



## CONTRATO DE OPERACIÓN DE INMUEBLE TURISTICO

Entre los suscritos, a saber \_\_\_\_\_ mayor y vecino de \_\_\_\_\_ identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ obrando en nombre y representación propia, propietario del inmueble \_\_\_\_\_ ubicado en \_\_\_\_\_ quien para todos los efectos de este contrato se denominará EL PROPIETARIO, por una parte y por la otra PABLO GALOFRE MARULANDA, mayor y vecino de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 80.060.181. de Bogotá, obrando en nombre y representación de la sociedad TURISMO EN CASAS Y FINCAS S.A. TU CASA, del mismo domicilio, sociedad comercial inscrita en el Registro Nacional de Turismo con el número 13726, identificada con NIT número 900118008-1, constituida por medio de la escritura pública número 3737 del 13 de septiembre de 2006, otorgada en la Notaría 63 del circulo de Bogotá, en su calidad de gerente, en ejercicio del cargo, debidamente facultada para la suscripción de este contrato por los estatutos sociales y quien para todos sus efectos se denominará LA OPERADORA, hemos convenido en celebrar un contrato de mandato de administración de inmueble para arrendamiento turístico, que se rige por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por la ley 300 de 1993, la ley 1101 de 2006, la ley 1429 de 2010 y sus decretos reglamentarios, así como por las normas legales que le sean pertinentes, previas las siguientes

### CONSIDERACIONES PREVIAS:

A.- TURISMO EN CASAS Y FINCAS S.A. TU CASA es una empresa especializada dedicada a la operación arrendamiento temporal de casas y fincas de recreo en el país, y cuenta para ello con el registro pertinente y actualizado en el Registro Nacional de Turismo # 13726.

B.- El PROPIETARIO, por su parte, es propietario de un inmueble que puede ser entregado bajo la modalidad de arrendamiento temporal con fines exclusivamente turísticos, y deberá suministrar previamente una copia de su RUT en el cual se incluya la actividad que corresponde al presente contrato (Actividad 6810).

C.- REGISTRO NACIONAL DE TURISMO. De acuerdo con la Ley General de Turismo (Ley 300 de 1996 y 1558 de 2012 que la modifica y complementa) todas los prestadores de servicios turísticos están obligados a inscribirse en el Registro

Nacional de Turismo, incluyendo los propietarios de fincas rurales que las destinen a contratos de hospedaje turístico por períodos inferiores a 30 días, y sanciona con multas a aquellos que presten estos servicios, con multas entre 5 y 50 salarios mínimos legales, hasta tanto se produzca el registro correspondiente.

PARAGRAFO 1.- Si el inmueble turístico es operado por una empresa que tenga el Registro Nacional de Turismo actualizado, el inmueble no requiere de este registro cuando se efectúen contratos de hospedaje a través de esta. Si el inmueble turístico es alquilado de manera directa y no a través de un operador turístico, la ley le exige tener el Registro Nacional de Turismo de manera independiente.

D.- LEY DE PISCINAS. EL PROPIETARIO debe garantizar el cumplimiento de la Ley de Piscinas (Ley 1209 de 2008) para la piscina que se encuentra en su inmueble por medio de la cual se establecen las normas de seguridad y funcionamiento adecuado. El OPERADOR no se hace responsable por multas e indemnizaciones que se generen por el incumplimiento de esta ley.

#### **CLAUSULAS:**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato lo constituye la facultad expresa que EL PROPIETARIO confiere a LA OPERADORA para entregar a terceros, a título de arrendamiento, bajo la modalidad de hospedaje transitorio con fines exclusivos de turismo, o de otros usos transitorios tales como locación para eventos, fotografías, grabaciones televisivas y similares, el inmueble \_\_\_\_\_ de su propiedad ubicado en \_\_\_\_\_ con todas sus instalaciones y los servicios domiciliarios necesarios para el uso convenido.

**SEGUNDA.- EXCLUSIVIDAD.-** Las partes acuerdan que este contrato no tendrá exclusividad, de modo que el PROPIETARIO queda en libertad de arrendarlo directamente o por conducto de otras personas a terceros arrendatarios.

