

NORMAS QUE REGULAN EL CONTROL INTERNO Y LA RENTAS POR TIEMPOS INFERIORES A UN AÑO- EDIFICIO MONTU CONDOMINIO CLUB HOUSE P.H.

CONSIDERACIONES GENERALES

Dado que los derechos y obligaciones de las personas que habitan en el EDIFICIO MONTU CONDOMINIO CLUB HOUSE P.H. (en adelante "EL EDIFICIO"), en calidad de Propietarios o Arrendatarios permanentes, se encuentran claramente definidos en la Ley 675 de 2001, así como en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en el MANUAL DE CONVIVENCIA, en el presente documento se establecen las Normas de control interno y seguridad aplicables a los Propietarios de Apartamentos que realicen rentas por tiempos inferiores a un año.

DEFINICIONES APLICABLES A ESTE DOCUMENTO

- **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Estatuto que regula los derechos y las obligaciones específicas de los Propietarios y Arrendatarios permanentes del Edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001). Este documento está elevado a Escritura Publica No. 4536 de fecha 28 de diciembre de 2020 de la Notaria Segunda del Circuito de Cartagena;
- **MANUAL DE CONVIVENCIA:** Incorporado al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el cual se determinan normas de comportamientos de obligatorio cumplimiento por las personas que, bajo cualquier condición o situación, permanecen en EL EDIFICIO;
- **SERVICIO DE HOSPEDAJE NO PERMANENTE:** De acuerdo con lo definido en el Decreto 2590 de 2009 y el Decreto 2119 de 2018, se entiende como Servicio de Hospedaje no permanente la renta que, de manera habitual y por períodos inferiores a treinta (30) días, el Propietario del hace con terceros. Los Arrendatarios permanentes no podrán ofrecer en ninguna circunstancia servicio de Hospedaje inferior a un año.
- **HUÉSPED:** Persona natural que, en calidad de residente temporal, ocupa un inmueble por días o periodos de tiempo inferiores a treinta (30) días, mediante un contrato de Servicio de Hospedaje.
- **OPERADOR TURISTICO:** Persona natural o jurídica que, debidamente autorizado ante la Administración del Edificio, es contratado por el Propietario de una unidad privada (Prestador de Servicios Turísticos), para Administrar la propiedad, bajo su total y exclusiva responsabilidad, cumpliendo con lo determinado en el Decreto 2590 de 2009 y en este documento;
- **PROCESOS DE REGISTRO:** Trámites que se deben adelantar ante la Administración de EL EDIFICIO, para el ingreso y/o la salida de los HUÉSPEDES;
- **INGRESO POR REGISTRO:** Suma de dinero que, determinada por la Asamblea de Copropietarios, los Apartamentos deberán aportar a EL EDIFICIO en razón de los PROCESOS DE REGISTRO.

NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

CAPITULO I GENERALES

ARTICULO 1: El Propietario que preste Servicios de Hospedaje Turístico no permanente, deberá presentar anualmente a la Administración de EL EDIFICIO el REGISTRO NACIONAL DE TURISMO (R.N.T.). El Decreto 229 de 2017, en el artículo 2.2.4.1.2.4 ordenó inscribir por separado cada vivienda turística en el RNT. Esta información será enviada al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo tal como lo establece la Ley. De acuerdo a lo establecido en el Decreto 2590 de 2009, es obligación de los Administradores de los inmuebles sometidos a régimen de Propiedad Horizontal, reportar al Viceministerio de Turismo, la destinación de vivienda turística de los inmuebles de la Propiedad que administra, cuando éstos no se encuentren inscritos en el REGISTRO NACIONAL DE TURISMO;

PARAGRAFO UNO: En caso que el Propietario delegue en un OPERADOR TURISTICO la Administración del inmueble, deberá notificarlo por escrito a la Administración de EL EDIFICIO, al correo montucondominioclubhouseph@gmail.com incluyendo nombre completo del OPERADOR TURISTICO, teléfonos de contacto, dirección email y demás información que la Administración de EL EDIFICIO pueda requerir;

ARTICULO 2: Los Apartamentos que se encuentren en mora superior a treinta (30) días por concepto de todas sus obligaciones pecuniarias con la Comunidad, ~~no podrán hacer uso de las áreas comunes no esenciales.~~

ARTICULO 3: No se permitirá simultaneidad de Huéspedes Turísticos de un mismo Apartamento en Áreas comunes de EL EDIFICIO. Esto queda estrictamente prohibido el ingreso de Huéspedes a EL EDIFICIO, hasta tanto los Huéspedes que se encuentren ocupando el Apartamento hayan procedido con el REGISTRO de salida de EL EDIFICIO. Es responsabilidad del Propietario y/o del OPERADOR TURISTICO coordinar los horarios de ingreso y salida de sus Huéspedes;

ARTICULO 4: El personal de Recepción no está autorizado bajo ninguna circunstancia para guardar equipaje de Huéspedes que vayan a ingresar o a salir de EL EDIFICIO.

