



NUMERO DE FOLIO

0236

morena
movimiento regeneración nacional

H. XVI LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO PRESENTE



El suscrito **Diputado Luis Fernando Chávez Zepeda**, Presidente de la Comisión de Seguridad Pública y Protección Civil, integrante de los Grupo Legislativo del Partido Movimiento de Regeneración Nacional de esta Honorable XVI Legislatura, con fundamento en el artículo 68, fracción II de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo; y en términos de lo dispuesto por los artículos 140 y 141 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, y 36, fracción II del Reglamento para el Gobierno Interior del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, me permito presentar a este Pleno Legislativo para los efectos legales correspondientes, **INICIATIVA DE LEY SOBRE EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, con base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En México, el concepto de Tiempo Compartido ha cobrado una particular relevancia. De hecho, después de los Estados Unidos donde se desarrolló y multiplicó esta modalidad, México es el segundo país en el mundo en el desarrollo y comercialización de proyectos de este tipo. Sin embargo, países como España, Sudáfrica, Reino Unido, Canadá y Australia siguen de cerca.

En México, aparecen los primeros proyectos en 1970, para 1974, se inicia la operación del primer proyecto de tiempo compartido, pero no es sino hasta la década de los 80's cuando realmente empieza a desarrollarse la industria y con un procedimiento sistematizado para comercializar cualquier inmueble. Para 1987 ya operaban bajo esta modalidad 180 condominios turísticos.

De 1974, año en que se inició la operación del primer proyecto de Tiempo Compartido en México hasta el año de 1996, han operado bajo esta modalidad 359 programas turísticos, para el año del 2000 existían 311 desarrollos turísticos activos y para el año del 2010 contamos con 445 desarrollos turísticos con la modalidad de Tiempo Compartido.



Las ventas que desató el Tiempo Compartido en Cancún fueron extraordinarias, ya que todos los visitantes de una manera u otra querían ser dueños de este Paraíso. Es así como en 1981, de los 5000 cuartos de hotel, el 18.7% eran cuartos de Tiempo Compartido. Esto se ha multiplicado exponencialmente con el paso del tiempo.

Es por eso que vimos a organizaciones tradicionalmente hoteleras entrar en el mercado del tiempo compartido para completar su estrategia de comercialización, por ejemplo: Marriot, Krystal, Omni, Melía, Sheraton, Regina, Hilton y la gran cadena Palace Resorts entre otros.

El tiempo compartido tuvo un comienzo lento, ya que los miembros tenían que vacacionar en el mismo condominio, en la misma fecha del año. Sin embargo, con la inclusión de los servicios de intercambio al negocio se logró que el tiempo compartido funcionara, de una manera más dinámica y flexible para beneficio del consumidor. Con esto hoy en día un dueño de tiempo compartido simplemente deposita su semana o intervalo en su servicio de intercambio y solicita otra semana igualmente atractiva, en algún otro condominio afiliado con los mismos servicios, pero no es necesario que estas sean fechas idénticas. Asimismo, se puede intercambiar este intervalo a escala mundial.

Tampoco es necesario que un miembro tenga que esperar a que otro miembro use su intervalo, antes de poder utilizar el de otra persona, simplemente se ofrece el intervalo al sistema computarizado de reservaciones, el cual se encarga de hacer los cambios necesarios. Por ejemplo, un propietario de una semana en Puerto Vallarta, puede intercambiar semana y gozar sus vacaciones en Bahamas, mientras que el propietario de Bahamas puede utilizar una semana en Cancún, el propietario de Cancún puede gozar en Miami y así sucesivamente. Por supuesto, como en todo proceso y administración existen reglas y límites se tienen que cuidar siendo una siendo que la semana que se ofrece sea de un valor equivalente a la que se usa, en ese sentido; por ejemplo, un dueño de una semana en temporada baja no puede solicitar un condominio de dos recamaras para seis personas.

Dos de las cadenas de intercambio más importantes que ofrecen este servicio son, R. C. I. (Resort Condominium International) e Interval (Interval International) entre muchas otras. Las compañías de intercambio ofrecen a sus miembros un directorio mundial con más de 2,000 destinos en 65 países y publicaciones mensuales.



morena
movimiento regeneración nacional

Para el uso de este servicio, los dueños de tiempo compartido pagan a la cadena de intercambio una cuota de inscripción por uno, tres o cinco años, que muchas veces se incluye en el paquete al comprar la membresía, más una cuota de intercambio.

El tiempo compartido es una modalidad que sigue floreciendo rápidamente tanto en México como en todo el mundo, y que consiste en el derecho del adquirir, usar, gozar, disfrutar de una unidad residencial vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas y servicios comunes, limitado el ejercicio de este derecho a un número determinado de días al año, por un período determinado de años.

Este gran crecimiento, fue la causa que impulsó a las Autoridades, Desarrolladores, Comercializadores y Operadores a conformar una figura jurídica, que permitiera la legislación y reglamentación, teniendo como propósito fundamental armonizar los derechos y obligaciones en este ramo, y que a su vez, se convirtiera en un elemento importante para mejorar el servicio en este sistema. Derivado de los trabajos emprendidos se elaboró la Norma Oficial Mexicana NOM- 029-SCFI-1998. Prácticas Comerciales – Requisitos Informativos para la Comercialización del Servicio de Tiempo Compartido, publicada en el Diario Oficial el 17 de Mayo de 2010.

La industria del tiempo compartido actualmente está conformada por personal especializado, principalmente en el diseño y operación de desarrollos, así como en el área de finanzas, mercadotecnia y administración. A la fecha, trabajan aproximadamente en la Industria del Tiempo Compartido más de 220 mil personas.

Por ello, las ventajas del tiempo compartido son entre otras: compartir el precio de un condominio de lujo con otros muchos turistas, el tener la posibilidad de vacacionar en años futuros a un costo congelado en cualquier parte del mundo, es comprar en un club vacacional de 5 estrellas, la certeza de tener reservaciones aseguradas sin preocuparse de la inflación en años futuros y siendo incluso una inversión, ya que a largo plazo se reducen los costos para vacacionar y además el usuario puede obtener ganancias por rentar sus semanas.

El tiempo compartido no representa una competencia a la hotelería, sino al contrario, es complementaria de las otras ramas de la industria turística como restaurantes, arrendadoras de autos, a los diversos sistemas de transportación foránea, a las agencias de viajes, al comercio de artesanías, a centros de espectáculos y en algunos



casos garantiza a los hoteles un nivel constante de ocupación, evitando las diferencias tan marcadas entre las temporadas altas y bajas y, en fin, beneficia a Quintana Roo porque se crean corrientes permanentes de turistas y con los intercambios, vienen nuevos turistas que serán, a su vez, voceros de todo lo que el Estado puede ofrecer en la inmensa gama de lugares y valores turísticos.

Actualmente existen varios tipos de programas de Tiempo Compartido que permiten al cliente escoger el tipo de Propiedad Vacacional que mejor le convenga o se ajuste a sus necesidades.

Tiempo Compartido es un término que describe la forma de uso exclusivo de hospedaje para un número particular de días cada año. Generalmente vendido por semanas, también conocido como Intervalo o Propiedad Vacacional.

La compra de un intervalo de tiempo compartido puede tomar varias formas o modalidades legales:

Semana y unidad fija a perpetuidad. El comprador recibe una escritura permitiendo el uso de un condominio específico, en una semana determinada, cada año y para siempre, igual que comprar una casa. Los beneficios pueden incluir el beneficio fiscal de propiedad, más el derecho a participar en la administración del desarrollo. Bajo este acuerdo, el propietario puede rentar, revender, intercambiar, o donar el intervalo vacacional.

Derecho a uso. La propiedad del desarrollo la mantiene el desarrollador. El comprador obtiene el derecho a usar en uno o más desarrollos, durante un número específico de años, generalmente entre 5 y 50, y al término del plazo los derechos regresan al desarrollador. Estos planes actualmente son los más comúnmente utilizados por nuevas compañías de alto renombre y funcionan como una membresía de club.

Clubes Vacacionales o programas de Puntos. Ofrecen la mayor flexibilidad de uso en distinta fecha cada vacación. Los miembros del club compran un paquete de puntos, los cuales son usados como "moneda de circulación" para acceder a los distintos tamaños de suite, temporada o número de días. El número de puntos requeridos varían con relación a la demanda de los socios, el tamaño de unidad, temporada, ubicación del desarrollo, y amenidades. Un club vacacional puede ofrecer contratos de derecho a uso o a perpetuidad.



Propiedad Fraccionada permite a los consumidores comprar una cantidad mayor de semanas, generalmente entre 4 y 26, por un costo menor. Esta modalidad es popular en destinos de ski o playa.

Unidades con "lock-off" ó "lock-out" permiten a los propietarios la opción de ocupar solo una porción de la unidad en una fecha, y el resto en otra. En ese sentido, puede rentarse una de las porciones o inclusive intercambiarla. Los intervalos vacacionales se venden como tiempo fijo o como tiempo flotante.

Con tiempo fijo, la unidad (condominio), o tipo de unidad, es comprada para ser usada una semana específica, ese intervalo queda asignado para cada año a ese miembro.

De acuerdo a un estudio reciente se encontró que en los Estados Unidos alrededor de 70% de los condominios de tiempo compartido son vendidos en tiempo flotante. La diferencia en precios se determina por la demanda de la temporada adquirida.

Con tiempo flotante se refiere al uso de hospedaje de vacaciones generalmente para una temporada específica del año (verano, invierno, todo el año, etc.). El propietario debe reservar con anticipación su fecha de vacaciones deseada, ya que la confirmación de la reservación se realiza generalmente sobre la base de: "primera llamada/primera confirmación".

Semana dividida (splited-week) son requeridas por los miembros que prefieren vacaciones más cortas y les permiten dividir su intervalo en dos o tres visitas separadas a su desarrollo, comúnmente una por 3 noches y otra por 4, en dos diferentes fechas en el año. Las reservaciones son generalmente confirmadas también sobre la base de "primera llamada/primera confirmación" y sujetas a disponibilidad.

Propiedad Bianual o uso alterno, permite el uso de la propiedad solo cada dos años únicamente, su costo más económico que la anual resulta atractivo para aquellos que no toman vacaciones cada año o no cuentan con los recursos económicos para adquirir el plan completo.

