

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES VACACIONALES

En Santiago de Chile, _____, comparece la sociedad HOM SpA, Rol Único Tributario N°76.945.142-0, debidamente representada según se acreditará por don Cristián Andrés Waidele Undurraga, chileno, casado, ingeniero, Cédula de Identidad N° 15.383.039-8, ambos domiciliados para estos efectos en Av. Presidente Kennedy 5600, Oficina 1218, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, en adelante también denominada indistintamente, como "HOM", por una parte, y por la otra parte _____, Rol Único Tributario N° _____, domiciliado _____, en adelante el "propietario", quienes vienen en celebrar el siguiente contrato:

PRIMERO:

a) HOM es una empresa dedicada a la administración y gestión de inmuebles vacacionales de terceros en distintas regiones del país, incluyendo en sus servicios la intermediación y promoción para el arriendo de dichas propiedades.

b) El propietario es dueño del inmueble que se singulariza más adelante, y tiene interés en contratar los servicios de HOM para arrendar su propiedad a terceros, en los términos convenidos en el presente instrumento.

SEGUNDO:

El propietario declara ser dueño del inmueble ubicado en _____, en adelante el "inmueble" o la "propiedad".

TERCERO:

Por el presente acto, el propietario contrata a HOM, para la administración, gestión, corretaje, e intermediación del inmueble, con el objeto que ésta lo arriende a terceros en los términos que se acuerdan en este instrumento.

Para efectos de lo anterior, HOM prestará los siguientes servicios:

a) Intermediación de arriendo, promoción y publicidad.

HOM, prestará servicios de corretaje o intermediación para el arriendo del inmueble a terceros, para lo cual promocionará y publicará la propiedad tanto en una página web dedicada exclusivamente para los arriendos del condominio o edificio, como en otras plataformas y aplicaciones existentes asociadas al arrendamiento de inmuebles con fines recreativos o vacacionales. La propiedad será promocionada conforme a las características

y fotografías que el equipo de HOM a cargo de la propiedad, obtenga de manera de poder subirlas a las plataformas referidas.

b) Servicios de reservas, tarificación y pagos.

HOM por intermedio de su página web y aplicaciones, así como por intermedio de otras plataformas digitales pondrá en arriendo la propiedad, permitiendo y administrando su reserva por parte de terceros interesados. Para estos efectos, HOM fijará la tarifa o renta que a su entender es la más conveniente de acuerdo al mercado inmobiliario del sector donde se encuentre ubicada la propiedad con el objetivo de maximizar los ingresos de la propiedad en el largo plazo, tarifa que podría ser variable y ajustable a la estacionalidad del mercado, y otras variables.

Conjuntamente con lo anterior, HOM gestionará y recaudará los pagos realizados por concepto de arriendo por la estadía de los huéspedes, las que pondrá a disposición del propietario, previa deducción de las comisiones a la que se refiere la cláusula Octava siguiente.

Para efectos de poder gestionar debidamente el arriendo del inmueble por terceros, HOM entregará al propietario acceso a una aplicación WEB, llamada “Portal del propietario”, por medio del cual, el propietario deberá informar a HOM, la totalidad de la época o fechas no disponibles para ofrecer la propiedad a terceros durante la vigencia del contrato, en adelante “período de bloqueo”, indicando en consecuencia las fechas en que la propiedad no podrá ser ofrecida en arriendo, y comprometiéndose a cumplir y respetar las fechas no contempladas en el “período de bloqueo”, responsabilizándose expresamente de todo perjuicio que pudiera ocasionar a HOM y/o a los terceros interesados en el arriendo, en caso que no respetar las fechas no comprendidas en dicho período. En consecuencia, se entenderá que toda fecha que no esté comprendida dentro del “período de bloqueo”, será susceptible de arriendo por parte de HOM.

c) Servicio “Hom Full”.

HOM además prestará los servicios “Hom Full”, los que consisten en una administración continua del inmueble durante toda aquella época o fechas no comprendidas en el período de bloqueo, lo que incluye: las reparaciones y arreglos ordinarios y necesarios en el inmueble, los cuales requerirán una aprobación previa del propietario solo cuando su monto exceda la suma de 2,5 UF.-, servicios de limpieza del inmueble, y toda la atención que el arrendatario pudiera necesitar durante su estadía. Todos los gastos que incurra HOM con motivo de reparaciones y arreglos de la propiedad, serán descontados del pago mensual que

éste le realizará al propietario con motivo de los arriendos que durante ese período se materialicen, y a los que se refiere la cláusula octava siguiente.

CUARTO: PLAZO:

El presente contrato comenzará a contar de esta fecha y tendrá duración indefinida. Sin perjuicio de lo anterior, el propietario estará facultado para ponerle término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada a HOM al efecto con 30 días de anticipación a la fecha en que tenga intención que el contrato termine, obligándose en todo caso el propietario a respetar aquellas reservas ya tomadas por terceros, hasta por los 90 días siguientes a la fecha del aviso de término anticipado del contrato.

