

Contraloría General de la República

Informe Final de Verificación Técnica a la Municipalidad de San Bernardino

Resolución CGR N° 758/22
(Artículo 3°, numeral 8)

Enero, 2023
Asunción, Paraguay

Contraloría General de la República (CGR)

Principales Autoridades

Dr. Camilo D. Benítez Aldana
Contralor General

Mg. Augusto José Félix Paiva
Subcontralor General

Equipo designado

Dirección General de Control de Obras Públicas

Funcionario	Función	Afectación por Nota CGR N°
Ing. Derlis A. Cabrera B.	Coordinador	8164/22
Ing. Ma. Raquel Vera C.	Supervisora	8164/22
Arq. Gloria M. Ferreira Pérez	Jefa de Equipo	8164/22

Índice General

N°	Descripción	Pág.
	Siglas, símbolos y abreviaturas utilizadas	4
1.	Origen de la Verificación Técnica	5
2.	Motivo de la Verificación Técnica	5
3.	Objetivos de la Verificación Técnica	5
4.	Alcance	5
5.	Disposiciones legales	5
6.	Desarrollo del Informe Final de la Verificación Técnica	6
7.	Conclusión	11
8.	Recomendación	12

Siglas, símbolos y abreviaturas utilizadas

Arq.	Arquitecto
art.	Artículo
CGR	Contraloría General de la República
cm	Centímetro
DCOAC	Dirección de Control de Obras de la Administración Central
DGCOP	Dirección General de Control de Obras Públicas
EA	Equipo Auditor
EIA	Estudio de Impacto Ambiental
ESC	Ente sujeto de control
₡	Guaraníes
Ing.	Ingeniero
I.M.	Intendencia Municipal
J.M.	Junta Municipal
Km	Kilometro
m	Metro
N°	Número
VIS	Verificación In Situ
VT	Verificación técnica



INFORME DE VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS N° 1/2022 MUNICIPALIDAD DE SAN BERNARDINO

1. Origen de la Verificación Técnica

En la Resolución CGR N° 758 del 28/07/22, "Por la cual se aprueba el Plan General de Auditorías (PGA) de la Contraloría General de la República para el Ejercicio Fiscal 2023, y se establecen los procedimientos a ser aplicados con relación al desarrollo de las actividades de control", artículo 3° - numeral 8, se previó la realización de una Verificación Técnica *in situ*, a la obra ejecutada en virtud del contrato de arrendamiento del Anfiteatro "José Asunción Flores".

Al respecto, en la Nota CGR N° 8164 del 15/12/2022 dirigida a Señor Intendente Municipal de San Bernardino, se comunica el inicio de la verificación técnica de obras, exponiendo al mismo tiempo, los aspectos que serán objeto de revisión, la Unidad Misional responsable, los funcionarios designados, etc.

2. Motivo de la Verificación Técnica

La Dirección General de Control de Obras Públicas (DGCOP) de la Contraloría General de la República recibió por medio correo institucional el Expediente CGR N° 8128 del 12/12/2022 conteniendo la respuesta a la Nota CGR N° 7679/22.

Al respecto, el artículo 3° - numeral 8, de la Resolución CGR N° 758/22, se dispuso la realización de la Verificación Técnica de Obras Públicas realizadas en el referido Anfiteatro, por lo que se encarga el inicio del siguiente trabajo:

Ente sujeto de control	Unidad Misional	Temas o aspectos que serán objeto de revisión	Modalidad	Alcance
Municipalidad de San Bernardino	DGCOP	Obras Públicas	Verificación Técnica.	Al Ejercicio Fiscal 2022.

3. Objetivos de la Verificación Técnica

Realizar una Verificación Técnica a las obras de mejora en el Anfiteatro José Asunción Flores, establecidas en el contrato.

4. Alcance

Periodo a ser fiscalizado: Desde el Ejercicio Fiscal 2016 al Ejercicio Fiscal 2022.

5. Disposiciones legales

- ✓ Constitución Nacional.
- ✓ Ley N° 276/94 "Orgánica y Funcional de la Contraloría General de la República".
- ✓ Ley N° 3966/10 "Orgánica Municipal" y sus modificaciones.
- ✓ Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", sus modificaciones y decretos reglamentarios.
- ✓ Contratos y subcontratos.
- ✓ Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Baja Tensión de la ANDE.
- ✓ Norma Paraguaya NP 2 028 96 INTN – INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN.
- ✓ Otras leyes o normativas concordantes y aplicables.



