INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

ADI/AD1/008/2023

# MEMORÁNDUM

Para : **Dpto. Administración de Inmuebles**
Ing. Com. Maidi Grünfeld D., Jefa.
De : Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Referencia : **Informe**
Lugar y Fecha : Asunción, 15 de junio de 2023

En atención a lo solicitado por el Sr. Joel Fernando Samaniego, Jefe de la Sección de Servicios Generales de la Dirección de Hospitales de Area Central, se remite el informe de verificación y estimación de canon correspondiente al inmueble objeto de arrendamiento por parte del Instituto, para usufructo del Puesto Sanitario ubicado en Piquete Cue del Distrito de Limpio.

Y en ese contexto se menciona que de conformidad al análisis de la oferta, el canon estimado es de 2.950.000 Gs., el cual se adecua al rango de la zona y de la oferta (+-2%), según sus características particulares con relación a las muestras obtenidas en el lugar de implantación y que no registra una variada gama de ofertas, constituyéndose el inmueble en situación de arraigo, debido a que el Instituto viene realizando sus actividades de atención sanitaria a los asegurados de la zona en dicho inmueble, desde varios años atrás. Que si bien el Instituto cuenta con inmuebles en el lugar, los mismos por su circunstancia actual(al ser baldíos, conlleva tiempo, debido a que se requiere de un llamado a concurso para la construcción del Puesto Sanitario, otro inmueble con infraestructura adecuada se encuentra con litigio judicial), no cuentan con disponibilidad de uso inmediato, circunstancia que se menciona con mayor detalle en el informe respectivo.

Se adjunta informe de verificación y copia de solicitud vía correo electrónico.

Atte.,

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
*Arq. Julio C. Roca S.sa*
*Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria*
*Departamento de Administración de Inmuebles*

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Administración de Inmuebles
15 JUN 2023
MESA DE ENTRADA
Hora: 14:20hs

01

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

Marcar como no leído

Maidi Andrea Grunfeld Duarte

Arq. Julio Roca;
Jefe Sección Tasaciones y Doc. Inmobiliaria,
Favor dar atención URGENTE a lo solicitado por la Dirección de Hospitales Area Central.
Atte.,
Maidi G.

Marcar como no leído

Joel Fernando Samaniego Estigarribia

Para: Maidi Andrea Grunfeld Duarte;
Cc: Jose Raul Balmaceda Godoy; Marta Elizabeth Coronel Davalos; Nelson Eduardo Fleitas Martinez; Ismael David Ferreira Escalante; Julio Cesar Roca Sisa; Enmanuel Fariña Benitez; Jorge Antonio Chamorro Saldivar;

Buenas tardes

Por presente solicito coordinar tarea en forma urgente con respecto a la renovacion de contrato de locación del local de Puesto Sanitario Filquete Cue

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL
Paraguay de la gente

Joel Fernando Samaniego
Jefe de Sección de Servicios Generales
Dirección de Hospitales de Área Cental
Tte. Gallota esq. Dr. Bernard
Telf.: +595216605535 IP:11538 Cel.: +595971298050

02

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

AS/15/06/2023

A: Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliarias
DE : Arq. Susana Guggiari
Referencia: Verificación de inmueble Puesto Sanitario- PIQUETE CUE

| INFORME DE VERIFICACION DE INMUEBLE | Puesto Sanitario- PIQUETE CUE |
|---|---|

## 1) DATOS DEL INMUEBLES

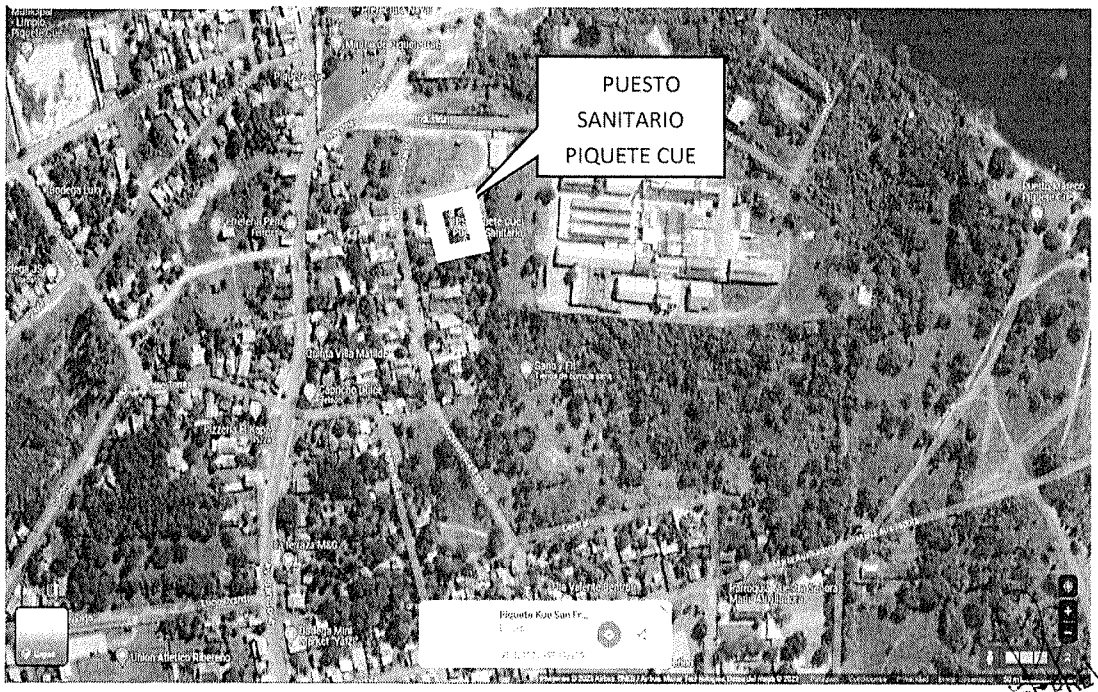
PROPIETARIO= Empresa VENTURA S.A (Representada por la Sra. María Asunción Pérez Ramirez- **Presidenta**)
Ubicación: sobre la calle Alexander Fleming, del Barrio San Luis, en la Manzana II – Lote 13 del Distrito de Limpio.
Departamento = CENTRAL.

