

ARTÍCULO 2.2.4.3.2.1. REGLAS. Las Agencias de Viajes en la prestación de sus servicios, deberán observar las siguientes reglas:

1. Extender a los usuarios un comprobante que especifique los servicios contratados.
2. Suministrar en forma completa la información sobre los servicios solicitados por los usuarios, indicando al viajero con precisión la hora estimada de llegada y de salida del destino y la duración de la estadía.
3. Informar al usuario la facultad del organizador del viaje de efectuar modificaciones al plan o servicio turístico contratado en eventos de fuerza mayor o caso fortuito, sin que se requiera aceptación del usuario.
4. Llevar un archivo con todos los soportes, eventualidades y circunstancias en las que se desarrolló el plan o servicio turístico.
5. Cuando las agencias requieran la intermediación de otros prestadores de servicios turísticos, deberán celebrar convenios escritos o contar con ofertas o cotizaciones escritas en los que conste o compruebe tal calidad y los servicios que dicha intermediación comprende, los derechos y obligaciones de las partes, las condiciones de su operación y su responsabilidad frente al viajero.
6. Informar y asesorar a los usuarios sobre las condiciones de sus reservas y en general, sobre sus obligaciones para la utilización de los servicios turísticos contratados.
7. Informar y asesorar a los usuarios en el momento de solicitar las reservas, sobre las medidas de salud preventivas conocidas, que deban observar para el desplazamiento.
8. Orientar al usuario en los eventos de extravío de documentos e informar que el cuidado de los efectos personales le corresponde exclusivamente al viajero, siempre y cuando su custodia no esté a cargo de los operadores turísticos o de las empresas de transporte.
9. Contratar o intermediar la prestación de servicios turísticos en Colombia solo con empresas que cumplan sus obligaciones frente al Registro Nacional de Turismo.
10. Advertir al usuario sobre las restricciones a las que puede verse sometido el plan o servicio turístico o uno de sus componentes, como es el caso de las cargas máximas o personas permitidas en los atractivos o sitios turísticos, e informarle si es del caso, que el acceso a tales sitios puede verse impedido o limitado por regulaciones que afecten el cupo máximo de turistas.
11. Informar a los usuarios sobre los servicios de asistencia al viajero.
12. Velar por el cabal cumplimiento de los servicios contratados.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 1o)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.2. REQUISITOS PARA LA PUBLICIDAD E INFORMACIÓN. Toda publicidad o información escrita sobre los planes o servicios turísticos ofrecidos por las Agencias de Viajes, deberá contener como mínimo lo siguiente: clase de alojamiento; categoría del establecimiento si se encontrare categorizado; tarifas; duración del plan turístico; medios de transporte; servicios complementarios; nombre y dirección del prestador y el correspondiente número de inscripción en el Registro Nacional de Turismo. Así mismo, deberá especificar

claramente los servicios que no incluye.

El material publicitario utilizado en la promoción de los servicios de las agencias de viajes deberá ser claro, evitando el uso de términos que por su ambigüedad, pudieran inducir en los usuarios expectativas sobre el servicio, superiores a las que realmente presta.

PARÁGRAFO. Para todos los efectos, se adoptan las siguientes definiciones:

Plan o paquete Turístico: Es la combinación previa de, por lo menos, dos o más servicios de carácter turístico, vendida u ofrecida como un solo producto y por un precio global. La facturación por separado de algunos de los servicios del plan o paquete turístico, no exime a la Agencia de Viajes del cumplimiento de las obligaciones del presente título.

Servicios complementarios: Servicios turísticos adicionales a los básicos de alojamiento y de transporte, que pueden o no estar incluidos en el plan turístico.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 2o)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.3. RESPONSABILIDAD FRENTE AL USUARIO O VIAJERO POR EL SERVICIO DE TRANSPORTE AÉREO. La agencia de viajes no asume responsabilidad alguna frente al usuario o viajero por el servicio de transporte aéreo, salvo que se trate de vuelos fletados y de acuerdo con lo especificado en el contrato de transporte. La prestación de tal servicio se rige por las normas legales aplicables al servicio de transporte aéreo. Los eventos tales como retrasos o modificaciones imprevistas en los horarios de los vuelos dispuestos por las aerolíneas, los derechos del usuario y los procedimientos para hacer efectivas las devoluciones de dinero a que estos hechos den lugar, se regirán por las disposiciones legales pertinentes y en particular por las contenidas en el Reglamento Aeronáutico Colombiano (RAC).