Con la aparición de la modalidad del tiempo compartido, surgen nuevos sistemas administrativos de mercadotecnia, de ventas, precedido también por características propias del tiempo compartido para el desarrollo de la actividad, mencionaremos las más importantes de acuerdo a los datos obtenidos en la Asociación de Clubes Vacacionales de Cancún, así como de compañías de intercambios vacacionales.



morena
movimiento regeneración nacional

El espacio físico ya no se considera exclusivamente una habitación, sino que ahora se convierte en "unidades", y debido a este cambio:

El equipamiento de estas unidades incluye cocineta con sus respectivos utensilios, que no forman parte de las costumbres hoteleras y que a su vez producen un ahorro significativo dentro del rubro de alimentación; importante concepto que visualiza el tiempo compartido.

El periodo vacacional se amplía como mínimo 7 días produciendo así una educación vacacional a los clientes, y el aseguramiento de una mayor optimización de infraestructura hotelera que se refleja en un mejor porcentaje del promedio de ocupación.

Los clientes se consideran como "socios del club" y como dueños de su unidad dentro del tiempo de su espacio vacacional preestablecido. Los clientes no pagan una renta por "noche", sino que únicamente participan una cuota anual monetaria, para el mantenimiento de las áreas comunes independientemente del costo inicial de su membresía.

La legislatura del Estado de Quintana Roo aprobó en el mes de Julio de 1991, la ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de Tiempo Compartido Turístico y desde esa fecha, a través de una comisión integrada para tal efecto se ha regularizado y puesto al día a las empresas desarrolladoras que ingresan al sistema de tiempo compartido en Quintana Roo.

El Ayuntamiento de Benito Juárez, por su parte, y en cumplimiento de la ley orgánica municipal, que lo faculta para expedir los reglamentos que regula la comercialización y promoción de los servicios de inmueble en tiempo compartido, elaboró el Reglamento actual, con base a los convenios que, sucesivas administraciones municipales signaron con las Asociaciones de Clubes Vacacionales de Cancún, A.C.

Así, corresponde al Ayuntamiento la facultad de reconocer, en forma junta con el gobierno del Estado de Quintana Roo, a las asociaciones que actúe y represente a los desarrollos que consolidan la estructura del sistema del tiempo compartido.

Corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de credenciales de identificación para los promotores que se desplazan. Sin embargo, proceso se llevó a cabo a través de la asociación la cual a su vez es responsable de vigilar y fomentar, el marco de las leyes vigentes, el desarrollo de esa actividad.



El ayuntamiento se encargó de vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, y en su caso sancionar su infracción.

La autoridad evitó en la medida de lo posible, efectuar la infracción en presencia del turista.

El ayuntamiento, en conformidad en las condiciones imperantes en el municipio y considerando la opinión de la Asociación, otorgó en algún momento un total de 150 credenciales para promotores que se desplazaban en vía pública, las cuales se distribuían de acuerdo al número de desarrollos utilizados.

Sin embargo, la industria de tiempo compartido ha sido criticada y a menudo relacionada con el fraude turístico. A diferencia de los tradicionales alquileres, donde el usuario decide cada año sobre la base de la calidad y precio de los alojamientos, el tiempo compartido requiere que se haga un gran pago inicial.

Otro aspecto de queja tiene que ver con las cuotas anuales de mantenimiento. Algunas críticas hablan de cuotas siempre al alza que hacen que los propietarios no puedan permitirse el mantener sus derechos de tiempo compartido debido a la presión financiera.

En contra parte, existen intermediarios llamados agencias especializadas en la gestión de tiempo compartido, quienes se encargan de asesorar a los propietarios para un mejor entendimiento del funcionamiento de sus propiedades.

El continuo crecimiento del sector turismo y el apoyo que esta actividad está recibiendo por parte de inversionistas y autoridades nos permiten tener un alto grado de certeza respecto a nuestros positivos pronósticos. Sin embargo, también problemas y abusos por parte de hoteles y representantes de grandes cadenas de hospedaje que se presentan de una manera, pero actúan de otro, violentando la legislación vigente y que obliga a una revisión del marco legal vigente para realmente contar con ordenamientos jurídicos que permitan regular de forma clara este fenómeno.

Es por ello, y partiendo de la legislación vigente que data de 1991 es que se presenta esta iniciativa que busca armonizar todo lo relacionado a este importante sector de la economía de nuestro Estado.

La iniciativa consta de 17 capítulos que contienen 112 artículos y cuatro transitorios.

Y entre otros temas se establece que la regulación, inspección y vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, así como de la



morena
movimiento regeneración nacional

actividad de los propietarios, promotores, desarrolladores, prestadores de servicios turísticos y vendedores, queda confiada a la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido y está integrada por el Secretario General de Gobierno, el Secretario de Finanzas y Planeación, y el Secretario de Desarrollo Económico, quien la presidirá, un representante designado por las Asociaciones locales de Tiempo Compartido registradas en la Entidad y por el Presidente Municipal que corresponda y contará con un Secretario Técnico, nombrado por el Presidente de dicha Comisión.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO Y FUNDADO, Y EN EJERCICIO DEL DERECHO QUE ME ATRIBUYE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, TENGO A BIEN SOMETER A LA CONSIDERACIÓN DE ESTA HONORABLE SOBERANÍA POPULAR LA SIGUIENTE INICIATIVA DE DECRETO:

DECRETO

UNICO: SE EXPIDE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO PARA QUEDAR COMO SIGUE:

LEY SOBRE EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- La presente ley es de orden público, y para todos sus efectos, se reserva la denominación de Tiempo Compartido al régimen o sistema, en materia turística, conforme al cual independientemente del nombre que se le dé al contrato, consiste en que a cambio de un precio cierto y en dinero, el compartidor concede y pone a disposición del compartidario el uso, goce y disfrute del inmueble o parte del mismo, materia del contrato y demás derechos que convengan entre sí, sobre una unidad habitacional o parte de la misma, ya sea una



unidad cierta, considerada en lo individual, o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables, en la que en ningún caso se transfiere un derecho real.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. **Afectación:** Es el acto jurídico por medio del cual el propietario o quien con justo título, destina un inmueble o parte del mismo para su uso, goce y disfrute bajo el régimen de tiempo compartido, por medio de Declaración Unilateral de la Voluntad o contrato de Fideicomiso, ante notario público y registrado en el Registro Público de la Propiedad.

II. **Área común:** La parte de las instalaciones del establecimiento que pueden disfrutar todos los compartidarios, del servicio de tiempo compartido, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin transgredir los derechos de los demás.

III. **Comercializador:** La persona física o moral que, a nombre y representación del compartidor o prestador promueve, media y/o realiza en el territorio nacional la preventa o venta del servicio de tiempo compartido.

IV. **Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido:** Órgano facultado por esta Ley, encargada del fomento, control, regulación, inspección y vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido.

V. **Compartidor o Prestador:** Persona física o moral que por justo título y mediante las condiciones especificadas en un contrato, se obliga a prestar al compartidario, el servicio de tiempo compartido.

VI. **Compartidario:** La persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido, sin importar la designación con que se les denomine.

VII. **Cuotas extraordinarias:** Aquellos pagos generados por hechos imprevisibles en la operación y mantenimiento normal del bien o establecimiento que son urgentes, necesarios o indispensables para



la conservación total o parcial del mismo; así como de sus áreas comunes, instalaciones, equipos y servicios; para la conservación o reposición de mobiliario o equipo, o aquellas sin cuya aplicación el establecimiento o parte de él corran el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse de forma tal que no puedan cumplir con la función para la cual fueron creados, construidos o destinados.

VIII. Cuotas ordinarias: Aquellos pagos que son previsibles en la operación y mantenimiento normal del bien o establecimiento, como los generados por la administración, operación y mantenimiento del establecimiento, de las instalaciones y áreas comunes.

IX. Establecimiento: El bien inmueble o la parte de él en el que se preste el servicio de tiempo compartido.

X. Intermediario: Aquella persona física o moral que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación periódica de los servicios a que se refiere esta Ley en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición.

XI. Operador: La persona física o moral que haya asumido con el compartidor o prestador la obligación de proporcionar el servicio de tiempo compartido a los compartidarios, ya sea en forma total o parcial.

XII. Preventa: Acto jurídico a través del cual el compartidor o prestador se obliga a proporcionar el servicio de tiempo compartido y sus accesorios en uno o varios establecimientos aun no terminados ni en operación.

XIII. PROFECO: Procuraduría Federal del Consumidor.

XIV. Propietario: Persona física o moral titular del derecho real que tiene el derecho legítimo de propiedad de un bien inmueble, bienes muebles necesarios para su operación, instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, afectos al régimen de tiempo compartido.



XV. Reglamento Interno: Documento en el que, independientemente del nombre que se le dé, se especifican todos los servicios que ofrece el compartidor o prestador a los compartidarios, en donde queden establecidos los derechos y obligaciones del compartidor o prestador y de los compartidarios, incluyendo las políticas y procedimientos para la reservación de unidades vacacionales, solicitar servicios y beneficios y en general para la prestación de los servicios contratados.

XVI. Tiempo Compartido: Todo acto jurídico por el cual se concede y pone a disposición de un compartidario o grupo de compartidarios el uso, goce, disfrute y demás derechos que se convengan entre sí, sobre un bien inmueble o parte del mismo, ya sea en una unidad cierta, considerada en lo individual, o en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos, determinados o determinables, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio. El Sistema de Tiempo Compartido regirá para bienes inmuebles ubicados en el Estado de Quintana Roo.

Para los efectos de esta definición también se consideran unidades variables aquellas que, aun cuando se pacten como fijas, para su ocupación requieran de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o sustituir la opción original.

XVII. Venta: Acto jurídico por medio del cual el compartidor o prestador, a cambio de un precio cierto, se obliga a proporcionar el servicio de tiempo compartido respecto de un bien en uno o varios establecimientos terminados y en operación, o en parte de ellos; incluyendo los beneficios adicionales, secundarios o complementarios que el compartidor o prestador ofrece.

