

**Artículo de investigación**

Recibido: 05-02-2024 Aceptado: 14-03-2024

**Teoría y economía del turismo**

**Los tipos de contratos en la evaluación de la contratación económica. Caso: Inmobiliaria del Turismo Matanzas**

*The types of contracts in the evaluation of the economic recruiting. Case: Real state of the Tourism Matanzas*

1. *Ilvia Montalvo Palacios*

*Universidad de Matanzas, Matanzas, Cuba*

*([ilvia.montalvo@umcc.cu](mailto:ilvia.montalvo@umcc.cu)) ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1938-7001>*

2. *Pilarín Baujín Pérez*

*Universidad de Matanzas, Matanzas, Cuba*

*([pilarin.baujin@umcc.cu](mailto:pilarin.baujin@umcc.cu)) ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3212-3008>*

3. *Dany Ortiz Díaz*

*Universidad de Matanzas, Matanzas, Cuba*

*([dany.ortiz@umcc.cu](mailto:dany.ortiz@umcc.cu)) ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9544-5584>*

4. *Nury Hernández de Alba Álvarez*

*Universidad de Matanzas, Matanzas, Cuba*

*([nury.hernandez@umcc.cu](mailto:nury.hernandez@umcc.cu)) ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7657-3820>*

## Resumen

El Sistema de Contratación Económica reviste vital importancia pues a través de ellos las personas naturales y jurídicas establecen consensualmente y de buena fe, los términos y condiciones devenidos en obligaciones de las partes, cuya observancia hará posible el cumplimiento del objeto social para el cual fue creada cada parte. En Cuba, principalmente en el contexto histórico actual, se enfatiza la importancia de fortalecer el papel del contrato como instrumento jurídico esencial de la gestión económica, elevando la exigencia en su cumplimiento, en las relaciones entre los actores económicos. Es por ello, que se realiza el presente trabajo, que tiene como objetivo analizar los diferentes tipos de contratos en la evaluación del sistema de contratación económica en la Unidad Empresarial de Base Inmobiliaria del Turismo Matanzas. Los métodos utilizados del nivel teórico y empíricos fueron: análisis-síntesis, histórico-lógico, análisis documental, observación directa, encuestas y entrevistas. El principal resultado estará encaminado en determinar cuáles de los tipos de contratos, según el marco legal vigente en Cuba, se aplican en el objeto de estudio y cuáles de los procedimientos de evaluación se pueden utilizar en cada uno de ellos. Los procedimientos analizados se consideran un instrumento metodológico para la contratación en general con vistas a ejecutar los actos jurídicos con eficiencia desde el proceso de negociación hasta el cumplimiento de las obligaciones.

**Palabras clave:** procedimientos, evaluación, tipos de contratos

## Abstract

*The Economic Contracting System is of vital importance because through them natural and legal persons establish consensually and in good faith, the terms and conditions that have become obligations of the parties, whose observance will make possible the fulfillment of the corporate purpose for which it was created. each part. In Cuba, mainly in the current historical context, the importance of strengthening the role of the contract as an essential legal instrument of economic management is emphasized, raising the demand for its compliance in the relationships between economic actors. This is why this work is carried out, which aims to analyze the different types of contracts in the evaluation of the economic contracting system in the Matanzas Tourism Real Estate Base Business Unit. The theoretical and empirical methods used were: analysis-synthesis, historical-logical, documentary analysis, direct observation, surveys and interviews. The main result will be aimed at determining which of the types of contracts, according to the current legal framework in Cuba, are applied to the object of study and which of the evaluation procedures can be used in each of them. The analyzed procedures are considered a methodological instrument for contracting in general with a view to executing legal acts efficiently from the negotiation process to the fulfillment of obligations.*

**Keywords:** procedures, evaluation, types of contracts

## Introducción

El contrato ha tenido vital importancia desde cuando el primero de los hombres dejó de estar solo y algo hizo o quiso hacer con otro u otros, con el propósito de satisfacer las necesidades vitales de vivienda, alimentación y vestimenta. La concepción de contrato está íntimamente ligada a los sentimientos gregarios del hombre. Desde épocas muy remotas se puede mencionar al contrato en sentido amplio, desde luego sin que respondan a las ideas jurídicas cuya evolución se ha producido a través del tiempo. (Dávila, 2018.)