QUINTO: Exclusividad.

Por este acto, el propietario le otorga a HOM el derecho exclusivo y excluyente de ofrecer, publicar, operar y administrar la propiedad como arriendo vacacional durante toda la vigencia de este contrato. Todo arriendo será gestionado y administrado exclusivamente por medio de HOM, autorizando desde ya a HOM, a sus agentes y subcontratistas de esta para ingresar a al inmueble y así ejecutar las obligaciones asumidas por las partes en este instrumento.

SEXTO:

Salvo en las fechas comprendidas dentro del “período de bloqueo”, el propietario se obliga a respetar y aceptar todas las reservas que los arrendatarios hagan a HOM con independencia de su antelación, y durante toda la vigencia de este contrato, responsabilizándose expresamente de todo perjuicio que pudiera ocasionar a HOM y/o a los terceros interesados en el arriendo, en caso que no respetar las fechas no comprendidas en el “período de bloqueo” y las reservas realizadas.

El Propietario reconoce que la satisfacción del arrendatario es una prioridad para HOM, y que el incumplimiento de las reservaciones son fuente significativa de insatisfacción del arrendatario, así como de comentarios negativos y solicitudes de compensación. Conforme a lo anterior, el propietario acuerda por medio del presente respetar todas aquellas fechas no comprendidas en el período de bloqueo y las reservas existentes, asumiendo expresamente toda responsabilidad por cualquier pérdida y daño que resulte de su falta o negativa de respetar las fechas señaladas y las reservas, sea cual fuere la causa o motivo de su incumplimiento, obligándose a pagar a HOM a título de evaluación anticipada de perjuicios, la suma que resulte mayor entre (i) el equivalente al 20% del valor total del o los

arriendos no respetados, o (ii) aquellos gastos que tenga que incurrir HOM por los perjuicios ocasionados al arrendatario cuya arriendo no se respetó por el propietario.

El propietario podrá usar el inmueble libremente en las fechas consideradas dentro del “período de bloqueo”, asumiendo directa y personalmente todos los trabajos, gestión, gastos y costos de mantención, limpieza, etc., que dicho uso origine. Además, y por medio del “Portal del propietario” éste, podrá libremente modificar fechas del período de bloqueo, siempre y cuando éstas no se encuentren previamente reservadas o tomadas por terceros interesados.

SEPTIMO:

El propietario se obliga a tener contratado desde la fecha en que se dé en arriendo el inmueble por primera vez, y durante toda la vigencia de este contrato, un seguro contra incendio y todo riesgo en relación con el inmueble, el mobiliario y equipos que se guarnezcan en la propiedad arrendada.

OCTAVO: Pagos al propietario y comisión por administración.

El propietario recibirá con motivo del arriendo de su propiedad, una renta mensual que considerará todos los pagos percibidos por HOM por los arriendos que en ese mismo período se materialicen, previa deducción de la “comisión por administración” indicada más adelante y de los costos asociados a los servicios Hom Full referidos en la cláusula Tercera anterior. Para efectos de lo anterior, al día décimo del mes siguiente a el o los arriendos, HOM depositará al propietario la suma que le corresponda, lo que se efectuará en la cuenta bancaria que nos entregue el propietario.

HOM tendrá derecho al 21% + IVA de los pagos mensuales efectuados por los arrendatarios con motivo de los arriendos que en dicho mes se materialicen, previa deducción de todos aquellos cargos, comisiones y/o impuestos que pudieren existir con motivo del uso de las plataformas digitales, sean de HOM o de terceros, los que serán asumidos por los respectivos arrendatarios, en adelante la “comisión por administración”, para lo cual emitirá la correspondiente factura por sus servicios. HOM se reserva el derecho de deducir del monto de los ingresos de arriendo mensual cualquier pérdida o daño que haya resultado de cualquier falta de cumplimiento por parte del propietario de cualquiera de los términos establecidos en el presente contrato.

Se deja expresa constancia que en el caso de las reservas hechas por clientes extranjeros o chilenos que residan en el extranjero, y /o efectuadas en dólares u otra moneda extranjera, el valor sobre los cuales se efectuarán los pagos y descuentos por comisión de

administración, se hará sobre el valor del cambio de la respectiva moneda en pesos que determine la entidad bancaria o la plataforma de gestión por el cual se efectúe el depósito final en pesos chilenos, es decir cuando sea enterada en la cuenta corriente que opere HOM en dicha transacción y siempre en moneda nacional.

NOVENO: Declaraciones y Garantías.