Cuando en razón a la tarifa o por cualquier otro motivo existan restricciones para efectuar modificaciones a la reserva aérea, endosos o reembolsos; tales limitaciones deberán ser informadas al usuario.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 3o)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.4. DE LOS SERVICIOS, PLANES O PAQUETES TURÍSTICOS. Los servicios, planes o paquetes turísticos deberán consignar una cláusula de responsabilidad que contemple como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Responsabilidad del organizador del plan o paquete turístico ante los usuarios por la prestación y calidad de los servicios descritos de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el programa, indicando claramente la responsabilidad en el caso del transporte, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del presente decreto.

2. Los términos y las condiciones en que se efectuará el reintegro de los servicios turísticos no utilizados y que puedan ser objeto de devolución, cuando el viaje o la participación del usuario en el mismo se cancele con anterioridad a su inicio o cuando una vez iniciado el viaje deba interrumpirse, por razones tales como, caso fortuito o fuerza mayor, enfermedad del viajero, negación de visados o permisos de ingreso, decisión del país de destino de impedir el ingreso del viajero, retiro del viajero por conductas que atenten contra la realización del viaje, problemas legales y otras causas no atribuibles a las agencias de viajes. Para este efecto, se tendrán en

cuenta las deducciones o penalidades previamente establecidas que los proveedores efectúen, cuando los servicios no son utilizados. El derecho al pasaje aéreo de regreso estará sujeto a las regulaciones de la tarifa aérea adquirida.

3. Salvo manifestación expresa en contrario en las condiciones del plan turístico, el organizador, sus operadores y agentes no asumen responsabilidad por eventos tales como accidentes, huelgas, asonadas, terremotos, fenómenos climáticos o naturales, condiciones de seguridad, factores políticos, negación de permisos de ingreso, asuntos de salubridad y cualquier otro caso de fuerza mayor que pudiere ocurrir durante el viaje y solo se comprometerán prestar los servicios y a hacer las devoluciones de que trata este decreto, según el caso.

4. Circunstancias en las cuales la agencia de viajes se reserva el derecho de hacer cambios en el itinerario, fechas de viaje, hoteles de similar o superior categoría, transporte y los demás que sean necesarios para garantizar el éxito del viaje.

5. La obligación a cargo de la agencia de viajes de informar al viajero sobre la documentación requerida para facilitar su desplazamiento en los destinos nacionales e internacionales, siendo obligación del usuario el cumplimiento de los requisitos informados.

6. Cuantía del anticipo y plazo para el pago de esta suma por parte del usuario, con el objeto de asegurar su participación en el viaje. Este valor será abonado al costo total del plan turístico. Las reservaciones y boletas para la participación en cruceros, eventos deportivos y culturales, congresos, ferias, exposiciones y similares se sujetarán a las condiciones que señalen las empresas organizadoras de tales eventos, las cuales deben ser claramente informadas al usuario.

PARÁGRAFO. La devoluciones del dinero a los usuarios en los casos previstos en los artículos [63](#), [64](#) y [65](#) de la Ley 300 de 1996 y en el presente artículo, deberán efectuarse a más tardar en los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se efectuó la reclamación ante la agencia o a la fecha la ejecutoria de la decisión proferida por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en la que imponga dicha obligación al prestador.

En el evento previsto en el artículo [65](#) de la Ley 300 de 1996, la devolución establecida en este parágrafo, procederá cuando el usuario haya pagado total o parcialmente al prestador de servicios turísticos los servicios contratados.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 4o)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.5. SOBRE LA PROMOCIÓN Y VENTA DE CRUCEROS. La información que suministre el agente de viajes en la promoción y venta de cruceros será la establecida y proporcionada por cada compañía naviera, para lo cual deberá indicarle al usuario adicionalmente, la página web en la cual puede consultar los términos y condiciones de realización del crucero.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 5o)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.6. DE LA NO PRESENTACIÓN O UTILIZACIÓN DE LOS SERVICIOS PACTADOS. De acuerdo con lo previsto en el artículo [65](#) de la Ley 300 de 1996, cuando el usuario de los servicios turísticos, incumpla por no presentarse o no utilizar los servicios pactados, cualquiera que sea la causa, el prestador de servicios turísticos podrá exigir a su elección el pago del 20% de la totalidad del precio o tarifa establecida o retener el depósito o