Acerca del término contrato económico, han existido disímiles investigadores (Fariña & Cardoso, 2020) (Díaz, 2022; Fariña & Cardoso, 2020; Fariñas, 2020; Gabardo & Valle, 2021; Palacios, 2015; Perdigón Llanes, 2020; Vergara, 2020) que han presentado conceptos desde diferentes puntos de vistas. Lo que queda claro en el análisis es que existen ideas semejantes, las cuales no se debe obviar cuando de conceptualizar se trate, dentro de ellas, se pueden mencionar las siguientes: manifestación de voluntad entre las partes, relación jurídica obligatoria, relaciones económicas – comerciales y por último, el intercambio económico sustentado en la compensación de bienes y servicios.

Por su parte, la contratación económica en Cuba ha sido objeto de prioridad, a pesar de ello subsisten deficiencias en detrimento de los recursos económicos y financieros. En este sentido el régimen legal contractual cubano vigente está contemplado en el Decreto-Ley No. 304/2012 de la Contratación Económica y Decreto No. 310/2012 de los Tipos de Contratos (Pérez Gallardo, 2022).

El país ha trazado un grupo de directrices que se encuentran recogido en la Conceptualización del Modelo Económico y Social Cubano de Desarrollo Socialista; las bases del Plan Nacional de Desarrollo Económico y Social hasta el 2030: Visión de la Nación, Ejes y Sectores Estratégicos; los lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución hasta el año 2026, en particular, el lineamiento general número cuatro del Modelo de Gestión Económica, el cual enfatiza la importancia de fortalecer el papel del contrato como instrumento jurídico esencial de la gestión económica, elevando la exigencia en su cumplimiento, en las relaciones entre los actores económicos (PCC, 2021).

En este sentido se han desarrollado investigaciones en el ámbito internacional fundamentadas en el estudio de herramientas jurídicas que permitan el equilibrio contractual, además de los incumplimientos en las etapas de vida del sistema de contratación económica. (Burgos, 2014; Mite, 2020; Ponce et al., 2019; Tamayo, 2016).

En el marco nacional, las tendencias en las investigaciones se vinculan con la gestión de la contratación económica, en especial, en el sector de la agricultura, las cuales se encaminan en la evaluación del desempeño de dicha actividad, así como el análisis de las perspectiva crítico – valorativa, el alcance de los tratos preliminares y la responsabilidad precontractual en el proceso

de contratación económica, como lo ha sido también el estudio del marco legal vigente desde el 2012. (Echevarría, 2014; Fariñas, 2020; Sarria, 2011)

Por estas razones, se considera que en los análisis de los diferentes tipos de contratos en la evaluación integral del sistema de contratación económica tienen en cuenta reglas y principios que deben ser expresamente reconocidos de forma que puedan ser exigidos en el proceso de concertación del mismo, para asegurar su mayor transparencia y contribuir a promover y asegurar las relaciones de cooperación entre las partes.

En correspondencia con lo expresado, se presenta como objetivo del trabajo investigativo: analizar los diferentes tipos de contratos en la evaluación del sistema de contratación económica en la Unidad Empresarial de Base Inmobiliaria del Turismo Matanzas.

Se sustentará en primer lugar, por la identificación de los tipos de contratos que se llevan a cabo en el objeto de estudio y su relación con el nivel de operaciones y por último, el análisis donde se demuestren que pueden ser utilizados en los procedimientos que forman parte de la evaluación integral de dicho sistema.

### **Métodos**

La perspectiva que se utilizó en el presente trabajo de investigación está relacionada con los aspectos dogmáticos y legislativos afines con los tipos de contratos existentes en Cuba, por ello, se utilizan enfoques cualitativos y cuantitativo con la finalidad de obtener información certera y eficaz. Se considera un estudio investigativo exploratorio porque tiene como objetivo examinar un tema desde actividades preliminares con una aproximación al problema.

