

***LLAMADO A CONTRATACIÓN DE  
USUFRUCTO CON INVERSIÓN N.º  
01/2025***

***\* PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES  
CON TODOS SUS ANEXOS Y  
PROFORMA DE CONTRATO***

***HOTELES NACIONALES DE AYOLAS, VILLA  
FLORIDA Y VAPOR CUE,***

***AÑO 2025***

**PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY  
SECRETARIA NACIONAL DE TURISMO - SENATUR**

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES**

**LLAMADO DE USUFRUCTO CON INVERSIÓN N.º 01/2025**

**1. OBJETO DEL LLAMADO**

La Secretaría Nacional de Turismo - SENATUR convoca al *Llamado a contratación de Usufructo con Inversión*, a las personas físicas o jurídicas dedicadas a la prestación de servicios de hotelería y afines, que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones, a fin de presentar sus respectivas propuestas para el usufructo de inmuebles, de propiedad de la Secretaría Nacional de Turismo, denominados: “Hotel Nacional de Ayolas”, “Hotel Nacional de Villa Florida” y “Hotel Nacional de Vapor Cué”.

**2. QUIENES PUEDEN PARTICIPAR**

Podrán participar todas las personas físicas o jurídicas, residentes en la República del Paraguay, que cumplan con todos los requisitos establecidos en las leyes vigentes y este Pliego de Bases y Condiciones.

**3. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL LLAMADO**

Constituyen documentos del llamado los siguientes:

- a. Pliego de Bases y Condiciones con todos sus anexos.
- b. Comunicaciones Suplementarias y adendas, si las hubiere.
- c. Aviso del llamado, publicado en el portal de la Secretaría Nacional de Turismo y en 3 (tres) periódicos de gran circulación nacional.
- d. Proforma de Contrato.

**4. PUBLICACIÓN DEL LLAMADO**

La Convocatoria del Llamado se realizará vía portal de la Secretaría Nacional de Turismo y publicado durante 3 (tres) días en 3 (tres) diario de gran circulación nacional, debiendo mediar como mínimo, 15 (quince) días corridos, entre la fecha de la última publicación y la fecha del acto de apertura de las Ofertas.

**5. FECHA DEL LLAMADO Y PLAZOS**

\* Publicación del aviso del llamado por diarios: Desde el día 08/03/2025 al 10/03/2025.

\* Período disponible para que los interesados acudan a los Hoteles Nacionales de Ayolas, Vapor Cue y Villa Florida, a fin de realizar visita de relevamiento previo a la presentación de propuestas: desde el día 13 al 17 de marzo del corriente de 07:00 hs. a 19:00 hs. Todo gasto de traslado corre por cuenta del interesado. La visita debe estar previamente agendada en la Dirección de Administración, a fin de que sean acompañados por un funcionario responsable de la Senatur y sea entregada la respectiva acta de visita.

\* **Adquisición del pliego de Bases y Condiciones:** desde el día 08 hasta el día 26 de marzo de 2025, desde la página web de la SENATUR ([www.senatur.gov.py](http://www.senatur.gov.py)) (sin costo).

\* **Recepción de consultas hasta el día:** 18 de marzo de 2025, hasta las 15:00 horas. Las mismas deberán realizarse a través de la Dirección de Administración de la Secretaría Nacional de Turismo.

\* **Periodo de Aclaraciones de las consultas realizadas:** el día 21 de marzo de 2025, hasta las 15:00 horas.

\* **Presentación de las Ofertas:** El día 26 de marzo de 2025, hasta las 09:00 horas, en la mesa de entrada de la Dirección de Administración de la Secretaría Nacional de Turismo, sito Palma N°468, 2do. Piso.

\* **Apertura de las Ofertas:** Se realizará en acto público, el día 26 de marzo de 2025 en la Dirección de Administración de la Secretaría Nacional de Turismo, sito Palma N°468, 2do. Piso, a las 09:30 horas. Ningún sobre conteniendo Ofertas, que sea recibido con posterioridad al día y la hora establecida, podrá ser considerado como válido para su evaluación.

## **6. CONSULTAS Y ACLARACIONES**

Los oferentes que deseen realizar consultas o aclaraciones referentes a las condiciones del presente llamado, deberán dirigirse por escrito a la Dirección de Administración de la Secretaría Nacional de Turismo, hasta las 15:00 horas del día 18 de marzo de 2025. No será válida ninguna consulta o solicitud de aclaración realizada con posterioridad a esta fecha.

Las aclaraciones y/o consultas con sus respuestas, estarán a disposición de todos los interesados, en el portal de la SENATUR ([www.senatur.gov.py](http://www.senatur.gov.py)). Estas se entregarán por medio de una comunicación suplementaria y sin mencionar a la persona o empresa que ha realizado la consulta.

La SENATUR se reserva el derecho de modificar el presente PBC hasta 5 (cinco) días antes de la fecha de apertura de ofertas, observando los plazos mencionados. Podrá realizar modificaciones, aclaraciones, o emitir informaciones ampliatorias del Pliego de Bases y Condiciones.

Las modificaciones realizadas serán publicadas en el portal de la SENATUR y forman parte del presente PBC en consecuencia ningún oferente podrá excusarse de la aplicación y conocimiento de las comunicaciones suplementarias, por no haberlas retirado o adquirido en su oportunidad.

## **7. PREPARACIÓN DE LAS OFERTAS**

Las ofertas, así como todas las documentaciones relacionadas con la misma deberán ser redactadas en idioma español.

Las ofertas deberán ajustarse en todo, a las especificaciones técnicas, no permitiéndose variaciones o sustituciones a las mismas.

Las ofertas deberán presentarse POR ITEM, pudiendo el oferente presentar propuesta por uno o más ITEMS individualizados en el presente PBC.

## Detalle por Ítems

Ítems	Descripción
1	Hotel Nacional de Ayolas
2	Hotel Nacional de Villa Florida
3	Hotel Nacional de Vapor Cue

Los oferentes no podrán aprovecharse de ningún error aparente u omisión que hubiere en las especificaciones técnicas. Si los oferentes descubriesen errores aparentes o discrepancias en el Pliego de Bases y Condiciones, consultarán a la Secretaría Nacional de Turismo, para que los interprete y dilucide. La decisión de esta será inapelable.

## 8. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán presentadas de la siguiente forma: El Sobre deberá estar cerrado y rotulado, teniendo en cuenta los recaudos legales.

### 8.1 Rotulación del sobre:

<b>LLAMADO A CONTRATACIÓN DE USUFRUCTO CON INVERSIÓN N° 01/2025</b>
OFERENTE: _____
FECHA: _____

## 9. DOCUMENTACIÓN Y CONDICIONES EXIGIDAS A LOS OFERENTES

Documentos que deben presentar los Oferentes:

### Contenido del Sobre

9.1 Carta dirigida a la Secretaria Nacional de Turismo, indicando las personas facultadas para representar a la empresa en todo lo referente a este llamado. Dichas personas deben ser mayores de edad y estar munidas de sus documentaciones personales, cuando sean convocadas. Conforme al formulario oficial (ANEXO N° 1). **(Documento Sustancial)**.

9.2 Copia de las tres últimas declaraciones juradas de pago del Impuesto al Valor Agregado y de la declaración jurada de pago del Impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio fiscal anterior.

9.3 Comprobante de pago de la Patente Municipal Comercial o Industrial, en su caso, correspondiente al semestre del acto de apertura.

9.4 Constancia vigente del Registro General de Quiebras, expedido por la Dirección General de Registros Públicos, de no encontrarse en quiebra o con una convocatoria de acreedores.

9.5 Constancia vigente de no hallarse en interdicción judicial, expedida por el Registro de Interdicciones de la Dirección General de Registros Públicos.

9.6 Copia autenticada del estatuto social y sus modificaciones, si las hubiere (para las sociedades). **(Documento Sustancial)**.