ARTÍCULO 3.- Esta ley regula el aspecto inmobiliario; y el control y orden de la actividad es competencia de los Ayuntamientos, de conformidad con la Ley Orgánica Municipal del Estado de Quintana Roo. Todo lo relativo a la operación, administración, mantenimiento u otros servicios análogos de los bienes afectos al Régimen de Tiempo Compartido, se regirá por las leyes aplicables en la materia.



ARTÍCULO 4.- Todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma, cualquiera que sea la denominación de dicho acto e independientemente del nombre que se le dé al contrato, que dé como resultado que el compartidario obtenga el derecho de usar, gozar y disfrutar unidades vacacionales, deberá sujetarse y dar cumplimiento a esta Ley.

ARTÍCULO 5.- Todo lo relacionado con el Sistema de Tiempo Compartido se regirá por las disposiciones de esta Ley, pero la prestación de los servicios turísticos que reciban los compartidarios por la operación, administración, mantenimiento u otros servicios análogos, se regirá por los ordenamientos federales y locales aplicables.

ARTÍCULO 6.- Los derechos derivados del Régimen de Tiempo Compartido no constituyen derechos reales; podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, con las limitaciones que establece el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás Leyes aplicables.

ARTÍCULO 7.- El Sistema de Tiempo Compartido recae sobre bienes inmuebles construidos o en proceso de construcción.

ARTÍCULO 8.- El Régimen de Tiempo Compartido podrá coexistir en el mismo inmueble con cualquier otro régimen de propiedad o servicio turístico, observando cada uno la normatividad de sus respectivos marcos jurídicos.

ARTÍCULO 9.- Los derechos y obligaciones de las partes contratantes de Tiempo Compartido Turístico, se regirán por las disposiciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, por las de esta Ley, las contenidas en las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de Tiempo Compartido, el contrato de Tiempo Compartido Turístico celebrado entre las partes y su reglamento interno respectivo, y por las disposiciones y demás reglamentos que fueren aplicables.

ARTÍCULO 10.- Los derechos de los compartidarios estarán regulados por esta Ley, por la escritura constitutiva en la que se contenga el acto que genere el Sistema de Tiempo Compartido; por el



contrato de Tiempo Compartido Turístico celebrado entre las partes y los reglamentos internos de uso, goce y disfrute de los bienes, construcciones, instalaciones y servicios comunes; en su caso, por el o los fideicomisos que se constituyan y por los demás actos que al efecto se celebren.

A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicará supletoriamente, el Código Civil del Estado.

ARTÍCULO 11.- No podrá efectuarse cualquier clase de promoción, publicidad, oferta y celebración de promesas o contratos de venta, cualquiera que sea la denominación que se le dé a dicho acto e independientemente del nombre que se le dé al contrato, pero que tengan por objeto la creación o transmisión de derechos de Tiempo Compartido o pongan a disposición del compartidario un inmueble o parte del mismo para su uso, goce y disfrute y demás derechos que convengan entre sí, ya sea en una unidad cierta o en una unidad variable, sin que previamente se haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido con sujeción al Código Civil del Estado y a esta legislación y contar con el número de folio de registro respectivo del Contrato de Adhesión y de su Reglamento Interno, previamente aprobado por la PROFECO.

ARTÍCULO 12.- Queda estrictamente prohibido vender derechos de Tiempo Compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido establecido en la escritura pública que corresponda.

ARTÍCULO 13.- Frente al compartidario responden solidariamente el propietario, el compartidor o prestador, el intermediario así como la persona física o moral que comercializa respecto de la transmisión o titulación de sus respectivos derechos, por la entrega puntual, oportuna y en buen estado de la unidad vacacional objeto del contrato; por los bienes muebles que en ella deban encontrarse y, en su caso, los demás servicios contratados con éstos.



CAPÍTULO SEGUNDO

DEL RÉGIMEN INMOBILIARIO DE TIEMPO COMPARTIDO TURÍSTICO

ARTÍCULO 14.- Para afectar un inmueble al Régimen de Tiempo Compartido, el propietario, o quien con causa legítima pueda disponer del mismo, deberá acudir ante Notario Público y formalizar, mediante escritura pública, la declaración unilateral constitutiva de este régimen, por la que su inmueble se destina parcial o totalmente, en forma irrevocable por un tiempo específico al uso exclusivo para la prestación de los servicios de tiempo compartido, debiendo para estos efectos presentar los siguientes documentos:

I. El título de propiedad del inmueble o documentos que acrediten el derecho de disponer legítimamente del mismo, sin limitaciones de dominio o gravámenes; en caso contrario, quien tenga a su favor la limitación de dominio, deberá otorgar su consentimiento en escritura pública o, en su defecto, mediante carta en papel membretado emitido por la institución que la tenga a su favor, con identificación oficial del firmante y pasada ante dos testigos, la cual deberá agregarse al apéndice.

II. Constancia expedida por las Autoridades Municipales competentes, de que el proyecto cumple con las previsiones legales sobre desarrollo urbano y prestación de servicios públicos. Para efectos de esta ley, se entenderá que se ha expedido la constancia indicada en esta fracción, cuando dichas autoridades expidan las licencias de construcción y uso de suelo correspondientes al inmueble en que se ubicará el desarrollo turístico de que se trate.

III. Copia del plano general y de las unidades afectas al tiempo compartido con sus correspondientes medidas, colindancias y características específicas de construcción;

IV. Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.

V. Descripción y número de unidades vacacionales e instalaciones afectas al régimen de tiempo compartido;

VI. Plazo por el cual se afecta el inmueble o la parte del mismo al régimen de tiempo compartido;

VII. Condiciones en que se prorrogará la afectación a que se refiere la declaración;

VIII. Los casos en que pueda ser modificada la propia escritura; y



IX. Aval de la asociación de clubes vacacionales locales del sector de tiempo compartido, la cual deberá acreditar tener al menos 15 años de residencia y operación en el Estado y tener como actividad preponderante la afiliación de comercializadores, prestadores y propietarios de Tiempo Compartido.

ARTÍCULO 15.- La escritura pública en que se haga constar la afectación del inmueble o parte del mismo al régimen de tiempo compartido, deberá contener los mismos documentos indicados en el Artículo inmediato anterior.

ARTÍCULO 16.- La escritura pública constitutiva sobre la declaración unilateral afecto del régimen de Tiempo compartido, que reúna los requisitos que marca esta ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para todos los efectos, en los términos que establece el Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO 17.- En la escritura pública del régimen de Tiempo compartido, necesariamente deberá establecerse el plazo por el cual se afecta el inmueble o parte de él, al Sistema de Tiempo Compartido.

ARTÍCULO 18.- Cuando sólo parte del inmueble esté afecto al Régimen de Tiempo Compartido, en la partida registral del inmueble, se asentará con toda claridad cuáles son las unidades vacacionales que queden afectas al régimen de Tiempo Compartido, las cuales no podrán ser inferiores al diez por ciento (10%) de la totalidad de las unidades que conforman el inmueble.

ARTÍCULO 19.- Al constituirse el Sistema de Tiempo Compartido, la totalidad del inmueble o la parte respectiva de éste, quedará afecto a ese destino, hasta la expiración del plazo al que quedó sujeto, en los términos de la escritura pública la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su constitución, oponibilidad y preferencia. La inscripción del Sistema de Tiempo Compartido siempre se entenderá como inscripción principal o definitiva, para los efectos de su oponibilidad y preferencia.

Los inmuebles o la parte respectiva de éstos destinados al Sistema de Tiempo Compartido, se inscribirán en el Registro Público de la



Propiedad. A cada uno de ellos por separado, se le abrirá una inscripción bajo el sistema de folio real, de tal forma que cada desarrollo tenga su correspondiente partida registral independiente y autónoma, con un número de folio real definitivo, en los términos que se señalen en el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Cuando sólo parte de un inmueble esté afecto al Sistema de Tiempo Compartido, en la partida registral del inmueble, se asentará con toda claridad, cuáles son las unidades vacacionales que queden afectas al Sistema de Tiempo Compartido. Por cada una de estas unidades, se abrirá un folio real autónomo e independiente en los términos del párrafo que antecede.

ARTÍCULO 20.- Salvo lo dispuesto en esta ley, un inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido, no podrá modificarse en cuanto a su: estructura, destino, porcentaje de densidad habitacional, áreas verdes, recreativas, deportivas, estacionamiento, instalaciones, áreas y bienes comunes, ni variar su uso ni disminuir su calidad turística. No podrán aumentarse o modificarse las áreas privativas; ni aumentar la densidad de obras o construcciones marcados en el plano general del conjunto, de tal manera que siempre se respeten estrictamente los términos de las licencias de construcción y operación, tal y como fueron otorgadas, salvo por las formas y medios previstos en el presente Capítulo de esta Ley.

Tampoco podrá reducirse el plazo al que haya quedado afecto el inmueble o la parte respectiva de éste, sino en los términos expresamente previstos en este Capítulo.

ARTÍCULO 21.- Para modificar el inmueble o la escritura pública del Régimen de Tiempo Compartido, cuando se hubiera transmitido el uso, goce y disfrute de unidades vacacionales, se requerirá de la aprobación del cincuenta por ciento (50%) más uno de los compartidario, quienes podrán expresar su voto por escrito, personalmente o a través de un representante en la asamblea convocada expresamente para ese efecto. Dicha modificación deberá constar en escritura pública, la cual deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Se exceptúan las modificaciones relativas al uso y destino de las áreas comerciales, obras de ornato y decoración, las cuales no requerirán de autorización de los compartidarios.



ARTÍCULO 22.- Mientras no se lleve a cabo la enajenación a terceros del Sistema de Tiempo Compartido, el compartidor o prestador podrá llevar a cabo las modificaciones que legalmente se sean factibles conforme a la legislación vigente.

Las modificaciones al destino, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes, recreativas, deportivas, estacionamiento; las disminuciones de instalaciones, servicios y bienes comunes en perjuicio de los compartidarios, serán nulas si no se hacen en los términos de esta Ley y el responsable además pagará los daños y perjuicios que se causen y quedará sujeto además a las sanciones que señalen las leyes del Estado.