6. Desarrollo del Informe Final Verificación Técnica.

Introducción

La presente labor de control se limita al resultado de la verificación ocular de las intervenciones realizadas en el predio del Anfiteatro, de aquellas que se encontraban visibles y accesibles, así como al análisis de la documentación proveída por la Institución auditada, por lo que no se realizaron mediciones, ni cómputos, ni valoración de obras existentes.

La verificación *in situ* se realizó el 19 y 22/12/2022, labrándose el Acta de Verificación *in situ* N° 01/22. Además, se dejó constancia de una segunda visita en el Cuestionario realizado al ESC.

Se solicitó documentos e informes en la Nota CGR N° 8235 del 19/12/2022.

Desarrollo

Con el Expediente CGR N° 8128/22, el Econ. Néstor Martínez, en adelante denominado el "Arrendatario" del predio del Anfiteatro José Asunción Flores, situado en el distrito de San Bernardino, remitió la documentación que se le fuera solicitada a la Municipalidad de San Bernardino con la Nota CGR N° 7679 del 23/11/2022.

El análisis de los documentos que forman parte del Expediente citado más arriba, permite concluir que:

- En la Resolución I.M. N° 265 del 12/10/2016, la Intendencia Municipal (I.M.) "...APRUEBA EL ARRENDAMIENTO A FAVOR DEL SEÑOR NESTOR MARTINEZ BRITOS DE LAS FINCAS 832, 7.060 Y 7.364 TODOS ELLOS UBICADOS DENTRO DEL PREDIO CONOCIDO COMO ANFITEATRO JOSÉ ASUNCIÓN FLORES".
- En la Resolución J.M. N° 39 del 23/11/2016, la Junta Municipal (J.M.) "...HOMOLOGA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ANFITEATRO "JOSÉ ASUNCIÓN FLORES" SUSCRITO POR LA INTENDENCIA MUNICIPAL Y EL SEÑOR NÉSTOR MARTÍNEZ BRITOS."

La Municipalidad de San Bernardino concedió el Contrato de Arrendamiento en las siguientes condiciones:

Contrato	Fecha	Monto ¢	Empresa	Representante Legal	Plazo de Vigencia		
					Desde	Hasta	Años
Arrendamiento	26/10/2016	400.000000	--	Néstor Martínez Britos	26/10/2016	2022 (*)	6 años y 2 meses
Prórroga	23/10/2021	800.000.000	--		23/10/2021	31/12/2031	10

(*) El contrato tiene un plazo de siete (7) años, no especifica la fecha de finalización (cláusula PRIMERA: Identificación del inmueble y plazo).

En su Cláusula OCTAVA: De las acciones a cargo del arrendatario, "...Podrá igualmente, sub arrendar total o parcialmente el inmueble, percibir sus beneficios y otros, todo ello dentro del plazo del presente contrato."

Esto permitió, al El Arrendatario, suscribir los siguientes contratos de subarrendamiento:

Contrato	Fecha	Monto	Empresa	Representante Legal	Plazo de Vigencia		
					Desde	Hasta	Años
De Locación de Predio	21/11/2016	84.000 US\$ (por la llave) + ¢ 36.000.000 anuales (por locación del predio)	VISHNU S.A.	Luis Fernando Fiore Bogarín	01/12/2016	30/06/2023	6 años y 7 meses
Prórroga	20/11/2021	¢ 500.000.000 (por la llave y locación del predio)		Ma. Herminia Margarita Caballero Scavone	01/12/2021	31/12/2031	10 años

Contrato	Fecha	Monto ¢	Empresa	Representante Legal	Plazo de Vigencia		
					Desde	Hasta	Años
De Locación de Predio	29/11/2017	500.000.000	INDUS S.A.	Rodrigo Luis Nogués Bazán,	01/12/2017	01/03/2018	5 años
Prórroga	29/11/2021	785.000.000			01/12/2021	01/03/2022	4 años y 3 meses

Contrato	Fecha	Monto ¢	Empresa	Apoderados	Plazo de Vigencia		
					Desde	Hasta	Años
De Locación	20/12/2019	16.200.000	Telefónica Celular del Paraguay Sociedad Anónima Emisora (TELECEL S.A.E.)	Berna Gaona y Myrta Facetti Pane	20/12/2019	29/02/2020	2 meses (*)

Fuente: Contratos de subarrendamientos.

