLE DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CONNTRATACIONES DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DE MISIONES, salvo mejor parecer; recomienda la contratación de los inmuebles identificados en el apartado "A" del presente dictamen para asientos de los JUZGADOS DE PAZ Villa Florida, San Juan Bautista, San Miguel y Santiago, con un canon mensual de **Gs. 1.650.000 (guaraníes un millón seiscientos cincuenta mil), Gs. 3.630.000 (guaraníes tres millones seiscientos treinta mil) y Gs. 1.155.000 (guaraníes un millón ciento cincuenta y cinco mil), Gs. 1.760.000 (guaraníes un millón setecientos sesenta mil), Gs. 1.210.000 (guaraníes un millón doscientos diez mil)** respectivamente por el periodo de 24 (veinticuatro) meses, conforme a las previsiones establecidas en el Plan Anual de Contrataciones y las documentaciones adjuntadas por el administrador de contrato.

Es mi dictamen.-

PODER JUDICIAL CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL MISIONES SECCION CONTRATACIONES

Lic. Vanessa Beltrán
Jefa
Sección Contrataciones