Por el presente acto, el propietario declara lo siguiente: (1) Es dueño legítimo del inmueble; (2) Está facultado y legitimado para celebrar el contrato y llevar a cabo todas las obligaciones descritas en el mismo; (3) La ejecución de este contrato por parte del propietario no contraviene obligación contractual o legal alguna que haya asumido con terceros; (4) Las condiciones materiales del inmueble son satisfactorias y razonablemente seguras para su uso como arriendo vacacional, y la totalidad de sus servicios se encuentran operativos y en buen estado de funcionamiento; (5) El uso de la propiedad como arriendo vacacional no se encuentra prohibido por ninguna norma, regulación, restricción de derechos de propiedad, reglamento de copropiedad, reglamento interno, etc.

DECIMO: Varios:

a) Los gastos por servicios básicos de la propiedad, tales como gas, electricidad, alcantarillado, agua, gastos comunes, recolección de basura, así como también otros gastos asociados a internet, cable, teléfono u otros, serán de cargo del propietario. De estar el inmueble equipado con servicios de pago por ver (pay per view), como llamadas telefónicas de larga distancia, se le recomienda al propietario bloquear o deshabilitar tales servicios fuera del período de bloqueo, de manera que los arrendatarios no incurran en cargos extras por esos servicios. HOM no se hará responsable por ningún cargo de servicios de pagar por ver o pay per view.

b) Durante los primeros días del contrato y dentro del plazo de un mes, HOM confeccionará un inventario con los muebles, electrodomésticos, menaje, decoración y todos los bienes que guarnecen la propiedad, el que será entregado al propietario. Cabe destacar que el propietario deberá acondicionar la propiedad con los equipos, electrodomésticos, y demás implementos necesarios de manera que los arrendatarios puedan contar con todas las amenidades necesarias para su estadía, HOM podrá aconsejar o exigir a los propietarios, la compra o modificación de ciertos implementos necesarios para la operación de arriendos vacacionales.

c) Con el objeto de no perturbar la estadía ni privacidad de los arrendatarios en el inmueble, le estará prohibido al propietario el ingreso al inmueble y a las áreas dentro de las

instalaciones circundantes, en aquellas fechas que no están comprendidas en el “período de bloqueo”.

d) El propietario notificará a HOM de cualquier cambio de domicilio, número telefónico o correo electrónico en un plazo de 24 horas a partir de que tales cambios entren en efecto. El propietario tendrá un lapso de 48 horas para notificar a HOM por escrito si la propiedad hubiera sido puesta en venta. Si el propietario vendiera el inmueble, este se compromete a respetar los términos de este acuerdo y todas las reservas existentes al momento de la venta, obligándose a indemnizar a HOM por todo daño y pérdida resultante de su incumplimiento.

UNDECIMO: Limitación de Responsabilidad.

En caso de producirse daños a la propiedad y los muebles que la guarnecen, hurtos, u otras acciones ilícitas en el inmueble, HOM realizará sus mayores esfuerzos con el objeto de obtener una reparación de dichos daños por parte de los arrendatarios, HOM actuará como intermediario ante plataformas u otros con el fin de buscar una solución al problema, solicitud de garantías y otros, no significando lo anterior una aceptación expresa o tácita de responsabilidad en los hechos por parte de HOM.

HOM no será responsable ante el propietario por cualquier pérdida, perjuicio directo o indirecto o daños a la propiedad surgidos con motivo de los arriendos a los que se refiere el presente instrumento, liberándola de toda responsabilidad, y renunciando expresamente a toda acción al respecto.

DÉCIMO SEGUNDO: Jurisdicción y competencia.

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de sus tribunales de justicia.

DECIMO TERCERO: Avisos.

Todo aviso que cualquiera de las partes de a la otra deberá efectuarse por escrito, debiendo ser remitido por carta certificada o entregado personalmente a las direcciones que más abajo se indican. También se admitirán para los efectos indicados, avisos o comunicaciones vía correos electrónicos o vía fax.

En todos los casos del párrafo anterior, los avisos sólo serán válidos si son remitidos a las direcciones, faxes o correos electrónicos que a continuación se indican, a menos que alguna

de las partes haya dado aviso a la otra de una nueva dirección, fax, o correo electrónico, y que dicha parte haya recibido esta comunicación:

1. Propietario:

- Nombre:
- Dirección:
- e-mail:

2. HOM:

- Razón Social: HOM SpA
- Dirección: Avenida Kennedy 5600 oficina 1218, Vitacura
- Región: Metropolitana, Chile
- Atención: Cristián Waidele
- e-mail: info@hom.cl
- Teléfono: +56 22 378 5070

El presente contrato, previa lectura, se ha firmado digitalmente quedando una copia enviada al propietario vía correo electrónico.

[NOMBRE PROPIETARIO]

Cristián Andrés Waidele Undurraga
p.p. HOM SpA