

NEAT DEVELOPMENT GROUP

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Servicio de Administración Flexible de Rentas Cortas

Versión 1.0 — Vigente desde agosto de 2026

Contenido

1. Objeto y aceptación	3
2. Descripción del servicio (Administración Flexible)	3
2.1. Actividades Premium incluidas	3
2.2. Alcance de la gestión de NEAT	3
3. Condiciones comerciales del contrato de mandato	4
3.1. Tarifas y costos	4
4. Asesoría de diseño interior	4
5. Financiación y alistamiento para rentas cortas	5
6. Mantenimiento	5
7. Limpieza	5
8. Obligaciones del Propietario	6
9. Limitación de responsabilidad	6
10. Tratamiento de datos personales	6
11. Propiedad intelectual y uso de marcas	6
12. Ley aplicable y modificaciones	7
Anexo A. Obligaciones de NEAT frente a Constructora Bolívar	8
Nota legal	10

1. Objeto y aceptación

Los presentes Términos y Condiciones (en adelante, los “Términos”) regulan la prestación del servicio de administración flexible de propiedades destinadas a rentas cortas ofrecido por NEAT DEVELOPMENT GROUP (en adelante, “NEAT”) a favor de los propietarios de inmuebles que contraten dicho servicio (en adelante, el “Propietario” o el “Cliente”).

El uso del sitio web de NEAT, la solicitud de información comercial y/o la firma del contrato de mandato implican la aceptación plena y sin reservas de los presentes Términos. En caso de existir un contrato individual firmado entre NEAT y el Propietario, dicho contrato prevalecerá sobre estos Términos en lo que resulte contradictorio.

2. Descripción del servicio (Administración Flexible)

NEAT presta un servicio integral de administración de inmuebles para alojamiento turístico de corta estancia, que comprende la comercialización, gestión operativa, atención a huéspedes y la gestión de la rentabilidad del inmueble en las plataformas de reserva.

2.1. Actividades Premium incluidas

La tarifa de administración cubre las siguientes actividades:

- Entrega y recepción de llaves con el huésped al check-in y check-out.
- Revisión de la propiedad al check-out.
- Limpieza al check-out.
- Toma de fotografías profesionales.
- Estudio de mercado.
- Posicionamiento del anuncio en Airbnb y demás plataformas.
- Gestión de reservas.
- Contacto directo con huéspedes.
- Asistencia a huéspedes 24/7.
- Visitas de seguridad en días no reservados.

2.2. Alcance de la gestión de NEAT

- **Estrategia de revenue y pagos en dólares:** NEAT maximiza la rentabilidad del inmueble con precios competitivos basados en oferta y demanda, y gestiona las ganancias mensuales del Propietario en divisa extranjera cuando aplique.
- **Gestión operativa integral:** NEAT se encarga del proceso completo: fotografía profesional, creación del anuncio, gestión de reservas, atención a huéspedes y limpieza.

- **Blindaje legal y normativo:** NEAT gestiona la normativa aplicable a la operación (uso de suelo, Registro Nacional de Turismo — RNT, Fontur, reglamento de copropiedad) y los controles de seguridad y migratorios (TRA, Check-Mig y prevención de la ESCNNA), y procura la protección de la inversión mediante coberturas aplicables (responsabilidad frente a terceros y AirCover de Airbnb).
- **Visualización, posicionamiento y tecnología:** NEAT utiliza herramientas avanzadas y, como socio preferencial de Airbnb, gestiona el estatus de Superhost para dar mayor visibilidad a la propiedad y aspirar a la categoría de “Favorito entre huéspedes”.
- **Seguridad y mantenimiento:** NEAT protege la inversión con visitas de inspección periódicas, pólizas de cobertura aplicables (AirCover) y respuesta ante daños, sin perjuicio de los mantenimientos que se cobran por separado según la Sección 6.

3. Condiciones comerciales del contrato de mandato

- **Duración mínima:** El contrato de mandato tiene una duración mínima de un (1) año contado a partir de su firma.
- **Preaviso de terminación:** Para dar por terminado el contrato, cualquiera de las partes deberá notificarlo por escrito con una antelación mínima de cuatro (4) meses.
- **Informe de gestión:** NEAT entregará al Propietario el informe correspondiente dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes.
- **Pago de rentabilidad:** Los pagos de rentabilidad al Propietario se realizarán dentro de los primeros doce (12) días hábiles de cada mes.
- **Reservas del propietario:** NEAT permite reservas de uso del propietario sobre su propio inmueble, sujetas a disponibilidad del calendario.