anticipo que previamente hubiere recibido del usuario, si así se hubiere convenido y constare por escrito.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 6o)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.7. DE LA CONTINUIDAD Y CUMPLIMIENTO DE LOS PLANES O SERVICIOS OFRECIDOS. En eventos tales como la venta del establecimiento de comercio, cambio de propietario, o cesación temporal o definitiva en la prestación de los servicios turísticos y estando en curso la operación de planes o servicios turísticos, se garantizará la continuidad y el cumplimiento de los mismos en los términos ofrecidos.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 7o)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.8. DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES. Cualquier persona natural o jurídica que organice, promocióne y comercialice servicios, planes o paquetes turísticos, deberá cumplir las disposiciones del presente capítulo previo el cumplimiento de los requisitos establecidos para operar legalmente.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 8o)



ARTÍCULO 2.2.4.3.2.9. OTRAS FUNCIONES QUE REQUIEREN INSCRIPCIÓN. En los eventos en que las agencias de viajes pretendan desempeñar adicionalmente las funciones de otro prestador de servicios turísticos, deberán realizar la inscripción en el Registro Nacional de Turismo con el cumplimiento de los requisitos establecidos para tales prestadores.

(Decreto 2438 de 2010, artículo 9o)

#### CAPÍTULO 4.

#### NORMAS QUE REGULAN A OTROS PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS.

#### SECCIÓN 1.

#### ASPECTOS GENERALES DEL TIEMPO COMPARTIDO TURÍSTICO.



ARTÍCULO 2.2.4.4.1.1. OBJETO DEL CAPÍTULO. El presente Capítulo tiene por objeto reglamentar el sistema de tiempo compartido turístico sobre bienes inmuebles.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 1o)



ARTÍCULO 2.2.4.4.1.2. DEFINICIONES. Para efectos de este Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

1. Sistema de tiempo compartido turístico. Independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación, se entiende por tiempo compartido turístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo [95](#) de la Ley 300 de 1996, el sistema mediante el cual una persona natural o jurídica adquiere, a través de diversas modalidades, el derecho de utilizar, disfrutar y disponer, a perpetuidad o temporalmente, de una unidad inmobiliaria turística o recreacional por un período de tiempo en cada año. Igualmente se considera como de tiempo compartido la

modalidad denominada sistema de puntos para la utilización de períodos vacacionales de tiempo compartido y cualquiera otra clase de oferta para fines turísticos que tenga esa misma naturaleza.

2. Promotor o desarrollador. Es la persona natural o jurídica dedicada a la estructuración y puesta en marcha de complejos turísticos destinados a ofrecer mediante un contrato el sistema de tiempo compartido.

También se entenderá como promotor o desarrollador aquella persona natural o jurídica que adquiera inmuebles para ser comercializados mediante el sistema de tiempo compartido.

3. Comercializador. Es la persona natural o jurídica que, en nombre y representación del promotor o desarrollador, fomenta y realiza la venta de tiempo compartido. También se entenderá como comercializador la persona natural o jurídica que celebre contratos destinados a facilitar la utilización de períodos vacacionales pertenecientes a terceras personas.

4. Compañía de intercambio. Es la persona jurídica que tiene por objeto promover e intermediar el intercambio de períodos vacacionales de tiempo compartido turístico entre los titulares de los mismos y prestar servicios adicionales a sus miembros y afiliados.

5. Afiliado a la compañía de intercambio. Es el establecimiento de tiempo compartido turístico que, previo el cumplimiento de los requisitos y trámites señalados por la compañía de intercambio, ha suscrito con esta un contrato para la prestación del programa de intercambio a los usuarios del tiempo compartido turístico.

6. Miembro de la compañía de intercambio. Es la persona natural o jurídica que como titular de un periodo vacacional de tiempo compartido turístico en un complejo o centro turístico afiliado, ha suscrito un contrato por un período determinado con la compañía de intercambio para gozar de este beneficio.

7. Programa de intercambio. Es el mecanismo que le permite a un usuario de tiempo compartido, a través de su afiliación a una compañía de intercambio, utilizar su período vacacional en otro desarrollo turístico previa la cesión de su período, para que dicha compañía se encargue de gestionar el canje solicitado.