(*) *Cláusula SEGUNDA: VIGENCIA. ...Renovado automáticamente para los periodos siguientes hasta el fin de la concesión otorgada por la Municipalidad de San Bernardino. Ninguna de las Partes podrá rescindir el presente Contrato de locación durante su vigencia*

El EA solicitó¹ a la Municipalidad de San Bernardino, documentos relacionados a los contratos y subcontratos arriba detallados, los cuales son:

- a. **Del contrato de arrendamiento firmado el 26 de octubre de 2016 entre la Municipalidad de San Bernardino y el Sr. Néstor Martínez Britos.**
 1. Informe Técnico aprobado por la Municipalidad, sobre el estado del inmueble, estipulado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.
 2. Constancia de las mejoras realizadas necesarias para la utilización del inmueble, conforme a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento. Incluye cercado perimetral del inmueble, introducir red eléctrica de distribución y red de distribución de agua potable.
 3. Autorización de la Municipalidad para las mejoras y aprobación de los planos correspondientes. Proveer dichos planos.
- b. **Sub arrendamiento del contrato de locación del predio firmado el 21 de noviembre de 2016 entre el Sr. Néstor Martínez Britos y el Sr. Luis Fernando Fiore Bogarín (VISHNU SA).**
 4. Documentación técnica (planos, planilla de computo métrico y presupuesto, Especificaciones Técnicas) del local comercial que fuera destinado a funcionar como Restaurant, Bar, Pub, Discoteca y afines, por un monto global estimado de Dólares estadounidenses US\$ 200.000, conforme a la cláusula PRIMERA Identificación del inmueble apartado 2.
 5. Anexo II del contrato.
 6. Inventario del predio, comparando el ANEXO II conforme a la cláusula QUINTA: De las mejoras a ser introducidas por el arrendatario.
- c. **Del contrato de locación del predio firmado el 29 de noviembre de 2017 entre el Sr. Néstor Martínez Britos y el Sr. Rodrigo Luis Nogués Bazán (INDUS SA).**
 7. Detalle de la inversión, aproximadamente Dólares estadounidenses US\$ 100.000, realizada por el sub locatario conforme a la cláusula PRIMERA. OBJETO, apartado 1.2
 8. Inventario, previo a cada fecha anual de sublocación, donde consten detalladamente las mejoras existentes en el predio sublocado, el estado del inmueble y las mejoras realizadas por el sublocatario, conforme a la cláusula quinta PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO. MEJORAS INTRODUCIDAS apartado 5.2.

La Municipalidad respondió mediante la Nota del 22/12/2022, expresando lo siguiente:

...Con base a lo solicitado por la Institución señalo lo siguiente:

¹ Nota CGR N° 8235 del 19/12/2022.

En cuanto al inc. a numeral 1, no existen documento alguno en el Municipio respecto a los informes técnicos sobre el estado del inmueble del año 2016. Respecto al numeral 2, el Municipio no cuenta de constancias respecto a las mejoras mencionadas en el citado apartado. Lo solicitado en el numeral 3, la Municipalidad de San Bernardino no ha otorgado autorización y en consecuencia, no ha aprobado plano alguno. -

En cuanto a las documentaciones solicitadas respecto a la sub locación, informamos que dicho contrato no fue informado a la Municipalidad de San Bernardino en razón a que el Señor Néstor Martínez ha sub arrendado los inmuebles sin comunicación alguna. En ese sentido, señalamos que no existen documentaciones técnicas, tampoco existe el Anexo II del señalado contrato ni tampoco el inventario del predio, por las razones ya expuestas en el presente apartado. -

Respecto al contrato de locación del predio firmado entre los señores Néstor Martínez Britos y Rodrigo Luis Nogués Bazán (INDUS S.A.), contrato que tampoco fue comunicado al Municipio y, en consecuencia, no existen documentaciones respecto a los solicitado en los puntos 7 y 8.-

