



Misión: "Organismo Constitucional de Control Gubernamental, que fiscaliza y protege el Patrimonio Público, en beneficio de la sociedad".

Contraloría General de la República

Informe sobre la concesión de la Sede del Anfiteatro José Asunción Flores, otorgada por la Municipalidad de San Bernardino (Departamento de Cordillera)

Enero 2023
Asunción, Paraguay

Visión: "Ser reconocida por promover la buena gobernanza y la transparencia con procesos innovadores y competentes en la fiscalización de los recursos del Estado, para marcar la diferencia en la vida de los ciudadanos"

Dirección: Bruselas N° 1880 | Teléfono: (595)(21) 6200 000 | Web: www.contraloria.gov.py | Email: cgr@contraloria.gov.py



INFORME

CONCESIÓN DE LA SEDE DEL ANFITEATRO "JOSÉ ASUNCIÓN FLORES"

1. Origen.

Por Resolución CGR N° 758 fecha 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", en el artículo 3°, dispuso aprobar la realización de otras actividades de control a los entes sujetos de control.

Al respecto, por las Notas CGR citadas más abajo, se solicitó a la Municipalidad de San Bernardino, la provisión de informes y documentos relacionado a la concesión de la sede del Anfiteatro denominada "José Asunción Flores".

- Nota CGR N° 7679 del 23/11/2022;
- Nota CGR N° 8134 del 13/12/2022; y,
- Nota CGR N° 8235 del 19/12/2022.

2. Motivo.

- ✓ Plan General de Auditoría para el ejercicio fiscal 2023, en el cual se prevé la realización de actividades de control a Entes Sujetos de Control a determinar.

3. Objetivos.

3.1 OBJETIVO GENERAL

Verificar que la concesión de la Sede del Anfiteatro denominado "José Asunción Flores" por parte de la Municipalidad de San Bernardino, así como, los ingresos y egresos que generaron tal operación, se realizaron de conformidad a las disposiciones legales vigentes.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

3.2.1 Verificar que el proceso de concesión, se realizó conforme a las disposiciones legales vigentes.

3.2.2 Verificar que los términos establecidos en el contrato de concesión fueron cumplidos por parte de la empresa, así como, por parte de la Municipalidad.

4. Alcance

La actividad de control abarcó el análisis de todo lo mencionado en el objetivo general y los objetivos específicos, arriba descriptos, al 31/12/2022.

El trabajo fue realizado de conformidad a las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI), por sus siglas en inglés que son emitidas por la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI), las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) que son compatibles con la Norma de Auditoría Gubernamental del Paraguay (NAGUP), el Manual de Auditoría Gubernamental y el Manual de Auditoría "Tesarekó", que contiene disposiciones para las actividades en materia de control gubernamental, fundamento principal de referencia de las actividades de auditoría y control de la CGR. Estas normas requieren que se cumpla con requisitos éticos, se planifique y se realice la auditoría para obtener certeza razonable



que la información y documentación auditada no contengan exposiciones erróneas. Igualmente, que las operaciones a las cuales ellas corresponden hayan sido ejecutadas de conformidad a las disposiciones legales vigentes y demás normas aplicables.

Las observaciones del informe, son el resultado del análisis de los informes y documentos proveídos por la Municipalidad de San Bernardino, siendo dichos actos, de exclusiva responsabilidad de los funcionarios intervinientes en las operaciones que estuvieron sujetas a verificación.

5. LIMITACIONES AL ALCANCE

La limitación del trabajo, se concentra en la falta de contestación por parte de la Municipalidad, de los requerimientos realizados.

Con relación al contrato de subarrendamiento, suscritos entre el Sr. Néstor Martínez Britos y el Sr. Rodrigo Luis Nogués Bazán, con vigencia del 29/11/2017 al 28/02/2022, no fue proveído por la Municipalidad, motivo por el cual no se puede emitir una opinión respecto a los términos que establecieron en dicho documento.

Así tampoco la Municipalidad no proveyó copia de los contratos de subarrendamiento suscritos entre el Sr. Néstor Martínez Britos y la firma VISHNU S.A. (representante legal Luis Fernando Fiore Bogarín), con vigencia 01/12/2016 al 30/06/2023, con una extensión de contrato con vigencia del 01/12/2021 al 31/12/2031, motivo por el cual no se puede emitir una opinión respecto al alcance de dichos contratos.

Con relación a los ingresos por el contrato de arrendamiento suscrito con el Sr. Néstor Martínez Britos, la Municipalidad se limitó a informar únicamente el monto percibido, no así, del detalle de la cuenta bancaria de destino del recurso, de acuerdo a lo solicitado por Nota CGR N° 7679/2022.