ARTÍCULO 23.- Los acuerdos tomados en asamblea por los compartidarios relativos a las modificaciones a que se refieren los artículos 21 y 22 de esta Ley, no podrán afectar derechos de terceros derivados de la coexistencia del Sistema de Tiempo Compartido con otros sistemas turísticos o inmobiliarios. Cualquier acto tendiente a afectar los derechos de estos últimos será nulo, salvo convenio previo y por escrito con dichos terceros.

ARTÍCULO 24.- Toda modificación en la afectación del Sistema de Tiempo Compartido tendiente a alterar los conceptos que se mencionan en el primer párrafo del Artículo 20, deberá hacerse en escritura pública, en la que el notario autorizante deberá transcribir en lo conducente el acta de asamblea en la cual los compartidarios hayan autorizado la modificación.

Si la declaración unilateral de voluntad para constituir el Sistema de Tiempo Compartido se encuentra contenida dentro de un fideicomiso, el fideicomitente deberá establecer dentro de los fines del fideicomiso, que la fiduciaria vigile estrictamente que toda modificación sea aprobada previamente, por el porcentaje de compartidarios que se fija en el artículo 21 de esta Ley.

En la escritura en que conste la modificación del fideicomiso correspondiente, deberá transcribirse el acta de asamblea de compartidarios mencionada.



ARTÍCULO 25.- El Régimen de Tiempo Compartido, podrá darse por terminado anticipadamente siempre y cuando no se afecten derechos de terceros, y mediante sentencia judicial de Juez Civil competente, cuando se le demuestre al juez que no existe ningún contrato vigente de tiempo compartido que se refiera al inmueble que se pretende liberar, haciéndose constar en escritura pública, en la cual el notario deberá transcribir, en lo conducente, la sentencia judicial y la declaración unilateral de la voluntad del compartidor (prestador).

ARTÍCULO 26.- Mientras no se inscriba en el Registro Público de la Propiedad el Sistema de Tiempo Compartido y no se tenga aprobado el Contrato de Adhesión y su Reglamento Interno ante la PROFECO, no podrá hacerse ninguna publicidad ni promoción del desarrollo inmobiliario que implique una oferta o celebración de promesas o contratos de venta de tiempo compartido. El comercializador, el propietario, el compartidor o prestador, el intermediario, el operador o el vendedor que infrinjan esta disposición se harán acreedores a las sanciones que las leyes respectivas establezcan.

La celebración de promesas o contratos de venta de tiempo compartido hecha en contravención a lo dispuesto en el presente Capítulo, dará lugar a que se apliquen a los responsables las sanciones que establezcan las leyes respectivas y que las autoridades administrativas o judiciales impongan las sanciones que correspondan.

Asimismo, dará lugar a que el compartidario pueda solicitar la anulación de la adquisición del tiempo compartido y a reclamar además el pago de daños y perjuicios, para lo cual gozará de un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha en que debió haberse iniciado el derecho de uso, goce y disfrute del servicio o bien haberse entregado la obra para el caso de inmuebles o desarrollos en proceso de construcción.

CAPÍTULO TERCERO

DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTÍCULO 27.- En el contrato de Tiempo Compartido, las partes establecerán con precisión, el precio convenido por el servicio de tiempo compartido acordado y que incluye el derecho de uso, goce y



debiendo quedar un ejemplar firmado en poder de cada una de las partes.

ARTÍCULO 32.- El contrato de Tiempo Compartido, podrá ser rescindido unilateralmente por el compartidario siempre que no se haya recibido parte del servicio prometido o contratado, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de firma del mismo. En este caso, el compartidor o prestador no podrá retener por concepto de gastos efectuados por la venta, más del cinco por ciento (5%) del importe total del contrato de la unidad vacacional.

ARTÍCULO 33.- El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato por cualquiera de las partes, podrá dar lugar a la rescisión del mismo en los términos y condiciones específicamente pactados en el contrato, así como en los establecidos en el Código Civil.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA VENTA DE TIEMPO COMPARTIDO EN LOS DESARROLLOS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 34.- Para realizar actos jurídicos tendientes a la celebración del contrato de Tiempo Compartido Turístico en desarrollos en proceso de construcción, será requisito indispensable que, además de la constitución del Régimen de Tiempo Compartido Turístico en los términos establecidos en el Código Civil y en esta Ley, y del Contrato de Adhesión y su Reglamento Interno aprobados por PROFECO, se haya afectado de conformidad con las licencias y permisos de construcción, cuando menos el cincuenta por ciento (50%) de la obra negra que se pretenda comercializar bajo el Régimen de Tiempo Compartido Turístico. Esta condición podrá ser sustituida por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al costo de la obra negra citada, cuyo destino sea exclusivamente la construcción de dicha obra o mediante fianza a favor del Municipio donde se encuentre el inmueble.

ARTÍCULO 35.- En los casos indicados en el artículo anterior, el propietario deberá garantizar la terminación y entrada en funciones de la obra en condiciones de uso, por los siguientes medios:



- a) Mediante un fideicomiso irrevocable al que se afecten recursos económicos suficientes, mismos que se convengan destinar única y exclusivamente a la terminación de la obra, o
- b) Mediante fianza a favor del Municipio donde se encuentre el inmueble.

ARTÍCULO 36.- En caso de que por cualquier motivo no se hubiere concluido la obra y se hubieren celebrado contratos de tiempo compartido, se deberá poner a disposición de los compartidarios alojamiento alternativo de características y calidades similares, sin perjuicio de las responsabilidades en que el propietario y/o prestador o intermediario pudieren incurrir.

ARTÍCULO 37.- Para el fomento, control, regulación, inspección y vigilancia de la operación del Sistema de Tiempo Compartido a que se refiere esta Ley, se constituirá La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido, la cual podrá requerir en cualquier tiempo a los propietarios, comercializadores, compartidores o prestadores, intermediarios y operadores, con independencia de los requerimientos que por otros temas puedan hacer las autoridades competentes, el cumplimiento y satisfacción de los requisitos a que se refiere el presente Capítulo de este ordenamiento, admitiendo al respecto como medio de prueba la escritura pública correspondiente otorgada ante notario y registrada en el Registro Público de la Propiedad, a excepción hecha del porcentaje de obra negra a que se refiere el artículo 34, que se podrá probar mediante prueba pericial.

ARTÍCULO 38.- En los casos de desarrollos afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, cuya construcción se realice con fondos obtenidos mediante el sistema de substitución de deuda pública por inversión y capitalización de pasivos, dichos fondos deberán aplicarse mediante fideicomiso irrevocable de administración hasta por el importe total de las obras a realizarse; en cuyo caso no será necesario otorgar las garantías a que se refieren en esta ley, sino hasta por el saldo en que queden descubiertas estas obras.

ARTÍCULO 39.- Una vez concluida totalmente la construcción en condiciones de uso, se presentará el aviso de terminación de obra



ante las autoridades competentes. Mientras tanto, no podrán cancelarse las garantías presentadas en los términos de este Capítulo.

ARTÍCULO 40.- El incumplimiento por parte del propietario y/o compartidor o prestador de las obligaciones contenidas en el presente Capítulo, dará lugar a la rescisión de los contratos celebrados entre las partes, en los términos y condiciones específicamente pactados en el mismo, así como de conformidad con lo establecido en el Código Civil del Estado.

CAPÍTULO QUINTO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONSTRUIDOS Y SU TRANSFORMACIÓN AL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

ARTÍCULO 41.- Los inmuebles contruidos para fines no turísticos, pero que por su naturaleza sean susceptibles de destinarse a alojamiento turístico, podrán ser afectados total o parcialmente al Sistema de Tiempo Compartido, siempre y cuando el propietario exhiba ante notario público los siguientes documentos:

- I. Dictamen de un perito en la materia en la que acredite que todas las instalaciones, equipo, maquinaria, mobiliario y construcciones se encuentren en condiciones de uso;
- II. Licencia de cambio de uso de suelo, en caso de no contar, bastará con la autorización para hospedaje, y;
- III. Autorización que expida la Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano, en caso de no contar, bastará con la autorización para hospedaje referida en el numeral inmediato anterior.

CAPÍTULO SEXTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDARIO

ARTÍCULO 42.- Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, el compartidario tendrá los siguientes derechos:

- I. Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda o haya reservado conforme a su contrato, durante el período vacacional que hubiere contratado o reservado; así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las



instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.

II. Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado.

III. Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario por cualquier título, debiendo para ello, previamente notificar en forma escrita al compartidor o prestador el nombre del nuevo titular de aquellos. La transmisión definitiva de los derechos de compartidario a terceros, se hará en los términos y condiciones previstas en el contrato y el adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el Régimen de Tiempo Compartido en los términos del Código Civil del Estado, de esta ley, del contrato y su reglamento interno y de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido.

IV. Suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas.

Para que el compartidario pueda ejercitar estos derechos, deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de Tiempo Compartido.

ARTÍCULO 43.- El compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Tiempo Compartido, en el Reglamento Interno del Régimen de Tiempo Compartido, y, particularmente las siguientes:

I. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento del pago.

II. Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el compartidario use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad.



III. Respecto del uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren y de las áreas comunes, el compartidario y sus acompañantes o quien represente sus derechos quedan obligados a:

- a) Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino.
- b) Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad.
- c) Usar, gozar y disfrutar los bienes sin impedir a los demás el disfrutar de ellos en los términos que les correspondan.
- d) No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones comunes, la unidad vacacional, y los bienes muebles que en ella se encuentren.
- e) Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el período vacacional que le corresponda.
- f) Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento interno de Tiempo Compartido.
- g) No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato y en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido.
- h) Permitir al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes el acceso a la unidad vacacional y no obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido o en cualquier momento en caso de urgencia.
- i) No realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás compartidarios ni utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios o en violación al Reglamento Interno de Tiempo Compartido.
- j) Reparar y responder de los daños materiales que él o sus acompañantes causen al mobiliario de la unidad vacacional, a las instalaciones o a los bienes de uso común; debiendo reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente o antes de abandonar el lugar donde se encuentre la unidad vacacional.