Resulta importante mencionar que el Municipio ha solicitado en fecha 28 de noviembre del 2022 al señor Néstor Martínez Britos todas las documentaciones que el mismo posea de los contratos de sub locación desde los años 2016 hasta el corriente año (cuya copia se acompaña), lo cual ha sido contestado por el Sr. Néstor Martínez en fecha 02 de diciembre del corriente año, pero en forma incompleta ya que no ha adjuntado los contratos de sub locación (cuya copia adjunto).-

Además, el EA de la CGR realizó entrevistas a los funcionarios de la Municipalidad: Lic. Carmen Fernández Soto, Auditora Interna²; Abg. Diego Fernández, Asesor Jurídico y al Sr. Carlos Villalba, Jefe del Dpto. de Obras, sobre los mismos puntos solicitados en la Nota CGR antedicha, respondiendo cuanto sigue:

1.3 ¿Cuenta la Municipalidad con el documento de autorización municipal para la introducción de las mejoras y la aprobación de los planos correspondientes? En caso afirmativo, proveer copia autenticada del mismo.

Respuesta: Cuentan con una carpeta que contiene los planos y planillas de los tres locales (Diablada, Tao y Monkey Jack) que ingresaron en el año 2021 en ocasión de la solicitud de ampliación del plazo de arrendamiento; sin embargo, no cuentan con la aprobación municipal pues no acercaron el documento que indique la necesidad, o no, de contar con EIA.

Sin embargo, no entregaron los planos citados, aunque mostraron un bibliorato que los contenía y dijeron que los entregarían posteriormente, cosa que no se materializó.

1.4 ¿Existe plano georreferenciado de la propiedad del Anfiteatro, en la que se especifiquen las fracciones arrendadas y subarrendadas? En caso afirmativo, proveer copia autenticada del mismo.

Respuesta: Se hace entrega del Plano de ubicación de fracciones a usufructuar y Plano del inmueble, con sello y firma del Jefe del Dpto. de Catastro: Miguel Ángel Soto.

1.6 ¿Cuentan con medidores de agua potable y energía eléctrica los locales subarrendados en el predio del Anfiteatro?

Respuesta: Durante el recorrido realizado por el EA el 22/12/2022, se constató que el predio del Anfiteatro no cuenta con medidor de la ANDE. Según manifestaciones del Sr. Carlos Villalba, Jefe del Dpto. de Obras, quien acompañó la verificación, la ANDE retiró el transformador y el medidor debido a una deuda acumulada.

También se verificó la instalación de un transformador y medidor en el local TAO, no así en Monkey Jack, Diablada y la casa con piscina.

La provisión de agua potable es a través de pozos artesianos, constatándose que los locales TAO y Monkey Jack cuentan con tanques independientes. No se pudo identificar de dónde proviene el agua que abastece a la casa con piscina.

² Nexo oficial nombrada por Nota Municipal del 20/12/2022.

Durante la VIS realizada el 22/12/2022, el EA pudo constatar que los locales subarrendados no cuentan con medidor de agua de la ESSAP.

En el Contrato de Arrendamiento del 26/10/2016, se lee en su Cláusula **SEXTA: De las mejoras necesarias para la utilización del inmueble**. La Municipalidad deberá realizar a su costo un cercado perimetral del inmueble, introducir red eléctrica de distribución y red de distribución interna de agua potable, ambos servicios se realizarán con las empresas de servicio público (Ande y Essap respectivamente), quedando a cargo del arrendatario el pago del consumo que ellas generen...

Sin embargo, en el Contrato de Arrendamiento de Predio (Anfiteatro José Asunción Flores) entre el Sr. Néstor Martínez y VISHNU S.A., del 20/11/2021, se puede leer: **X. DEL USO DEL TANQUE Y POZO ARTESIANO DEL INMUEBLE**. 10.1. El pozo artesiano y el tanque de agua que se encuentran en el PREDIO (fracciones sub arrendadas) son de uso común para todos los sub arrendatarios de las fracciones que se encuentran en el inmueble del Anfiteatro José Asunción Flores. La sub arrendataria podrá servirse del mismo para la provisión de agua y realizar las conexiones necesarias para la provisión del agua hasta sus instalaciones y en ningún caso podrá ser negado por la Sub arrendataria el uso de este servicio a los sub arrendatarios de las demás fracciones.

En las siguientes fotos se puede observar el tanque y pozo artesiano del predio, del que se sirven los sublocatarios.