8. Operador o administrador. Es la persona natural o jurídica responsable de la operación, mantenimiento y administración de un establecimiento constituido bajo cualquiera de las modalidades de tiempo compartido que la ley contemple.

9. Usuario de programas de tiempo compartido turístico. Es la persona o personas naturales o jurídicas que son beneficiarias.

10. Titular. Es la persona o personas naturales o jurídicas sobre las cuales recae la titularidad del derecho sobre el período vacacional de tiempo compartido.

11. Multipropiedad. Modalidad del derecho real de dominio, según la cual su titular adquiere la propiedad sobre una parte alícuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un período de tiempo determinado.

12. Multiusufructo. Modalidad del usufructo según la cual el titular adquiere este derecho real sobre un inmueble sometido al régimen de tiempo compartido turístico durante un período determinado o determinable del año y a lo largo de un número de años, que deberán quedar señalados en el respectivo contrato y que no podrá exceder el plazo máximo consagrado en el

Código Civil, correspondiendo la nuda propiedad al promotor o a un tercero.

13. Establecimiento de tiempo compartido. Es el conjunto de bienes destinados a facilitar la utilización de períodos vacacionales de tiempo compartido.

14. Sistema de puntos. Es el esquema mediante el cual el usuario adquiere un derecho incorporal representado en una cierta cantidad de unidades, generalmente llamadas puntos, las cuales podrán ser redimidas por el uso de un alojamiento turístico por períodos mensuales, semanales o diarios, descontando de la cantidad de unidades o puntos inicialmente adquiridos el valor que corresponde por noche de alojamiento.

15. Prospectador. Es aquella persona que por cuenta de un establecimiento de tiempo compartido, promueve la consecución de clientes potenciales para hacerles posteriormente una presentación de ventas o una propuesta de adquisición de tiempo compartido.

16. Telemercadeo. Práctica realizada por medios electrónicos de comunicación, que tiene por objeto invitar a una persona para formularle una presentación de ventas o una propuesta de tiempo compartido.

17. Período vacacional Lapso durante el cual el titular puede utilizar los derechos derivados del sistema de tiempo compartido. El período vacacional puede referirse a lapsos continuos o discontinuos.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 2o)



ARTÍCULO 2.2.4.4.1.3. MODALIDADES DE TIEMPO COMPARTIDO. Según la identificación de la unidad de alojamiento y el período anual de disfrute, el tiempo compartido puede ser de carácter fijo, flotante o mixto.

En el tiempo compartido de carácter fijo se utilizará y disfrutará la misma unidad de alojamiento en el mismo período calendario del año.

En el de carácter flotante se utilizará una unidad inmobiliaria de determinadas características en un período determinado del año. La determinación de su uso y disfrute se hace en forma periódica, según disponibilidad y mediante procedimientos objetivos que respeten el principio de igualdad de Oportunidades de todos los usuarios. El tiempo compartido de tipo mixto surge de la combinación de las modalidades anteriores.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 3o)



ARTÍCULO 2.2.4.4.1.4. NATURALEZA JURÍDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO. El tiempo compartido turístico será de carácter real o de carácter personal.

El tiempo compartido turístico es de carácter real cuando los usuarios adquieren sobre un establecimiento derechos de multipropiedad o multiusufructo, de conformidad con lo definido en el artículo [2.2.4.4.1.2.](#) del presente decreto.

El tiempo compartido turístico es de carácter personal cuando los usuarios establecen relaciones jurídicas que generan un derecho personal que los faculta para ejercer su atribución de utilización o disfrute del establecimiento sometido al régimen de tiempo compartido turístico.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 4o)



ARTÍCULO 2.2.4.4.1.5. APLICACIÓN DE LAS NORMAS COLOMBIANAS. La actividad de comercialización que se realice en Colombia sobre establecimientos de tiempo compartido ubicados en el exterior, estará sometida a las normas colombianas sobre protección al consumidor, a la Ley [300](#) de 1996 y los Decretos que la reglamentan.

Los comercializadores de este tipo de proyectos deberán cumplir con el requisito de inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 5o)

## SECCIÓN 2.

### DE LA CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.



ARTÍCULO 2.2.4.4.2.1. CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO. Para la constitución del sistema de tiempo compartido el propietario de un inmueble o quien pueda disponer del mismo deberá hacer, a su elección, declaración unilateral de voluntad formalizada por escritura pública ante notario o contenida en un contrato de fiducia mercantil irrevocable, en la cual se indique la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido turístico y el término de esa afectación, si lo hubiere.

