



**Asociación Mexicana
de Desarrolladores Turísticos**

EL MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD VACACIONAL

MTRO. JOSE CEDANO GALERA

2º CONGRESO ACADÉMICO SOBRE LA PROPIEDAD VACACIONAL



TODOS LOS MARTES DE 17:00 A 18:00 HRS
8 FEBRERO A 31 MAYO
2022

CONVOCATORIA
ESTUDIANTES DE CARRERAS
DE TURISMO Y AFINES
DE ACAPULCO E IXTAPA-ZIHUATANEJO

PROGRAMA DE CAPACITACIÓN
GRATUITO

INFORMES: virginia@amdetur.org.mx

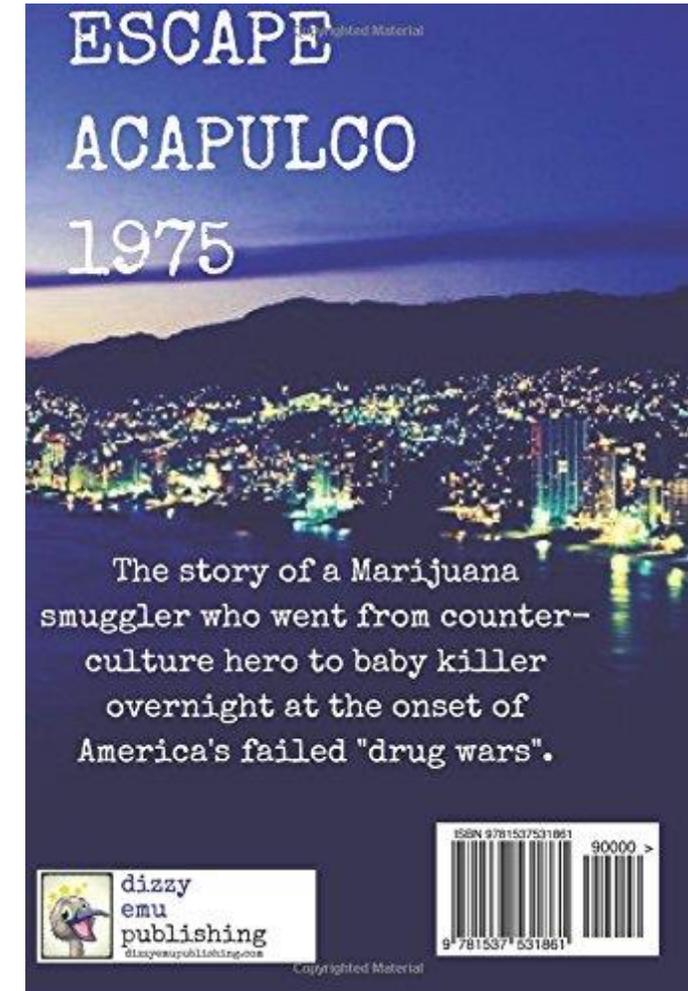


CONSULTA
EL TEMARIO EN:
www.amdetur.org.mx



ANTECEDENTES

EL TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO NACE EN ACAPULCO, DESDE APROX.1975 SIN EMBARGO HAY MUCHAS IRREGULARIDADES Y MUCHAS QUEJAS DE LOS COMPRADORES, HABIA DESARROLLOS QUE NO GARANTIZABAN LOS SERVICIOS AL CLIENTE Y HABIA OTROS QUE ERAN EJEMPLO DE HONESTIDAD Y SERVICIO, GANANDOSE LA CONFIANZA DE LOS COMPRADORES.



ANTECEDENTES

COMO HEMOS VISTO COMO EL TIEMPO COMPARTIDO SE DESARROLLO EN OTROS PAISES, EN FRANCIA, ITALIA, ESPAÑA, ESTADOS UNIDOS Y MUCHOS PAISES MAS, VOLVIENDOSE UNA NOVEDAD Y TENDENCIA, TENIENDO EN LOS DESTINOS DE PLAYA ESTA ALTERNATIVA PARA VACACIONAR.

YA EN ACAPULCO EN ESA EPOCA HABIA MUCHOS TURISTAS INTERNACIONALES Y NACIONALES, EL DESTINO LES ENCANTABA, POR ESO AL TENER LA OPORTUNIDAD DE VACACIONAR MAS FRECUENTEMENTE EN ESTE PARAISO Y AL GARANTIZANTIZARLE RESERVACIONES, HABITACIONES, SERVICIO AMABLE, AMISTOSO Y CORDIAL, LOS HACIA SENTIR COMO EN CASA, POR LO QUE EL TIEMPO COMPARTIDO CRECIO COMO LA ESPUMA.