En cuanto a la extensión del contrato suscrito entre la Municipalidad y el Sr. Néstor Martínez Britos con vigencia hasta el año 2031, no fue proveído por la Municipalidad, por tal motivo, no se puede emitir opinión respecto a las condiciones que se establecieron en dicho documento.

En consecuencia, el trabajo no incluye una revisión integral de todas las operaciones y, por tanto, el presente informe no puede ser considerado como una exposición de todas las eventuales deficiencias y la enumeración de todas las medidas que podrían adoptarse para corregirlas.

6. DISPOSICIONES LEGALES

- Constitución Nacional.
- Ley N° 276/94 "Orgánica y Funcional de la Contraloría General de la República".
- Ley N° 1535/1999 "De Administración Financiera del Estado", y sus modificaciones.
- Ley N° 3966/2010 "Orgánica Municipal", y sus modificaciones.
- Ley N° 4784/2012 "Que declara de interés social y expropia a favor del Estado Paraguayo, Ministerio de Hacienda, los inmuebles individualizados como Fincas Nos 832, 7060 y 7364, del Distrito de San Bernardino, lugar Yby-Anguy, sede del Anfiteatro "José Asunción Flores"
- Otras disposiciones relacionadas.

Introducción

Por Ley N° 4784/2012 "Que declara de interés social y expropia a favor del Estado Paraguayo, Ministerio de Hacienda, los inmuebles individualizados como Fincas Nos 832, 7060 y 7364, del Distrito de San Bernardino, lugar Yby-Anguy, sede del Anfiteatro "José Asunción Flores" se declaró de Interés Social y se expropia a favor del Estado paraguayo, Ministerio de Hacienda, los Inmuebles individualizados como Fincas N° 832, 7060 y 7364, del distrito de San Bernardino, lugar denominado Yby-Anguy, sede del Anfiteatro "José Asunción Flores".

En la misma disposición legal se establece que el Estado paraguayo otorga en usufructo por 20 años a la Municipalidad de San Bernardino.

El 26 de octubre del 2016, la Municipalidad suscribe un contrato con el Sr. Néstor Martínez Britos, cuyo objeto fue el arrendamiento de estas fincas por un plazo de 7 años. Dentro de la vigencia de este contrato, el arrendatario, suscribió 2 contratos de subarrendamientos con el Sr. Luis Fernando Fiore Bogarín (firma VISHNU S.A.) con vigencia hasta el 30 de junio del 2023 y el Sr. Rodrigo Luis Nogués Bazán (firma INDUS S.A) con vigencia 28 de febrero del 2022.

Posteriormente, el 23 de octubre del 2021, la Municipalidad resolvió suscribir una extensión de contrato con el Sr. Néstor Martínez Britos, con vigencia hasta el año 2031, misma situación sucedió con los contratos de subarrendamientos, en donde el contrato con el Sr. Luis Fernando Fiore Bogarín se estableció su vigencia hasta el 31 de diciembre del 2031, y el contrato suscrito con el Sr. Rodrigo Luis Nogués Bogarín, se extendió hasta el 28 de febrero del 2025.

A los efectos de verificar la ejecución de dichos contratos, se realizaron requerimientos a la Municipalidad de San Bernardino, a través de Notas CGR, las cuales, a la fecha de este informe, no fueron contestadas en su totalidad.

Además, se deja constancia que este Informe es resultado de la verificación y análisis de la documentación proveída por la Municipalidad de San Bernardino, el cual no constituye la realización de una Auditoría.

Lo desarrollado en este informe, a pesar de que no se obtuvo la totalidad de la documentación requerida, busca exponer la situación de las fincas declaradas de interés social (inmuebles de la sede del Anfiteatro José Asunción Flores) otorgadas en usufructo por el Estado paraguayo, arrendadas por la Municipalidad de San Bernardino.




Concesiones por parte de la Municipalidad, de la sede denominado "Anfiteatro José Asunción Flores" periodo años 2016-2022.

Observación N° 1.

Mejoras introducidas por el arrendatario de las fincas 832, 7060 y 7364, donde se encuentra la sede Anfiteatro José Asunción Flores, no fueron aprobadas por la Municipalidad, incumpliendo el Contrato suscrito de fecha 26/10/2016.