Dichos actos jurídicos deberán inscribirse en la oficina de registro correspondiente.

PARÁGRAFO. La multipropiedad así constituida no dará lugar al ejercicio de la acción divisoria.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 6o)



ARTÍCULO 2.2.4.4.2.2. CONTENIDO DEL ACTO CONSTITUTIVO DEL TIEMPO COMPARTIDO TURÍSTICO. En la escritura pública o en el contrato de fiducia mercantil irrevocable en donde se constituya en régimen de tiempo compartido turístico un establecimiento, deberá constar, como mínimo:

1. La descripción del inmueble y su folio de matrícula inmobiliaria, bien que se trate de las unidades inmobiliarias o del globo de terreno en mayor extensión, con indicación de los bienes, instalaciones y servicios comunes.
2. Identificación de las unidades inmobiliarias que se afectarán al tiempo compartido turístico, cuando se trate de establecimientos mixtos.
3. En el caso de sistemas de tiempo compartido turístico relativos a semanas exclusivamente flotantes y de puntos, deberá indicarse el número máximo de semanas por periodo o de programas de puntos o su equivalente, que se vayan a comercializar.
4. El procedimiento para el cálculo y recaudo de los gastos de administración, conservación y mantenimiento de cada unidad inmobiliaria y de los elementos de uso común del establecimiento en régimen de tiempo compartido turístico.
5. El procedimiento establecido para la adición de nuevas unidades inmobiliarias a un mismo

establecimiento de tiempo compartido turístico, si está prevista, y la fórmula para la determinación o corrección de las cuotas anuales de mantenimiento a cargo del número total de titulares que se conforme después de la incorporación de aquellas unidades inmobiliarias. Así mismo, si se prevé la posibilidad de separar unidades inmobiliarias del establecimiento de tiempo compartido turístico, deberá expresarse la forma o procedimiento en que ello se hará y las medidas adoptadas para que en tal supuesto no se vean perjudicados los derechos de los usuarios.

6. Descripción de las instalaciones deportivas y de recreo con que cuenta el establecimiento en régimen de tiempo compartido turístico, así como las que el promotor se comprometa a incorporar al mismo, con especificación de los derechos que los usuarios tienen sobre ellas.

PARÁGRAFO 1o. Toda modificación que se incorpore en el régimen de tiempo compartido turístico y que se refiera a los puntos mencionados en los numerales del presente artículo, será elevada a escritura pública o dará lugar a la modificación del contrato de fiducia, según el caso, debiéndose efectuar la inscripción correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

PARÁGRAFO 2o. El promotor deberá tener a disposición de cualquier persona interesada en la celebración de un contrato de tiempo compartido turístico copia simple de la escritura o del contrato de fiducia mercantil irrevocable a que se refieren los apartados anteriores.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 7o)



ARTÍCULO 2.2.4.4.2.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El régimen de multipropiedad o de multiusufructo es compatible con el régimen de propiedad horizontal que exista o que posteriormente se constituya sobre el establecimiento de tiempo compartido turístico.

PARÁGRAFO. Cuando fuere del caso, las estipulaciones contenidas en los numerales del artículo anterior deberán incluirse en la escritura de protocolización de la propiedad horizontal.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 8o)



ARTÍCULO 2.2.4.4.2.4. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO. Para la válida comercialización del establecimiento de tiempo compartido turístico en cualquiera de sus modalidades, será necesario que con carácter previo el promotor, comercializador, o persona que los represente, solicite su inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 9o)



ARTÍCULO 2.2.4.4.2.5. SUMINISTRO DE INFORMACIÓN ADICIONAL. Además de los requisitos previstos de manera general y particular para el Registro Nacional de Turismo, los promotores y comercializadores de proyectos de tiempo compartido turístico y multipropiedad deberán suministrar en su solicitud de inscripción la siguiente información:

1. Cuando se trate de promotores o desarrolladores de proyectos de tiempo compartido turístico ubicados en Colombia, deberán citar el documento de constitución del sistema de tiempo compartido turístico de acuerdo con lo previsto en el artículo [2.2.4.4.2.1.](#) del presente decreto.
2. Cuando se trate de comercializadores de establecimientos de tiempo compartido turístico



ubicados en el exterior, aquéllos deberán formular la declaración unilateral de voluntad mencionada en el artículo [2.2.4.4.2.1](#) de este decreto o acto equivalente a la misma, para incorporarlo posteriormente al Registro Nacional de Turismo indicando las garantías establecidas, de conformidad con este Capítulo. La declaración o acto equivalente mencionados no tendrán que ser inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

PARÁGRAFO 1o. Una vez el promotor o comercializador concluya sus actividades de venta, cesará su obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo.