INICIANDO EL ORDENAMIENTO



CON LA BONANZA APARECIO TODO TIPO DE EMPRESAS, ALGUNAS COMETIAN ABUSOS Y SE HABLABA MAL DE ESTA NOBLE INDUSTRIA Y DEL DESTINO TURISTICO.

COMO SOLUCIONARLO?

SE CONVOCO A DESARROLLADORES, PROMOTORES, VENEDORES, EMPRESARIOS Y PRESTADORES DEL SERVICIO DEL TIEMPO COMPARTIDO PARA CONOCER SUS PROYECTOS DE CONSTRUCCION, DESARROLLO Y COMERCIALIZACION, PARA CREAR LA PRIMER LEY QUE REGULARIA Y FOMENTARIA EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO EN GUERRERO.

DEFINICIONES

CONTRATO.- ES UN ACUERDO DE VOLUNTADES ENTRE DOS O MAS PERSONAS PARA PRODUCIR O TRANSFERIR OBLIGACIONES Y DERECHOS.

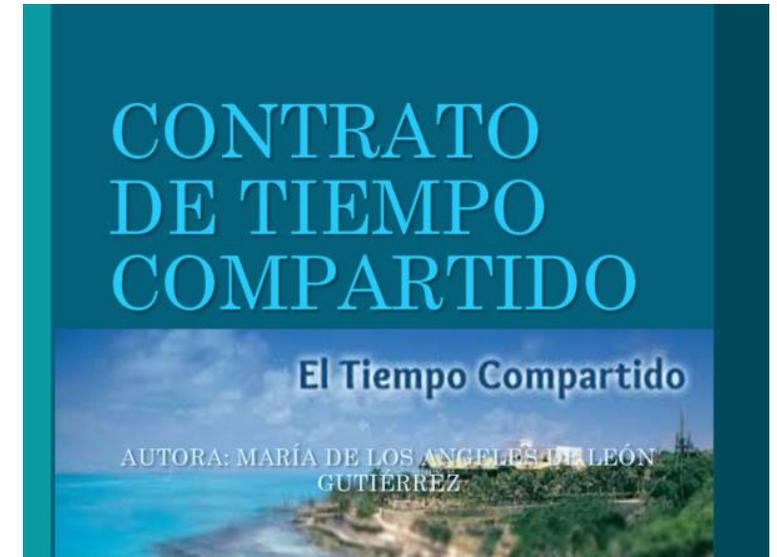
TIEMPO COMPARTIDO.- ES UN CONTRATO MERCANTIL POR EL CUAL UNA O VARIAS PERSONAS TOMAN A DISPOSICION EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE UNA UNIDAD RESIDENCIAL VACACIONAL POR UN PERIODO DE TIEMPO DETERMINADO.

SE DIFERENCIA DEL ARRENDAMIENTO PORQUE EL TIEMPO COMPARTIDO SE ACUERDA QUE EL BIEN SE UTILIZA EN DETERMINADAS FECHAS DEL AÑO, PERO DEBE PAGARSE UNA CUOTA, MIENTRAS QUE EN EL ARRENDAMIENTO NO.

ELEMENTOS PERSONALES:

PRESTADOR.- PERSONA QUE DA SU BIEN INMUEBLE EN TIEMPO COMPARTIDO.

USUARIO-TURISTA.- PERSONA QUE RECIBE EL BIEN INMUEBLE PARA DISFRUTARLO POR UN NUMERO DE DIAS AL AÑO.





DEFINICIONES

TIEMPO COMPARTIDARIO.- LA PERSONA FISICA O MORAL QUE ADQUIERE EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE UNA UNIDAD RESIDENCIAL VACACIONAL Y DE LOS BIENES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y SERVICIOS COMUNES.

DESARROLLADOR.- LA PERSONA FISICA O MORAL QUE CONSTRUYA O PROMUEVA EL ESTABLECIMIENTO DE SISTEMAS DE TIEMPO COMPARTIDO.

MULTIPROPIEDAD.- EL DERECHO POR EL CUAL EL MULTIPROPIETARIO ADQUIERE EL DOMINIO PLENO SOBRE UNA PARTE ALICUOTA (PROPORCION) DE UNA UNIDAD INMOBILIARIA DE CUALQUIER TIPO, AFECTA A CUALQUIER DESTINO.