Los métodos utilizados fueron: el análisis documental con el objetivo de estudiar el procedimiento que lleva la empresa en cuanto a la realización de la contratación económica. Se realiza una observación directa y se aplica una encuesta para determinar los tipos de contratos que se llevan a cabo en el objeto de estudio y su relación con el nivel de operaciones.

### **Resultados y discusión**

La Unidad Empresarial de Base Inmobiliaria del Turismo Matanzas está subordinada a la Empresa Inmobiliaria del Turismo Nacional y a su vez a la Organización Superior de Dirección Empresarial (OSDE). Tiene como objeto social: brindar servicios de arrendamiento de las instalaciones que forman parte de su patrimonio al sector del turismo. Como actividades secundarias posee las de comercializar de forma mayorista al sector del turismo productos, materiales y equipos que resulten ociosos o desmontados como resultado del proceso inversionista, así como su venta a las Empresas destinadas al efecto de desechos reciclables. Además, comercializar de forma mayorista al sector del turismo los productos, materiales, equipos y sus partes y piezas de equipos nuevos, que resulten excedentes de procesos

inversionistas a organizaciones empresariales de todo el sistema de turismo, incluyendo los hoteles y empresas mixtas.

Como resultado de la revisión de documentos se puede describir que el objeto de estudio presenta un procedimiento correspondiente a la Resolución No. 90/2020 denominado "Procedimiento de contratación de la Empresa Inmobiliaria del Turismo" firmada por su Director General de la Empresa Inmobiliaria del Turismo como organismo superior de la UEB Inmobiliaria del Turismo Matanzas.

En el mismo se rige la concertación, aprobación y firma de los contratos; así como su ejecución, modificación mediante suplemento; realización de reclamaciones y demandas ante la autoridad competente por incumplimiento del propio acto como manifestación de voluntad lícita que produce los efectos dispuestos por la Ley, y todas aquellas acciones que pueden suponer o no su formalización mediante el acto contractual y será de obligatorio cumplimiento para la UEB Inmobiliaria Matanzas.

Presenta apuntes metodológicos de la contratación en general y muy específicamente, las referidas a las formas de Gestión No Estatal, Trabajadores por Cuenta Propia y Cooperativas No Agropecuarias, de forma tal que queden delimitados los términos contractuales entre cada parte, con vistas a ejecutar los actos jurídicos, con eficiencia, desde el proceso de negociación hasta el cumplimiento total de las obligaciones. A su vez, se exige que las partes, en la etapa precontractual, deban identificarse y acreditar su personalidad y capacidad jurídica, así como su representación de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes. Además, establece el control de los contratos mediante un registro oportuno; así como la custodia, archivo y conservación por el Asesor Jurídico y se cumpla el Decreto-Ley No. 304/2012 y en el Decreto No.310/2012, de la Contratación.

De las evidencias anteriores se puede resaltar que el presente procedimiento cumple con los elementos esenciales que se deben tener en cuenta para el desarrollo de la actividad contractual en cualquier objeto de estudio dentro de los cuales se pueden mencionar: las etapas por la que transita la realización de una contratación, la identificación de las partes y las personas involucradas en el funcionamiento de dicha actividad.

Sin embargo, con respecto a la necesidad de la evaluación integral del sistema de contratación económica dentro del procedimiento, los autores precisan lo siguiente:

1. La identificación de los gastos asociados al sistema de contratación económica: el objetivo del mismo es analizar cada una de las actividades que se realizan en la contratación económica entre las empresas y finalmente demostrar que el incumplimiento de la actividad contractual generan gastos adicionales fundamentalmente en las nuevas conciliaciones que se deben hacer.

2. Medición del sistema de contratación económica mediante indicadores: con el presente procedimiento se obtienen indicadores para mediar dicha actividad desde las funciones económicas, sociales y jurídicas que impregna el contrato.
3. Evaluación de la actividad contractual en el proceso inversionista: dicho procedimiento permite realizar una valoración de la actividad contractual y los procesos inversionistas, los cuales se encuentran sustentados por el papel que juega el inversionista y el cliente en el acto formal.
4. El diagnóstico de la situación actual de la actividad contractual: la valoración por cada una de las etapas de vida del contrato con el fin de identificar donde se encuentran las brechas y la propuesta de acciones que permiten la mejora del mismo.
5. Evaluación integral de dicho sistema: el presente procedimiento conjuga los anteriores en algunos puntos lo que permite llegar a una evaluación integral y proponer escalas para la toma de decisiones.