PARÁGRAFO 2o. Cuando el promotor y operador del establecimiento de tiempo compartido turístico sean la misma persona jurídica, para efectos del pago de derechos de inscripción y actualización en el Registro Nacional de Turismo, se les aplicará el régimen de tarifas establecido para sucursales y agencias.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 10)



ARTÍCULO 2.2.4.4.2.6. ESTIPULACIONES DEL CONTRATO. El contrato de tiempo compartido turístico deberá celebrarse por escrito y en él constarán, al menos, las siguientes estipulaciones:

1. Identificación, nacionalidad y domicilio de las partes contratantes;
2. Fecha de celebración del contrato;
3. Identificación y descripción de la unidad inmobiliaria objeto del contrato con expresa mención del período o temporada, según se trate de la modalidad de tiempo fijo o tiempo flotante, así como del número de personas que pueden ocupar simultáneamente el alojamiento.
4. Referencia de la escritura pública o del contrato de fiducia mercantil que se mencionan en el artículo [2.2.4.4.2.1](#) de este decreto, con identificación de la notaría en la cual se protocolizó y su respectivo número.
5. El valor total que debe pagar el adquirente, suma que incluirá el precio inicial y cualquiera otra cantidad adicional que por algún concepto haya de pagar, así como la obligación de cancelar anualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que se decreten, de conformidad con lo que para el efecto disponga el reglamento interno, para el mantenimiento, la operación y la administración del establecimiento de tiempo compartido turístico.
6. La identificación del establecimiento de tiempo compartido turístico, con indicación del lugar de ubicación, sus fases de desarrollo y la fecha estimada de terminación de la construcción y de inicio de operación del establecimiento.
7. Consagración del derecho de retracto.
8. La descripción de la modalidad y duración del programa de tiempo compartido turístico, en caso que este sea de carácter temporal, y la mención particular acerca de si dicha modalidad implica la adquisición o no de algún derecho real.
9. La indicación expresa de las cargas, gravámenes, servidumbres y cualquiera otra limitación que soporten las unidades inmobiliarias afectadas al establecimiento de tiempo compartido turístico.

10. Señalar si el establecimiento cuenta con algún sistema de intercambio; en caso de contar con este programa, deberá incluirse en los contratos de venta una cláusula en la cual se precise que el promotor o comercializador no es agente o representante de las compañías de intercambio y que la responsabilidad y obligaciones de estas se limitan a las contenidas en la documentación emitida por ellas.

PARÁGRAFO. Cuando el contrato de tiempo compartido turístico verse sobre bienes ubicados fuera del territorio nacional, deberá hacerse mención expresa y clara sobre el régimen legal que regule los derechos y obligaciones del comprador sobre los bienes adquiridos y sobre las condiciones y modalidades de transmisión, uso y disfrute de esos derechos.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 11)

### SECCIÓN 3.

#### DE LAS GARANTÍAS.



ARTÍCULO 2.2.4.4.3.1. GARANTÍAS. Para iniciar los procesos de comercialización de inmuebles sometidos al régimen de tiempo compartido turístico, los promotores o comercializadores deberán establecer las garantías que se señalan en este capítulo.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 12)



ARTÍCULO 2.2.4.4.3.2. GARANTÍAS CUANDO LA CONSTRUCCIÓN NO SE HUBIERE INICIADO EN UN PROYECTO UBICADO EN COLOMBIA. Con antelación a la iniciación de la construcción de un inmueble destinado a tiempo compartido turístico ubicado en Colombia, el promotor o comercializador deberán establecer, a su elección, una de las siguientes garantías: póliza de seguro, caución, aval, encargo fiduciario, contrato de fiducia mercantil o cualquiera otra que asegure la devolución de las sumas de dinero recibidas de los compradores, en el evento de que no se inicien las obras.