Individualizado como:

- Finca= 18.929
- Cta. Cte. Ctral. N°:27-1484-14
- Superficie de terreno = 1695,6958 m2.
- Superficie construida a ser arrendada aproximada= 291,20m2

Categoría del inmueble: En el lugar se encuentra asentado el Puesto Sanitaria, desde el AÑO 1950; es decir, hace 70 años

UBICACIÓN




INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

**2) TERRENO**

De conformación geométrica regular, superficie plana en toda su extensión, con una pequeña pendiente hacia la parte posterior del terreno, de Este a Oeste. Nivelado con respecto a la calle Alexander Fleming (terraplenado) y cerramiento de muros perimetrales en todo el terreno. Cuenta en la fachada con acceso peatonal-vehicular y la construcción se encuentra sobre eleva do con respecto nivel de la calle, como a 0,50 cms.

**3) DESCRIPCION GENERAL**

Emplazado en una zona heterogénea destinada a uso habitacional como comercial, ya que la misma se encuentra rodeada de Viviendas pequeñas, así como de comercios dedicados en su mayoría a la venta peces y otros productos de importancia para la zona, encontrándose a escasos metros de la ruta principal, donde se registra el mayor flujo vehicular y significativa como contenedor de servicio, uniendo la ciudad de Limpio y otras ciudades aledañas, la cual termina sobre el rio Paraguay.

La infraestructura urbana de la zona, cuenta con todos los servicios públicos básicos, como iluminación en la vía pública, red de energía eléctrica, red de agua corriente proveído por la Junta de Saneamiento, calle con pavimento asfáltico y de tierra.

**3.1) EDIFICACION**

Corresponde a una construcción desarrollada en un nivel, con características generales de mampostería de material cerámico cocido, revocado y pintado, en su interior como exterior, piso del tipo calcáreo, techo de teja española con tejuelitas sobre estructura de madera, piso del tipo calcáreo y cerámico en áreas como servicios higiénicos, lavandería y alisada de cemento en el acceso y estacionamiento vehicular.

Espacialmente distribuido de la siguiente manera: Posee un acceso principal, que dan a un área el cual es utilizado como sala de espera, DE dicha área nacen los pasillos que llevan al área donde se encuentran los consultorios , servicio higiénico para los pacientes, y al área de administración y farmacia del otro lado. También cuenta con un área de enfermería , además de un depósito de medicamentos ( farmacia) , y servicio de limpieza ( lavandería) , un área destinada a los médicos con servicio higiénico, qué poseen paredes revestidas de material cerámico (azulejos blancos) y artefactos sanitarios (inodoro, bacha con pedestal y ducha ).

Las aberturas son de maderas macizas, pintadas, en puertas, que en su mayoría de doble hoja, las ventanas vidriadas con persianas, y las metálicas del tipo balancín.

La instalación eléctrica es del tipo Trifásico, contando con un Generador del:

Tipo: **SMDO**
Potencia**: 120 KVA**
Tipo de Combustible**: Gasoil**
Tanque de plástico de**: 240 Litros**

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

La alimentación de agua corriente proveído por la junta de saneamiento y contando con un tanque del 1.000lts. del tipo SYOPAR, con un motor de 1 HP. , pues después del mediodía, ya no cuenta con el servicio en toda la zona.

La propiedad cuenta con los siguientes ambientes:

- Acceso principal, con escalones de acceso y rampa con alisada de cemento, puerta doble de madera maciza.
- Área de Urgencia y Enfermería para el ingreso( RAC)
- Sala de espera, con un servicio higiénico.
- Área de Admisión
- Pasillo, que conduce a los consultorios.
- 7 Consultorios (Odontológico, Clínica Médica y otros Generales), algunos con servicio higiénicos.
- Área Administrativa y Dirección.
- Vacunatorio.
- Enfermería y Armarios metálicos (Loquer) para las ropas de Enfermeras.
- Cocina –comedor y lavandería.
- Farmacia, con un área de expedición de medicamentos y depósito de los mismos (medicamentos )
- Servicios higiénicos, sexados.
- Extracción de muestras, Laboratorillos.

Cuenta con un acceso vehicular que nos conduce al patio posterior el cual es utilizado como estacionamiento y donde se encuentra el motor de la silla odontológica.
El acceso principal a la Unidad se hace atraves de un caminero de piedra del tipo Pave negro

Estado de conservación: construcción en regular estado y con necesidad de reparaciones, como en varias partes del techo, donde en los días de lluvia se presentan goteras, así como la reparación de pisos, en varios lugares que se pueden apreciar en hundimientos de los mismos, esto debido a que los caños de aguas residuales son de material cerámico, los cuales con los años se rompen y producen dicho hundimiento. A tal punto que en ciertos lugares, se hacen desagües alternativos y de manera externas, como en el caso de la Cocina - Lavandería.

**3) PROPUESTA DE ALQUILER**

La propuesta de alquiler del oferente es de **3.000.000. Gs. (guaraníes: Tres millones, IVA incluido).**
El monto total de la oferta ascienda a la suma de **36.000.000 Gs- (guaranís: Treinta y seis Millones.)- IVA Incluido**, por el periodo de 12 meses.
Quedan incluidos dentro del monto ofertado, el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones municipales, que paga el Locador, así la Energía eléctrica, Agua Corriente, Limpieza del Predio y recolección de Basuras, que correrán por cuenta del Locatario.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