IV. El compartidario y sus acompañantes, el día de su llegada a la unidad vacacional, deberán verificar que dentro de ella se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios que deban recibir en el momento del inicio del período vacacional que le corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles,



enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

V. El compartidario al momento de su salida y el de sus acompañantes entregará los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si el compartidor o prestador no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDOR O PRESTADOR

ARTÍCULO 44.- El compartidor o prestador tendrá los derechos y obligaciones establecidos en el Código Civil del Estado, en la escritura constitutiva de Afectación del Régimen de Tiempo Compartido, en el contrato de Tiempo Compartido, en el Reglamento Interno del Régimen de Tiempo Compartido y particularmente los siguientes:

- I. Otorgar y respetar el derecho del compartidario a usar, gozar y disfrutar de la unidad vacacional que le corresponda, en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato.
- II. Con cargo a las cuotas de mantenimiento, prestar los servicios de operación, mantenimiento, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al Régimen de Tiempo Compartido, así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los compartidarios. El compartidor o prestador podrá contratar dichos servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los compartidarios.
- III. Cuando el compartidario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de Tiempo Compartido, del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, el compartidor o prestador no deberá impedir ni permitir a terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda. El incumplimiento obliga al compartidor o prestador a cubrir la estancia del compartidario por un período igual al que le corresponda en su contrato y en las mismas fechas, en una unidad o establecimiento de categoría superior. En caso de no ser posible lo anterior, el compartidor o prestador pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del compartidario hasta el desarrollo o unidad vacacional y su regreso, por el mismo medio por el que



efectuó su viaje y, además, indemnizará a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan. Se exceptúan de lo dispuesto en esta fracción, los casos en que el compartidario no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.

IV. El compartidor o prestador, en el momento de la salida del compartidario y sus acompañantes, verificará que se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

ARTÍCULO 45.- Con cargo a las cuotas ordinarias y en los términos de las diversas disposiciones legales y reglamentarias que inciden en materia turística, el compartidor o prestador contratará y mantendrá vigentes los seguros que ahí se previenen.

ARTÍCULO 46.- Para efectos de esta ley, el compartidor o prestador se obliga a designar en forma permanente a una persona física en el desarrollo donde se ubique la unidad vacacional con derechos de uso adquiridos por el compartidario para atender en forma directa a los compartidarios en relación a los servicios que está obligado a proporcionar.

ARTÍCULO 47.- El compartidor o prestador, en caso de negarle al compartidario el ejercicio de sus derechos, estará obligado a acreditar ante la autoridad competente que lo solicite, el incumplimiento por parte del compartidario.

CAPÍTULO OCTAVO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS

ARTÍCULO 48.- Las cuotas de mantenimiento y servicio a cargo del compartidario serán ordinarias y extraordinarias. En el contrato de Tiempo Compartido y en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido, se establecerán las bases, forma y términos en que se determinará o modificará el importe de estas cuotas.

ARTÍCULO 49.- Con las cuotas ordinarias se pagarán los gastos de administración, seguros, operación y mantenimiento de la unidad vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las



instalaciones, áreas de servicios y uso común del inmueble en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.

ARTÍCULO 50.- En las cuotas de mantenimiento se incluirá un porcentaje destinado a servir de fondo de reserva para la reposición de mobiliario, instalaciones y equipo, que no deberá ser inferior al equivalente al 5% de las cuotas ordinarias y deberá estar invertido en cuenta especial por el compartidor o prestador, hasta que se haga necesario reparar el mobiliario, las instalaciones y el equipo.

ARTÍCULO 51.- Son cuotas extraordinarias, todas aquellas que sean urgentes o indispensables para la conservación, reposición del mobiliario o equipo, cuyo costo exceda del fondo de reserva, o aquellas sin cuya aplicación, todo el inmueble o parte de él, sus áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes o parte de ellos, correrían el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte que no puedan cumplir con la función para la cual fueron destinados; se incluyen dentro de estas cuotas los gastos que se requieran eventualmente para la defensa jurídica de la unidad vacacional, o del inmueble en que ésta se encuentre ubicada, así como para eventos fortuitos o fuerza mayor.

ARTÍCULO 52.- Las cuotas deberán pagarse por los compartidarios en los plazos fijados en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido adjunto al contrato. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha en que se decrete. En el Reglamento Interno del Sistema de Tiempo Compartido, además deberá fijarse claramente las reglas conforme a las cuales se fijen las cuotas ordinarias, así como los criterios, requisitos y porcentajes de su incremento.

ARTÍCULO 53.- Toda cuota no pagada oportunamente, dará lugar al pago de los intereses moratorios que se fijen en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido.

CAPÍTULO NOVENO DEL REGLAMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO

ARTÍCULO 54.- En la escritura constitutiva del Sistema de Tiempo Compartido se incluirá el Reglamento de Tiempo Compartido, sin



perjuicio del Reglamento Interno, conforme a lo que establezcan las distintas leyes y reglamentos aplicables, en el que constará lo siguiente:

- I. Número de períodos en que se divide el uso de cada una de las unidades residenciales vacacionales;
- II. Mención de si los períodos son fijos o variables, y en su caso requisitos para variar la fecha de uso, de acuerdo a lo establecido en el contrato de compraventa respectivo;
- III. Sistemas de reservaciones;
- IV. Mención de si la ocupación es en una unidad específica o en una unidad de un tipo determinado y por tanto susceptible de sustitución;
- V. Cuotas ordinarias de admisión, operación y mantenimiento, orden, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de modificarse;
- VI. Cuotas extraordinarias, origen, aplicación, casos en que se pueden cobrar y manera de determinarlas;
- VII. Sistema de votación de los compartidarios para la toma de decisiones;
- VIII. Sistema para la designación e integración del Consejo Directivo de compartidarios sus facultades y procedimientos para la sustitución o destitución de sus integrantes y sus causas;
- IX. Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las unidades vacacionales, servicios, instalaciones y áreas comunes;
- X. Descripción del mobiliario inicial;
- XI. Número máximo de personas que podrá alojarse por unidad;
- XII. Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;
- XIII. Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;
- XIV. En su caso, sanciones que internamente se pueden aplicar a los compartidarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción de los reglamentos, el procedimiento para aplicarlas, y las causas de rescisión del contrato correspondiente;
- XV. Descripción y reglas de uso de los servicios complementarios que se ofrezcan a los compartidarios, socios o adquirientes;
- XVI. Derechos y obligaciones de los compartidarios, socios o adquirientes;
- XVII. La aclaración expresa que indique si el desarrollo quedará afiliado al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos, y la forma de cumplir con tal obligación;



XVIII. La manifestación, en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido coexista con cualesquiera otros sistemas turísticos o inmobiliarios, siempre que esté permitido;

XIX. Manifestación expresa en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido opera con servicio hotelero;

XX. En su caso, establecer las reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que surjan entre las partes, señalando si existe o no conciliación obligatoria, y en su caso las normas de arbitraje, y

ARTÍCULO 55.- Toda modificación al Reglamento Interno deberá registrarse nuevamente ante la PROFECO, previo al uso del mismo.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LA ASAMBLEA DE COMPARTIDARIOS

ARTÍCULO 56.- La asamblea general es el órgano a través del cual, los compartidarios que hayan cubierto el total del precio y cumplido con las obligaciones a su cargo, elegirán un Consejo Directivo y tomarán los acuerdos a que se refieran el contrato y el Reglamento Interno del Régimen de Tiempo Compartido Turístico. El Consejo Directivo estará integrado cuando menos por un Presidente, un Secretario y los vocales que se determinen en el Reglamento Interno.

ARTÍCULO 57.- Las asambleas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Las asambleas ordinarias o extraordinarias de compartidarios, a falta de disposición expresa en el Reglamento Interno, podrán ser convocados por el compartidor o prestador o por un número no menor al diez por ciento (10%) de los compartidarios con derecho a voto, en este último caso a través del Presidente del Consejo Directivo.

ARTÍCULO 58.- Las asambleas ordinarias o extraordinarias deberán ser convocadas por medio de correo electrónico, o registrado, o certificado o servicio de mensajería, debiendo contar con el comprobante de recibido, enviado con la anticipación que se estime necesaria, pero no menor de 30 días. En las convocatorias se incluirá el orden del día con todos los asuntos a tratar, formulando propuesta concreta para cada asunto, con objeto de que el compartidario pueda emitir su voto por correo electrónico, o certificado o registrado o por



servicio de mensajería. Asimismo, deberá indicar el lugar, fecha y hora de la asamblea y el quórum necesario para su celebración, según se trate de primera o segunda convocatoria, la cual se podrá efectuar en el mismo lugar y día, con cuando menos, dos horas de diferencia. Al término de cada asunto, deberá incluirse un espacio suficiente con las expresiones siguientes:

1. Votos en favor;
2. Votos en contra;
3. Observaciones.

ARTÍCULO 59.- Las asambleas generales ordinarias se convocarán y celebrarán cada vez que sea necesario tomar decisiones que modifiquen la operación regular del desarrollo o los compartidarios deseen discutir un tema que afecte a la mayoría de los compartidarios y las extraordinarias cuando se presenten cualesquiera de las siguientes situaciones:

I. Si no se respeta el destino o características del proyecto establecido en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido, en el Reglamento Interno o en el Contrato de Tiempo Compartido.

II. Cuando a juicio de la Presidencia Municipal respectiva, existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las obligaciones del compartidor o prestador.

III. Si se incrementan las cuotas de mantenimiento y servicio en contravención a lo dispuesto en el contrato o en el Reglamento de Tiempo Compartido.

IV. Cuando el compartidor o prestador cancela la filiación del desarrollo al sistema de intercambio internacional y no lo sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció el contrato de Tiempo Compartido o en el Reglamento Interno.

V. En caso de suspensión de pagos o concurso del propietario, del compartidor o prestador, del operador y/o del intermediario contratado para la prestación del servicio.

VI. Cuando por cualquier causa, el desarrollo afecto al Régimen de Tiempo Compartido, sea clausurado por cualquier autoridad competente.

VII. Cuando el compartidor o prestador viole reiteradamente las disposiciones de esta ley o incumpla las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de Tiempo Compartido y del Reglamento Interno.



VIII. En todos aquellos casos en que sea necesario defender contra terceros el inmueble afecto al Régimen de Tiempo Compartido, o cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se produzcan daños al inmueble o a los bienes afectos al Régimen de Tiempo Compartido y se haga necesario tomar una resolución al respecto.