9.7 Constancia de la inscripción en el Registro Público del Comercio.

9.8 Testimonio de la Escritura Pública del mandato, extendido por la empresa proponente para sus representantes legales, inscripto en el Registro de Poderes (para las sociedades). **(Documento Sustancial)**.

9.9 Copias del Balance General y del Estado de Resultados de los tres últimos ejercicios (2023, 2022 y 2021), con certificación de la Dirección General de Fiscalización Tributaria y/o Dirección General de Grandes Contribuyentes, y una copia de la memoria anual del último ejercicio.

9.10 Constancia de la inscripción en la Dirección General del Trabajo.

9.11 Constancia de no adeudar aporte obrero y patronal del Instituto de Previsión Social, en caso de no ser empleador constancia de dicha situación.

9.12 Certificado de antecedentes penales del propietario o su representante legal. En caso de ser sociedad; de los principales directivos.

9.13 El Pliego de Bases y Condiciones foliado y firmado por el propietario o su representante legal. **(Documento Sustancial)**.

9.14 Las comunicaciones suplementarias que hubiere durante el periodo de consultas y aclaraciones. **(Documento Sustancial)**.

9.15. Constancia de Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes.

9.16. Certificado de Cumplimiento Tributario vigente.

9.17 Detalle y especificaciones de Inversiones y mantenimientos a ser realizados e incorporados por el oferente, en caso de ser adjudicado. (ANEXO N.º 2). **(Documento Sustancial)**.

9.18 Formulario de Información del Oferente (ANEXO N.º 3). **(Documento Sustancial)**.

9.19 Garantía de Mantenimiento de Oferta (Póliza o Garantía Bancaria) a favor y a la orden de la Secretaría Nacional de Turismo. **(Documento Sustancial)**.

### **OBSERVACIÓN:**

En el caso de presentar fotocopias de cualquier documento, este deberá contar con autenticación de un Escribano Público.

Los Documentos Sustanciales deberán estar contenidos en el Sobre en el momento de su presentación. La omisión de cualquier documento sustancial enunciados precedentemente, dará lugar al rechazo de la oferta, devolviéndose al interesado el contenido del Sobre.

Todas las documentaciones deberán estar foliadas y firmadas por el propietario o su representante legal.

## **10. FACULTAD DE CANCELACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PROCESO**

10.1. Cancelación del proceso: La Secretaría Nacional de Turismo (SENATUR) se reserva el derecho de cancelar el presente proceso licitatorio en cualquier etapa antes de la adjudicación, sin que ello genere derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de los oferentes, cuando:

a) Se detecten circunstancias que hagan inconveniente la prosecución del proceso por razones de interés público, necesidad institucional o políticas de gestión gubernamental.

b) Se presenten razones técnicas que impidan la correcta ejecución del contrato en los términos originalmente establecidos.

c) Se produzcan circunstancias sobrevinientes de orden legal, financiero o administrativo que justifiquen la cancelación.

10.2. Modificación del Pliego de Bases y Condiciones:

a) SENATUR podrá introducir modificaciones al presente Pliego de Bases y Condiciones (PBC) hasta antes de la apertura de ofertas, mediante adendas, aclaraciones o comunicaciones suplementarias que serán debidamente publicadas en el portal oficial.

b) Las modificaciones que impliquen alteraciones sustanciales en las condiciones del llamado deberán ser notificadas con la debida antelación a todos los interesados, garantizando su publicidad y transparencia.

## **11. FALTA DE OFERENTES Y DECLARACIÓN DESIERTA**

11.1. Falta de oferentes en el plazo previsto:

a) En caso de que al vencimiento del plazo de presentación de ofertas no se haya recibido ninguna oferta, la SENATUR podrá prorrogar la recepción de ofertas por un plazo adicional que será comunicado oportunamente a los interesados.

b) Si, aun con la prórroga, no se presentan oferentes, SENATUR podrá evaluar la pertinencia de realizar ajustes en el proceso y convocar a un nuevo llamado.

11.2. Declaración de desierto del llamado:

a) Si, luego de la evaluación de ofertas, el Comité de Evaluación determina que ninguna oferta cumple con los requisitos establecidos en el PBC, se podrá declarar desierto el proceso.

b) En tal caso, SENATUR podrá realizar las modificaciones necesarias en el Pliego de Bases y Condiciones, ajustar criterios técnicos o administrativos, y proceder con la convocatoria a un nuevo llamado.

## **12. APERTURA DE SOBRES**

El acto de apertura de los Sobres que contienen las ofertas será realizado por la Dirección de Administración de la Secretaría Nacional de Turismo, en acto público, con la asistencia de los oferentes que deseen hacerlo o sus representantes debidamente autorizados, para dicho efecto.

Una vez iniciado el acto, se procederá a la apertura de los Sobres. Comprobado el contenido de los mismos, conforme el Pliego de Bases y Condiciones.

Las ofertas rechazadas serán devueltas a sus propietarios en el mismo acto, bajo recibo. De todo lo actuado se labrará un acta, la cual deberá ser suscripta por todos los representantes de la Secretaría Nacional de Turismo presentes, como así también por dos representantes de los oferentes, elegidos de entre los mismos.

## **13. CONTENIDO DEL ACTA DE APERTURA DE LOS SOBRES**

13.1 Fecha de apertura.

13.2 Objeto del llamado.

13.3 Datos de los representantes de la SENATUR presentes.

13.4 Datos de los oferentes presentes o sus representantes.

13.5 Datos de los oferentes presentes cuyas ofertas resultaron válidas, con expresión de las ofertas presentadas, en el orden en que fueron leídas.

13.6 Datos de otros asistentes al acto.

13.7 Otras observaciones que sean consideradas necesarias.

13.8 Datos de los representantes de los oferentes designados para suscribir el acta.

13.9 Firmas de los presentes.

En el acta también deberá registrarse los nombres de las empresas cuyas ofertas fueron rechazadas, y los motivos del rechazo.

Las ofertas admitidas quedarán a cargo del Comité de Evaluación, para su estudio, análisis y recomendación de adjudicación. No se admitirá ningún pedido de reconsideración sobre las decisiones adoptadas por este Comité.

#### **14. OFERENTES INHABILITADOS**

- a)** Las autoridades y funcionarios del Estado paraguayo, de las entidades descentralizadas, autárquicas o binacionales, de los gobiernos departamentales y de las municipalidades, y los parientes de los mismos hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, en los entes afectados por el llamado.
- b)** Las personas físicas o jurídicas que tengan proceso judicial en trámite por incumplimiento contractual con el Estado, los gobiernos departamentales y de las municipalidades, o que hayan sido condenadas por dicha causa dentro de los cinco años anteriores al llamado de la concesión.
- c)** Los que tengan auto de prisión o se hallen cumplimiento una condena penal.
- d)** Los que se encuentren en interdicción judicial.
- e)** Los que se encuentren en quiebra o en convocatoria de acreedores.
- f)** Los incapaces para contratar según la legislación común.

#### **15. DESESTIMACION DE LAS OFERTAS**

Serán desestimadas las ofertas que se encuentren en una de las siguientes condiciones:

- a. La presentación de más de una oferta por parte de una sola empresa, con el mismo o diferente nombre, o de dos o más ofertas presentadas por empresas vinculadas entre sí por sus directivos o accionistas hasta el 2º grado de afinidad y consanguinidad.
- b. Evidencia de colusión o acuerdo entre las partes.
- c. Participación anterior en cualquier acto fraudulento.
- d. Evidencia de subterfugios a efectos de ganar el llamado.
- e. Las ofertas que no estén debidamente firmadas.
- f. Las ofertas que presenten enmiendas, tachaduras o raspaduras, que impidan su correcta interpretación.
- g. Presentación de ofertas de manera distinta a lo indicado en este Pliego.
- h. Adiciones no autorizadas, proposiciones, modificaciones de las condiciones y disposiciones establecidas en este llamado.
- i. La omisión de cualquier requisito indicado en las instrucciones de este pliego.
- j. Las ofertas que provengan de oferentes que tengan relación de dependencia, o vinculación directa o indirecta con la Secretaría Nacional de Turismo o sus representantes.
- k. Cualquier variación posterior a la propuesta ofertada.

## 16. EVALUACION DE LAS OFERTAS

La aceptación y lectura de la oferta de un oferente en el acto de apertura de Sobres no implica que posteriormente no pueda ser descalificado, cuando así resultare de la evaluación de las documentaciones presentadas, por parte del Comité de Evaluación.

El Comité de Evaluación estudiará el contenido de las documentaciones presentadas, determinando si las propuestas cumplen todas las condiciones estipuladas en el Pliego de Bases y Condiciones.

En caso de hallarse algún error aritmético que altere el monto total de la oferta, la Secretaría Nacional de Turismo se reserva el derecho de corregirla, considerando invariables los precios unitarios, y además el de rechazar una o todas las ofertas si no fuesen convenientes para los intereses de la institución.

Así mismo, la Secretaría Nacional de Turismo podrá pedir aclaraciones o informaciones adicionales a cualquiera de los oferentes, respecto de su oferta, pero está en ningún caso podrá ser modificada.

## 17. ADJUDICACION

La adjudicación del llamado que realice la Secretaría Nacional de Turismo, será por ítem y recaerá sobre aquella oferta más conveniente a los intereses de la Institución, la cual será elegida de entre los que alcancen los puntajes más altos de acuerdo a los siguientes criterios de calificación:

### a. La capacidad y experiencia del oferente serán calificadas y puntuadas de la siguiente manera:

- Dos años de experiencia en rubro igual o similar, al objeto de este llamado. 10 Puntos
- Cinco años de experiencia en rubro igual o similar al objeto de este llamado. 15 Puntos
- Diez años o más de experiencia en rubro igual o similar al objeto de esta este llamado. 20 Puntos

Para evaluar este apartado se tendrá en cuenta la constancia de RUC, y el tiempo inscripción de la actividad económica relacionada con el rubro.

### b. Facturación del oferente, demostrable a través del impuesto a la renta:

- Mayor a Gs. 200.000.000 (guaraníes Doscientos Millones) y menor a Gs. 300.000.000 (guaraníes Trescientos Millones) de promedio anual en los últimos dos ejercicios. 10 Puntos
- Mayor a Gs. 300.000.000 (guaraníes Trescientos Millones) y menor a Gs. 400.000.000 (guaraníes Cuatrocientos Millones) de promedio anual en los últimos dos ejercicios. 15 Puntos
- Mayor a Gs. 400.000.000 (guaraníes Cuatrocientos Millones) de promedio anual en los últimos dos ejercicios. 20 Puntos
- Menor a Gs. 500.000.000 (guaraníes Quinientos Millones) de promedio anual en los últimos dos ejercicios 25 Puntos
- Mayor a Gs. 600.000.000 (guaraníes seiscientos Millones) 30 Puntos



**c. Número de funcionarios inscriptos en el I.P.S. demostrable a través de la Planilla de esa institución:**

- Hasta 5 funcionarios 10 Puntos
- Mas de 5 y hasta 15 funcionarios 15 puntos
- Más de 15 funcionarios 20 puntos

El número de funcionarios inscriptos en el Instituto de Previsión Social será demostrado con la presentación de la planilla de pagos, con su respectivo sello de caja, correspondiente a tres meses anteriores a la fecha de apertura de Sobres.

**d. Oferta**

Las ofertas del canon a pagar anualmente por el usufructo, cuyo monto mínimo ascienden a las sumas consignadas en cada Ítem, montos que serán reajustados anualmente en función al IPC dictado por el BCP.

- **Ítem 1** - Hotel Nacional de Ayolas **Gs. 406.000.000** (guaraníes cuatrocientos seis millones)
  - **Ítem 2** - Hotel Nacional de Villa Florida **Gs. 395.000.000** (guaraníes trescientos noventa y cinco millones)
  - **Ítem 3** - Hotel Nacional de Vapor Cue **Gs. 480.000.000** (guaraníes cuatrocientos ochenta millones )
- ❖ La mayor oferta 70 puntos

Las demás ofertas recibirán la cantidad de puntos que correspondan al porcentaje que represente su oferta con relación a la mayor oferta.

**Formula**

$$PO = (PrO/\Delta PrO) \times Pt$$

**Se entiende por:**

PO	=	Puntos otorgados
PrO	=	Precio Ofertado
$\Delta PrO$	=	Precio de la Mayor oferta
Pt	=	Puntos Totales

**e. Plan de Inversión en mejoras y equipamiento del complejo edilicio**

El monto global de la inversión en mejoras y equipamiento edilicio que el oferente se compromete a realizar en el plazo de 6 (seis) meses y que corresponden al Plan de Inversión según Anexo 2 del presente Pliego de bases y condiciones, serán puntuadas de la siguiente manera:

- **Ítem 1** - Hotel Nacional de Ayolas **Gs 2.426.499.450.-** (Guaraníes dos mil cuatrocientos veintiséis millones cuatrocientos noventa y nueve mil cuatrocientos cincuenta)
- **Ítem 2** - Hotel Nacional de Villa Florida **Gs 2.555.566.848.-**(Guaraníes dos mil quinientos cincuenta y cinco millones quinientos sesenta y seis mil ochocientos cuarenta y ocho)

- **Ítem 3** - Hotel Nacional de Vapor Cue **Gs 2.167.950.233.-** (Guaraníes dos mil ciento sesenta y siete millones novecientos cincuenta mil doscientos treinta y tres)

La oferta de inversión a realizarse será puntuada de la siguiente manera:

- ❖ La mayor oferta 50 puntos

Las demás ofertas recibirán la cantidad de puntos que correspondan al porcentaje que represente su oferta con relación a la mayor oferta.

**Formula**

$$PO = (PrO/\Delta PrO) \times Pt$$

**Se entiende por:**

PO	=	Puntos otorgados
PrO	=	Precio Ofertado
$\Delta PrO$	=	Precio de la Mayor oferta
Pt	=	Puntos Totales

**f. Índices financieros del oferente**

Los índices a utilizar para el cálculo son:

- a) **Ratio de Liquidez**, el promedio de los últimos 2 (dos) años deberá ser igual o mayor que 1 (Activo Corriente / Pasivo Corriente)
- b) **Endeudamiento**; el promedio de los últimos 2 (dos) años no deberá ser mayor a 0,60 (Pasivo Total / Activo Total), y
- c) **Rentabilidad**, el promedio de los últimos 2 (dos) años, no deberá ser negativo. (Porcentaje de utilidad después de impuestos o pérdida con respecto al Capital).

**18. NOTIFICACIÓN Y FIRMA DEL CONTRATO**

Una vez firmada la Resolución de adjudicación, la empresa adjudicada será notificada, teniendo 5 (cinco) días hábiles, a partir de la fecha de la notificación, para presentarse a la firma del contrato con todos los recaudos establecidos en este Pliego, quedando a cargo del oferente o su representante legal.

En caso de que la empresa adjudicada no se presente, se rehusare a firmar el contrato en el plazo establecido o no presente alguno de los recaudos exigidos por este Pliego para dicho acto, la Secretaría Nacional de Turismo, hará efectiva la ejecución de la garantía de mantenimiento de oferta, llamando a la empresa que le siguen en puntaje, la más conveniente, para la formalización del contrato, siempre que estas ofertas sigan siendo convenientes a los intereses de la Secretaría Nacional de Turismo.

Los contratos o propuestas no serán transferibles en ningún caso.

**19. DEVOLUCION DE GARANTIAS**

Dentro de los 5 (cinco) días posteriores al vencimiento de las ofertas presentadas, la garantía de mantenimiento de oferta de los oferentes no adjudicados, les será devuelta.

## **20. DEL CANON Y VALOR DEL CONTRATO**

El canon por el usufructo de cada ítem adjudicado se fijará en la suma ofrecida por el oferente que resulte adjudicado tras la evaluación, pagadero del 1 (uno) al 15 (quince) de cada semestre vencido, quedando exonerado el pago de los primeros 3 (tres) años de conformidad al contrato a suscribir en el caso de los hoteles de Ayolas, Vapor Cue y Villa Florida. Dicho precio podrá ser reajustado anualmente tomando en cuenta los indicadores relacionados con el costo de vida, de acuerdo a las variaciones sufridas por el I.P.C. en el año anterior, publicado por el Banco Central del Paraguay.

La obligación de pago del precio del usufructo regirá automáticamente sin necesidad de requerimiento alguno por parte de la Secretaría Nacional de Turismo a partir de su vencimiento.

La póliza de garantía de cumplimiento de contrato que el USUFRUCTUARIO entregará como garantía será devuelto una vez finalizado el contrato, siempre y cuando no se comprobaren daños, perjuicios o desperfectos que no sean derivados del normal uso del local o instalaciones, o en caso de constatarse estos, una vez pagados en forma efectiva los mismos.

## **21. DURACION DEL CONTRATO**

La empresa adjudicada firmará el contrato de usufructo por un período de 10 (diez) años, contados a partir de la suscripción del mismo, renovable.

## **22. INVERSION FÍSICA EN MEJORAS EDILICIAS Y EQUIPAMIENTOS**

El monto de la inversión física a ser incorporadas al patrimonio de la Secretaría Nacional de Turismo, no será inferior a lo estipulado en el Plan de Inversión. SEGUN ANEXO 2

Los muebles, equipos, máquinas, necesarios para brindar un buen servicio, que conformen el inventario patrimonial de los HOTELES, formaran parte integral del contrato de usufructo y será de responsabilidad del USUFRUCTUARIO su correcto mantenimiento. En caso de deterioro por causa del uso, el deberá repararlos durante la vigencia del contrato, no siendo imputable dicha reparación a la inversión a ser realizada en el inmueble.

El patrimonio que forma parte del Complejo Edificio al momento de su entrega al usufructuario, que no vayan a ser utilizados por el mismo serán retirados del edificio y el traslado de los mismos será por cuenta y cargo de la Secretaría Nacional de Turismo.

Todo equipamiento y mobiliario adicional necesario para la optimización del servicio, que por su naturaleza no se incorporen definitivamente al inmueble y que al momento de su eventual remoción no impliquen daños a la infraestructura del complejo edificio, serán proveídos por el usufructuario y podrán ser retirados por el mismo al término del contrato.

Todas las construcciones, edificaciones, reparaciones, instalaciones, modificaciones, mejoras y equipamientos que se encuentren dentro del proyecto de inversión a realizarse en el Complejo edificio, que proponga introducir el usufructuario - inversionista durante el tiempo de vigencia del contrato, deberán ser previamente aprobados por escrito por la Secretaría Nacional de Turismo, como así también, realizará la fiscalización respectiva de la ejecución de los trabajos de inversión.

La solicitud de aprobación deberá ser presentada por escrito por el usufructuario ante la Secretaría Nacional de Turismo, la cual deberá comunicar su decisión de aprobación o rechazo en un plazo máximo de diez (10) días hábiles. Transcurrido dicho plazo sin una respuesta expresa, se entenderá que la propuesta ha sido rechazada.

Del requisito previo de aprobación estarán expresamente excluidos aquellas modificaciones o equipamientos relacionados directamente al funcionamiento operativo de los HOTELES, para los que únicamente se requerirá la comunicación fehaciente y por escrito a la Secretaría Nacional de Turismo.

Dichos trabajos y suministros correrán por cuenta y cargo exclusivo del USUFRUCTUARIO.

LA SENATUR podrá introducir mejoras en la infraestructura de los hoteles, para lo cual deberá comunicarlo así al USUFRUCTUARIO y coordinar con el mismo la mejor forma de llevar adelante las mismas con miras a no afectar la explotación del mismo.

### **23. GASTOS A CARGO DEL USUFRUCTUARIO.**

Durante la vigencia del presente Contrato, estarán a cargo del USUFRUCTUARIO, todos los servicios de mantenimiento, reparación y los gastos inherentes a la explotación de los HOTELES, con la consiguiente obligación de devolver a la Secretaría Nacional de Turismo, en buenas condiciones de funcionamiento al término de la vigencia del presente Contrato o de su rescisión.

El pago de los servicios básicos, impuestos, tasas, contribuciones, habilitaciones y demás gravámenes dispuestos por las autoridades nacionales y locales, que surgen de la explotación del Hotel correrá por cuenta exclusiva del **USUFRUCTUARIO** durante la vigencia del contrato. La verificación del pago de los servicios básicos y las tasas e impuestos municipales, será realizada normalmente mediante la entrega trimestral mediante nota del usufructuario adjuntando las copias autenticadas de los comprobantes de pago, correspondiente a los meses inmediatamente anteriores. La Secretaría Nacional de Turismo se reserva el derecho de realizar, además, en cualquier momento, todas las verificaciones del pago total de tales servicios.

El **USUFRUCTUARIO** podrá solicitar la instalación de servicios adicionales a su nombre (públicos o privados) tales como líneas telefónicas, TV por cable, Internet y otros, previa comunicación por escrito a la Secretaría Nacional de Turismo, corriendo por su cuenta y entera responsabilidad de los gastos que ellos demanden, como así también está obligado a mantener al día el pago de todos los servicios.

### **24. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO**

Las basuras y los desperdicios producidos como consecuencia de la explotación de los HOTELES, deberán ser desechados por el USUFRUCTUARIO en forma diaria, quedando a cargo del mismo quitarlas fuera del predio, y su tratamiento debe ajustarse a las normas ambientales vigentes al respecto.

El USUFRUCTUARIO manifiesta tener conocimiento de la legislación nacional y municipal aplicable a las actividades y obras emergentes del presente contrato, se responsabiliza del cumplimiento de todas esas normas, y a los efectos de obtener la correspondiente aprobación. La Secretaría Nacional de Turismo no asume las responsabilidades emergentes por la falta de aprobación de tales actividades y/o plano de obras por parte de los organismos habilitados al efecto.

El USUFRUCTUARIO quedará obligado al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, seguridad social, municipal, etc., así como las que se pudieran promulgar durante la ejecución del contrato, con respecto al personal que emplee en la introducción de mejoras, explotación del Hotel y toda actividad relacionada con el objeto del presente contrato. El cumplimiento de estas obligaciones de carácter municipal, de servicios públicos y/o privados correrán por cuenta y cargo exclusivo del USUFRUCTUARIO, a partir de la fecha de suscripción del contrato e inclusive hasta el periodo que corresponda al momento de recuperación de la posesión del inmueble, cualquiera sea la causa o vía de la recuperación de la posesión.

Asimismo, se obliga a cumplir las disposiciones legales vigentes a nivel nacional y municipal referentes a la protección de la integridad física de las personas, y si fuese necesario para cumplirlas deberá realizar en el inmueble las mejoras necesarias. Dichas mejoras podrán ser compensadas del canon previsto.

El USUFRUCTUARIO será responsable de mantener en buen estado de conservación e higiene las dependencias e instalaciones afectadas a la explotación de los HOTELES.

El USUFRUCTUARIO deberá realizar no menos de tres desinfecciones anuales de todas las dependencias e instalaciones de los HOTELES.

El USUFRUCTUARIO será responsable de realizar el servicio técnico preventivo y correctivo de todo mobiliario, equipo o máquina de su propiedad para garantizar que el servicio no tenga interrupciones.

El USUFRUCTUARIO se obliga a mantener atención personal y permanente de los HOTELES, de tal forma que los servicios sean brindados con diligencia, esmero y corrección. En caso de ausencia circunstancial, el mismo confiará la atención del HOTEL a su representante, sin detrimento de la responsabilidad asumida por el mismo a través del Contrato de explotación.

El USUFRUCTUARIO deberá habilitar en forma permanente un libro de quejas y sugerencias, cuya ubicación será a la vista de los usuarios, y el cual será sujeto de verificación las veces que la Secretaría Nacional de Turismo considere necesario.

Si el USUFRUCTUARIO no diera cumplimiento a las obligaciones mencionadas anteriormente, será intimado por escrito para su regularización en un plazo máximo de treinta (30) días corridos. En caso de persistir el incumplimiento, se le aplicará una sanción pecuniaria equivalente al 0,01% del canon anual por cada día de mora, contado a partir del vencimiento del plazo de intimación.

El USUFRUCTUARIO se obliga a cumplir con todas las disposiciones legales vigente en materia de turismo, e inscribirse en el *Registro Nacional de Turismo*, en un plazo máximo de 30 (treinta) días corridos, desde la firma del contrato. El incumplimiento de esta obligación es causal de terminación de contrato imputable al usufructuario.

## **25. RESTRICCIONES RELATIVAS Y PROHIBICIONES**

EL USUFRUCTUARIO no tendrá facultad de ceder, transmitir ni arrendar la totalidad de los Complejos; sin embargo, previa comunicación a la Secretaría Nacional de Turismo y bajo expresa autorización de la máxima autoridad de ésta, se le podrá permitir la locación de los sectores destinados a Restaurante, Discoteca, Salones, en las condiciones en que el USUFRUCTUARIO requiera siempre y cuando se cuenten con los permisos legales requeridos. Si el USUFRUCTUARIO incumpliere lo establecido en esta cláusula, facultara a la Secretaría Nacional de Turismo a ejecutar la Fianza Bancaria o Póliza de Seguro, e intimar

fehacientemente al USUFRUCTUARIO para regularizar dicha situación en el plazo de 10 (diez) días corridos.

El **USUFRUCTUARIO** tendrá prohibido permitir en el local del complejo edilicio, bajo su responsabilidad, ningún acto contrario a la moral y las buenas costumbres, o violatorias de leyes ambientales o de cualquier otra naturaleza. En caso de comprobarse estas actividades o eventos, la Secretaría Nacional de Turismo procederá a notificar por escrito al **USUFRUCTUARIO**, para que en el plazo máximo de 5 (cinco) días corridos proceda a la suspensión de los eventos o actividades irregulares, haciéndose pasible del pago de una multa que no podrá ser inferior al 6% del precio de usufructo que corresponde al semestre.

## **26. SANCIONES POR RETRASO EN LOS PAGOS**

La mora en el pago del precio de usufructo semestral o de cualquier otro concepto por parte del USUFRUCTUARIO a la Secretaría Nacional de Turismo, devengará un interés moratorio equivalente a la tasa activa en guaraníes, establecido por el Banco Central del Paraguay y correspondiente al último mes del semestre adeudado, que se computará a partir de los 15 (quince) días del semestre vencido

La falta de pago de 2 (dos) semestre del importe del canon estipulado, facultará a la Secretaría Nacional de Turismo a ejecutar la Fianza Bancaria o Póliza de Seguro, debiendo emplazar por escrito en forma fehaciente al USUFRUCTUARIO para que en el término de 30 (treinta) días corridos cumpla con las obligaciones reclamadas.

En caso de no hacerlo en el plazo señalado, se producirá la rescisión del contrato de puro derecho, sin necesidad de requerimiento judicial ni extra judicial alguno, pasando el a ocupar la posición de Ocupante Precario del inmueble, dando lugar además de la ejecución de la Fianza Bancaria o la ejecución de la Póliza de Fiel Cumplimiento de Contrato y habilitando a la iniciación de las acciones de desalojo, siendo de exclusiva cuenta del **USUFRUCTUARIO** las costas, costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean estos originados por acción judicial y/o extra judicial.

## **27. GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA**

Cada oferente deberá presentar una garantía de mantenimiento de oferta equivalente al 5 % (cinco por ciento) del monto total anual ofrecido en concepto de **canon**. Esta Garantía podrá ser presentada como una fianza bancaria ofrecida por un banco local o como una Póliza de Seguro emitida por una compañía de seguro habilitada. El plazo de esta garantía o fianza, será de 120 (ciento veinte) días, contados a partir de la fecha del acto de apertura y deberá ser extendida a la orden de la Secretaría Nacional de Turismo.

## **28. GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Para la firma del Contrato, se deberá presentar una Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, extendida a la orden de la Secretaría Nacional de Turismo, por un valor equivalente al 20% (veinte por ciento), cuyo valor se determinará del total ofrecido en concepto de Canon (durante los seis años que se debe pagar), más la suma correspondiente al canon del último semestre del contrato para eventuales gastos de refacción del inmueble y de su equipamiento e instalaciones al término del Contrato o a la fecha de su rescisión, si correspondiere, dicha garantía deberá permanecer vigente por toda la duración del contrato y hasta dos (2) meses con posterioridad al vencimiento del mismo,. Esta Garantía podrá ser presentada como una fianza bancaria ofrecida por un banco local, o como una Póliza de Seguro emitida por una compañía de seguro habilitada. Plazo de entrega 10 (diez) días posterior a la firma.

## 29. RESPONSABILIDAD DE SEGUROS E INDEMNIZACIONES

El USUFRUCTUARIO deberá tomar y presentar a la Secretaría Nacional de Turismo, para la firma del contrato, seguros sobre los siguientes riesgos:

**RESPONSABILIDAD CIVIL:** cobertura de responsabilidad civil por la suma de G. 250.000.000 (DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES) por cada hotel, que asegure por la pérdida de bienes, daños o lesiones que pudieran sobrevenir a cualquier persona o bien de propiedad de terceros por su relación con el servicio. Plazo de vigencia de la Póliza según vigencia de Contrato.

Sin perjuicio de todo lo dispuesto anteriormente, El USUFRUCTUARIO se compromete a rembolsar a la Secretaría Nacional de Turismo cualquier suma de dinero que por cualquier concepto deba esta, eventualmente, abonar a cualquier persona física o jurídica, el resarcimiento por daños y perjuicios causados directa o indirectamente a estas personas o a los bienes de la Secretaría Nacional de Turismo, o que se encuentren bajo su dirección, custodia o dependencia, incluyendo al personal de esta.

**POLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO:** tomada por el USUFRUCTUARIO constituyendo como beneficiario a la SENATUR, con cobertura contra incendio, robo, daños por inclemencias del tiempo, terremotos, huracanes, vendavales, tornados y en fin cualquier acontecimiento climático con consecuencias dañinas para la integridad de los predios contratados.

Los seguros deberán ser tomados de empresas habilitadas para la emisión de pólizas, y a satisfacción de la Secretaría Nacional de Turismo. Plazo de vigencia de la Póliza según vigencia de Contrato.

Se prohíbe efectuar contratos por el sistema de auto seguro, o por otras modalidades no autorizadas por la legislación vigente.

## 30. RESCISION UNILATERAL

En caso que el **USUFRUCTUARIO** decidiera rescindir unilateralmente el presente Contrato, la Secretaría Nacional de Turismo procederá a la ejecución de la Fianza Bancaria o la Póliza de Fiel Cumplimiento de Contrato.

La Secretaría Nacional de Turismo, podrá rescindir el contrato objeto del presente llamado, previamente y considerando las responsabilidades institucionales y personales emergentes, para lo cual la máxima autoridad requerirá **un Informe conjunto de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Auditoría Interna y Dirección General Administrativa y Financiera**, en el cual se exponga el impacto jurídico, económico y patrimonial de la rescisión.

## 31. TERMINACION DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDADES DEL USUFRUCTUARIO

Sin perjuicio de lo estipulado, se deja expresamente convenido que son causas de rescisión del presente contrato las siguientes:

- a) Falta de pago del canon pactado en la forma establecida en el Contrato, por 2 (dos) semestres consecutivos.
- b) Incumplimiento por parte del USUFRUCTUARIO de sus obligaciones de ejecutar los trabajos de la inversión ofertada, consistente en construcciones, instalaciones, mejoras, edificaciones y reacondicionamiento del Complejo edilicio, dentro del monto y cronograma de trabajo establecido, salvo las siguientes causas debidamente notificadas a la Secretaría Nacional de Turismo:

- b.1) guerra o conmoción interna
- b.2) desastres naturales
- b.3) acontecimientos excepcionales (incendios de grandes proporciones u otros similares).
- c) Reincidencia del USUFRUCTUARIO en la trasgresión de sus obligaciones contractuales, a pesar de la intimación por parte de la Secretaría Nacional de Turismo instándolo al cumplimiento de sus deberes contractuales.

### **32. ACTA DE ENTREGA**

A la firma del contrato, la Secretaría Nacional de Turismo hará entrega al USUFRUCTUARIO los inmuebles objeto del contrato, mediante un Acta de Entrega firmada por representantes de ambas partes donde se detallarán las condiciones físicas e inventario del inmueble y de los muebles que se encuentren en el mismo, con lo cual se habilitará el inicio a los trabajos de inversión y construcción.

El Acta de Entrega del Inmueble formara parte de los documentos del contrato.

### **33. ACTA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE**

Al término del periodo de vigencia del Contrato, las partes volverán a realizar un Acta de Recepción del Inmueble, donde consten las condiciones físicas e inventario de lo recibido por la Secretaría Nacional de Turismo por parte del USUFRUCTUARIO. En caso de detectarse faltantes, perjuicios patrimoniales, deudas por cualquier concepto, afectadas al inmueble u objeto del usufructo previa a la Recepción del Inmueble, la Secretaría Nacional de Turismo cuantificará los gastos que representen y el USUFRUCTUARIO deberá pagarlos o regularizarlos para la emisión del documento que formalice la Recepción del inmueble y consecuente suscripción del Acta por parte de la Secretaría Nacional de Turismo.

La devolución de la Fianza Bancaria o la Póliza de Seguros, por la Secretaría Nacional de Turismo a la Entidad Bancaria estará sujeta a la firma de esta Acta de Recepción por ambas partes.

En caso de que el USUFRUCTUARIO se negare a la regularización de las circunstancias señaladas precedentemente, la Secretaría Nacional de Turismo ejecutará la Fianza Bancaria o la Póliza de Seguros.

### **34. CONTROVERSIAS**

En caso de diferencias que surjan de la realización que puedan surgir en el cumplimiento, aplicación e interpretación del Contrato, las Partes Contratantes someterán las diferencias, a amigables componedores y en su defecto, a los tribunales de la circunscripción de la capital.



**ANEXO N.º 1**

**Presentación de Oferta**

Fecha:

\_\_\_\_\_

Llamado N.º 001/2025

**A: SECRETARÍA NACIONAL DE TURISMO.**

Nosotros, los suscritos, declaramos que:

- a) Hemos examinado y no tenemos reservas a los Documentos del Llamado.
- b) El precio total de nuestra oferta, excluyendo cualquier descuento es el siguiente:

**Ítem 1** - Hotel Nacional de Ayolas  
CANON por 10 años:  
Inversión prevista: G. 2.426.499.450

**Ítem 2** – Hotel Nacional de Villa Florida  
CANON por 10 años:  
Inversión prevista: G.2.555.566.848

**Ítem 3** - Hotel Nacional de Vapor Cue  
CANON por 10 años:  
Inversión prevista: G.2.055.600.233

- c) Nuestra oferta se mantendrá vigente por un período de 30 (treinta) Días, contado a partir de la fecha límite fijada para la presentación de ofertas, de conformidad con los Documentos del Llamado. Esta oferta nos obliga y podrá ser aceptada en cualquier momento hasta antes del término de dicho período;
- d) Si nuestra oferta es Adjudicada, nos comprometemos a obtener una garantía de cumplimiento del Contrato, de conformidad con los Documentos del Llamado, por la suma establecida en el PBC del presente llamado para asegurar el fiel cumplimiento del Contrato;
- e) Para este llamado no somos partícipes en calidad de Oferentes en más de una oferta, de conformidad con los Documentos del Llamado;
- f) Entendemos que esta oferta, junto con su aceptación por escrito que se encuentra incluida en la notificación de adjudicación, constituirán una obligación contractual, hasta la preparación y ejecución del Contrato formal;
  - f) Entendemos que la Convocante tiene el derecho de cancelar o declarar desierta el llamado o devolver todas las ofertas en cualquier momento con anterioridad a la adjudicación del Contrato, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente a los Oferentes.

Nombre \_\_\_\_\_ en calidad de \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Debidamente autorizado para firmar la oferta por y en nombre de \_\_\_\_\_

El día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**ANEXO N.º 2**  
**LLAMADO A CONTRATACIÓN DE USUFRUCTO CON INVERSIÓN N.º 01/2025**  
**Plan de Inversión**

Nombre del Oferente:  
\_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_ En calidad de \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Debidamente autorizado para firmar la oferta por y en nombre de \_\_\_\_\_

El día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**ANEXO N.º 3**  
**FORMULARIO DE INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE**

1	Razón Social del Oferente	
2	RUC	
3	Año de Constitución del Oferente	
4	Dirección Comercial	
5	Informaciones Complementarias del Oferente	
	Telefax:	
	Celular:	
	Correo Electrónico:	
6	Información del Representante autorizado del Oferente	
	Nombre:	
	Dirección:	
	Números de teléfono y facsímil:	
	Dirección de Correo Electrónico:	
	Celular:	

FIRMA  
P/OFERENTE

## ANEXO N.º 4

### **CARACTERISTICAS Y PERFIL DEL NEGOCIO DE LOS HOTELES NACIONALES DE AYOLAS, VILLA FLORIDA Y VAPOR CUÉ.**

#### **ITEM 1 - HOTEL NACIONAL DE AYOLAS**

##### **DIAGNOSTICO DE MERCADO**

Ayolas está situada a orillas del Río Paraná, a 313 Km de Asunción a 4 horas 42 min de viaje por la ruta 1, al final del empalme internacional de 50Km que la une con la Ruta I, (Asunción – Encarnación). En ella se sitúa la represa hidroeléctrica de la Entidad Binacional Yacyretá EBY. Cuenta con una población de 11.500 habitantes aproximadamente, de los cuales casi 9.000 viven en el sector urbano y se dedican a las tareas administrativas y técnicas de la hidroeléctrica y al sector de pesca comercial.

Entre sus fortalezas principales podemos citar que, debido a la EBY, la ciudad tiene características muy peculiares desde el punto de vista del flujo comercial y turístico. La propia represa constituye un atractivo turístico para públicos diversos, así como su refugio faunístico Atinguy, y otras obras relacionadas. El flujo principal que registra esta ciudad es de profesionales y técnicos relacionados con la EBY, los que a su vez en su mayoría no son oriundos de dicha localidad por lo que, en feriados y fines de semana, cuando pueden, regresan a su localidad de origen. Sin embargo, gracias a este flujo constante, sus familiares y amigos visitan la localidad de Ayolas, también en forma constante, siendo que algunos utilizan alojamiento hotelero.

La propia EBY requiere de servicios varios del sector privado por lo que es el cliente principal de varios proveedores de bienes y servicios afincados en la ciudad.

El río es sin duda el gran atractivo de Ayolas, a más de la Represa. Cuenta el Municipio con playas de arena y bello paisaje, al igual que con la posibilidad de realizar actividades de pesca y lo que en los últimos años ha atraído a flujos de turistas nacionales y de los países vecinos.

Cuenta la ciudad con infraestructura básica y complementaria, y en general es un Municipio ordenado territorialmente, con amplias calles y muchas plazas de gran verdor.

También por el creciente auge de la pesca deportiva como interés de potenciales visitantes de regiones vecinas, lo cual requiere sin embargo de acciones de control que garanticen sustentabilidad como mencionaremos más adelante.

La instalación de industrias en la vecina localidad de San Ignacio Guazú (a unos 50km) podría atraer más flujo hacia la zona.

## CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

- Entrada del Hotel.



El Hotel Nacional de Ayolas, instalada dentro de una superficie de 3 Has. 446 mts<sup>2</sup>.

- **Habitaciones:** 20 habitaciones amobladas con sus respectivas comodidades (televisor con cable; ducha eléctrica; aire acondicionado), según sus categorías.



- **Restaurant:** climatizado para 150 comensales
- **Quincho** con parrilla
- **Piscina**
- Área de recepción y sala de estar
- Gran espacio, canchas de deportes
- Estacionamiento

### Fotos actuales



**Total, Avalúo oficial: G. 8.100.991.042**

## ITEM 2 - HOTEL DE VILLA FLORIDA

### DIAGNOSTICO DE MERCADO

Se encuentra a 166 km de la ciudad de Asunción, por ruta 1 con 2 horas 31 min de viaje. Pertenece al departamento de Misiones, su principal atractivo es la playa de arena blanca sobre el Río Tebicuary. Ideal para Camping, pesca, deportes náuticos y paseos por el río.

La localidad de Villa Florida es conocida principalmente por sus playas de arena blanca a orillas del Río Tebicuary, y es la ciudad portal del Departamento de Misiones. Se trata de una villa veraniega de 3.000 habitantes permanentes, dedicados a la ganadería, la pesca y en menor medida al Turismo, principalmente en época estival. Segundas residencias de propietarios de otras localidades congregan a una interesante población transitoria en los fines de semana, feriados y vacaciones.

Las fortalezas de esta localidad se resumen en su proximidad al río Tebicuary, sus playas y con la opción de pesca, su clima, su aspecto de villa veraniega familiar y tranquila, la disponibilidad de servicios básicos, y su cercanía a otros atractivos en la región como las Misiones Jesuíticas que conservan remanentes históricos importantes en el departamento de Misiones (San Ignacio, Santa María, Santa Rosa y Santiago); la artesanía característica de San Miguel, las festividades de la tradición Misionera en Santiago, los eventos comerciales, deportivos, y culturales que se dan en la vecina capital del Departamento, San Juan Bautista, y en la pujante ciudad de San Ignacio, al igual que su proximidad a la represa de Yacyretá y los atractivos tecnológicos y ecoturísticos de ésta, a orillas del río Paraná.

Algunas de las oportunidades más resaltantes se dan gracias al gran paso de tráfico vehicular por esa que es una de las principales rutas del país, y que conecta a la capital con Encarnación, tráfico desaprovechado que puede revertirse en la medida que se ofrezca más servicios acordes con las necesidades de ese público que transita por el Municipio. Otras oportunidades tienen que ver con la relativa cercanía a la Capital y Gran Asunción, que juntos representan el mayor mercado interno para Turismo, muy subexplotado, tanto para posibles turistas que viajan en forma individual, como los que lo hacen en grupos, y aquellos flujos relacionados con el comercio y la industria. Igualmente, el Departamento de Misiones recibe en diferentes localidades a eventos nacionales y hasta internacionales, de los que Villa Florida poco aprovecha (Rally de Misiones, Festivales de Arte en San Ignacio y San Juan, fiestas tradicionales de alcance nacional, etc.).

### CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

El Hotel Nacional de Turismo de Villa Florida instalada dentro de una superficie de 9.622 mts<sup>2</sup>.

Habitaciones: 21 habitaciones amobladas con sus respectivas comodidades (televisor con cable; ducha eléctrica; aire acondicionado), según sus categorías

- **Restaurant:** climatizado para 80 comensales.



- Quincho con parrilla
- Piscinas para adultos y niños
- Área de recepción y sala de estar
- Gran espacio abierto frontal, ideal para la creación de canchas de deportes

### Fotos actuales







**Total, Avalúo oficial: G. 5.992.097.977**

## **ITEM 3 - HOTEL NACIONAL DE VAPOR CUE**

### **DIAGNOSTICO DE MERCADO**

Se encuentra a 102 km de Asunción a 1 hora de viaje, utilizando la ruta 2. Pertenece al departamento de Cordillera, como atractivo turístico cuenta con el Museo Histórico al aire libre con los barcos de Guerras varados en el arroyo Yhaguy durante la Guerra de la Triple Alianza.

El Hotel Nacional de Turismo de Vapor Cue se encuentra al lado del Museo Histórico de Barcos de Guerra

#### **Vista Panorámica**



### **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**

El Hotel Nacional de Turismo de Vapor Cue, instalada dentro de una superficie de 3 Has. 719 mts<sup>2</sup>.



- **Habitaciones:** 20 habitaciones amobladas con sus respectivas comodidades (televisor con cable; ducha eléctrica; aire acondicionado), según sus categorías





- **Restaurant:** climatizado para 120 comensales



- Quincho con parrilla
- Piscina
- Área de recepción y sala de estar
- Gran espacio, canchas de deportes
- Estacionamiento

**Total Avalúo oficial: G. 7.727.624.444.-**

## Proforma de Contrato

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los..... días del mes de..... del año dos mil veinticinco, entre la Secretaría Nacional de Turismo, quien en adelante se lo denominará SENATUR, representado por la Señora Ministra,....., con Decreto de Nombramiento N°.....autorizada a suscribir el presente Contrato, fijando domicilio en Palma 468 c/ 14 de Mayo, una parte, y por la otra la firma .....representada por el ....., designado para ejercer el cargo en virtud a..... de la firma, con domicilio en ....., denominada en adelante EL USUFRUCTUARIO, convienen en celebrar el presente contrato de USUFRUCTO CON INVERSIÓN del Inmueble.....ubicado en....., para su uso, goce y explotación comercial, remodelación, mejoras y acondicionamiento en general, de conformidad con las cláusulas y condiciones que se especifican más abajo:

### **Clausula Primera. De las Partes.**

El presente Contrato tiene por objeto establecer las obligaciones que asumen la SENATUR y EL USUFRUCTUARIO, en adelante también llamado las partes, en relación con el USUFRUCTO con INVERSIÓN para la explotación del Hotel.....que fuera adjudicado por Resolución N° .....

### **Clausula Segunda. Documentos del Contrato.**

Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

- a) El PBC del llamado y sus anexos.
- b) La propuesta presentada por el Usufructuario - inversionista.
- c) El presente Contrato.
- d) La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.
- e) Plan de Inversión aprobado entre las partes.
- f) Acta de entrega de los inmuebles.

### **Clausula Tercera. CANON POR USUFRUCTO.**

El canon pactado como retribución por la cesión de uso, goce y explotación se fija en G. ....anual, pagaderos de forma semestral. El USUFRUCTUARIO deberá efectuar los pagos al final de cada semestre, a partir del cuarto año, conforme a los plazos y condiciones establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones (PBC).

### **Clausula Cuarta. Exoneración Temporal contra realización de Inversión comprometida. Prohibiciones. Aprobaciones. Comunicaciones.**

La SENATUR, exonerará AL USUFRUCTUARIO, durante los 3 (tres) primeros años, de la ejecución del presente contrato, del cumplimiento del pago del canon pactado en la **Clausula Tercera**, obligándose EL USUFRUCTUARIO a realizar y culminar las inversiones de trabajos de construcción, mejoras, refacción y acondicionamiento detallados en su oferta, mejorar y dotar al Hotel..... del equipamiento necesario a fin de asegurar el eficiente funcionamiento del mismo.

El monto de la Inversión física a ser incorporada por EL USUFRUCTUARIO al patrimonio de la SENATUR no será inferior a **Gs**.....  
Se prohíbe la realización de actividades o eventos, dentro del inmueble objeto de este contrato, que sean contrarias a la moral, a las buenas costumbres, o violatorias a las leyes ambientales o de cualquier otra naturaleza, como se establece en el PBC.

Todas las construcciones, edificaciones, reparaciones, instalaciones, modificaciones, mejoras y equipamientos que se encuentren dentro del plan de inversión a realizarse en el Hotel....., que proponga introducir EL USUFRUCTUARIO durante la vigencia del contrato deberán ser previamente aprobados por escrito por la SENATUR, el cual que facultada a realizar la fiscalización respectiva de la ejecución de los trabajos de inversión. El procedimiento de aprobación está estipulado en el PBC.

**Clausula Quinta. De las responsabilidades legales. De la aprobación Municipal de los planos de obras.**

**EL USUFRUCTUARIO** manifiesta tener conocimiento de la legislación nacional y municipal aplicable a las actividades y obras emergentes del presente contrato, asimismo, se responsabiliza del cumplimiento de todas esas normas, y a los efectos de obtener la correspondiente aprobación de los planos de las obras comprometidas. La SENATUR no asume las responsabilidades emergentes por la falta de aprobación de los planos de obra por parte de los organismos habilitados al efecto.

**EL USUFRUCTUARIO** queda obligado, bajo su exclusiva responsabilidad al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, seguridad social, municipal, etc., así como las que de pudieran promulgar durante la ejecución del contrato, con respecto al personal que emplee en la introducción de mejoras, explotación del Hotel y toda actividad relacionada con el objeto del presente Contrato. El cumplimiento de estas obligaciones de carácter municipal, de servicios públicos y o privados correrán por cuenta del USUFRUCTUARIO, a partir de la fecha de suscripción del contrato e inclusive hasta el periodo que corresponda al momento de la recuperación de la posesión del inmueble, cualquiera sea la causa o vía de la recuperación de la posesión.

**Clausula Sexta. Acta de entrega**

La **SENATUR** entrega al **USUFRUCTUARIO** del inmueble individualizado como Hotel....., conforme al acta de entrega, que también se suscribe con el presente, por representantes de ambas partes, en la cual se detallan las condiciones físicas e inventario del inmueble y de los muebles que se encuentren en el mismo, con lo cual se autoriza el inicio a los trabajos de inversión y construcción.

Así mismo se realizan tomas fotográficas, que fungirán de constancia documental y grafica del estado en que el usufructuario recibe el inmueble, todo lo cual pasa a integrar al contrato.

### **Clausula Séptima. De la duración del contrato. Renovación.**

El presente contrato de Usufructo con inversión del Hotel.....se extenderá por un plazo de 10 (diez) años, contados a partir de la suscripción del mismo, prorrogables por mutuo acuerdo de las partes.

La petición de prórroga deberá ser expresa, al menos 90 (noventa) días previos al vencimiento del contrato. La petición deberá permitir la verificación de la condición edilicia del Hotel a dicho tiempo y plantear la ejecución de un nuevo Plan de Inversión.

Al término del plazo contractual, fenecerá todo derecho por parte del usufructuario, no pudiendo realizar ninguna reclamación o ejercer acción alguna por ningún concepto.

### **Clausula Octava.**

#### **Acta de recepción del inmueble**

Al término del periodo de vigencia del presente contrato, las partes labrarán un acta de recepción del inmueble, donde consten las condiciones físicas e inventario de las condiciones, mejoras e inversiones recibidas por la SENATUR. En caso de detectarse faltantes, perjuicios patrimoniales, deudas por cualquier concepto, afectadas al inmueble objeto de la explotación, previa a la recepción del inmueble, la SENATUR cuantificara los gastos que representen y EL USUFRUCTUARIO deberá pagarlos o regularizarlos para la emisión del documento que formalice la recepción del inmueble y consecuente suscripción del acta por parte de la SENATUR.

La devolución de las pólizas estará sujeta a la firma de esta acta de recepción por ambas partes.

### **Clausula Novena. Acta de Certificación y Transferencia. Compensación del canon de usufructo.**

Al término del contrato, las construcciones, reparaciones, instalaciones y mejoras edilicias fijas, que por su naturaleza sean útiles o necesarias para la explotación del negocio, y sean realizadas por EL USUFRUCTUARIO, detalladas en el acta mencionada en el artículo anterior, pasaran a ser propiedad de la SENATUR. Será rechazado cualquier reivindicación o reclamación posterior en dichos conceptos.

Las inversiones fijas y las no fijas (mobiliarios, equipamientos, etc.) que superen el plan de inversión aprobado por las partes, podrán ser objeto de compensación con el canon pactado, a petición de parte y previa fiscalización, tasación y depreciación (para los casos en que hubiera lugar) de las inversiones realizadas.

Dichas inversiones pasarán a integrar el patrimonio de la SENATUR.

### **Cláusula Decima. Terminación del Contrato por responsabilidad del usufructuario.**

Sin perjuicio de lo estipulado en otras cláusulas del presente contrato, son cláusulas que autorizan la resolución del presente contrato las siguientes:

- a) Falta de pago del canon, conforme a lo establecido en el presente contrato o los documentos que lo integran.
- b) Inejecución del plan de inversión aceptado por las partes, salvo notificación a la SENATUR, por medio idóneo de las causales que impiden su cumplimiento y siempre que no responda negligencia del usufructuario.
  - b.1) Guerra o conmoción interna
  - b.2) Desastres naturales
  - b.3) Acontecimientos excepcionales (incendios de grandes proporciones u otros similares)
  - b.4) Causas fortuitas o de fuerza mayor debidamente documentadas por el USUFRUCTUARIO en el plazo máximo perentorio e improrrogable de 15 (quince) días hábiles de haberse producido el evento.
- c) Incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato o de las demás obligaciones contenidas en los documentos que lo integran conforme al Art. 2° del presente contrato.
- d) Reiteración en la transgresión de las obligaciones contractuales. En estos casos, la SENATUR, previamente, intimará al cumplimiento de la/las cláusulas/s contractual/es incumplida/s.
- e) Cuando el monto acumulado de las sanciones pecuniarias aplicadas al USUFRUCTUARIO supere el diez por ciento (10%) del canon total pactado.

### **Clausula Decima primera. De la Rescisión del contrato.**

Cualquiera de las partes podrá solicitar la rescisión del contrato, para lo cual deberá notificar por escrito a la otra con una antelación mínima de noventa (90) días. La rescisión operará al término del plazo indicado, computado a partir del acto que exprese el consentimiento de la otra parte, de forma comprobable.

En caso de rescisión por parte del USUFRUCTUARIO, ello implicará la ejecución de la póliza de fiel cumplimiento, en resguardo de las obligaciones contractuales asumidas. Asimismo, dicha circunstancia autorizará a la SENATUR a realizar los actos de fiscalización y liquidación que correspondan, así como todas las gestiones necesarias para una nueva contratación sobre el inmueble.

### **Clausula Décimo segunda. De la Fiscalización y Control del inmueble.**

En cualquier momento de la ejecución del contrato, la SENATUR podrá fiscalizar los bienes patrimoniales, las obras, inversiones o acciones llevadas a cabo en el marco del ejercicio del uso, goce y explotación del Hotel, se podrá enviar a un fiscalizador a realizar trabajos de relevamiento de ocupación del Hotel durante un tiempo determinado a fin de generar una estadística por temporada, además se puede solicitar documentos como el Certificado de Cumplimiento Tributario y/o los formularios de IVA e Impuesto a Renta.



En cada caso, se labrará acta de lo actuado, con intervención de ambas partes, o en su defecto, ante la presencia de 2 (dos) testigos hábiles.

**Clausula Décimo tercera: Del Control de la Ejecución del Contrato y de la Fiscalización de las inversiones y compensaciones.**

El control de la Ejecución del presente contrato estará a cargo de la Dirección General de Administración y Finanzas de la SENATUR, la cual podrá realizar los actos de administración necesarios para la puesta en uso del inmueble.

Así mismo, la fiscalización del hotel en conjunto con la Autoría institucional y el Departamento de Patrimonio.

**Clausula Décimo cuarta. De la solución de controversias.**

En caso de diferencias que surjan de la realización que puedan surgir en el cumplimiento, aplicación e interpretación del Contrato, las Partes Contratantes someterán las diferencias, a amigables componedores y en su defecto, a los tribunales de la circunscripción de la capital.

En prueba de conformidad con las cláusulas del presente contrato, firman las partes este documento en dos ejemplares de un mismo tenor y efecto consiguiente, en la Ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay a los ..... días del .....de 2025.-

.....  
**USUFRUCTUARIO**

.....  
**SENATUR**