Vistas del tanque de agua, casa de máquinas y pozo artesiano.

En las siguientes fotos se puede observar lo verificado en cuanto provisión de energía eléctrica y agua potable.



Se observa que un cable de la ANDE, cruza la Avda. Wenceslao López e ingresa al predio del Anfiteatro. Sin embargo, también se observa que no existe medidor ni transformador en el sitio, los cuales fueron retirados por la ANDE, según manifestaciones del funcionario municipal que acompañó la VIS.

ma





También se pudo constatar que los locales Tao y Monkey Jack cuentan con generador propio, como se puede observar en las siguientes fotos:



Generador de Monkey Jack

En la fracción en la que se asienta el local comercial TAO, se pudo verificar la instalación, además del generador, de un transformador y un medidor de energía eléctrica:



Transformador, medidor y generador (zona Tao)

En cuanto a la vivienda con piscina encontrada en otra fracción del predio, también se pudo constatar que no cuenta con medidores de la ANDE ni de ESSAP, lo que se puede observar en las siguientes fotos:

Handwritten signature





Instalación eléctrica directa, sin medidor de la ANDE.



Piscina con cañería de abastecimiento de agua potable.

La Municipalidad no dio un seguimiento efectivo al cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, al punto de no tener certeza sobre las "mejoras" que debieron introducirse.

Conclusión

De todo lo anteriormente expuesto, se puede señalar que la Municipalidad de San Bernardino:

- ha suscrito un Contrato de Arrendamiento para el usufructo libre del predio del Anfiteatro José Asunción Flores por un plazo de siete (7) años y ha concedido prórroga por un plazo de diez (10) años más, sin establecer medidas o cláusulas que identifiquen o listen las mejoras, por un lado, y que aseguren que las mejoras introducidas por *El Arrendatario* realmente se constituyan en un beneficio para el predio en sí, por otro lado;
- la Municipalidad no cuenta con el informe técnico sobre el estado del inmueble, objeto del Contrato de Arrendamiento del año 2016, como se establece en la cláusula Tercera de ese Contrato, ni con la identificación de las mejoras tendientes a su conservación y valoración, que deberían ser introducidas en el inmueble (cláusula Séptima del Contrato).
- La casa con piscina y los locales comerciales, no cuentan con planos aprobados por la Municipalidad. En estos establecimientos, las "mejoras" halladas en el lugar, solo favorecen a cada local comercial durante el tiempo que dure su contrato, ya que la mayoría de las edificaciones encontradas son temporales o móviles.
- El predio arrendado no se encuentra en buen estado de conservación como se establece el Contrato de Arrendamiento.
- Se encontró, dentro de la fracción subarrendada al local Tao, un medidor de energía eléctrica de la ANDE con un transformador, no así en los otros locales subarrendados, ni en la casa con piscina.
- El suministro de agua potable en el anfiteatro José A. Flores no es realizado por la ESSAP.
- El inmueble fue subarrendado sin notificación ni aprobación del municipio.
- El monto, en concepto de canon por el arrendamiento, está muy por debajo del precio del mercado en esa zona.

Recomendaciones

La Municipalidad deberá:

- Para próximas contrataciones de este tipo, redactar el contrato con cláusulas que favorezcan convenientemente al inmueble, estableciendo específicamente las mejoras a ser introducidas de manera a que le den un valor agregado al predio.
- Exigir que, tanto el arrendatario como los subarrendatarios, presenten todos los documentos necesarios para la aprobación de las construcciones introducidas (planos, planillas, etc.) con el correspondiente pago de impuestos a la construcción de acuerdo a los requisitos establecidos en las leyes y ordenanzas municipales.
- Para futuras construcciones, exigir la presentación previa de los documentos necesarios para su aprobación.
- Arbitrar las acciones necesarias a fin de que cada local comercial y la casa con piscina, cuenten con los servicios públicos de ANDE y ESSAP, con su correspondiente medidor.

Es nuestro Informe de Verificación Técnica.

Asunción, enero de 2023.

PIA Ferreira
Arq. Gloria M. Ferreira Pérez
 Jefa de Equipo

Ma. Raquel Vera
Ing. Ma. Raquel Vera C.
 Supervisora

Derlis A. Cabrera
Ing. Derlis A. Cabrera B.
 Coordinador