**TERCERA: DISPONIBILIDAD, RESERVA PREVIA Y ANTICIPOS.:** La reserva del inmueble objeto de este contrato queda confirmada cuando LA OPERADORA le haya notificado de manera verbal o escrita o se haya pagado al PROPIETARIO el abono acordado por las partes en calidad del anticipo. PARÁGRAFO 1.- EL PROPIETARIO hará devolución de dineros recibidos como anticipos en caso de cancelación por parte de LA OPERADORA dentro de las condiciones siguientes: Si la cancelación ocurre con sesenta (60) días calendario de anticipación, devolverá el ciento por ciento (100%) del dinero recibido. Si el huésped respectivo ejerce el derecho de retracto que le confiere el Estatuto del Consumidor de la SIC, el PROPIETARIO, si hubiere recibido sumas de dinero por el arrendamiento, devolverá a EL OPERADOR el 100% tan pronto se le notifique de tal retracto. PARÁGRAFO 2.- El PROPIETARIO, con todo, se obliga a informar con 60 (sesenta) días de anticipación a LA OPERADORA la falta de disponibilidad del inmueble, y reembolsará el 100% del anticipo en los tres (3) días siguientes la notificación de cancelación. PARAGRAFO 3.- En caso de cancelación de la reserva por parte del Huésped sin haber completado el valor total del alquiler, LA OPERADORA informará inmediatamente al

PROPIETARIO quien podrá retener el dinero abonado y esto no obliga a LA OPERADORA a pagar el 100% del valor de la reserva.

**CUARTA.- INVENTARIO DEL INMUEBLE.-** Para cada alquiler, el empleado del inmueble entregará un inventario detallado de todos los elementos que se encuentran dentro del inmueble, así como de los servicios y utilidades que contiene, para efectos de su eventual responsabilidad.

**QUINTA: CAPACIDAD Y VALOR DEL ARRENDAMIENTO:** El valor del arrendamiento del inmueble se pacta entre las partes en una suma por noche, dependiendo de si se trata de temporada alta o baja. Para temporada alta el valor convenido será de \$\_\_\_\_\_ por noche y para temporada baja será de \$\_\_\_\_\_ por noche. El precio anterior se relaciona con la capacidad máxima de alojamiento que en el caso del presente contrato es de \_\_\_\_ personas en camas. En caso de que ingrese un número de huéspedes superior al contratado, con o sin previa autorización, se cobrará por persona/ por noche la suma de \$60.000 comisionables a la tarifa pactada en la cláusula sexta.

**SEXTA.- REMUNERACION DE LA OPERADORA:** EL PROPIETARIO reconocerá y pagará a LA OPERADORA como remuneración por la consecución de los clientes arrendatarios, una suma equivalente a 20% (veinte por ciento) (antes de IVA) liquidada sobre el valor del contrato de arrendamiento con cada cliente, adicionada con el IVA del diecinueve (19%) por ciento liquidado sobre el valor de la comisión. El porcentaje de comisión acordado se reducirá en un cincuenta por ciento (50%) si el cliente para el alquiler es proporcionado directamente por EL PROPIETARIO. Como LA OPERADORA recibe directamente de los clientes los dineros correspondientes al hospedaje contratado, EL PROPIETARIO acepta que se pague la comisión establecida en este artículo con su IVA respectivo y le entregue el saldo que le corresponda.

**SEPTIMA: DURACION Y RENOVACION DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá una duración de un año contado a partir de la fecha de suscripción y se considerará renovado automáticamente en los mismos términos si ninguna de las partes manifiesta con treinta días de antelación, por escrito, la decisión de terminarlo unilateralmente. Con todo, al inicio de cada nuevo año, si hubiere renovación, las partes determinarán los ajustes que consideren oportuno hacer a los valores del arrendamiento, dejándolos consignados por escrito, en anexo que formará parte del presente contrato. El PROPIETARIO y LA OPERADORA podrán dar por terminado el presente contrato en cualquier momento sin previo aviso.

**OCTAVA.- OBLIGACIONES, FACULTADES Y FUNCIONES ESPECIALES DE LA OPERADORA.-** LA OPERADORA queda facultado expresamente por EL PROPIETARIO para ejercer las siguientes actividades dentro del contrato:

A).- Promover el arrendamiento turístico del inmueble por todos los medios que estén a su alcance, por su cuenta y riesgo. B).- Realizar la suscripción de un contrato de hospedaje con el arrendatario donde asuman las responsabilidades y se establezcan las garantías de rigor. C).- Recibir oportunamente el valor del arrendamiento concertado con los clientes y entregar al PROPIETARIO las sumas

acordadas que le correspondan. D).- Obtener la restitución a satisfacción del inmueble cuando fuere el caso, incluso por vía judicial. E).- Efectuar en caso de urgencia y por cuenta del PROPIETARIO, las reparaciones locativas que sean necesarias para la adecuada conservación del inmueble. F).- Tramitar ante los responsables de daños y perjuicios las indemnizaciones que les correspondan y hacer entrega al PROPIETARIO de las sumas que obtenga. LA OPERADORA en ningún caso se hará responsable de tales indemnizaciones pero hará lo que esté a su alcance para conseguir las, incluso por la vía judicial.