Cuando la garantía elegida por el promotor o comercializador sea la de póliza de seguro, ella deberá cubrir, al menos, el equivalente al veinte por ciento del valor de los períodos vacacionales que se comercialicen.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 13)



ARTÍCULO 2.2.4.4.3.3. GARANTÍAS EN PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN UBICADOS EN COLOMBIA. Cuando ya se hubiere iniciado la construcción de un inmueble y se decidiera su afectación al régimen de tiempo compartido turístico, el promotor o comercializador deberán establecer, a su elección, una de las siguientes garantías: póliza de seguro, caución, aval, encargo fiduciario, contrato de fiducia mercantil o cualquiera otra que asegure el buen manejo de los recursos recibidos o que reciba en el futuro, su adecuada destinación y el cumplimiento del contrato o la devolución de las sumas recibidas de los compradores, en el evento de que no se terminen las obras.

Cuando la garantía elegida por el promotor o comercializador sea la de póliza de seguro, ella deberá constituirse por un veinte por ciento, al menos, del presupuesto de obra del proyecto.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 14)



ARTÍCULO 2.2.4.4.3.4. GARANTÍAS EN PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN UBICADOS EN EL EXTERIOR. Cuando se comercialicen proyectos de tiempo compartido turístico ubicados en el exterior, cuya construcción no se hubiere iniciado o no estuviere terminada, el promotor, desarrollador o comercializador deberá establecer una póliza de seguro, caución, aval, encargo fiduciario, contrato de fiducia mercantil o cualquiera otra garantía que asegure el buen manejo de los recursos recibidos, su adecuada destinación y el cumplimiento del contrato o la devolución de las sumas recibidas de los compradores, en el evento de que no se terminen las obras.

Cuando la garantía elegida por el promotor, desarrollador o comercializador sea la de póliza de seguro, ella deberá cubrir, al menos, el equivalente al veinte por ciento del valor de los períodos vacacionales comercializados si se tratare de un proyecto cuya construcción no se hubiere iniciado.

Si se tratare de un proyecto cuya construcción no estuviere terminada y la garantía elegida por el promotor, desarrollador o comercializador sea la de póliza de seguro, ella deberá constituirse por un veinte por ciento al menos del presupuesto de obra del proyecto.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 15)

#### SECCIÓN 4.

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.



##### ARTÍCULO 2.2.4.4.4.1. DERECHOS DE LOS USUARIOS.

1. Son derechos de los usuarios respecto del promotor y del operador:

1.1. Recibir los servicios contemplados en el reglamento interno de que trata el artículo [2.2.4.4.7.1.](#) del presente decreto.

1.2. Hacer uso de la afiliación al sistema de intercambio vacacional al que el establecimiento de tiempo compartido turístico se encuentre afiliado, previo el cumplimiento de los requisitos que para el efecto establezca la respectiva compañía de intercambio, siempre y cuando se haya ofrecido este programa.

1.3. Conocer y aceptar el valor total del programa de tiempo compartido turístico y de cualesquiera cantidades adicionales que hubiere de pagar, así como de las cuotas de mantenimiento, operación y administración del establecimiento de tiempo compartido turístico.

1.4. Los demás que establezca el reglamento interno.

2. Son derechos de los usuarios respecto al inmueble:

2.1. Usar, gozar o disfrutar la unidad de alojamiento que sea objeto del contrato respectivo, durante el período vacacional que se hubiere contratado, así como los bienes muebles que en dicha unidad inmobiliaria se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios.

2.2. Los demás que establezca el reglamento interno.

### 3. Son derechos de los usuarios respecto de terceros:

3.1. Enajenar, transmitir, ceder o gravar, por acto entre vivos o por sucesión por causa de muerte, a título oneroso o gratuito, y con las limitaciones que se deriven de la naturaleza propia del derecho que se transmite y del contrato suscrito, los derechos y obligaciones adquiridos en virtud del contrato de adquisición de tiempo compartido turístico. En todo caso el titular que en cualquier forma disponga de sus derechos, deberá notificar por escrito al promotor o, en su caso, a la Sociedad de Administración u Operación del establecimiento de tiempo compartido turístico, sobre el nuevo titular o usuario de dichos derechos.

3.2. Participar y votar en las sesiones de los órganos de administración que establezca el reglamento interno, bien directamente o a través de su representante.