VENDEDOR.- LA PERSONA FISICA O MORAL QUE SE DEDIQUE A LA PROMOCION, VENTA O CELEBRACION DE CONTRATOS QUE TENGAN POR OBJETO CONCEDER EL DERECHO DE USO, GOCE Y DISFRUTE DE BIENES Y SERVICIOS DENTRO DE SISTEMAS DE TIEMPO COMPARTIDO.

CUOTA.- PAGO DE DINERO A CARGO DEL TIEMPOCOMPARTIDARIO, DESTINADO A CUBRIR LOS GASTOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS QUE LE CORRESPONDAN CONFORME A LO CONTRATADO.

Tiempo compartido tradicional

Miembro quiere visitar otros destinos

Miembro recurre a una
compañía intercambiadora



LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL ESTADO DE GUERRERO



EL OBJETO DE ESTA LEY ES LA REGULACION Y EL FOMENTO DEL SISTEMA DEL TIEMPO COMPARTIDO PARA LA PROTECCION DE LOS TIEMPO COMPARTIDARIOS Y LA PROMOCION A LA INVERSION PRIVADA O SOCIAL, ASI COMO DEL SISTEMA DE MULTIPROPIEDAD.

EXPEDIDA EN MARZO DE 1990, CREADA POR EL EX GOBERNADOR JOSE FRANCISCO RUIZ MASSIEU.

LOS DERECHOS DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS ESTAN REGULADOS POR ESTA LEY Y SU REGLAMENTO.

PARA CONSTITUIR UN SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE QUIEN CON TITULO LEGITIMO DEBE HACER LA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD FORMALIZADA EN ESCRITURA PUBLICA ANTE NOTARIO EN EL QUE SE AFECTE EL INMUEBLE Y DEBERA INSCRIBIRSE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

CREACION DE LA COMISION TECNICA DE VIGILANCIA DE TIEMPO COMPARTIDO.

COMISION TECNICA DE VIGILANCIA DEL SISTEMA DEL TIEMPO COMPARTIDO

TIENE LA FUNCION DE LA INSPECCION Y VIGILANCIA DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO, ASI COMO LA ACTIVIDAD DE PROPIETARIOS, PROMOTORES, DESARROLLADORES, PRESTADORES DE SERVICIOS TURISTICOS Y VENDEDORES.

ESTA INTEGRADA POR EL SECRETARIO DE GOBIERNO, EL SECRETARIO DE FINANZAS, EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS, EL SECRETARIO DE TURISMO Y LOS ALCALDES DE LOS MUNICIPIOS DE ACAPULCO Y ZIHUATANEJO.

TENDRA UN SECRETARIO TECNICO QUE SERA EL COMISIONADO, ACTUARA COMO CUERPO DE CONSULTA, REALIZARA ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD, ACTUALIZARA EL PADRON DE PROPIETARIOS, PROMOTORES, DESARROLLADORES, VENDEDORES, TIEMPOCOMPARTIDARIOS Y MULTIPROPIETARIOS. AUTORIZARA LA PUBLICIDAD O PROMOCION, CONOCERA Y SOLUCIONARA LAS QUEJAS Y DEMANDAS DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS POR VIOLACIONES LEGALES.



REGLAMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO

EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL STC. SE INCLUIRA EL REGLAMENTO, QUE INCLUIRA EL NUMERO DE PERIODOS EN QUE SE DIVIDE EL USO DE CADA UNA DE LAS UNIDADES, LOS SISTEMAS DE RESERVACIONES, MENCIONAR SI LA OCUPACION ES EN UNA UNIDAD ESPECIFICA O UNA GENERICA, CUOTAS ORDINARIAS DE ADMISION, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, ORDEN, APLICACIÓN, PERIODICIDAD Y MONTO, CUOTAS EXTRAORDINARIAS, DESCRIPCION DEL MOBILIARIO, NUMERO MAXIMO DE PERSONAS QUE PODRAN ALOJARSE EN LA UNIDAD, CONDICIONES, REQUISITOS Y REGLAS PARA EL USO DE ZONAS COMUNES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, CARACTERISTICAS Y MONTOS DE LOS SEGUROS, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS, ACLARACION EXPRESA QUE DIGA SI EL DESARROLLO QUEDARA AFILIADO AL SISTEMA DE INTERCAMBIO VACACIONAL NACIONAL O INTERNACIONAL.