**NOVENA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.-** El PROPIETARIO se obliga con LA OPERADORA a lo siguiente:

A).- Poner a su disposición el inmueble para ser arrendado a sus clientes, en las condiciones del presente contrato. B).- Tener la dotación completa correspondiente al número de huéspedes que aloje el inmueble y en óptimas condiciones de uso. C).- Disponer de una persona en el inmueble que se haga cargo de mostrarlo en todas las oportunidades en que sea necesario. D).- Pagar oportunamente los servicios públicos del inmueble, de modo que pueda garantizarse permanentemente su adecuado suministro. E).- Disponer de una persona de confianza por cada 9 personas que presten el servicio doméstico a los huéspedes durante su estadía en el inmueble, dotada de teléfono celular, para un servicio que será pagado por los arrendatarios, a las tarifas que se les señale en su contrato respectivo. F).- A permitir las visitas de inspección que LA OPERADORA determine, a efectos de verificar el estado de conservación del inmueble, siempre que se le notifique con la debida anticipación la fecha y hora de la visita y el nombre de los funcionarios encargados de hacerla. G). Garantizar la seguridad, el gozo y la paz de los huéspedes durante su estadía. H). Garantizar el ingreso al inmueble de los Arrendatarios en las fechas reservadas por parte de EL OPERADOR y entregar el inmueble en su óptima condición de limpieza, mantenimiento y usabilidad. PARÁGRAFO 1.- El incumplimiento de cualquiera de estas cláusulas tendrá una multa monetaria equivalente al 30% del valor total del contrato.

**DECIMA.- RESPONSABILIDADES GENERALES.-** LA OPERADORA exige a los huéspedes un depósito de seguridad para cubrir posibles daños el cual es equivalente al valor de una noche. EL PROPIETARIO debe comunicar con máximo 24 horas después de la salida de los huéspedes si hubo algún daño o servicio no pagado y deberá entregar a LA OPERADORA las facturas o cotizaciones correspondientes a la reparación, solución o reemplazo del objeto dañado o servicio no pagado. EL OPERADOR no se hace responsable ante el PROPIETARIO de los daños y perjuicios que puedan causar los huéspedes al inmueble durante su estadía por hurtos o robos, o por siniestros de cualquier naturaleza, tales como incendios, terremotos, inundaciones, casos fortuitos o de fuerza mayor o actos terroristas. LA OPERADORA solo se obliga a realizar las gestiones extraprocesales, encaminadas a procurar conciliaciones o el reconocimiento de esos daños o servicios. PARAGRAFO 1.- Si el huésped obtiene el paz y salvo firmado por el encargado del inmueble y lo entrega a LA OPERADORA, se da por hecho que no hubo daños y LA OPERADORA devolverá el depósito de seguridad al huésped.

**DECIMA PRIMERA.- REPARACIONES NECESARIAS.-** LA OPERADORA informará al PROPIETARIO de cualquier queja que sobre daños presente el huésped, en los casos en que correspondan al PROPIETARIO, quien deberá a la mayor brevedad acometer las reparaciones correspondientes. Si no fuere posible contactarle y las reparaciones fueren urgentes, el PROPIETARIO autoriza al LA OPERADORA a ejecutarlas y cargar su valor al PROPIETARIO. En todo caso, LA OPERADORA actuará solo como un intermediario entre EL PROPIETARIO y el contratista que haga las reparaciones.

**DECIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD CIVIL POR ACCIDENTES.-** El PROPIETARIO se hará responsable de los accidentes que ocurran a los huéspedes en las instalaciones del inmueble materia de este contrato y serán de su cargo todas las indemnizaciones a que hubiere lugar, siempre y cuando tales accidentes ocurran por causas que le sean atribuibles en relación con la situación del inmueble y de los elementos que lo conforman.

**DECIMA TERCERA.- SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE.-** El PROPIETARIO es el actual propietario del inmueble materia de este contrato y lo posee quieta, regular y pacíficamente. En la actualidad se encuentra libre de embargos y de limitaciones del dominio que pudiesen afectar su ejecución. Del mismo modo, fue adquirido legalmente y con recursos lícitos, de todo lo cual se **hace responsable.**

**DECIMA CUARTA- SOBRE EL TRATAMIENTO DE DATOS** es obligación es de **TUCASA** las siguientes:

- i. Tratar los Datos Personales teniendo en cuenta los niveles más altos de protección y confidencialidad, cumpliendo en todo caso con la Política de tratamiento de la Información y con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 o en las normas que la reglamente o la modifique.
- ii. Garantizar al Titular, en todo tiempo, el pleno y efectivo ejercicio del derecho de hábeas data.
- iii. Conservar la información bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- iv. Tramitar las consultas y los reclamos formulados por los Titulares en los términos señalados en la ley 1581 de 2012.

En constancia se firma en Bogotá D.C., en dos ejemplares del mismo tenor, el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_\_.

EL PROPIETARIO

---

NOMBRE Y APELLIDO:

CC:

LA OPERADORA

---

PABLO GALOFRE MARULANDA.

C.C: 80.060.181.

REPRESENTANTE LEGAL DE TURISMO EN CASAS Y FINCAS S.A. TU CASA

NIT: 900.118.008-1