Entre los procedimientos anteriores existen semejanzas las cuales se identificaron como:

- La caracterización del objeto de estudio
- El diagnóstico de la situación actual

Las diferencias están encaminadas en el objetivo que sustenta cada procedimiento las cuales se muestran a continuación:

- El diagnóstico de la situación actual en el proceso inversionista desde la posición del inversor y el cliente.
- Conocimiento de las inversiones en el objeto de estudio.
- Identificación y estimación de los gastos en que se incurren para hacer la actividad contractual.
- La identificación de las variables de interés y la propuesta de indicadores para su medición.
- El peso específico de cada indicador y las escalas de evaluación.

Para la obtención de la información los investigadores aplicaron los métodos de encuestas abiertas y cerradas, además de entrevistas no estructuradas, a un total de 13 personas distribuidas en el Departamento comercial, Económico, Jurídico y Consejo de Dirección.

Como resultado, se identificó que los tipos de contratos de la UEB Inmobiliaria del Turismo Matanzas representan un rol fundamental para el buen desenvolvimiento y cumplimiento de las operaciones de la UEB, así como su objeto social. La selección se realizó con el número de contratos realizados en el año 2023, llegando a la conclusión que los tipos ejecutados fueron: compraventa; suministro; prestación de servicios; documentación de proyectos y ejecución de obra.

En cuanto a su relación con el nivel de operación, se puede agregar que en todos los contratos planificados en el período se cumplieron en el 2023, bajo la premisa de que cada acto

económico está sustentado en un contrato escrito, bilateral, consensual y de buena fe; logrando el órgano colegiado de dirección, entiéndase Comité de Contratación, se cumplieron las obligaciones pactadas; por tanto, los resultados de la UEB dependieron en este período de la contratación económica, sin que existiera incumplimientos ni ocurriesen afectaciones en los planes económicos.

Dicho resultado se refiere concretamente a 211 contratos firmados, de ellos, 8 contratos de Compraventas; 110 de Prestación de Servicios; 43 de Ejecución de Obras; 8 de Permuta y 42 de Suministros, los que se cumplen al 100% la ejecución del presupuesto y la aplicación de las formas de pago pactadas en los tipos objeto de estudio.

Además, se realizó una valoración general de la actividad en el período; de los cuales se analiza la documentación y revisa mediante muestreo cuantitativo, estadístico y aleatorio, para el 25% del total utilizado en el período que se analiza. Se pudo comprobar que:

- En el Departamento Económico la existencia de expedientes habilitados por cada contrato firmado, con su factura, oferta, conciliaciones y análisis del Comité de contratación sobre la ejecución del presupuesto y cumplimiento del plan acorde al estado de las inversiones.
- El Estado de Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar están en término de 30 días, no existiendo cuentas envejecidas, ni deudas de la UEB, ni demandas judiciales; cumpliéndose todas las obligaciones contractuales.
- En las actas de los consejos de dirección mensuales se aprueban los acuerdos del Comité de Contratación. Siendo importante señalar, que para analizar los contratos se debe abordar el rol del Comité de Contratación pues tiene la función de analizar, evaluar y aceptar las propuestas UEB Inmobiliaria Matanzas.
- Las áreas económicas, comerciales, técnicas, jurídicas y otras, que, según el objeto del contrato, están involucradas en la relación contractual.
- El Comité de Contratación, sesiona dos veces al mes, siendo condición indispensable que previamente cada integrante del Comité, haya evaluado los proyectos de contratos y emitido sus criterios y observaciones. Una vez aprobado el contrato, se dispone a su firma por la persona debidamente facultada. Posteriormente, se procede al registro y control de los contratos por parte del Asesor Jurídico.

El estudio de los tipos de contratos, antes analizados según el Decreto 310/ 2012, contra los procedimientos en la investigación, se concretan en:

- Compraventas: el vendedor se obliga a transmitir en propiedad determinados bienes al comprador y este se obliga a recibirlos y a pagar por ellos un precio en dinero.
- Prestación de Servicios: son aquellos en los que la ejecución de su objeto genere una gestión o encargo y su consiguiente resultado. La razón del contrato es crear obligaciones de diligencia, de resultado o ambas inclusive.