CAPITULO II: RESPECTO AL INGRESO

ARTICULO 5: Para EL PROCESO DE REGISTRO E INGRESO DE HUESPED E l Propietario (Prestador de Servicios Turísticos) y/o el OPERADOR TURISTICO, según sea el caso, deberá enviar a la Administración de EL EDIFICIO a la siguiente dirección de correo montucondominioclubhouseph@gmail.com; , ~~en un plazo no inferior a veinticuatro (24) horas a la fecha de llegada de los Huéspedes,~~ la siguiente información:

- 3.1.6.1 Nombre e Identificación del Huésped y de cada uno de sus acompañantes (incluyendo adultos, niños e infantes);
- 3.1.6.2 Fecha de entrada;
- 3.1.6.3 Fecha de salida;

ARTÍCULO 6: La administración llevara el CONTROL por apartamento de **INGRESO POR REGISTRO**. la modalidad de pago de ingreso por registro es posterior se enviará a cada propietario la relación y el respectivo valor a cancelar en la factura de administración del siguiente mes.

Se deberá además Indicar si el Huésped está autorizado para ingresar mascotas y si el hospedaje incluye uso de parqueadero(s) del Apartamento, caso en el cual se deberá notificar el número de placa(s) del vehículo. No se autorizará por ningún motivo el uso de parqueaderos de visitantes para Huéspedes;

ARTICULO 7: No se autorizará el ingreso a EL EDIFICIO de personas que no presenten su documento de identificación, el cual debe coincidir con lo notificado al Administrador y/o recepción de EL EDIFICIO por el Propietario y/o por el OPERADOR TURISTICO. El ingreso de menores de edad requerirá, además el documento de identificación del menor.

ARTICULO 8: Cumpliendo con lo establecido en el Artículo 4 del Decreto 2590 de 2009, en el momento del ingreso del Edificio el PROPIETARIO Y/U OPERADOR TURISTICO deberá diligenciar, por cada hospedado, una **TARJETA DE REGISTRO** y enviar COPIA a la administración que contenga mínimo la siguiente información:

DEL APARTAMENTO O VIVIENDA TURÍSTICA

- Nombre del Edificio;
- Dirección;
- Identificación del inmueble (Apartamento, casa o habitación que se ocupa);
- Nombre del Propietario del inmueble;
- Valor de la tarifa diaria del servicio de hospedaje;
- Número de habitaciones y cupo máximo de personas a ocupar el inmueble.

DE LOS HUÉSPEDES

- Identificación del Huésped y de sus acompañantes;
- Nacionalidad;
- Dirección y teléfono del lugar de residencia;
- Lugar de procedencia;
- Lugar de destino;
- Fecha de entrada;
- Fecha de salida;
- Forma de pago;
- Firma del Huésped.

Una vez recibido COPIA del REGISTRO del Huésped Turístico y sus acompañantes, se procederá con la toma de fotos y huellas, la entrega del "Manual de Ingreso" y la entrega de las MANILLAS DE IDENTIFICACIÓN del Huésped Turístico y sus acompañantes. Estas Manillas no tendrán ningún costo.

Las COPIAS DE TARJETAS DE REGISTRO debidamente diligenciadas, deberán permanecer en la Administración de EL EDIFICIO, para efectos de control y deberán ser conservadas en archivo por un tiempo mínimo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de salida de cada uno de los Huéspedes.

El Registro de Extranjeros y la remisión de información al DAS determinado por la Ley, se hace extensivo para los Prestadores de Servicios Turísticos;

ARTICULO 9: Para poder ingresar a EL EDIFICIO por portería y/o hacer uso de las áreas comunes no esenciales, u otro lugar de las Áreas comunes, los Huéspedes Turísticos deberán portar las MANILLAS DE IDENTIFICACIÓN en todo momento y en un lugar visible. En caso de pérdida, el Huésped Turístico deberá notificarlo al propietario para que este a su vez autorice a la administración a reponer otra manilla.

PARAGRAFO UNO: Las manillas estarán codificadas con colores, así:

COLOR AZUL: PARA HUESPEDES NO PERMANENTES DE APARTAMENTOS QUE ESTUVIERAN AL DIA

COLOR BLANCO: VISITANTES O FAMILIARES DESDE TERCER GRADO DE CONSAGUINIDAD

~~COLOR GRIS: PARA HUÉSPEDES NO PERMANENTES DE APARTAMENTOS QUE ESTUVIERAN EN MORA~~

PARAGRAFO DOS: El registro de ingreso para el personal identificado con manillas de color AZUL y GRIS tendrá un costo de \$ 15.000 (QUINCE MIL PESOS MCTE) por ingreso durante toda la estadía (valor se ajustó en asamblea de 2023)

ARTÍCULO 10: Para poder asegurar la calidad de la Prestación de Servicios Turísticos, de conformidad con el Decreto 2590 de 2009, se establece a continuación el número máximo de personas permitidas por Apartamento, según el número de habitaciones del Apartamento, así:

LA CAPACIDAD DE PERSONAS PERMITIDAS SEGÚN EL NUMERO DE HABITACIONES POR APARTAMENTO ES DE:

Apartamentos con 1 alcoba, máximo 5 Huéspedes

Apartamentos con 2 alcobas, máximo 7 Huéspedes

Apartamentos con 3 alcobas, máximo 9 Huéspedes

Los infantes menores de dos (2) años se tendrán en cuenta en este conteo.

ARTÍCULO 11: De acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de EL EDIFICIO, quedan estrictamente prohibidas visitas a los Huéspedes, salvo autorización expresa del propietario siempre y cuando no supere el número máximo de huéspedes permitidos por apartamento.

CAPITULO III: RESPECTO A LA PERMANENCIA

ARTICULO 12: El Propietario del Apartamento y/o el OPERADOR TURISTICO deberán notificar a los Huéspedes respecto a su obligación de cumplir cabalmente durante toda su estadía con las normas establecidas en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el MANUAL DE CONVIVENCIA y en el CÓDIGO NACIONAL DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA (Ley 1801 de 2016);

ARTICULO 13: Cualquier incumplimiento a las normas será notificado por la Administración de EL EDIFICIO al Propietario del Apartamento y/o al OPERADOR TURISTICO, con el propósito que se comuniquen con sus Huéspedes, procurando que se tomen los correctivos a que haya lugar. Si la situación se mantiene, el Administrador de EL EDIFICIO procederá a notificar nuevamente al Propietario del Apartamento, al OPERADOR TURISTICO y a las Autoridades para que procedan de acuerdo con el CÓDIGO NACIONAL DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA;

ARTICULO 14: La reparación de los daños que los Huéspedes causen en las Áreas comunes de EL EDIFICIO será asumida exclusivamente por el Propietario del Apartamento que presta el servicio de Hospedaje, a quien se le deberá notificar por escrito del requerimiento, con copia al Consejo de Administración. En el evento que el daño se detecte antes de la salida de los Huéspedes, se notificará inmediatamente al Propietario del Apartamento y/o al OPERADOR TURISTICO;

ARTICULO 15: El retiro de Huéspedes motivado por el incumplimiento de las normas establecidas en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el MANUAL DE CONVIVENCIA y/o en el CÓDIGO NACIONAL DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA (Ley 1801 de 2016), no dará derecho Propietario del Apartamento y/o al OPERADOR TURÍSTICO para reclamar a EL EDIFICIO devoluciones de dinero, ni compensaciones económicas de ningún tipo.

La Administración de EL EDIFICIO, de común acuerdo con el Consejo de Administración, podrán vetar el ingreso a EL EDIFICIO de personas que en calidad de Huéspedes Turísticos hayan presentado

comportamientos inadecuados o hayan sido retirados de EL EDIFICIO por las razones que se determinan en este numeral, situación que le será oportunamente informada al Propietario y/o al OPERADOR TURISTICO. Así mismo, el Consejo de Administración, siguiendo el debido proceso, podrá imponer al Propietario las multas que, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, pudieran ser aplicables.

ARTÍCULO 16: Los huéspedes turísticos en su estadía tendrán derecho al uso y disfrute de las zonas comunes no esenciales de la copropiedad sujeto a las reglas de uso de cada área estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad y el manual de convivencia.

CAPITULO IV RESPECTO A LA SALIDA

ARTICULO 17: La salida oportuna de EL EDIFICIO de los Huéspedes es de responsabilidad del Propietario y/o del OPERADOR TURISTICO del Apartamento. No obstante, la Administración de EL EDIFICIO notificará, en el momento del REGISTRO de ingreso de los Huéspedes Turísticos, sobre la no disponibilidad de las Áreas comunes a partir de la hora de salida informada por el Propietario y/o del OPERADOR TURÍSTICO del Apartamento;

ARTICULO 18: La salida del Huésped será debidamente registrada en la Recepción de EL EDIFICIO. Como se mencionó en el numeral 3.1.3, el Huésped no podrá dejar llaves en la recepción de EL EDIFICIO ni hacerle entrega de llaves al personal que directa o indirectamente labore para EL EDIFICIO.

FIN DEL DOCUMENTO