3.1. Tarifas y costos

- **Comisión de administración premium:** Veinte por ciento (20%) sobre el total del ingreso bruto mensual generado por el inmueble.
- **Cargo mensual de tecnologías:** Veintinueve dólares con noventa y nueve centavos (USD 29,99) mensuales.
- **Costos de transferencia internacional:** Cuarenta y cinco dólares (USD 45), si aplica, según el medio de pago y el país de destino de los fondos.

Los valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América (USD) podrán liquidarse a la tasa de cambio vigente al momento del pago cuando corresponda. NEAT podrá actualizar las tarifas notificando al Propietario con antelación razonable; las modificaciones no afectarán reservas ya confirmadas.

4. Asesoría de diseño interior

NEAT ofrece acompañamiento y asesoría sobre el estilo y tipo de mobiliario que deberían tener las habitaciones y zonas sociales, según las necesidades del mercado, la diversificación del público, las exigencias de la plataforma y/o la disponibilidad de adquisición. Este servicio comprende:

- Estudio del mercado del sector (oferta actual en la plataforma).
- Análisis de habitaciones por ocupación.
- Búsqueda de referentes de estilo (look).
- Lista y presupuesto aproximado de mobiliario por espacio.
- Información de proveedores.

El alcance, los honorarios y la eventual ejecución de la asesoría de diseño podrán acordarse de manera independiente entre las partes.

5. Financiación y alistamiento para rentas cortas

NEAT puede facilitar el alistamiento del inmueble para rentas cortas, que incluye acabados, mobiliario, decoración y menaje. Este alistamiento podrá estructurarse mediante crédito con garantía de renta futura, sujeto a estudio, aprobación y a las condiciones particulares que se pacten por escrito. La aprobación de cualquier financiación no está garantizada y depende del análisis correspondiente.

6. Mantenimiento

Los siguientes mantenimientos básicos no están incluidos en la comisión de administración y se facturan por separado (cobros adicionales), previa autorización del Propietario cuando corresponda:

- Destape de inodoros.
- Revisión y mantenimiento de aire acondicionado (A/C).
- Cambio de bombillos y baterías.
- Arreglo de cerámicas y pisos.
- Daños eléctricos.
- Revisión de neveras, estufas y calentadores.
- Revisión de señal de TV y Wi-Fi.
- Mantenimiento de chapas eléctricas.
- Mantenimiento de jacuzzis.

7. Limpieza

NEAT aplica un protocolo de limpieza en cada check-out, que comprende:

- Limpieza de baños.
- Limpieza de pisos.
- Cambio de ropa de cama.
- Cambio de bolsas de basura.
- Limpieza de cocina, nevera y estufa.
- Revisión de manchas.

- Limpieza de jacuzzi.
- Limpieza de ventanas.

8. Obligaciones del Propietario

1. Acreditar la titularidad o la facultad legal para destinar el inmueble a alojamiento turístico de corta estancia.
2. Mantener el inmueble en condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y funcionamiento de sus equipos.
3. Cumplir con el reglamento de propiedad horizontal y las normas de la copropiedad aplicables al inmueble.
4. Suministrar la información y documentación necesaria para la gestión normativa (RNT, uso de suelo y demás).
5. Autorizar y cubrir los mantenimientos y reposiciones necesarias para la correcta operación del inmueble.
6. Pagar oportunamente las tarifas, cargos y costos previstos en estos Términos y en el contrato de mandato.

9. Limitación de responsabilidad

NEAT actúa como administrador y mandatario del Propietario y desplegará sus mejores esfuerzos profesionales en la gestión del inmueble. NEAT no garantiza un nivel determinado de ocupación ni de ingresos, por depender estos de factores de mercado, estacionalidad y de las plataformas de reserva.

NEAT no será responsable por daños derivados de fuerza mayor o caso fortuito, del incumplimiento de las obligaciones del Propietario, de vicios ocultos del inmueble, ni de decisiones o políticas de terceros (plataformas de reserva, copropiedades o autoridades). Las coberturas de seguros y programas como AirCover se rigen por sus propios términos y condiciones.