3.3. Los demás que establezca el reglamento interno

(Decreto 1076 de 1997, artículo 16)



#### ARTÍCULO 2.2.4.4.2. OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

### 1. Son obligaciones de los usuarios respecto del promotor y del operador:

1.1. Pagar el precio correspondiente a la adquisición de los derechos de tiempo compartido turístico.

1.2. Pagar las cuotas anuales, ordinarias y extraordinarias, destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de mantenimiento, operación, reparación y reposición de las unidades inmobiliarias constituidas en régimen de tiempo compartido turístico, de los muebles que en él se encuentren y de los bienes e instalaciones de uso común. Esta obligación la debe cumplir el usuario, haga uso o no de su derecho, y haga uso o no de las instalaciones y áreas comunes del establecimiento en donde se encuentre ubicada la unidad inmobiliaria respectiva.

1.3. Responder frente al promotor, el administrador u operador por los daños causados por él, o por cualquiera de sus acompañantes o por las personas que haya autorizado, en la unidad, en su mobiliario o en las instalaciones comunes del establecimiento de tiempo compartido turístico.

1.4. Comunicar al promotor, o en su caso, al administrador u operador, las averías y desperfectos que sufra la unidad a que se refiera su derecho de tiempo compartido turístico durante el período de utilización que le corresponda.

1.5. Determinar un domicilio para efecto de notificaciones.

1.6. Las demás que establezca el reglamento interno.

### 2. Son obligaciones de los usuarios respecto del inmueble:

2.1. Usar la unidad, sus instalaciones y mobiliario y las instalaciones y zonas comunes del establecimiento, conforme a su destino y naturaleza.

2.2. No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones de las unidades de alojamiento y los bienes muebles que en ellas se encuentren.

2.3. Usar la unidad inmobiliaria exclusivamente durante el período vacacional que le

corresponda.

2.4. Desocupar la unidad inmobiliaria exacta y puntualmente el día y la hora fijados en el contrato en el reglamento interno.

2.5. No ocupar la unidad inmobiliaria con un número mayor de personas al autorizado en el contrato en el reglamento interno; f) Permitir la realización de obras o reparaciones urgentes, con derecho a ser compensado en estos casos con el disfrute de su período vacacional en otra de las unidades inmobiliarias de similares características del mismo establecimiento; g) Los demás que establezca el reglamento interno.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 17)

## SECCIÓN 5.

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR Y DEL ADMINISTRADOR.



ARTÍCULO 2.2.4.4.5.1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. El promotor tendrá los derechos y obligaciones establecidos en el presente capítulo, en la escritura pública o el contrato de Fiducia Mercantil constitutivos del régimen de tiempo compartido turístico, en el contrato de tiempo compartido turístico, y en el reglamento interno.

PARÁGRAFO. Cuando en virtud de un contrato de fiducia mercantil una entidad fiduciaria sea la propietaria de los inmuebles afectos al sistema de tiempo compartido turístico se entenderá que el fideicomitente es el promotor para los efectos de lo dispuesto en el presente capítulo.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 18)



### ARTÍCULO 2.2.4.4.5.2. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.

1. Son funciones del promotor respecto del usuario:

1.1. Otorgar y respetar el derecho del usuario a usar, gozar y disfrutar el alojamiento que le corresponda en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato y en el reglamento interno.

1.2. Responder solidariamente con el comercializador de su establecimiento de tiempo compartido turístico cuando sean personas diferentes, por las ofertas que este hubiese realizado en el proceso de venta.

1.3. Las demás que establezca el reglamento interno.

2. Son obligaciones del promotor respecto del inmueble:

2.1. Satisfacer la operación, mantenimiento, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al sistema de tiempo compartido turístico, de acuerdo con lo que al respecto establezca el reglamento interno;

2.2. Las demás que establezca el reglamento interno.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 19)



ARTÍCULO 2.2.4.4.5.3. RESPONSABILIDAD POR EL MANEJO DE FONDOS. El promotor, o en su caso, el administrador u operador, serán responsables del empleo correcto de los fondos recibidos para la administración y, en general, para el cuidado, mantenimiento y conservación del establecimiento constituido en régimen de tiempo compartido turístico y para la gestión de los intereses comunes de los usuarios en relación con el mismo dentro de los términos del contrato de administración.

(Decreto 1076 de 1997, artículo 20)



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 5 de agosto de 2020