- Ejecución de Obras: pueden realizarse bajo diferentes modalidades contractuales de conformidad con la práctica nacional e internacional, donde las partes pueden incorporar a los mismos aquellas disposiciones que rigen para estos, siempre que no contradigan las normas imperativas vigentes.
- Permuta: las partes convienen en cambiar la propiedad de un bien por la del otro. Se rige en lo pertinente por el Código Civil y otras disposiciones legales.
- Suministros: el suministrador se obliga a entregar, de un modo periódico o continuo, determinadas mercancías y el cliente a recibirlas y a pagar su precio en los plazos acordados.

En resumen, en cuanto a los procedimientos antes explicados y los diferentes tipos de contratos analizados según el Decreto 310/2012 se precisa que:

A los cinco contratos analizados se le pueden identificar los gastos asociados pues dicho procedimiento se desarrolla sobre la base de la realización de la actividad contractual. En los contratos realizados por la Inmobiliaria del Turismo Matanzas, en el 2023, las principales actividades realizadas en ese sentido fueron: capacitación en reunión de inicio, realizar tareas técnicas, ante proyecto, presentación y aprobación de la inversión, licencias, permisos y aprobaciones por los organismos correspondientes y estudio de factibilidad incurriendo en gastos como son: combustible, salario, materiales de oficina y energía, aunque es importante destacar que no fueron adicionales por incumplimiento de lo pactado.

En el caso de la medición de dicho sistema mediante indicadores también los tipos de contratos antes mencionados pueden ser medidos, dicha afirmación se sustenta en que se encuentran activas las funciones que rige dicho sistema, para lo cual se considera que debe de estar presente el jurídico para indicar la legalidad del acto y responsabilidad de cada parte, así como el económico para analizar las cláusulas correspondiente a los términos y formas de pago y claramente se ve en el objeto de estudio, cómo parte del resultado de la actividad económica, retorna al estado para el desarrollo de la sociedad cubana.

Sin embargo, el procedimiento relacionado con el proceso inversionista, aunque dependen del desarrollo de las etapas de la actividad contractual, el mismo se encuentra centrado desde la óptica del inversionista y el cliente, además de la valoración de las inversiones en el objeto de estudio. En este sentido el único tipo de contrato que se relaciona con el presente análisis es el de ejecución de obra.

Por otro lado, se puede agregar que el procedimiento de diagnóstico se encuentra de óptica semejantes en los procedimientos anteriormente analizados, lo que se considera que puede ser aplicable para los tipos de contratos objetos en el presente trabajo investigativo.

Finalmente, el procedimiento de evaluación integral del sistema de contratación económica permite llegar a definir pasos invariantes como son: el diagnóstico de la situación actual, la descomposición de factores críticos y definición de acciones estratégicas, para lo cual se



integran diferentes métodos y técnicas que soportan las bases científicas del mismo, por tanto, se considera que todos los contratos pueden ser evaluados de forma integral, además de poder llegar a tener una escala de evaluación integral de la actividad en la empresa.

### Conclusiones

- El procedimiento para la actividad contractual que aplica actualmente la UEB Inmobiliaria Matanzas, se denomina Procedimiento de contratación de la Empresa Inmobiliaria del Turismo, el cual registrará la concertación, aprobación, firma de los contratos, la ejecución, modificación mediante suplemento, reclamaciones y demandas ante la autoridad competente por incumplimiento del propio acto.
- La utilización de la metodología permitió definir semejanzas y diferencias de otros procedimientos de contratación económica, donde es meritorio destacar cómo principal semejanza que se caracteriza el objeto de estudio; realizan un diagnóstico del sistema de contratación económica y utilizan similares métodos de investigación y como diferencias se aprecian, los pasos específicos para lograr el objetivo de los mismos.
- Se considera que los procedimientos analizados puede ser generalizado a todas las entidades económicas del sistema empresarial estatal cubano.