OS

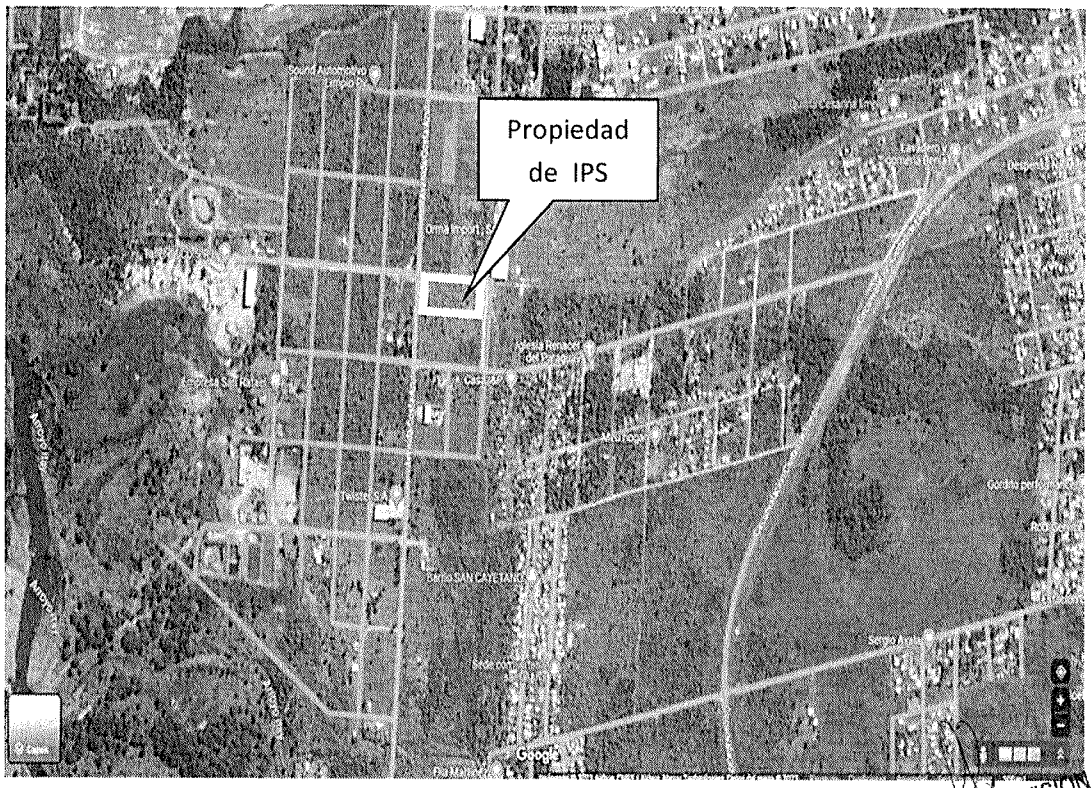
| |
|---|
| CA: 291,20m2 * 10.000 gs. |
| CA: 2.912.000 |
| Valor del canon Resultante: 2.950.000 |
| Valor con el redondeo Guaranies:2.950.000 |

## 4) ANALISIS DE LA OFERTA

Considerando su buena ubicación, donde se encuentra con parada de Colectivos Urbanos e internos, parada de Taxi, empresas Comerciales e Industriales, lo que hace que dicho puesto recepcione pacientes de las zonas de Limpio, Luque, Emboscada, Loma Grande, Arroyos y Estéreos.
El tiempo de permanencia en el lugar (DESDE EL 1950, QUE SE ENCUENTRAN EN DICHO LUGAR) que constituye un arraigo, atendiendo el tipo y tamaño de construcción, lo cual no se ha podido encontrar alquileres referenciales en la zona, en cuanto tamaño conforme a la muestra y comparadas por su valor unitario de alquiler.
De este modo se infiere que el canon de alquiler ofertado se **encontraría dentro del rango**, con sus respectivas características particulares.

El Instituto cuenta con algunas propiedades, en el Distrito de Limpio cuyo análisis, se presenta a continuación:

## 1) UBICACIÓN



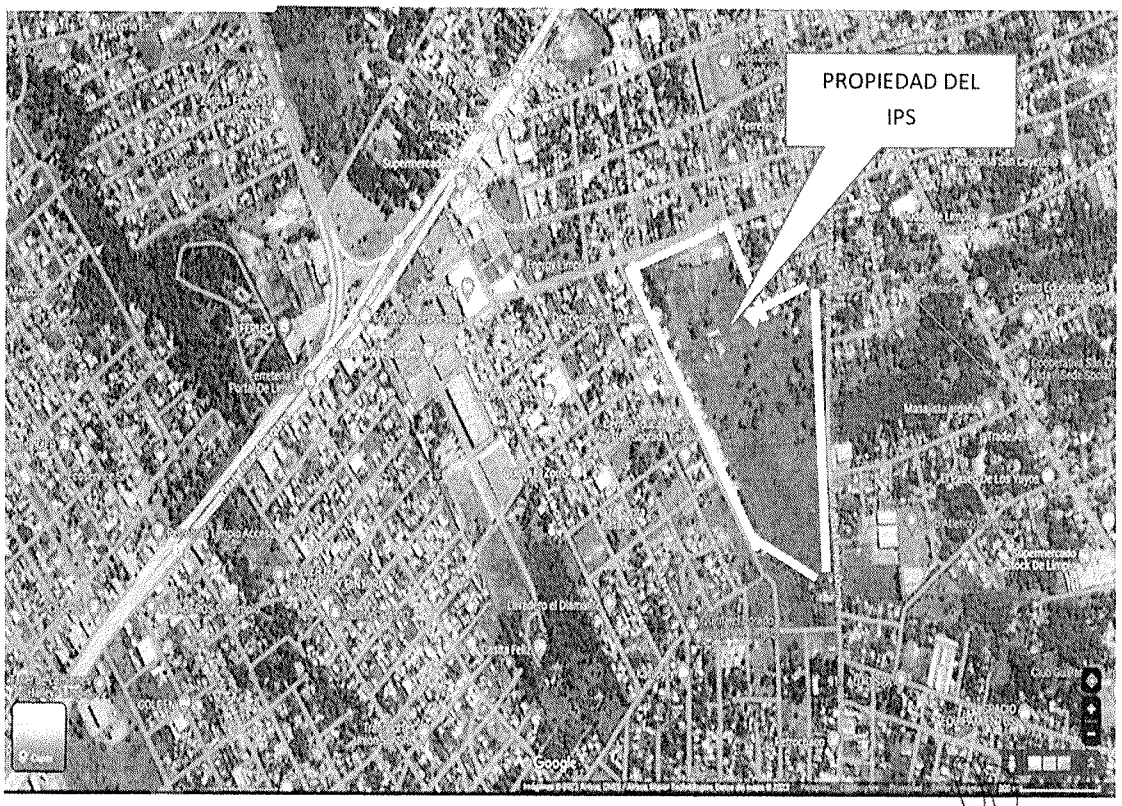

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Una de ellas se encuentra, en la URBANIZACION COSTA AZUL, la cual está ubicada como a 3.000,00 mts. de la ruta PY03 Gral. Elizardo Aquino del acceso principal de la urbanización, con las siguientes características:
SUPERFICIE TOTAL DE: 16.320,00 m2., compuestos de 42 terrenos, que conforman dos manzanas divididas por una calle, con:

CTA. CTE. CTRAL Nº:27-1267-01 AL 20
CTA. CTE. CTRAL Nº:27-1268-01 AL 22

Dichas propiedades no cuenta con construcción alguna, la misma se encuentra por debajo del nivel de la Avda. Principal y con terrenos de características particulares, ya que los que se encuentran sobre la Avda. Costa Azul, son terrenos secos y de fácil acceso, no así los ubicados en la parte posterior a estos, cuya característica principal es de terreno fangoso e inundable en día de lluvia.
Como no cuenta con construcción alguna, razón por la que el IPS, DEBERIA DE REALIZAR UNA CONSTRUCCION COMPLETA y el acceso desde la ruta para los asegurados no sería muy fácil, pues no se cuenta con línea de Colectivo alguno que ingrese a la misma y con la duplicación de la ruta, esto hace más difícil el acceso a la Urbanización.

**2) UBICACIÓN**




INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

La otra propiedad se encuentra al costado izquierdo del MERCADO ABASTO NORTE, de muy fácil acceso, pues cuento con líneas de Colectivos tanto Internacionales, como inter urbano, así como paradas de Taxis y ubicado sobre la Avda. Gaspar Rodríguez de Francia entre Prof. Rita Gómez y 15 de Agosto, a 600,00 mts. De la RPY 03, Gral. Elizardo Aquino y la ruta que une Limpio- Luque, área de gran movimiento tanto vehicular como la actividad Comercial, generada por la presencia del Mercado de Abasto, Supermercados, Iglesia.

Dicha propiedad cuenta con las siguientes características:

Finca Nº: 1029

Padrón Nº: 1796

Finca Nº:1024

Padrón Nº: 1793

Superficie Total: 184.503,97 M2

Categoría del Inmueble: Centro educativo (Educación Universitaria para el Desarrollo Económico y Social-UNASUR.

Dicha propiedad, cuenta con una construcción, para uso Educativo, la cual podría ser utilizada como Puesto Sanitario. En la misma funcionaba una Universidad, por lo que cuenta con ambientes y servicios generales para el asentamiento del mismo, pero actualmente se encuentra con litigio Judicial con la Universidad **UNASUR**, por cuotas morosas, cuyo contrato sigue vigente hasta el 09/01 del 2033.

Razón por la cual no se podrá usufructuar dicho inmueble, hasta que se regularice su situación, y el Instituto pueda disponer del inmueble.

Para los requerimientos que urjan.

Se eleva el informe respectivo a efecto de su consideración

Atentamente

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Arq. Susana Guggiari
Sección Tasación Y Documentación Inmobiliaria

05

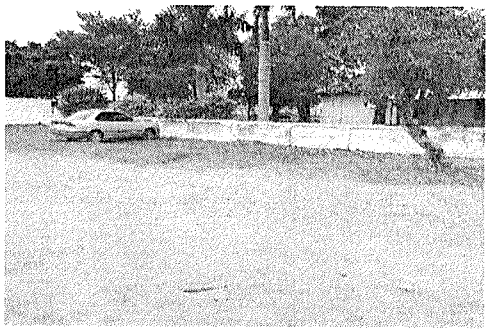
**REFERENCIAS DE ALQUILERES**

**REF .1:** Alquilo salón al costado de Puesto Sanitario.
SUPERFICIE: 50,00 M2
PRECIO: 500.000 GS.

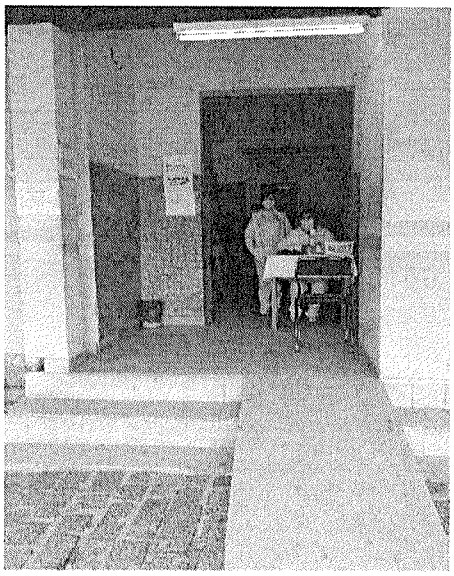
**REF .2:** Alquilo Tinglado sobre ruta.
SUPERFICIE: 360,00 M2
PRECIO: 5.500.000 GS.

**REF .3:** Alquilo Tinglado sobre ruta Limpio.
SUPERFICIE: 400,00 M2
PRECIO: 4.000.000 GS.

**FOTOGRAFIAS**

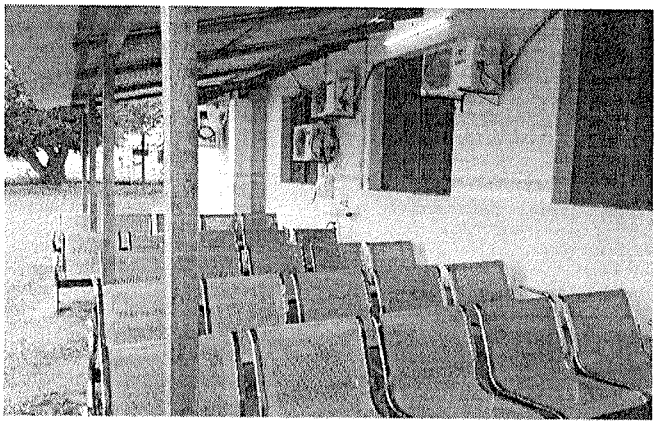


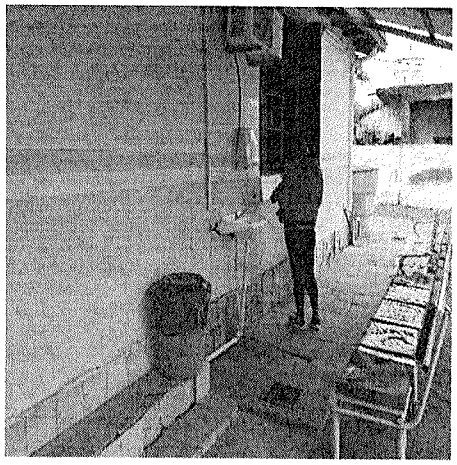
VISTA DE LA FACHADA PRINCIPAL



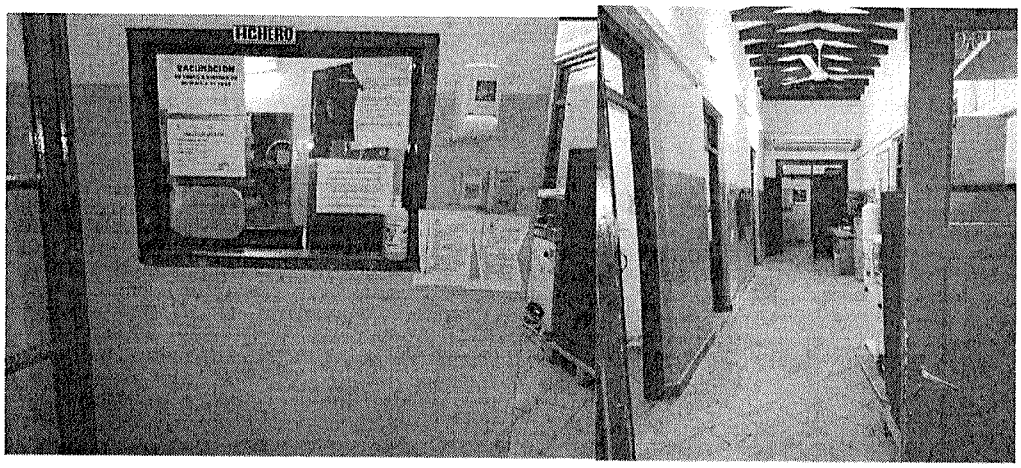
VISTA DEL ACCESO PRINCIPAL

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

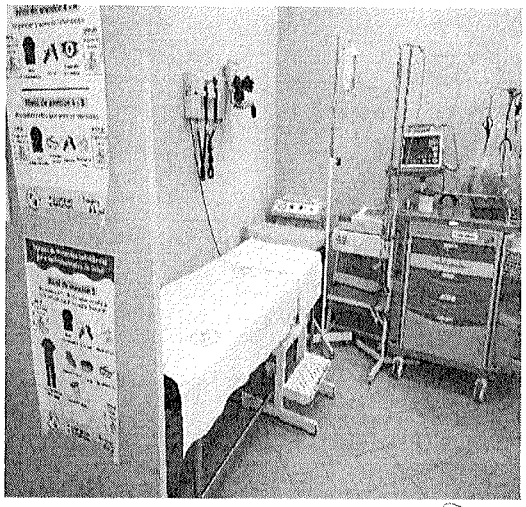




VISTA DE LA SALA DE ESPERA EN EL EXTERIOR

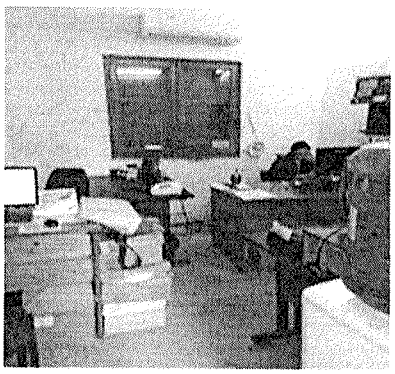



SALA DE AGENDAMIENTO Y ADMICION, COMO VISTA DEL PASILLO QUE LLEVA ALOS CONSULTORIOS

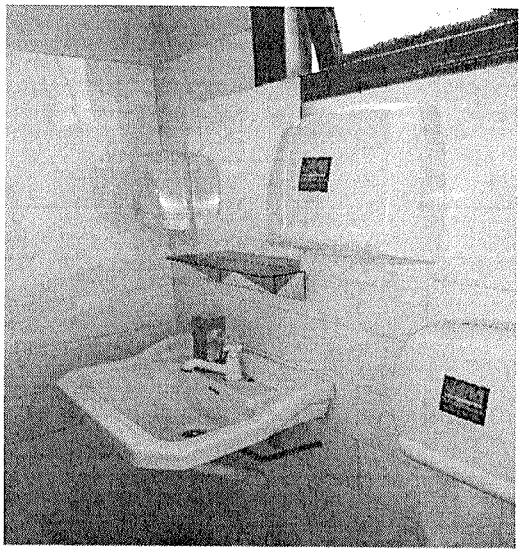


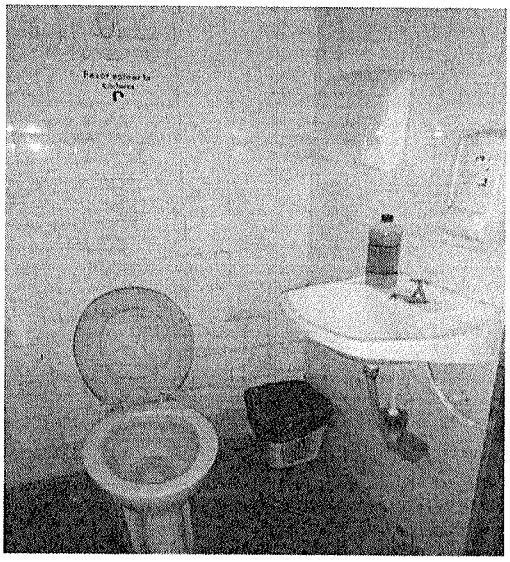
VISTA DE CONSULTORIO ODONTOLOGICO Y DE OTRO GENERAL

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

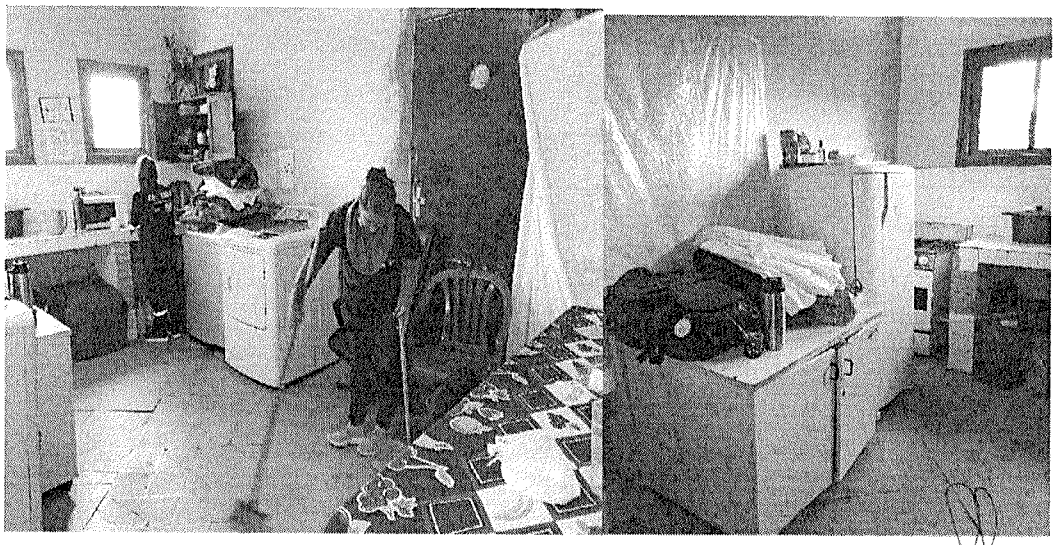


VISTA DE LA DIRECCION CON EL SERVICIO HIGIENICO Y ADMINISTRACION



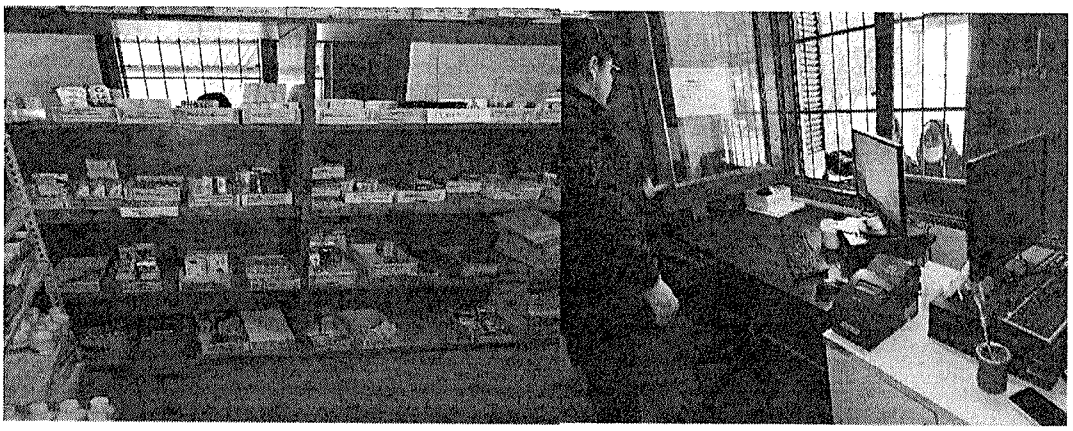


VISTA DE LOS SERVICIOS HIGIENICOS

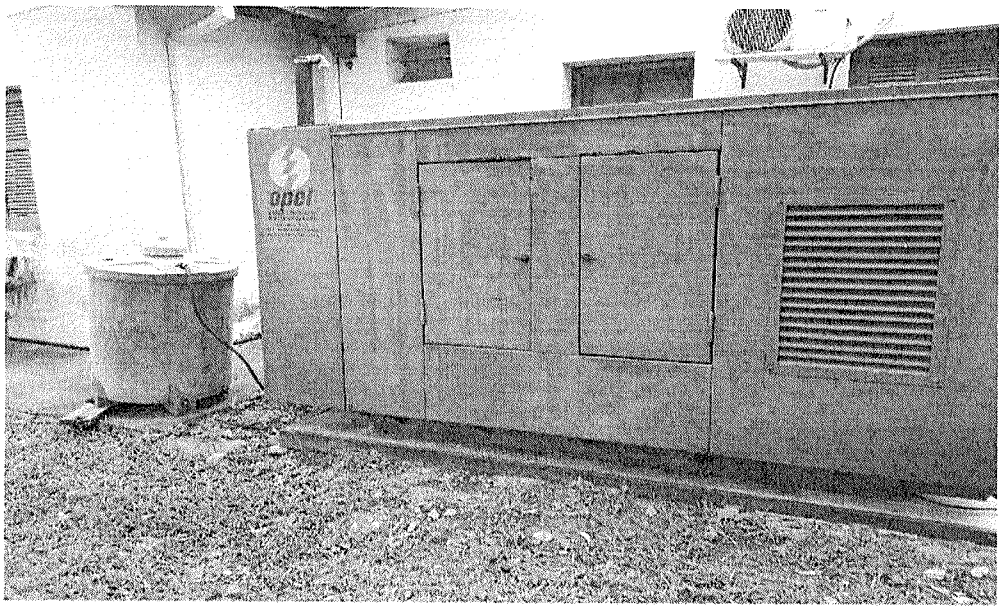


VISTA DE LA COCINA – COMEDOR- LAVANDERIA

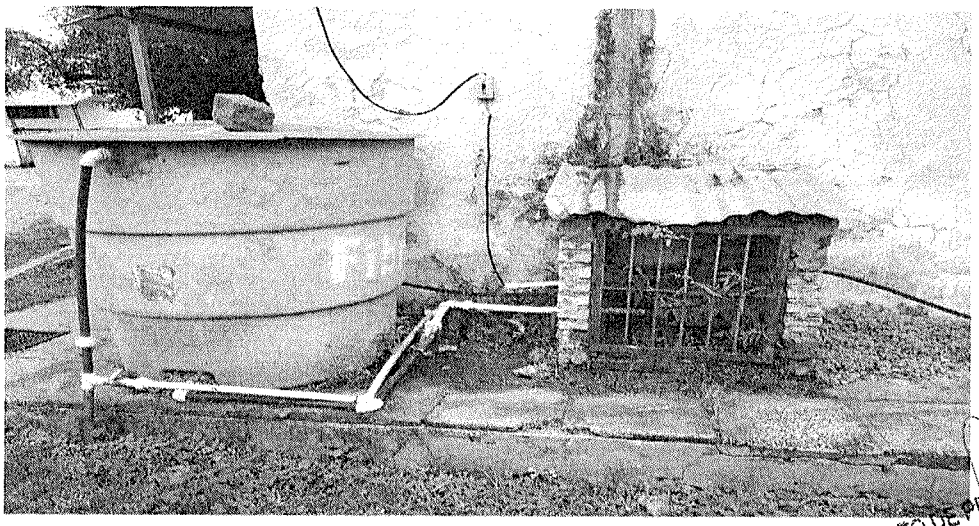
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles



VISTA VENTANILLA DE FARMACIA E INTERIOR Y ALMACENAMIENTO DE STOCK DE MEDICAM.

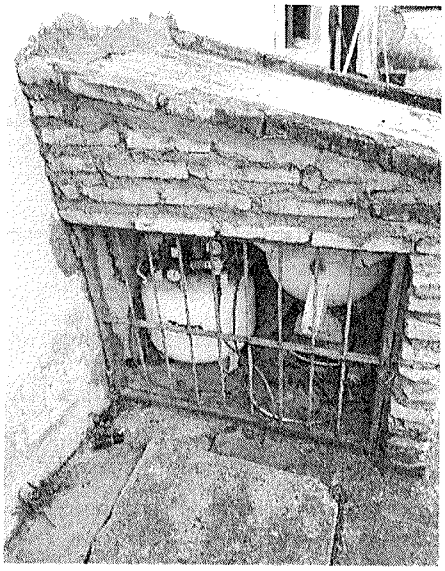


VISTA DEL GENERADOR TIPO: **SMDO,** POTENCIA**: 120 KVA,** TIPO DE COMBUSTIBLE**: GASOIL Y UN** TANQUE DE PLÁSTICO DE**: 240 LITROS**

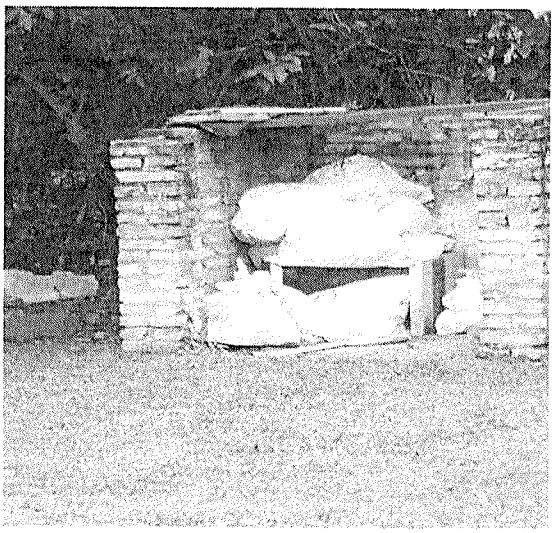


VISTA DEL TANQUE DE 1000 LTS. Y MOTOR DE 1HP

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles



VISTA DEL ESTACIONAMIENTO Y DEL MOTOR PARA LA SILLA ODONTOLOGICA



AREA DE DEPOSITO DE RESIDUO PATOLOGICO

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Arq. Susana Guggiari
Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

**PROVIDENCIA DIV/ADI/Nº 015/2023**
**EXP.:** MEM-0190-2023-000081

**A: DIRECCIÓN DE INVERSIONES:**

En atención a lo solicitado por la Sección Servicios Generales de la Dirección de Hospitales Área Central, vía correo institucional de fecha 13/06/2023, se remite adjunto el Memorándum ADI/AD1/008/2023, emitido por la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria, a través del cual remiten el informe técnico de verificación y estimación de canon correspondiente al inmueble objeto de arrendamiento por parte del Instituto, para usufructo del Puesto Sanitario ubicado en Piquete Cue, del distrito de Limpio.

Atentamente,
**15/06/2023**

Ing. Maidi Grunfeld
Jefe, Dpto. de Adm. de Inm.
Dirección de Inversiones
IPS

I.P.S.
16 JUN 2023
DIR. DE INVERSIONES

Carolina Benegas
Oficina Coordinación
Dirección de Inversiones
08:25h

A: **DIRECCIÓN DE HOSPITALES DEL ÁREA CENTRAL**

Se remite lo solicitado.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Ortiz González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Secretaría General
Dirección de Hospitales Área Central
Hora: 10:00
Fecha: 26 JUN. 2023
Firma:

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
DIRECCIÓN DE HOSPITALES ÁREA CENTRAL
De: Oficina de Coordinación
A: ☒ Dpto. Administrativo
☐ Dpto. Apoyo Asistencial
☐ .....
Para su proceso correspondiente
Fecha: 26 JUN. 2023

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Ing. Guillermo Leguizamón
Dirección de Hospitales
del Área Central
26 JUN. 2023

1-1

14

26 JUN 2023

Instituto de Previsión Social
Dirección de Hospitales Área Central
De: Departamento de Apoyo Administrativo
A: ☐ Sección Adm. de Personal ☐ Sección Servicios Gralos.
☐ Sección Apoyo Logístico ☐ .....
Se remite el presente expediente a su análisis y/o para proseguir los trámites conforme a derecho. Fecha: 26.06.23

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Lic. Eduardo Pleitez
Jefe Departamento Administrativo
Dirección Hospital Área Central

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

**CORRESPONDE AL EXPEDIENTE MEM-0190-2023-000081 - Remitir respuesta Reparo de Locación del P.S. PIQUETE CUE.**

PROV. ADM/AD2 N° 000116/2023
27/06/2023

**AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO:**

Me dirijo a Usted y por su intermedio a donde corresponda, con el objeto de remitir el informe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria sobre el inmueble arrendado para la utilización del Puesto Sanitario de Piquete Cue IPS.

En el documento que se anexa, la Sección Tasaciones, mencionan la conformidad con el análisis de la oferta cuyo canon estimado es de Gs. 2.950.000, y expresan que la suma solicitada por el propietario, se adecua al rango de alquiler de la zona y se justifica el pedido de arrendamiento, ya que no existe otro inmueble que se adecue a los espacios necesarios para el óptimo funcionamiento del Puesto Sanitario.

En el folio 09 del informe de la Sección Tasaciones se remiten 3(tres) referencias de alquileres de la zona.

Así también se remite la justificación del pedido, la reseña histórica y la relación Costo-Beneficio, remitido y firmado por el Dr. Emanuel Fariña Director del P.S. Piquete Cue.

Sin otro particular, y en espera de una respuesta favorable, hago propicia la ocasión para saludarle muy atentamente.

**Sr. Joel Fernando Samaniego, Jefe**
**Sección Servicios Generales - DHAC**

---

**A LA OFICINA DE COORDINACION DHAC.**

Conforme a la providencia que antecede, es criterio de este Departamento la remisión del expediente.

**Lic. Nelson Eduardo Fleitas**
**Jefe de Dpto. Administrativo DHAC**

---

**A LA DIRECCION DE HOSPITALES DE AREA CENTRAL.**

Conforme a la providencia que antecede, es criterio de esta Coordinación la remisión del expediente.

**Abg. Ismael David Ferreira**
**Jefe de Oficina de Coordinación DHAC**

---

**A LA GERENCIA DE SALUD.**

Con el parecer favorable de esta Dirección.

**Dr. José Balmaceda Godoy**
**Dirección de Hospitales Área Central**

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL

Paraguay de la gente

**CORRESPONDE AL EXPEDIENTE MEM-0190-2023-000081 - Remitir respuesta Reparo de Locación del P.S. PIQUETE CUE.**

PROV. ADM/AD2 N° 000116/2023
27/06/2023

**AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO:**

Me dirijo a Usted y por su intermedio a donde corresponda, con el objeto de remitir el informe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria sobre el inmueble arrendado para la utilización del Puesto Sanitario de Piquete Cue IPS.

En el documento que se anexa, la Sección Tasaciones, mencionan la conformidad con el análisis de la oferta cuyo canon estimado es de Gs. 2.950.000, y expresan que la suma solicitada por el propietario, se adecua al rango de alquiler de la zona y se justifica el pedido de arrendamiento, ya que no existe otro inmueble que se adecue a los espacios necesarios para el óptimo funcionamiento del Puesto Sanitario.

En el folio 09 del informe de la Sección Tasaciones se remiten 3(tres) referencias de alquileres de la zona.

Así también se remite la justificación del pedido, la reseña histórica y la relación Costo-Beneficio, remitido y firmado por el Dr. Emanuel Fariña Director del P.S. Piquete Cue.

Sin otro particular, y en espera de una respuesta favorable, hago propicia la ocasión para saludarle muy atentamente.

**Sr. Joel Fernando Samaniego, Jefe**
**Sección Servicios Generales - DHAC**

---

**A LA OFICINA DE COORDINACION DHAC.**

Conforme a la providencia que antecede, es criterio de este Departamento la remisión del expediente.

**Lic. Nelson Eduardo Fleitas**
**Jefe de Dpto. Administrativo DHAC**

---

**A LA DIRECCION DE HOSPITALES DE AREA CENTRAL.**

Conforme a la providencia que antecede, es criterio de esta Coordinación la remisión del expediente.

**Abg. Ismael David Ferreira**
**Jefe de Oficina de Coordinación DHAC**

---

**A LA GERENCIA DE SALUD.**

Con el parecer favorable de esta Dirección.

**Dr. José Balmaceda Godoy**
**Dirección de Hospitales Área Central**

**DATOS DEL PROCEDIMIENTO LICITATORIO**
**ID**: 412955.
**EXPEDIENTE:** 312022.
**ETAPA DE PROCEDIMIENTO**: Contrato.
**TIPO DE PROCEDIMIENTO**: Locación de Inmueble.
**MODALIDAD**: Convencional.
**NOMBRE DE LA LICITACIÓN**: LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL PUESTO SANITARIO PIQUETE CUE.
**ENTIDAD**: Instituto de Previsión Social.
**RESULTADO DE LA VERIFICACIÓN**: Observado.

Respuestas a los Aspectos Observados:

Se dan respuesta las observaciones realizadas:

**1-Justificación del pedido**: En la zona no encontramos otro inmueble con la envergadura y con los ambientes necesarios para el funcionamiento de un puesto sanitario, es por eso que desde hace 70 años se alquila este inmueble, ya que el IPS no cuenta con inmueble propio en el lugar o en las cercanías.

**a. RESEÑA:** El inmueble de referencia en el que se encuentra asentado el puesto sanitario se mantiene en funcionamiento en el mismo lugar desde el año 1950; es decir, hace 70 años;

El inmueble se encuentra geográficamente situado cerca de las ciudades de Limpio, Luque, Emboscada, Loma Grande, Arroyos y Esteros y Mariano Roque Alonso, de donde provienen habitualmente nuestros pacientes. Cuenta con paradas de colectivos urbanas e internas, parada de taxi, en las cercanías existen comercios e industrias.

4-Se remite el **análisis costo beneficio** de forma legible:

**LA RELACIÓN COSTO-BENEFICIO DE SEGUIR ALQUILANDO CONTRA LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN INMUEBLE, RELACIONÁNDOLOS AL DESTINO, CAPACIDAD, CARACTERÍSTICAS, UBICACIÓN, SUPERFICIE Y OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.**En este punto es importante mencionar que la Dirección de Hospitales Área Central, se encuentra en el proceso de análisis y proyecciones para el estudio de pre factibilidad del proyecto de construcción de un establecimiento propio o alquiler de un nuevo establecimiento en la localidad de Limpio o ciudades aledañas, a fin de fortalecer y ampliar los servicios médicos prestados en el actual PS Piquete Cué. En dicho estudio se consideran la ubicación geográfica, a fin de mejorar la accesibilidad al establecimiento de salud por parte de los asegurados del IPS, la demanda de servicios y la oferta de prestaciones médicas otorgadas en el actual inmueble.
Sin embargo, nuestra necesidad urgente e imperante, en vista a la vigencia del contrato actual, es la Renovación del Contrato, el cual se encuentra amparado en las normativas vigentes y aplicables.
Y para ello se presenta a continuación el siguiente análisis:

En el año 2022, se realizaron un total de **49.412 Atenciones de Consultas Ambulatorias** en el PS Piquete Cué, de las cuales el 67% corresponden a consultas de Clínica Médica, 14% Pediatría, 9% Odontología, 3% Ginecología, 3% Oftalmología, 0,8% Psicología, 0,8% Planificación Familiar, 4% Traumatología, 0,7% Electrocardiograma y 4% Laboratorio.

El canon de arrendamiento asciende a G. 3.000.000 mensuales y G. 36.000.000 anuales.

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Dr. Emmanuel Farina Benítez
Director
Puesto Sanitario Piquete Cué - IPS

El inmueble cuenta con 6 salas utilizadas como consultorios, además de Enfermería-RAC, Farmacia - Parque, Vacunatorio, Salas de Espera, Lavandería, Cocina, 4 Sanitarios, y áreas administrativas (Admisión, Dirección, Administración y RR. HH.)

El costo de una prestación de salud, en este caso, el de consulta ambulatoria, está constituida por los aranceles profesionales, gastos de servicios básicos (electricidad, agua, limpieza, seguridad, internet, etc.), insumos y medicamentos necesarios, depreciación de mobiliarios y equipamientos biomédicos e informáticos, y el canon de alquiler del inmueble.

Considerando la última variable de la composición del costo de la prestación, el **Canon del Alquiler del Inmueble,** podemos deducir que el IPS paga el monto de G. 36.000.000 anuales y realiza **49.412 prestaciones/año**, resultando un monto de **G. 728 por cada consulta médica realizada.**

Por lo tanto, el canon de arrendamiento tiene una **participación de un 0,1%** en el costo total de la prestación médica otorgada, la cual beneficia a un totalde **4.118 Asegurados por mes**, en promedio. Y, considerando el escenario actual:

- El IPS se encuentra presente en dicha localidad y en el inmueble en estudio hace 71 años.
- La cantidad de **prestaciones asciende a más de 49.412 por año**, lo cual representa la cobertura por parte del IPS, de la demanda de la zona de influencia.
- **el IPS no dispone de otro establecimiento para su Traslado Inmediato.**

Se adjunta escaneado el informe de la Sección Tasaciones.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Dr. Emmanuel Ratina Benítez
Director
Puesto Sanitario Piquete Cué - IPS