LEY FEDERAL DE TURISMO 1984

**ESTA LEY CONSIDERA AL TIEMPO
COMPARTIDO COMO UNA
PRESTACION DE SERVICIOS
TURISTICOS, POR LO TANTO LE
COMPETE A LA SECRETARIA LA
VIGILANCIA EN LA PRESTACION DEL
MISMO, ASI COMO LA
INTERPRETACION DE LOS
RESPECTIVOS CONTRATOS.**

TURISMO

SECRETARÍA DE TURISMO



LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

ARTICULO 65.- LA VENTA O PREVENTA DE UN SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO SOLO PODRA INICIARSE CUANDO EL CONTRATO RESPECTIVO ESTE REGISTRADO ANTE PROFECO Y DEBE ESPECIFICAR:

1) NOMBRE Y DOMICILIO DEL PROVEEDOR.

2) LUGAR DEL INMUEBLE DONDE SE PRESTARA EL SERVICIO, EXHIBIENDO COPIA CERTIFICADA DE LA AFECTACION DEL INMUEBLE ANTE NOTARIO PUBLICO, NUMERO DE AÑOS QUE SE OFRECE EL SERVICIO, DEBIENDO OBTENER EL REGISTRO DEFINITIVO ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

3) DETERMINACION CLARA DE LOS DERECHOS DE USO Y GOCE DE BIENES QUE TENDRAN LOS COMPRADORES, INCLUYENDO PERIODOS DE USO Y GOCE.

4) EL COŚTO DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO PARA EL 1ER AÑO Y COMO SE DETERMINARAN LOS COSTOS EN PERIODOS SUBSECUENTES.



LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

5) LAS OPCIONES DE INTERCAMBIO CON OTROS PRESTADORES DEL SERVICIO Y SI EXISTEN COSTOS ADICIONALES.

6) DESCRIPCION DE FIANZAS Y GARANTIAS QUE SE OTORGAN EN FAVOR DEL CONSUMIDOR.

7) EN LO RELATIVO A LOS SERVICIOS DE TIEMPO COMPARTIDO A PRESTARSE EN EL EXTRANJERO ESTOS PODRAN SER COMERCIALIZADOS EN MEXICO UNICAMENTE CUANDO LAS PERSONAS FISICAS O MORALES SEAN SUJETOS DE COMERCIO EN MEXICO Y DE CONFORMIDAD A LAS LEYES APLICABLES.

EL USUARIO PODRA CANCELAR SIN RESPONSABILIDAD Y SIN CARGO ALGUNO EN EL TRANSCURSO DE 5 DIAS HABILES.

QUEJAS Y DENUNCIAS

QUEJA O RECLAMACIÓN

Cuando el proveedor no cumple los términos y condiciones en los que ofreció un bien o servicio, puedes presentar una queja ante Profeco, con el objetivo de obtener un resarcimiento.

DENUNCIA

Puedes presentar una denuncia ante Profeco para notificar que el proveedor realiza una práctica violatoria de la Ley, con el fin de que éste detenga la práctica comercial abusiva o, en su caso, se inicie un procedimiento para sancionarla. La denuncia puede ser anónima.

Para mayor información acude a la Delegación Profeco más cercana o llama al Teléfono del Consumidor 5568 8722 para el DF y área metropolitana y 01 800 468 8722 para el interior de la República.

INFORMACIÓN CLAVE

CONTRATO DE ADHESIÓN

Documento elaborado unilateralmente por el proveedor para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio. Para evitar cláusulas abusivas, los proveedores de servicios de tiempos compartidos tienen la obligación de registrar su contrato de adhesión en Profeco, para su revisión.

TURISMO

Sector que reúne bienes y servicios producidos por otros sectores, especialmente diseñados para satisfacer las necesidades propias de las y los viajeros.

ESPACIO TURÍSTICO

Lugar físico en donde se localizan centros vacacionales que cuentan con alojamiento, entretenimiento y comercios para ser disfrutados por las y los viajeros.

MEMBRÍA

Conjunto de derechos que se adquieren para ser parte de un espacio turístico.

PARA SABER MÁS, CONSULTA LAS LEYES

• Ley Federal de Protección al Consumidor. Capítulo VI. De los servicios. Artículos 64 y 65.