ARTÍCULO 60.- El compartidario al recibir la convocatoria para la asamblea, procederá a votar en la misma hoja a favor, en contra o haciendo las observaciones que considere prudente al punto concreto, debiendo devolverla por correo electrónico, o registrado, o certificado o mensajería, dentro del término improrrogable de 15 días. En todo caso, el compartidario tendrá derecho de asistir personalmente a la asamblea, o a concurrir a ella por medio de representante debidamente facultado para ello, con simple carta poder. El representante podrá ejercer todas las acciones para defender los derechos de voz y voto en las asambleas. Esta cláusula deberá estar transcrita en los contratos de Tiempo Compartido que celebren los compartidarios con el compartidor o prestador.

ARTÍCULO 61.- Las asambleas deberán ser presididas por el compartidor o prestador del Sistema de Tiempo Compartido. Los asistentes procederán a nombrar un secretario y 2 escrutadores que verificarán el quórum.

Se entiende que habrá quórum legal en primera convocatoria si asisten votando por correo electrónico, certificado o por mensajería, personalmente o a través de representantes legalmente facultados, cuando menos el cincuenta (50%) por ciento más uno de los compartidarios con derecho a voto. En segunda convocatoria el quórum legal se integrará con el número de compartidarios que comparezcan personalmente o a través de representante, o por acreditamiento dado por correo electrónico, o correo certificado, o correo registrado, o por mensajería mediante el envío de su voto.

Verificado el quórum, el presidente de la asamblea declara instalada ésta y se procederá a desahogar cada uno de los puntos de la orden del día. No podrá tratarse ni aprobarse asunto alguno no indicado en la orden del día.



ARTÍCULO 62.- Las decisiones en las asambleas se tomarán por mayoría de votos, salvo por lo dispuesto en la presente Ley y aquellos otros en los que se establezca y requiera una mayoría calificada.

ARTÍCULO 63.- Los acuerdos que se tomen en las asambleas serán asentados en el libro de actas que necesariamente deberá llevar el compartidor (prestador). Por separado se archivarán los anexos de los asuntos tratados en el orden del día, así como la lista de asistencia, el informe de los escrutadores, los votos por escrito enviados por el compartidario a través de cualquiera de los medios previstos en esta Ley y demás documentos que formarán el apéndice del libro de actas.

Toda acta deberá estar firmada por el Presidente de la asamblea, el secretario y los escrutadores. También firmarán los traductores que sean utilizados en la asamblea por los compartidarios extranjeros.

Los acuerdos legalmente tomados en asamblea, obligan a todos los compartidarios.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO

ARTÍCULO 64.- El Sistema de Tiempo Compartido, tratándose de los servicios que deban prestarse a los compartidarios en los términos de los contratos respectivos, deberá contar necesariamente con un administrador y un compartidor o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, funciones que podrán ser ejercidas por la misma persona.

Todos los actos relativos a la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, servicio de reservaciones, reposición y reparación de los bienes, intercambio nacional o internacional u otros servicios que se hayan ofrecido, cualesquiera que sean las denominaciones con los que les señalen e independientemente del nombre que se le dé al contrato resultante, serán coordinados por el compartidor o prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido, quien será el único responsable de la eficiencia y calidad de la prestación de los servicios, frente a las autoridades y a los



compartidarios, aun cuando dichos servicios sean prestados por terceros.

El compartidor o prestador está obligado a cumplir todas las obligaciones que le correspondan conforme al Reglamento Interno de Tiempo Compartido, debiendo contratar y mantener vigente una póliza de seguro, que cubra daños o destrucción total o parcial del inmueble, por el importe equivalente al valor comercial del mismo, póliza que cubrirá la responsabilidad civil que corresponde conforme a esta Ley, por daños causados a terceros en sus personas y sus bienes.

ARTÍCULO 65.- El compartidor o prestador del servicio turístico de tiempo compartido o en su caso el administrador, tiene la obligación de llevar un libro de registro de compartidarios en el que exclusivamente se inscriban: los nombres de éstos, la unidad vacacional respectiva, cuando proceda; el periodo de uso, goce y disfrute que le corresponda, cuando proceda y la naturaleza de los derechos que el compartidario tiene conforme al contrato.

ARTÍCULO 66.- El propietario y el compartidor o prestador del servicio de Tiempo Compartido podrán administrar directamente el Sistema de Tiempo Compartido y podrán ser también prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, prestando los servicios de operación, vigilancia, intercambio nacional o internacional u otros servicios que hayan ofrecido, hasta la expiración del plazo.

ARTÍCULO 67.- El administrador y el compartidor o prestador del servicio turístico de tiempo compartido, tienen la obligación de tener un representante debidamente facultado con domicilio en el establecimiento o desarrollo inmobiliario, mismo que gozará de un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado en escritura pública, a efecto de responder de todas sus obligaciones.

ARTÍCULO 68.- El administrador y el compartidor o prestador del servicio turístico de tiempo compartido están obligados a convocar a la primera asamblea de compartidarios, al año siguiente al que se haya firmado la primera promesa de venta, preventa o venta del Sistema de Tiempo Compartido, la que se celebrará en los términos



previstos en la presente Ley, en donde sin perjuicio de otros asuntos, deberá ocuparse de nombrar a las personas que integren el primer Consejo Directivo de Compartidarios.

Mientras el administrador, propietario o compartidor (prestador) no renuncien o no sean removidos de los cargos de administradores o de prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, quedan obligados a continuar al frente de la operación, administración y mantenimiento del conjunto inmobiliario afecto al Sistema de Tiempo Compartido. El incumplimiento de esta obligación los obliga a responder de los daños y perjuicios que causen a los compartidarios.

ARTÍCULO 69.- El administrador o el compartidor (prestador) del servicio turístico de tiempo compartido, podrá ser removido de su cargo en los siguientes casos:

I. Si no se respeta el destino, características y condiciones del proyecto establecidas en la escritura constitutiva de afectación al Sistema de Tiempo Compartido, en el reglamento interno o en el contrato de venta respectivo;

II. Cuando se lleven a cabo modificaciones al sistema que violen lo previsto en la presente Ley;

III. Cuando existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las reservaciones o no se cumpla con lo establecido en la presente Ley;

IV. Si se incrementan sin fundamento las cuotas de mantenimiento, por encima de lo establecido claramente en el contrato de venta o en el reglamento interno;

V. Cuando no se conserve la afiliación al sistema de intercambio internacional, o no se sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció en el contrato de venta;

VI. En caso de suspensión de pagos o concurso del propietario o del compartidor o prestador, si éstos son administradores o prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, o en caso de suspensión de pagos de estos dos últimos;

VII. Cuando no se contraten o cuando no se conserven vigentes los seguros por causas imputables al propietario, al compartidor o prestador, al intermediario, al operador o al administrador del servicio turístico de tiempo compartido;

VIII. Cuando por cualquier causa imputable al propietario, al compartidor o prestador, al intermediario, al operador o al



CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DE LA TERMINACIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTÍCULO 71.- El inmueble afectado al sistema de tiempo compartido quedará sujeto a su destino, hasta la expiración del plazo fijado en la constitución del propio sistema, salvo lo dispuesto en el presente Capítulo.

No podrá desafectarse el inmueble destinado al Sistema de Tiempo Compartido, ni cancelarse en el Registro Público de la Propiedad la afectación del destino del inmueble, hasta que no expire el plazo antes mencionado, salvo por lo establecido en el artículo 74 de esta Ley.

La cancelación y desafectación del inmueble que se realice en contra de lo aquí establecido será nula. El Titular del Registro Público de la Propiedad y el registrador serán responsables de los daños y perjuicios que se causen cuando cancelen o desafecten un inmueble sujeto al Sistema de Tiempo Compartido en violación a lo establecido en este precepto.

ARTÍCULO 72.- Vencido el plazo establecido en la escritura constitutiva de afectación del Sistema de Tiempo Compartido, se cancelarán las garantías otorgadas y quedará a opción del propietario o en su caso del compartidor o prestador del servicio, volver a constituir nuevamente el sistema de tiempo compartido, en los mismos términos de esta Ley, o bien destinar libremente el desarrollo inmobiliario a los fines que más convengan a sus intereses.

ARTÍCULO 73.- Para que proceda la nueva constitución del Sistema de Tiempo Compartido, el propietario o el compartidor o prestador del servicio en su caso, deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en la presente Ley.

ARTÍCULO 74.- El Sistema de Tiempo Compartido podrá terminarse anticipadamente en los siguientes casos:

- I. En cualquier momento si no se ha realizado venta alguna;
- II. Por convenio entre quien haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido y los compartidarios, según acuerdo de la asamblea de éstos, tomado por un número no menor del setenta y cinco por ciento



administrador del servicio turístico de tiempo compartido, el conjunto inmobiliario se clausure por cualquier autoridad competente, que dé como consecuencia que el establecimiento permanezca cerrado por más de cinco días;

IX. Cuando el administrador, el compartidor y prestador de servicios turísticos de tiempo compartido presenten la renuncia a su cargo; y

X. Cuando el administrador, el compartidor y prestador del servicio turístico de tiempo compartido violen las disposiciones de esta Ley o incumplan las obligaciones contraídas en su respectivo contrato.

Las acciones para exigir rendición de cuentas al administrador o al compartidor (prestador) del servicio turístico de tiempo compartido, así como la acción de remoción de dichos cargos, o las que se requieran para exigir el cumplimiento de las obligaciones que deba cumplir el administrador o compartidor (prestador) del servicio turístico de tiempo compartido o las acciones de daños y perjuicios que se causen con motivo de hechos o actos a que este artículo u otros se refieren, podrán ejercitarlas los compartidarios directamente siempre y cuando se trate de cuando menos el veinticinco por ciento (25%) de los compartidarios, quienes podrán ejercitarlas a través del Consejo Directivo de Compartidarios, o el fiduciario, apoderado o representante común de cuando menos el veinticinco por ciento (25%) de compartidarios.