### Referencias bibliográficas

1. Burgos, B. L. (2014). Mecanismos Jurídicos contra la corrupción en la contratación estatal en Colombia. Especial referencias en las acciones constitucionales en la lucha contra la corrupción. [Máster en Derecho Administrativo, Colegio Mayor de nuestra señora del Rosario].
2. Dávila, c. (2018.). Reformas a las compras pública en proceso de importacion.Peralta, F. (tutor). Guayaquil Ecuador. Trabajo de Diploma. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
3. Díaz, Y. Y. B. (2022). Indicadores de gestión para la eficiencia en procesos de Contratación de la UE 028 II DIRTEPOL Chiclayo [Maestría, César Vallejo].
4. Echevarría, R. E. V. (2014). La gestión de la contratación económica en las Cooperativas Agropecuarias: herramienta para evaluar su desempeño. Revista Infociencia, 18, Article 2.
5. Fariña, Y. B., & Cardoso, A. T. A. (2020). El proceso de contratación económica en el sector empresarial cubano. Fisuras y desafíos. 153.
6. Fariñas, Y. B. (2020). Apuntes críticos en torno a la actual regulación jurídica de los tratos preliminares y la responsabilidad precontractual en la contratación económica en Cuba. Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, 50, Article 132.

7. Gabardo, E., & Valle, V. L. L. (2021). Característica relacional y mutabilidad de los contratos estatales: la concesión como herramienta de planeación. *Revista Digital de Derecho Administrativo*(25), 285-308.
8. Mite, L. M. M. (2020). Estudio de la Facultad de Control del Servicio Nacional de Contratación Pública ante el Incumplimiento Contractual de las Entidades Administrativas del Estado con sus Contratistas.[Maestría, Tecnológica Ecotec Ecuador].
9. Palacios, I. M. (2015). Contribución a la mejora del sistema de contratación económica en empresas estatales [Maestría, Universidad de Matanzas].
10. Perdigón Llanes, R. (2020). Estrategia digital para fortalecer la gestión comercial de las cooperativas agropecuarias cubanas. *Cooperativismo y Desarrollo*, 8(1), 33-44.
11. Ponce, H. G., Gil, M. N., & Durán, M. P. (2019). La contratación pública responsable. Diseño de indicadores de medición . CIRIEC-España. *Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 253-280, Article 96. <https://doi.org/10.7203/CIRIEC-E.96.12627>
12. Sarria, S. (2011). La contratación económica en el Ministerio del Azúcar durante los últimos cinco años. *Biblioteca Virtual EUMED*.
13. Tamayo, J. L. G. (2016). Régimen Jurídico del nuevo sistema de contratación pública ecuatoriano en el contexto internacional. *Andina Simón Bolívar*.
14. Vergara, T. D. (2020). Los contratos civiles en el contexto socioeconómico cubano. Reflexiones y propuestas. *Revista de investigación en Derecho*, 151-171, Article 26.

### **Contribución autoral**

Ilyia Montalvo Palacios, contribuye con el diseño de la investigación al analizar los diferentes tipos de contratos en la evaluación del sistema de contratación económica en la Unidad Empresarial de Base Inmobiliaria del Turismo Matanzas con una lógica en el pensamiento desde la ciencia económica y jurídica a partir de la aplicación de los métodos teóricos y empíricos y la contribución a la implementación de los lineamientos económicos y sociales en Cuba.

Pilarín Baujín Pérez, realiza sugerencias en la presentación de la investigación a partir de la redacción y corrección del manuscrito y la revisión crítica de los elementos conceptuales encaminados en determinar cuáles de los tipos de contratos, según el marco legal vigente en Cuba, se aplican en el objeto de estudio y cuáles de los procedimientos de evaluación se pueden utilizar en cada uno de ellos.

Dany Ortiz Díaz, contribuye al análisis de los procedimientos que se consideran un instrumento metodológico para la contratación en general con vistas a ejecutar los actos jurídicos con eficiencia desde el proceso de negociación hasta el cumplimiento de las obligaciones.

Nury Hernández de Alba Álvarez, la necesidad de la evaluación integral del sistema de contratación económica dentro del procedimiento para que la gestión contractual facilite el proceso de toma de decisiones gerenciales.

### **Conflicto de intereses**

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses.