

Regulación del tiempo compartido

DIPLOMADO DE TIEMPO COMPARTIDO

Ciudad de México, 28 de septiembre de 2015

Normatividad aplicable al Tiempo compartido

Normatividad aplicable al Tiempo Compartido:

- ✘ LFPC (Artículos 64, 65 y 73)
- ✘ **NOM-029-SCFI-2010**, Prácticas Comerciales-Requisitos Informativos para la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido (DOF 17-05-2010)

Modificaciones de 15 de julio de 2010, 13 de enero de 2011 y 9 de marzo de 2012 (entrada en vigor 8 de mayo de 2012)

Normatividad aplicable al Tiempo compartido

- Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros (DOF 25-05-2010)
- Disposiciones de carácter general en materia de contratos de adhesión, publicidad, estados de cuenta y comprobantes (DOF 06-04-2011)

Definición de Tiempo Compartido

Independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico, consiste en:

- Poner a disposición de una persona o grupo de personas
- El uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo
- En una unidad variable dentro de una clase determinada
- Por períodos previamente convenidos
- Mediante el pago de alguna cantidad
- Sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos

Requisitos para operar

La venta o preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá iniciarse cuando:

- Cumplan con las disposiciones de ley y la norma oficial mexicana correspondiente
- El contrato (membresía) que pretenda utilizar se encuentre registrado ante la Profeco

Tipos de proveedores

En la prestación de servicios de tiempo compartido existe obligación para las siguientes personas:

- Proveedor (dueño del bien)
- Prestador intermediario (no es dueño)
- Propietario (responsable solidario)

Principales obligaciones

- **Afectación Inmueble**

El proveedor deberá acreditar que el bien inmueble esta afectado a la prestación del servicio de tiempo compartido, cuando así lo dispongan las legislaciones locales; o mediante declaración de la voluntad otorgada ante notario público o contenida en un contrato de fideicomiso (**inscrito en el Registro Público de la Propiedad**)

- **Obligación solidaria**

Cuando existan **prestadores intermediarios**, se debe incorporar además la **mención expresa** de que los **propietarios legítimos se responsabilizan solidariamente** de la prestación del servicio de tiempo compartido en el desarrollo o establecimiento de que se trate

Principales obligaciones

- **Alojamiento Alternativo**

La indicación expresa de que el consumidor **debe ser alojado inmediatamente** en algún establecimiento **en el mismo lugar, y de categoría y calidad igual o superior** al servicio de tiempo compartido contratado, siempre que por **causas imputables al Proveedor o al prestador intermediario no pueda utilizar los servicios pactados**

En caso de que el proveedor demuestre que **esta obligación no puede ser cumplida por motivos fuera de su alcance**, está obligado a **pagar al consumidor** en un lapso **no mayor a quince días naturales**, contados a partir de la fecha en que acrediten **los gastos necesarios comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el establecimiento y viceversa**

Principales obligaciones

Cancelación

Incorporar en el **apartado de terminación o cancelación** del contrato, una cláusula que mencione:

- a) El **plazo en el que el consumidor puede cancelar** el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados; **dicho plazo no puede ser menor al de cinco días hábiles**, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato
- b) La **devolución de la inversión total inicial** debe hacerse, como máximo, **dentro de los quince días hábiles siguientes** a la fecha de cancelación del contrato

Principales obligaciones

Cancelación

- c) La cancelación se debe hacer **por escrito**:
- en el lugar en que **se haya realizado la operación**,
 - en el **domicilio del proveedor** o prestador intermediario o representante,
 - por **correo registrado**, o
 - por los **medios establecidos en la ley**

Para el caso de **correo registrado** se tomará como **fecha de notificación** de cancelación, la **de recepción para su envío**

Principales obligaciones

- **Penas Convencionales**

Detalle de las sanciones a que se hacen acreedores tanto el **proveedor**, el **prestador intermediario** como el **consumidor**, en caso de **cancelación extemporánea o incumplimiento del contrato**, así como el **procedimiento para su cálculo y aplicación** al dar por terminada la relación contractual; en cuyo caso deberá ser informada, sin que la falta de la misma suspenda o modifique dicha sanción

Principales obligaciones

- **Cuotas**

Descripción de los cobros y conceptos de éstos, que se pretende hacer al consumidor por la contratación del servicio de tiempo compartido, incluyendo, en su caso, los costos por la suscripción o membresía, así como de las cuotas ordinarias, su aplicación, periodicidad y manera de modificarse, así como las cuotas extraordinarias y las formas de aplicación

Principales obligaciones

- **Cuotas**

Incluir un párrafo en el que se señale que en caso de que las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias fuesen insuficientes para el mantenimiento del inmueble, será responsabilidad exclusiva del proveedor el cubrir las diferencias

En atención a lo anterior, se deberá establecer un máximo a cobrar por concepto de cuotas extraordinarias

Principales obligaciones

- **Jurisdicción**

Los contratos de adhesión sujetos a registro deberán **contener una cláusula en la que se determine que la Procuraduría es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento de los mismos**

Principales obligaciones

Prácticas Comerciales Prohibidas

- Utilizar **información o publicidad** cuyo contenido sea **falso, confuso o contrario** a las condiciones estipuladas en el **contrato y reglamento** registrados ante la Profeco
- **Utilizar mecanismos promocionales** como son **rifas, regalos, premios, encuestas, certificados de hospedaje**, por cualquier medio, con el intento de ofrecer o prestar sus servicios, **sin especificar de manera clara e inequívoca el propósito de hacer dicha oferta**
- **Utilizar** por cualquier medio, **sin autorización**, el **nombre o logotipo** de la **Secretaría**, de la **Profeco** o de **cualquier dependencia** o entidad de la administración pública

Principales obligaciones

Sobreventa

- **El proveedor o el prestador intermediario deben adoptar las medidas necesarias para evitar la sobreventa, de tal manera que su volumen de contrataciones nunca debe rebasar su capacidad de servicio**

Principales obligaciones

Reglamento Interno

- **Incluir una clausula que señale que existe un Reglamento Interno** que contiene **las bases o reglas de operación** al que se sujeta la prestación y uso del servicio de tiempo compartido, **el cual debe anexarse al contrato de adhesión y debe contener los requisitos** establecidos en la **NOM, destacando** los siguientes:
- **Mecánica para el uso de las unidades** o bienes
- **Funcionamiento** de los **sistemas de reservación y medios de confirmación**
- **Descripción de las cuotas ordinarias**, su aplicación, periodicidad, y manera de modificarse, así como las **cuotas extraordinarias** y las formas de aplicación

Principales obligaciones

Preventas

- El proveedor, además de cumplir con el requisito de la afectación debe presentar los siguientes documentos:
- **Licencia de construcción del inmueble**, especificando el **plazo estimado de terminación de la obra** y de uso de las instalaciones y servicios comunes, **incluyendo las penalizaciones para el caso de incumplimiento del servicio contratado**
- **Tratándose de reconstrucción, ampliación o reparación del establecimiento, copia de la póliza de seguro contra daños y siniestros totales o parciales** y la especificación de las penalizaciones para el caso de incumplimiento, en la prestación del servicio

Principales obligaciones

Numeral 4.1

- Exhibir un documento mediante el cual los terceros contratados **se obliguen solidariamente** con el proveedor o el prestador intermediario para atender y, en su caso, **resolver cualquier requerimiento relacionado con la prestación del servicio** de tiempo compartido, **ante la Profeco**

Principales obligaciones

- **Para efectos de dar cumplimiento al numeral 4.1 de la NOM**, la Profeco considera como *terceros*, de manera enunciativa, más no limitativa a los siguientes sujetos:
 - Promotores
 - Comisionistas
 - Administradores
 - Mediadores mercantiles

Principales obligaciones

- **Tercero**

En tal sentido, **un tercero será toda aquella persona** que del análisis de la documentación o del contrato y sus anexos, **se advierta que el proveedor y/o el prestador intermediario han delegado en él ciertas obligaciones** que, eventualmente, puedan ser susceptibles de incumplimiento hacia el consumidor

Operaciones financiadas (LTOSF)

¿Porqué los prestadores de tiempo compartido están sujetos?

Entidades Comerciales (Art. 1 de las Disposiciones)

Sociedades que de manera habitual otorguen créditos, préstamos o financiamientos

Aunque el fin de su actividad principal no es el otorgamiento del financiamiento, en algunas de sus operaciones se presenta y a través del mismo se cobran: intereses, comisiones y otros gastos

Operaciones financiadas

¿Porqué los prestadores de tiempo compartido están sujetos?

Contratos de Adhesión (Art. 2 de las Disposiciones)

Cuando **documenten operaciones y servicios de crédito, incluyendo las operaciones de compraventa a plazos, de pagos diferidos, mutuo o exhibiciones periódicas, se entenderán como préstamo o financiamiento**

Operaciones financiadas

Como se debe dar cumplimiento a esta obligación:

- Incorporando los requisitos de la LTOSF y sus Disposiciones en el contrato de prestación de servicios, o
- Documentando el financiamiento por separado (otro contrato)

Operaciones financiadas

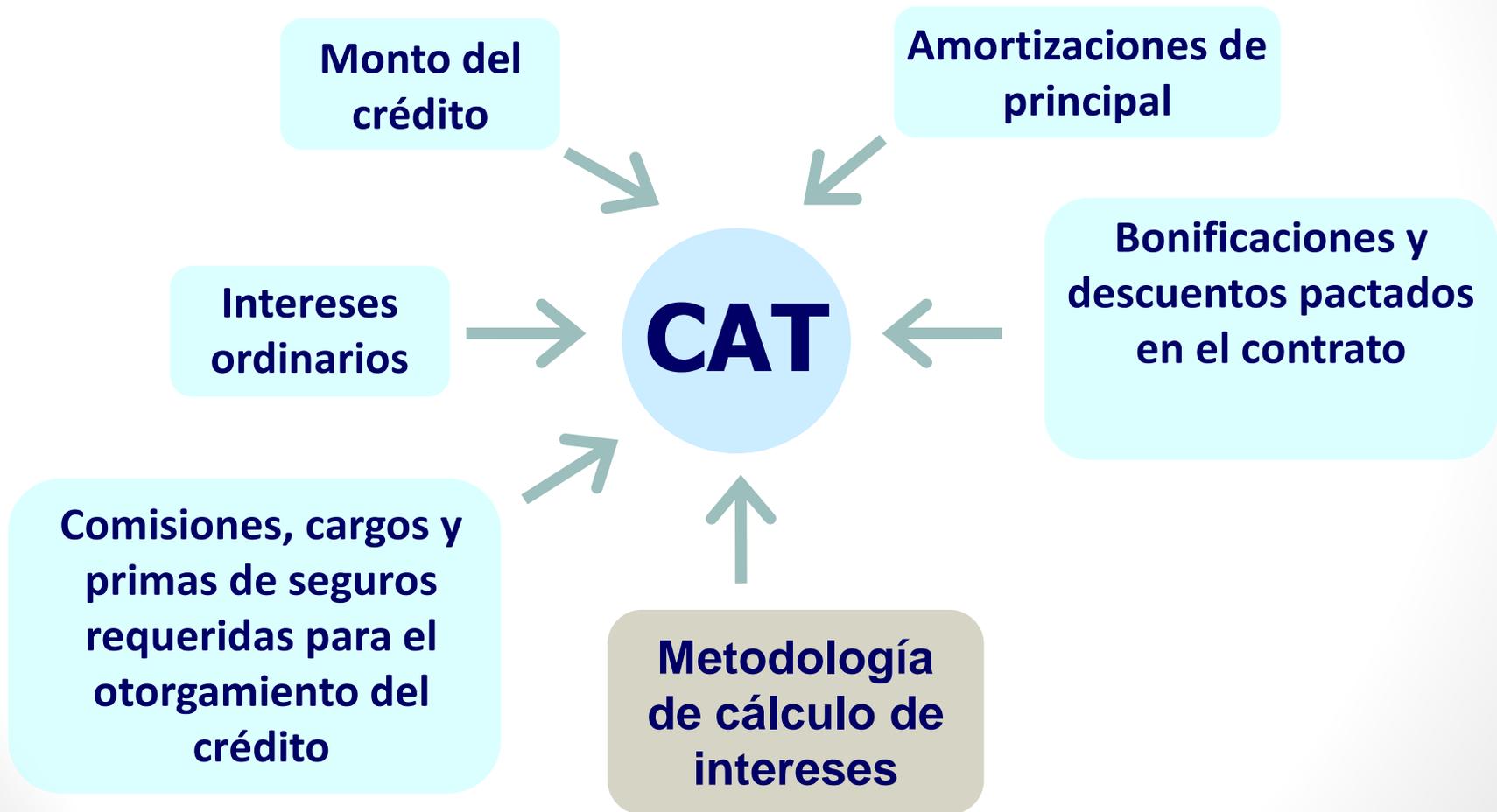
- Se establece el contenido mínimo de los contratos
- Indicar el **CAT** (Circular 21/2009, por la que Banxico da a conocer la fórmula, los componentes y la metodología de cálculo de Costo Anual Total)
- Incorporar una **Carátula informativa** con un tamaño de letra de al menos **12 puntos**
- Incluir forma de calcular los **intereses**
- Indicar todas las **Comisiones**

Operaciones financiadas (CAT)

Costo Anual Total (CAT)

- Es un indicador del **costo total de un financiamiento** aplicable a todo tipo de crédito
- Incluye la **tasa de interés, comisiones, gastos y cualquier otro cargo** que deba pagar el cliente al momento de contratar el crédito y durante su vigencia
- Permite **efectuar comparaciones** entre las diferentes ofertas de crédito
- Se expresa como **porcentaje en términos anuales**

Operaciones financiadas (CAT)



Operaciones financiadas (Carátula informativa)

CAT Costo Anual Total SIN IVA	TASA DE INTERES ANUAL	MONTO DEL CREDITO	MONTO TOTAL A PAGAR	COMISIONES (6)
				Montos y Cláusulas
Para fines informativos y de comparación (1) [Fijo o Variable]	(2) [Fijo o Variable] (3) [por mora]	(4) [Moneda]	Estimado según el contrato. (5)	Por apertura _____ Por prepago _____ (6.1) Por cobranza _____ Otras _____ (6.2)
Metodología de cálculo de interés: [Los intereses se calcularán cada periodo sobre el saldo insoluto decreciente del monto del préstamo] [o, en caso de ser diferente, explicar].				
Plazo del crédito: _____				
Sus Pagos serán como siguen:				
<u>Número</u>	<u>Monto</u>	<u>Cuándo se realizan los pagos</u>		
(7)	Incluye IVA, por lo que pueden existir pequeñas variaciones en cada pago (8) [Fijo o Variable]	(9)		
[Insertar cuando resulte aplicable, las leyendas a que se refiere el artículo 6 de las presentes disposiciones.]				
[Insertar en este espacio los cuadros que apliquen en el siguiente orden: Tasa variable Moneda/UDIS]				
Autorización: Los datos personales pueden utilizarse para mercadeo: O Sí O NO				
[Insertar en este espacio el cuadro de garantía y/o seguros, cuando aplique]				
Dudas, aclaraciones y reclamaciones:				
• Para cualquier duda, aclaración o reclamación, favor de dirigirse a:				
Domicilio: _____				
Teléfono: _____, correo electrónico: _____				
Página de Internet: _____				
• O en su caso a:				
[PROFECO: Teléfono 01-800-468-87-22, Página de Internet: www.profeco.gob.mx				
[ESTADO DE CUENTA]/[CONSULTA DE MOVIMIENTOS]				
[Estado de cuenta con periodicidad: _____.]				
O Entregado en domicilio				
O Consulta vía Internet				
O Consulta en _____ (10)				
Datos de inscripción en el Registro Público de Contratos de Adhesión: _____ (11)				

Operaciones financiadas (Tasas de interés)

- Las tasas de interés, expresadas en **términos anuales**, incluyendo las tasas de interés ordinaria y moratoria
- Tratándose de **tasas variables** se deberá **expresar la tasa de referencia** y el **número de puntos porcentuales o fracciones** que se **adicionan o deducen**, en su caso, **los límites máximos o mínimos fijados**

Operaciones financiadas (comisiones)

Comisiones

- **El concepto, monto y método de cálculo de cada una de las Comisiones que cobrarán a los Clientes, así como todos los servicios, eventos o acciones que las generen, especificando su periodicidad**
- **Ejemplos de comisiones relacionada con el financiamiento:**
 - Por cargos administrativos
 - Por apertura
 - Por prepago
 - Por cobranza

Regulación del tiempo compartido

Carlos Meneses

cmenesest@hotmail.com

DIPLOMADO DE TIEMPO COMPARTIDO

Ciudad de México, 28 de septiembre de 2015