10. Tratamiento de datos personales

NEAT trata los datos personales del Propietario y de los huéspedes conforme a la normativa vigente sobre protección de datos personales en Colombia (Ley 1581 de 2012 y normas concordantes). Los datos se utilizan exclusivamente para la prestación del servicio, la gestión de reservas y el cumplimiento de las obligaciones legales, migratorias y de seguridad aplicables. El Propietario podrá ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos a través de los canales de contacto de NEAT.

11. Propiedad intelectual y uso de marcas

Las marcas, logotipos, contenidos y demás signos distintivos de NEAT son de su propiedad y no podrán ser utilizados por terceros sin autorización previa y escrita. Las fotografías profesionales y materiales

elaborados por NEAT para la comercialización del inmueble podrán ser utilizados por NEAT en el marco de la promoción del servicio.

12. Ley aplicable y modificaciones

Los presentes Términos se rigen por las leyes de la República de Colombia. NEAT podrá modificar estos Términos en cualquier momento; las modificaciones se publicarán en el sitio web y regirán hacia el futuro. El uso continuado del servicio con posterioridad a la publicación implica la aceptación de los Términos modificados.

Anexo A. Obligaciones de NEAT frente a Constructora Bolívar

El presente anexo forma parte integral de la relación de referidos entre NEAT y CONSTRUCTORA BOLÍVAR (en adelante, el “Acuerdo”) y describe las obligaciones a cargo de NEAT respecto de los clientes remitidos por Constructora Bolívar. En virtud del Acuerdo, NEAT se obliga a:

1. Contactar de manera oportuna a los clientes remitidos por Constructora Bolívar y presentarles la oferta comercial correspondiente a los servicios objeto del presente Acuerdo.
2. Negociar y celebrar directamente con cada propietario los contratos que regulen la prestación de sus servicios, actuando en nombre propio y bajo su exclusiva responsabilidad.
3. Ejecutar los servicios contratados con plena autonomía técnica, administrativa, financiera y operativa, garantizando el cumplimiento de la normativa aplicable y de los estándares de calidad ofrecidos a los clientes.
4. Prestar los servicios conforme a las condiciones contenidas en la propuesta comercial que hace parte integral del presente Acuerdo.
5. Atender directamente cualquier solicitud, reclamación, garantía, queja, proceso judicial o extrajudicial que presenten los propietarios con ocasión de la prestación de sus servicios, manteniendo indemne a Constructora Bolívar frente a cualquier reclamación.
6. Llevar un registro actualizado de los clientes remitidos por Constructora Bolívar, de los contratos celebrados y de las comisiones causadas, permitiendo a Constructora Bolívar verificar razonablemente la información necesaria para la liquidación de las comisiones.
7. Utilizar la información suministrada por Constructora Bolívar exclusivamente para los fines previstos en el presente Acuerdo y dar cumplimiento a la normativa vigente sobre protección de datos personales.
8. Abstenerse de utilizar el nombre, marcas, logotipos o signos distintivos de Constructora Bolívar para fines diferentes a la ejecución del presente Acuerdo sin autorización previa y escrita.
9. Mantener durante la vigencia del presente Acuerdo todas las licencias, permisos, seguros y requisitos legales necesarios para desarrollar su actividad.
10. Gestionar y habilitar canales de comunicación permanentes para dar respuesta satisfactoria a todas las peticiones, quejas, reclamos y solicitudes (PQR) que se puedan generar a partir de la firma de los contratos con los clientes (propietarios y huéspedes) y durante la operación de los inmuebles.
11. Brindar atención comercial y acompañamiento VIP al Cliente durante todo el proceso.
12. Mantener una comunicación fluida con la Dirección de Negocios Inmobiliarios de CONSTRUCTORA BOLÍVAR para la correcta referenciación de los Clientes.
13. Participar y acompañar las actividades de activación que se definan de mutuo acuerdo y según aplique.

PARÁGRAFO. NEAT reconoce que es el único responsable frente a los propietarios por la prestación de sus servicios, así como por los actos de sus empleados, contratistas, proveedores y demás personas vinculadas a la ejecución de los mismos.

Nota legal

Este documento es una plantilla comercial elaborada a partir de la información suministrada por NEAT y no constituye asesoría legal. Antes de su publicación en el sitio web o de su uso contractual, se recomienda su revisión y validación por un abogado, en especial en lo relativo a normativa turística (RNT, Fontur), migratoria (Check-Mig, TRA), prevención de la ESCNNA, protección de datos personales (Ley 1581 de 2012), régimen de propiedad horizontal y condiciones de las plataformas de reserva.