ARTÍCULO 70.- El administrador y el compartidor o prestador del servicio turístico de tiempo compartido podrán renunciar a su cargo, pero no podrán abandonarlo hasta que no se hubiere nombrado un sustituto, y para ese efecto se seguirán en lo conducente las reglas establecidas para la renuncia. El administrador o el compartidor o prestador del servicio turístico de tiempo compartido renunciante deberán entregar a su sustituto las cuotas, fondos, contabilidad y todos los documentos directa o indirectamente relacionados en su gestión.



(75%) de todos los compartidarios en el cual se deberá establecer la indemnización que se otorgue a los compartidarios por la reducción del plazo por el cual adquirieron sus derechos;

III. En los casos de inmuebles sujetos a tiempo compartido, los que el propietario o el compartidor o prestador del servicio no hayan vendido totalmente los derechos de tiempo compartido, podrán desafectarse las unidades residenciales vacacionales no vendidas. Igualmente podrá desafectarse la parte proporcional de áreas, instalaciones y servicios comunes que les corresponda, siempre y cuando, con esta última desafectación no se rompa la unidad de áreas, instalaciones, servicios comunes que corresponda a las unidades vacacionales que deban continuar afectadas al sistema, ni se afecten los derechos de uso de los compartidarios a las áreas comunes, y;

IV. Por expropiación por causas de utilidad pública.

ARTÍCULO 75.- El Sistema de Tiempo Compartido no se extingue, aunque concurren algunas de las siguientes causas:

I. Muerte del propietario o del compartidor (prestador);

II. Por concurso Mercantil del propietario o del compartidor (prestador);

III. Abandono del inmueble o desarrollo inmobiliario por el propietario o del compartidor (prestador);

IV. Evicción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido;

V. Remate del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido, o

VI. Prescripción del inmueble o del desarrollo inmobiliario afecto al destino de tiempo compartido.

ARTÍCULO 76.- Cuando por cualquier título o causa legal una persona física o moral, adquiera la propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble o desarrollo inmobiliario afecto al sistema de Tiempo Compartido, quedarán obligados a respetar dicho Sistema, que en todos los casos les será preferente y oponible, así como los derechos de los compartidarios respecto de la afectación y el destino del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido hasta la terminación del mismo.



ARTÍCULO 77.- La ruina o destrucción total del desarrollo inmobiliario extingue el tiempo compartido. Si la ruina o destrucción total es por caso fortuito o fuerza mayor, y afectara al compartidor o prestador y a los compartidarios, la indemnización del seguro se distribuirá en sus términos.

Si la ruina o destrucción total del inmueble o desarrollo inmobiliario es por culpa o negligencia del propietario o del compartidor (prestador), éstos quedan obligados a restituir a los compartidarios la parte proporcional del precio pagado, correspondiente al número de años de uso, goce y disfrute pendiente. El monto del pago de la indemnización del seguro que cubra el riesgo por ruina o destrucción del desarrollo, se destinará a pagar las devoluciones de precio a los compartidarios en los términos antes señalados, salvo que se utilice para la reconstrucción del mismo.

Si por culpa o negligencia, no se contrata o no está vigente el seguro de daños por ruina o destrucción del inmueble, será por cuenta del culpable, las devoluciones de los precios en los términos antes señalados y, en su caso, el pago de las indemnizaciones que conforme a este precepto deban pagarse.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO
DE LA COMISIÓN CONSULTIVA PARA EL FOMENTO Y
CONTROL DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTÍCULO 78.- El fomento, control, regulación, inspección y vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, cualquiera que sea la denominación de dicho acto e independientemente del nombre que se le dé al contrato, queda confiada a La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido, conforme a las facultades y obligaciones que le atribuye esta Ley.

ARTÍCULO 79.- La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido, será presidida por el Presidente Municipal del lugar donde se ubique el inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido Turístico y formarán parte de ella las siguientes personas:

- a) El Secretario del Municipio correspondiente
- b) Un representante de la Secretaría Estatal de Turismo.



- c) Un representante de la Dirección de Turismo Municipal del Municipio donde se ubique el inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido Turístico.
- d) El Regidor Titular de la Comisión de Turismo Municipal.
- e) Un representante por cada Asociación Local de Tiempo Compartido Turístico registrada en la Entidad, la cual deberá acreditar tener al menos 15 años de residencia y operación en el Estado y tener como actividad preponderante la afiliación de comercializadores, prestadores y propietarios de Tiempo Compartido.
- f) El titular de la Oficina de Defensa del Consumidor en el Estado, perteneciente a PROFECO, quien fungirá en calidad de oyente con voz y sin voto.
- g) Un Representante de la entidad encargada de llevar a cabo la promoción y publicidad institucional del Estado.

ARTÍCULO 80.- Serán facultades y obligaciones de La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido, de conformidad con este ordenamiento, las siguientes:

- I. Actuar como cuerpo de consulta de los Gobiernos Municipales y Estatales en donde se pretenda promover y desarrollar sistemas de tiempo compartido;
- II. Ordenar la realización de estudios de factibilidad sobre la promoción y desarrollo de los sistemas de tiempo compartido;
- III. Conocer las inconformidades, quejas y demandas que formulen los compartidarios, por violaciones que se lleven a cabo por los participantes que intervengan en el Régimen del Sistema de Tiempo Compartido, independientemente de la denominación de dicho acto y del nombre que se le dé al contrato resultante en su operación; a cambio de una precio cierto y en dinero.
- IV. Ordenar y realizar las revisiones, investigaciones, supervisiones y visitas de verificación a los participantes que intervengan en el Régimen de Tiempo Compartido, independientemente de la denominación de dicho acto y del nombre que éstos le den al contrato resultante en su operación, con todo lo relacionado con la constitución, funcionamiento, modificación o terminación del Sistema o Régimen con características similares o definitivas al Tiempo Compartido, para lo cual se apoyará de la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio donde se ubique, promueva, publicite, promocióne, comercialice, opere, preste, intermedie, prometa, prevenda, venda, traspase o ejecute cualquier



otro acto tendiente a realizar el uso, goce y disfrute de un inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido Turístico o de una unidad vacacional o parte de la misma, con independencia de las demás investigaciones, revisiones, supervisiones o vistas de verificación o inspección que realicen las autoridades federales, estatales o municipales dentro de sus facultades y ámbito de competencia.

ARTÍCULO 81.- La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido turístico, sesionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros presentes, el día y hora convocados para la sesión.

ARTÍCULO 82.- La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido se reunirá cuando lo considere necesario cualquiera de sus miembros. A las sesiones de la Comisión Consultiva deberán asistir los titulares designados, salvo el caso del Presidente Municipal que podrá ser suplido por el Secretario del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 83.- Los acuerdos de la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido, se tomarán por mayoría de votos. El Presidente Municipal o su legítimo representante, tendrá voto de calidad en caso de empate.

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO

DE LA REVISIÓN PARA LOS PRESUNTOS INFRACTORES DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTÍCULO 84.- La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido podrá conocer y recibir las inconformidades, quejas y demandas por presuntas violaciones que cometan los participantes que intervengan en el Régimen del Sistema de Tiempo Compartido, ya sea que éstas provengan de compartidarios, posibles compartidarios y/o terceros que acrediten tener una afectación; para lo cual podrá ordenar y realizar las revisiones, investigaciones, supervisiones, inspecciones, visitas de verificación, requerimientos de información y demás actos jurídicos, a través de la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio donde se ubique, promueva, publicite, promocióne, comercialice, opere, preste, intermedie, prometa, prevenda, venda,



traspase o ejecute cualquier otro acto tendiente a realizar el uso, goce y disfrute de un inmueble o unidad habitacional o parte de la misma, ya sea en una unidad, considerada en lo individual, o como una unidad variable dentro de una clase determinada, en más de una ocasión durante el plazo establecido en el contrato, a cambio de un precio cierto y en dinero.

Lo anterior con independencia de las demás investigaciones y supervisiones que al efecto realicen las autoridades federales, estatales o municipales dentro de sus facultades y ámbito de competencia.

ARTÍCULO 85.- El compartidario, posible compartidario y/o tercero que acrediten tener una afectación, en su calidad de demandante, podrá presentar sus inconformidades, quejas y demandas por cualquier presunta violación o irregularidad referida al Régimen de Tiempo Compartido regulado por esta ley, ante cualquiera de las siguientes instancias:

- a) A la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido
- b) A la Presidencia Municipal y/o dirección de turismo del Municipio de que se trate;
- c) A la Secretaría Estatal de Turismo;
- d) A la Oficina de Defensa del Consumidor, perteneciente a la PROFECO;
- e) Ante las Asociaciones Locales de Tiempo Compartido Turístico registradas en la Entidad;
- f) Ante el Consulado acreditado en el Estado de Quintana Roo, del País de origen del compartidario; y
- g) En el Consulado Mexicano más cercano al domicilio del compartidario en el extranjero.

ARTÍCULO 86.- Una vez recibida la inconformidad, queja o demanda interpuesta por el demandante ante cualquiera de las instancias mencionadas en el artículo anterior, deberá ser remitida inmediatamente a la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido, la cual en su sesión ordinaria o, si el caso lo amerita a juicio de la propia comisión, en sesión extraordinaria, se estudiará y analizará detenidamente el caso, emitiendo una opinión sobre la procedencia o improcedencia de la inconformidad, queja o demanda.



En caso de procedencia, La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido solicitará a la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio que corresponda, la emisión de la orden de visita de verificación, inspección o supervisión respectiva para ser ejecutada en el domicilio señalado por el demandante.

ARTÍCULO 87.- En toda revisión, supervisión, inspección, visitas de verificación, requerimientos de información y demás actos jurídicos, se levantará el acta respectiva junto con la evidencia que la sustente, para lo cual, de no existir inconsistencias o violaciones a los preceptos señalados en este ordenamiento, se dispondrá del cierre inmediato de la orden de verificación o inspección, dejando en poder del visitado copia de toda la documentación que fuera levantada en ese mismo acto, cuya información deberá estar debidamente firmada por los participantes.

Ante el incumplimiento detectado y levantada el acta y evidencia respectiva, se hará saber al visitado las inconsistencias detectadas, para lo cual se entregará copia del acta junto con la documentación que fuera levantada en ese mismo acto y que para el caso deberá estar debidamente firmada por los participantes, y se dispondrá a iniciar el procedimiento administrativo respectivo de conformidad con la legislación interna aplicable a la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio.

ARTÍCULO 88.- Ordenada la visita de verificación, inspección y supervisión, la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido a través de la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio acudirán al domicilio señalado y proporcionado por el demandante, donde acreditará únicamente el cumplimiento de lo establecido en la presente Ley, cerciorándose de la legalidad y validez de la documentación e información proporcionada por el visitado, contra cotejo y revisión de los mismos.

Para efectos de lo dispuesto en este precepto, el visitado, sus representantes o sus empleados están obligados a permitir al personal acreditado el acceso al lugar o lugares objeto de la



diligencia, y nombrar libremente, a dos testigos que intervengan dentro del proceso que se lleve a cabo en el mismo. A falta de nombramiento de los testigos de manera libre y voluntaria por parte del visitado, éstos serán designados de manera aleatoria con quienes se encuentren en el lugar donde se practica la diligencia; y de no contar con dos testigos, con uno sólo bastará, dejándose asentado en el acta respectiva dicha circunstancia.

Una vez concluida la visita de verificación y supervisión, la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio que corresponda deberá remitir dentro de los cinco días hábiles siguientes a la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido el acta redactada, junto con todos los documentos que se le hayan entregado durante dicha diligencia.

Los visitados, sus representantes o sus empleados están obligados a presentar ante la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio, en un término no mayor de quince días hábiles, la información o documentación necesaria que les sea requerida para el cumplimiento de las atribuciones de las mismas, así como para sustanciar los procedimientos a que se refiere esta ley. Dicho plazo podrá ser ampliado por una sola vez por el mismo término.

ARTÍCULO 89.- Para determinar el incumplimiento de esta ley y en su caso para la imposición de las sanciones a que se refiere la misma, la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido a través de la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio que corresponda, notificará al presunto infractor de los hechos motivo del procedimiento y le otorgará un término de quince días hábiles para que rinda pruebas y manifieste por escrito lo que a su derecho convenga. En caso de no rendirlas, se resolverá conforme a los elementos de convicción de que disponga.

ARTÍCULO 90.- Solventada y emitida la resolución por los hechos que hayan resultado violatorios y en los cuales refleje responsable al infractor, la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido notificará a través de la Dirección de Ingresos Coordinados y Cobranza del Municipio que corresponda, la sanción impuesta al infractor, dejando la ejecución de la misma a



cargo de la Tesorería Municipal del lugar del inmueble donde se practicó la diligencia.

ARTÍCULO 91.- Para la sustanciación del procedimiento administrativo por infracciones a la ley a que se refiere el presente Capítulo, se aplicará supletoriamente lo dispuesto en el Reglamento de Procedimiento Administrativo del Municipio correspondiente.

CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 92.- Las sanciones establecidas en el presente Capítulo serán aplicables a los infractores, independientemente de las contenidas en cualquier otra ley o reglamento aplicable.

ARTÍCULO 93.- Las multas o sanciones serán calculadas con base a las Unidades de Medida y Actualización (UMA) vigentes en el Estado de Quintana Roo y deberán estar establecidas en la Ley de Derechos del Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO 94.- El compartidor (prestador), comercializador, intermediario o el propietario, con independencia de la figura que éste último tome, que incurra en los supuestos establecidos a continuación se hará acreedor a las siguientes sanciones:

I. Por celebrar contratos, sin haberse previamente constituido el Régimen de Tiempo Compartido Turístico sobre el inmueble objeto del mismo, se clausurarán los locales donde se realicen las operaciones de venta, hasta en tanto se acredite haber constituido el Régimen de Tiempo Compartido Turístico, y se impondrá una multa de hasta 20,000 UMAs, independientemente del cumplimiento de las obligaciones de resarcir a los presuntos compartidarios o afectados, en los términos pactados en el contrato.

En todo caso, el compartidor deberá regularizar su condición y seguir prestando los servicios a que se hubiere comprometido con los compartidarios y en caso de no estar en condiciones de cumplir con las obligaciones pactadas respecto de los compartidarios, deberá aportar todos los bienes y derechos base de la operación de Tiempo Compartido Turístico, al Fideicomiso que se hará cargo de la



administración de dichos bienes, con el fin de cumplir con las obligaciones a su cargo.

El Fideicomiso será manejado por un Comité Técnico que estará integrado por igual número de representantes del compartidor, del Municipio y de los compartidarios. El Comité Técnico será presidido por el representante que de común acuerdo designen los compartidarios.

II. Por realizar actos jurídicos tendientes a la celebración del contrato de Tiempo Compartido turístico, recaído sobre inmuebles en proceso de construcción, celebrados sin las licencias, requisitos, autorizaciones y garantías o depósitos acreditables correspondientes, en violación a lo dispuesto por esta ley, se impondrá multa en los términos que establece el Código Civil del Estado, en el título respectivo, sin perjuicio de las que se haga acreedor por el incumplimiento del Reglamento Municipal de Construcción. Asimismo, se clausurará la obra, los locales donde se realicen las operaciones de venta o ambos, hasta en tanto se otorguen las garantías suficientes.

III. Por celebrar contratos de Tiempo Compartido que contravengan lo establecido en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido y en el Reglamento Interno del inmueble afectado, se aplicará por cada contrato celebrado una multa de hasta 600 UMAs, independientemente de la obligación de resarcir al compartidario en sus derechos afectados.

IV. Por incumplimiento reiterado en un año, por más de dos ocasiones del compartidor (prestador), intermediario y/o el operador a cualquiera de las obligaciones establecidas en esta ley, en el Contrato o en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido turístico, se impondrá una multa de hasta 600 UMAs por cada contrato incumplido, independientemente del cumplimiento de la obligación establecida en el Código Civil del Estado y del deber de resarcir al compartidario afectado por los daños y perjuicios causados.

V. Por simular la operación de tiempo compartido, cualquiera que sea la denominación de dicho acto e independientemente del nombre que se le dé al contrato resultante en su operación y representen a



cadena nacional o internacional de hospedaje y, que dentro de sus instalaciones y sin los permisos y autorizaciones correspondientes, realicen actividades de promoción, comercialización, intermediación, celebración de contratos, promesas de ventas, preventas, ventas o ejecute cualquier otro acto tendiente a ofrecer el uso, goce y disfrute de un inmueble o de una unidad habitacional o vacacional o parte de la misma, ya sea como una unidad cierta, considerada en lo individual, o como una unidad variable dentro de una clase determinada durante un período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables, sin que el inmueble esté afectado al Sistema de Tiempo Compartido y los contratos utilizados no hayan sido aprobados por PROFECO, se le impondrá una multa de 50,000 UMAs independientemente del cumplimiento de la obligación establecida en el Código Civil y del deber de resarcir al compartidario afectado por los daños y perjuicios causados.

En caso de reincidencia en los supuestos anteriormente mencionados, se podrán aplicar sanciones hasta por el doble de lo previsto en este artículo.

ARTÍCULO 95.- Se equiparán en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el Código Penal de Estado y se sancionará con una pena de uno a seis años de prisión y multa de hasta 500 UMAs, a quien simule y realice cualquier clase de promoción o campaña publicitaria, celebre cualquier acto jurídico, oferte la venta o compra u otros actos similares en violación a la presente Ley, tendiente a realizar el uso, goce y disfrute de un inmueble que no esté afecto al Sistema de Tiempo Compartido Turístico o de una unidad habitacional o vacacional, o parte de la misma, o a quien venda derechos de tiempo compartido por plazos que excedan al de la afectación del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido.

ARTÍCULO 96.- Se equipara en cuanto a la descripción típica del fraude genérico contemplado en el Código Penal del Estado y se sancionará con una pena de uno a seis años de prisión y multas hasta de 500 UMAs al que teniendo a su cargo la administración o el cuidado de bienes afectos al Sistema de Tiempo Compartido, los desvíe causando algún perjuicio en beneficio de sí o de otro.



ARTÍCULO 97.- Las acciones a que se refieren los artículos anteriores, se perseguirán a petición de parte ofendida.

ARTÍCULO 98.- El uso de las facultades que esta ley otorgue a las Autoridades y Funcionarios del Estado y de sus Municipios y la transgresión a los ordenamientos contenidos en el mismo, se sancionará conforme a lo previsto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

ARTÍCULO 99.- Las responsabilidades civiles o penales en que incurran los compartidores (prestadores), comercializadores, intermediarios, operadores, propietarios y vendedores a que se refiere la presente Ley, se estará a lo previsto por las disposiciones contenidas en el Código Civil o Penal del Estado de Quintana Roo, según sea el caso.

ARTÍCULO 100.- Contra las sanciones impuestas al compartidor (prestador), comercializador, intermediario, operador o al propietario, con independencia de la figura que éste último tome, procederán todos los recursos establecidos por las Leyes Estatales y Municipales.

CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO JURISDICCIÓN

ARTÍCULO 101.- Todo litigio o controversia relacionado con la presente Ley, se regirá por las disposiciones legales del Estado de Quintana Roo y serán competentes los Tribunales locales para conocer de la misma, aun cuando los afectados estén domiciliados fuera de la Entidad.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - La presente Ley entrará en vigor en todo el Estado de Quintana Roo, al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.



morena
movimiento regeneración nacional

ARTÍCULO SEGUNDO. - Se derogan todos los ordenamientos legales que contravengan al presente.

ARTÍCULO TERCERO. - Se otorga un plazo de ciento ochenta días a partir de que entre en vigor esta Ley, para que todos los inmuebles y desarrollos, comprendidos en el presente ordenamiento y que no se encuentren afectados al Sistema de Tiempo Compartido, se sujeten a lo establecido por la misma, por tanto, deberán constituir formalmente el Sistema de Tiempo Compartido correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO.- Se otorga un plazo no mayor de noventa días hábiles a partir de la publicación de esta Ley, para que quede formalmente instalada La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Sistema de Tiempo Compartido y la Oficina correspondiente.

Se signa la presente iniciativa, en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los 02 días de Abril del 2020.

ATENTAMENTE

DIP. LUIS FERNANDO CHAVEZ ZEPEDA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA Y
PROTECCIÓN CIVIL