A los efectos de determinar si en el marco del Contrato de arrendamiento de fecha 26/10/2016 suscrito entre la Municipalidad y el Sr. Néstor Martínez Britos, para el usufructo de los inmuebles donde funciona la sede denominado "Anfiteatro José Asunción Flores", por Nota CGR N° 8134/2022, en su punto N° 4, se solicitó a la Municipalidad cuanto sigue:

"Punto 4: Informe si el "arrendatario", Sr. Néstor Martínez Britos, introdujo las mejoras al inmueble, según lo establecido en la Cláusula Séptima del "Contrato de Arrendamiento" suscrito en fecha 26/10/2016, y si fueron autorizadas por el Ejecutivo Municipal. En caso afirmativo, remitir el detalle y los documentos de aprobación por parte del "Arrendador". Caso contrario, remitir documento de la justificación del incumplimiento del Contrato de Arrendamiento."

La Institución a través de la Nota de fecha 21/12/2022 informó lo siguiente: "4. Se informa que las mejoras introducidas al inmueble sede del anfiteatro no fueron autorizadas por el ejecutivo municipal, y las mismas no guardan relación con la infraestructura edilicia del coliseo propiamente dicho."

Al respecto, el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Municipalidad y el Sr. Néstor Martínez Britos, en su Cláusula Séptima, De las mejoras a ser introducidas por el arrendatario, establece: "El arrendatario, deberá introducir en el inmueble las mejoras tendientes a su conservación y valoración. Estas mejoras deberán ser presentadas al arrendador y aprobadas por este, en forma previa a su realización. Si las mejoras fueren de carácter permanente o no permanente, deberán contar necesariamente con las licencias, abonar las tasas e impuestos que corresponda y contar con la habilitación para ejercer la actividad comercial de su preferencia. Siendo permanente las mejoras estas quedarán adheridas y pasarán a formar parte del bien inmueble arrendado y consideradas como tales, no debiendo el arrendador abonar suma alguna por dichas mejoras."

Conclusión

Mejoras introducidas por el arrendatario de las fincas 832, 7060 y 7364, donde se encuentra la sede Anfiteatro José Asunción Flores, no fueron aprobadas por la Municipalidad, incumpliendo el Contrato suscrito de fecha 26/10/2016.

Recomendaciones

La Municipalidad deberá implementar mecanismos de control, a fin de que aquellos contratos de arrendamientos de inmuebles que establezcan la incorporación de mejoras, se cumplan de acuerdo conforme fueron establecidos.

Así también, en los contratos a suscribir se deberá describir en detalle, que tipo de mejoras se podrán realizar en relación directa con el objeto del arrendamiento, a fin de que los mismos puedan ser verificados y evaluados.




Observación N° 2.

La Institución no aplicó en forma oportuna la Cláusula de Incumplimiento del Contrato suscrito con el Sr. Néstor Martínez Britos de fecha 26/10/2016, considerando que en el marco de dicho contrato se realizaron mejoras en las fincas 832, 7060 y 7364, sin aprobación por parte de la Municipalidad.

La Municipalidad en contestación a la Nota CGR N° 8134/2022, a través del cual se solicitó informar si las mejoras incorporadas a las fincas donde se encuentra el Anfiteatro José Asunción Flores, en el marco del Contrato de Arrendamiento de fecha 26/10/2016, informó que las mejoras introducidas en la sede del Anfiteatro no fueron aprobadas por el ejecutivo municipal, sin embargo, a pesar de esto, la Institución no aplicó la Cláusula de Incumplimiento de Contrato,

Al respecto, el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Municipalidad y el Sr. Néstor Martínez Britos, en su Cláusula Novena, Del Incumplimiento del contrato, establece: *"El incumplimiento del presente contrato por parte del arrendatario dejará sin efecto el mismo, debiendo el arrendatario hacer abandono inmediato del inmueble, sin derecho a restitución o pago alguno por las mejoras o accesorios introducidos.*

Se considerará incumplido el presente contrato, si el arrendatario:

(...).

c) Introduce mejoras sin la divida autorización y por escrito del municipio, sin contar con la aprobación de los planos correspondiente y haber hecho los pagos de los tributos."

Es importante señalar que la Institución a través de la Resolución de la Intendencia N° 1039 de fecha 28/11/2022 en su Artículo 1° dispuso: *"la rescisión de los contratos de arrendamientos firmados en fechas 26 de octubre de 2016 y 23 de octubre de 2021 donde la Municipalidad de San Bernardino otorga en arrendamiento al Sr. Néstor Martínez Britos los inmuebles identificados como Padrón 86, Padrón 5126, Padrón 5236."*

Esta decisión fue homologada por la Junta Municipal el 30/11/2022, a través de la Resolución J.M. N° 83/2022.

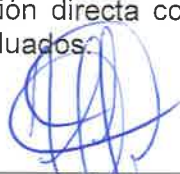
Conclusión

La Municipalidad no aplicó oportunamente la Cláusula de Incumplimiento del Contrato suscrito con el Sr. Néstor Martínez Britos de fecha 26/10/2016, considerando que en el marco de dicho contrato se realizaron mejoras en las fincas 832, 7060 y 7364, sin aprobación por parte de la Municipalidad, incumpliendo el Contrato de fecha 26/10/2016, Cláusula Novena.

Recomendaciones

La Municipalidad deberá implementar mecanismos de control, a fin de que aquellos contratos de arrendamientos de inmuebles que no se estén cumpliendo por parte del arrendatario, la Institución inicie de manera oportuna las gestiones pertinentes, a fin de que las condiciones establecidas en el documento se cumplan.

Así mismo, en los contratos a suscribir se deberá describir en detalle, que tipo de mejoras se podrán realizar en relación directa con el objeto del arrendamiento, a fin de que los mismos puedan ser verificados y evaluados.




Observación N° 3.

La Municipalidad no cuenta con documentación que evidencie mejoras de las fincas 832, 7060 y 7364, en donde se encuentra la sede Anfiteatro José Asunción Flores, en el marco del Contrato de subarrendamiento suscrito en fecha 29/11/2021, entre el Sr. Néstor Martínez Britos y Sr. Rodrigo Luis Nogués Bazán.

Con el fin de verificar cuales fueron las mejoras introducidas en el marco del Contrato de subarrendamiento de fecha 29/11/2021 suscrito entre el Sr. Néstor Martínez Britos y el Sr. Rodrigo Luis Nogués Bazán, para el usufructo de los inmuebles donde funciona la sede denominado "Anfiteatro José Asunción Flores", por Nota CGR N° 8134/2022, en su punto N° 5, se solicitó a la Municipalidad cuanto sigue:

"Punto 5: Informe si la Administración Municipal de San Bernardino dispone del detalle de las "mejoras fijas" introducidas por el sub-arrendatarios en el marco del CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO del predio (Anfiteatro José Asunción Flores) suscrito el 29 de noviembre de 2021, y si el Ejecutivo aprobó las mejoras introducidas. En caso afirmativo, remitir el detalle y los documentos de aprobación por parte del arrendador, en caso contrario, remitir documentos de la justificación del incumplimiento del contrato de arrendamiento".

La Institución a través de la Nota de fecha 21/12/2022 informó lo siguiente: "5. Se informa que no se dispone de los detalles de mejoras señalado en el punto 5".

A esto, es importante señalar que entre la documentación proveída a través de fecha 21/12/2022 citado en el párrafo anterior, se remitió también una copia de un informe de Inspección de fecha 25/11/2022, realizado por los responsables del Departamento de Obras de la Municipalidad, el cual señala:

"Dentro de las instalaciones propiamente del anfiteatro, se pudo constatar un total estado de abandono, haciendo referencia a los siguientes puntos:

- 1) **Limpieza de exteriores:** todos los lugares del mencionado anfiteatro estan en total falta de limpieza, pastos, malezas, escaleras con basuras acumuladas, notándose que hace mucho tiempo no ha sido objeto de limpieza.
- 2) **Limpieza de interiores:** los lugares destinados a baños, cantinas se encuentran en deorable estado, pudiendo notarse que no ha sido limpiado en mucho tiempo, encontrándose en el lugar, restos de conservadoras, cajas de cervezas y demás basuras.
- 3) **Parte edilicia:** Se pueda apreciar que gran parte de revestidos se desprendieron y nunca han sido reparados, espacios con agua acumulada, propiciando la cría de insectos.
- 4) **Pintura:** se observa la falta de pintura en todas las estructuras, paredes, techos, con señales de vandalismo.
- 5) **Aberturas:** la gran mayoría de aberturas, se encuentran rotas o directamente sin puertas, ventanales rotos lo que demuestra el total estado de abandono y desidia del lugar.
- 6) **Seguridad:** al momento de la inspección no hemos encontrado ninguna persona responsable de la seguridad o por lo menos controlando a quienes ingresan al predio.

Cabe mencionar, que la Dirección de Obras no ha recibido pedido alguno del arrendatario para llevar cabo trabajos de mejoras o de alguna intervención en el lugar."

Conclusión

La Municipalidad no cuenta con documentación que evidencie mejoras de las fincas 832, 7060 y 7364, en donde se encuentra la sede Anfiteatro José Asunción Flores, en el marco del Contrato de subarrendamiento suscrito en fecha 29/11/2021, entre el Sr. Néstor Martínez Britos y Sr. Rodrigo Luis Nogués Bazán.