• NOM-029-SCFI-2010 "Prácticas comerciales- Requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido"



Loana Martínez Rodríguez
PROCURADORA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

Juan Ricardo Hernández Morales
COORDINADOR GENERAL DE EDUCACIÓN Y DIVULGACIÓN

Ivonne Nemer Orive
DIRECTORA GENERAL DE EDUCACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE CONSUMIDORES

Yuri Calzada Ehrlich
DIRECTOR DE EDUCACIÓN PARA EL CONSUMO

María Concepción Guzmán Ramos
Mariana Morales Castillo
Lucero G. Zárate Ovalle
Dania I. García Melo
Karla A. Aguilar Cervantes
CONTENIDO

María Alejandra Sánchez Plascencia
CORRECCIÓN DE ESTILO

Perla Sánchez Bermúdez
DISEÑO

PROFECO



La fuerza del consumidor



**CONSEJOS
PROFECO DE
TIEMPOS
COMPARTIDOS**

Procuraduría Federal del Consumidor/Coordinación General de Educación y Divulgación/Dirección de Educación para el Consumidor/Julio 2014.

LEY FEDERAL SOBRE METROLOGIA Y NORMALIZACION



EJES DE VERIFICACIÓN

COMPORTAMIENTO COMERCIAL

- Verificar las disposiciones previstas en la Ley Federal de Protección al Consumidor, tales como exhibición de precios y tarifas, entrega de comprobantes, términos y condiciones para realizar promociones y ofertas, la prestación de servicios como restaurantes, bares, casas de empeño y/o tiempos compartidos (*Artículo 24 fracción XIII Ley Federal de Protección al Consumidor*).

NORMAS OFICIALES MEXICANAS

- Verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas. Actualmente, la Profeco tiene competencia para verificar 150 normas oficiales mexicanas y se apoya en la Ley Federal de Protección al Consumidor, su Reglamento y en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, su Reglamento y otras disposiciones normativas o jurídicas aplicables (*Artículo 24 fracción XIV Ley Federal de Protección al Consumidor*).

METROLOGÍA

- Verificar que las pesas, medidas e instrumentos de medición que se utilicen en transacciones comerciales, industriales o de servicios sean adecuados y, en su caso, realizar el ajuste de los instrumentos de medición en términos de lo dispuesto en la Ley Federal de sobre Metrología y Normalización, su Reglamento, en las Normas Oficiales Mexicanas y documentos normativos aplicables (*Artículo 24 fracción XIV bis Ley Federal de Protección al Consumidor*).

SUBPROCURADURÍA DE VERIFICACIÓN · DIRECCIÓN GENERAL DE VERIFICACIÓN Y VIGILANCIA

NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-029 SCFI-2010.

PRACTICAS COMERCIALES – REQUISITOS INFORMATIVOS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO.

LA PRESENTE NOM ESTABLECE LOS REQUISITOS DE INFORMACION COMERCIAL Y ELEMENTOS NORMATIVOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS PROVEEDORES DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO, CON EL OBJETO DE LOGRAR LA SATISFACCION DEL CONSUMIDOR POR EL SERVICIO CONTRATADO.

ESTADOS CON LEGISLACION



GUERRERO.- TIENE 30 DESARROLLOS EN ACAPULCO Y 24 EN IXTAPA.

QUINTANA ROO.- TIENE 130 EN CANCUN, Y 12 EN COZUMEL.

JALISCO.- TIENE 82 EN PUERTO Y NUEVO VALLARTA.

BAJA CALIFORNIA SUR.- TIENE 47 EN LOS CABOS.

SINALOA.- TIENE 41 EN MAZATLAN.

COLIMA.- TIENE 12 EN MANZANILLO.

OAXACA.- TIENE 4 EN HUATULCO.

SONORA.- TIENE UNO EN PUERTO PEÑASCO.

INTERIOR DE MEXICO.- HAY 41 DESARROLLOS.

OTROS DESARROLLOS MENORES EN MEXICO 22.

TOTAL.-446 DESARROLLOS DE ACUERDO A RCI.

EVOLUCION DEL TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO

- ❖ **TIEMPO COMPARTIDO**
- ❖ **CONDOHOTEL**
- ❖ **CLUB VACACIONAL**
- ❖ **FRACCIONAL**
- ❖ **TRAVEL CLUBS**
- ❖ **MULTIPROPIEDAD**
- ❖ **MULTIDESTINO**
- ❖ **PROPIEDAD VACACIONAL
ES UN ESTILO DE VIDA**



MUCHAS GRACIAS