Recomendaciones

En atención a que los contratos fueron cancelados, la Municipalidad deberá solicitar en forma escrita, que estas empresas remitan en detalle, las mejoras realizadas en las fincas arrendadas, a fin de que la Institución cuente con la documentación correspondiente.

Así también, en adelante, en los contratos a ser suscritos en el futuro, se deberá describir en detalle, que tipo de mejoras se podrán realizar en relación directa con el objeto del arrendamiento, a fin de que los mismos puedan ser verificados y evaluados.

Del mismo modo, se deberá dejar establecido en el contrato, el periodo de tiempo que tienen los arrendatarios, de remitir los documentos relacionados a cada mejora realizada a los inmuebles arrendados.

Observación N° 4.

Contrato suscrito entre la Municipalidad y el Sr. Néstor Martínez Britos en el año 2016, para el arrendamiento de las fincas 832, 7060 y 7364, en donde se encuentra la sede Anfiteatro José Asunción Flores, fue por el término de 7 años, incumpliendo el Artículo 807 del Código Civil.

De la revisión de los documentos que respaldan el proceso de concesión de la sede denominado "José Asunción Flores", proveídos por la Municipalidad, se verificó que el Ente Municipal suscribió 26/10/2016 un Contrato de Arrendamiento con el Sr. Néstor Martínez Britos, por un periodo de 7 años, incumpliendo lo que dispone el Artículo 807 del Código Civil, conforme se expone a continuación:

Cuadro N° 01

Contrato N°	Fecha del Contrato	Objeto del Contrato	Arrendatario
Sin número	26/10/2016	La Municipalidad por Res. I.M. 265/16 ha dispuesto arrendar, al Sr. Néstor Martínez, el inmueble que le fue dado en usufructo por Ley N° 4784/12, propiedad del Estado Paraguayo – Ministerio de Hacienda, identificado como finca nro. 832 con una superficie de 6 hectáreas con 505 mts.2, padrón nro. 86, Finca 7060 y 7364 con padrón nro. 5161 y 5231 la primera con una superficie de 2 hectáreas, y la segunda fracción con una superficie de 1 hectáreas, con 5417 mts.2, ubicado entre las calles Lago Vista, Wenceslao López, San José y circunvalación, asiento Anfiteatro José Asunción Flores, distrito de San Bernardino, por un plazo de 7 años, prorrogables y contados a partir de la firma del presente contrato.	Sr. Néstor Martínez Britos

Fuente: Contrato de Arrendamiento proveído por nota de la Municipalidad de San Bernardino de fecha 01/12/2022, en contestación a la Nota CGR N° 7679/2022.

Es importante informar que la Ley N° 4784/2012 "Que declara de interés social y expropia a favor del Estado Paraguayo, Ministerio de Hacienda, los inmuebles individualizados como Fincas Nros 832, 7060 y 7364, del Distrito de San Bernardino, lugar Yby-Anguy, sede del Anfiteatro José Asunción Flores" establece que este inmueble es de interés social.

Al respecto, la Ley N° 1183/1985 "Código Civil Paraguayo" en su Artículo 807 establece: "El contrato de locación no podrá celebrarse por un plazo mayor de cinco años. El estipulado por un plazo más largo, quedará reducido al término indicado, a no ser que el inmueble urbano, objeto del contrato, se hubiese alquilado para levantar construcciones en él, o se tratare de fundos rústicos arrendados con el objeto de realizar plantaciones que requieran largo tiempo para alcanzar resultados productivos."

Conclusión

Contrato suscrito entre la Municipalidad y el Sr. Néstor Martínez Britos en el año 2016, para el arrendamiento de las fincas 832, 7060 y 7364, en donde se encuentra la sede Anfiteatro José Asunción Flores, fue por el término de 7 años, incumpliendo el Artículo 807 del Código Civil.

Recomendaciones

La Municipalidad para futuros contratos de arrendamiento de inmueble, deberá establecer las vigencias conforme a las disposiciones legales vigentes.

Asimismo, la Institución deberá implementar mecanismos de control, a fin de todo en el momento de la elaboración de un contrato de arrendamiento, los términos establecidos en dicho documento, se ajuste a derecho y no trasgreda a ninguna disposición legal vigente.

Es mi Informe.

Asunción, enero de 2023.

CP. Víctor Gabriel Orrego
Auditor



Dirección General de Control de Organismos Departamentales y Municipales – DGCODM