



Luis Fernando  
**CHÁVEZ ZEPEDA**



NUMERO DE FOLIO

Presidente de la Comisión de Seguridad Pública y Protección Civil  
"2020 año del 50 aniversario de la fundación de Cancún"  
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.  
Primera Legislatura de Paridad"

**XVI LEGISLATURA**  
TRANSFORMANDO  
QUINTANA ROO



## H. XVI LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO P R E S E N T E.

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 RÉGIMEN 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 por lo 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.

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 régimen. 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 con 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 con los datos obtenidos en la Asociación de Clubes Vacacionales de Cancún, así como de compañías de intercambios vacacionales.

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 régimen 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 régimen 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 16 capítulos que contienen 100 artículos y cuatro transitorios. Y entre otros temas se establece que la regulación, inspección y vigilancia del Régimen de Tiempo Compartido, así como de la actividad de los propietarios, promotores, desarrolladores, prestadores de servicios turísticos y vendedores, queda confiada a la Comisión Técnica de Vigilancia del Régimen 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 RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO PARA QUEDAR COMO SIGUE:

## **LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.-** La presente ley es de orden público y, tiene el objeto de regular el régimen de tiempo compartido en materia turística para bienes inmuebles ubicados en el Estado de Quintana Roo, conforme al cual, independientemente del nombre que se le dé al contrato que lo origine, 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 un derecho real o el dominio de los establecimientos afectos al servicio.

**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 Régimen de Tiempo Compartido: Órgano facultado por esta Ley, encargado del fomento, control, regulación, inspección y vigilancia del Régimen 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. 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.

X. Operador: La persona física o moral que haya asumido con el compartidor o prestador la obligación de proporcionar los servicios de



operación y mantenimiento en el inmueble objeto del servicio de tiempo compartido a los compartidarios, ya sea en forma total o parcial.

XI. **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.

XII. **PROFECO:** Procuraduría Federal del Consumidor.

XIII. **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.

XIV. **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.

XV. **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.

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.

XVI. **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, por lo que el control y orden de la actividad es competencia de los Ayuntamientos, de conformidad con los respectivos ordenamientos de carácter municipal.

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 relacionado con el objeto señalado en el artículo 1º de la presente ley, de deberá cumplir forzosamente con las disposiciones establecidas por este ordenamiento.

**ARTÍCULO 5.-** Todo lo relacionado con el Régimen 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 Régimen 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 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 celebrado entre las partes y su



reglamento interno respectivo, 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 Régimen 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 para el Estado de Quintana Roo.

**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 Régimen 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 Régimen 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 vincular 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 sin limitaciones de dominio o gravámenes. De existir limitaciones o gravámenes, quien los tenga a su favor, deberá otorgar su consentimiento en escritura pública la cual deberá agregarse al apéndice de la escritura respectiva;
- II. De no ser el propietario quien comparezca ante el notario, quien alegue tener causa legítima, deberá presentar los documentos que acrediten el derecho de disponer legalmente del inmueble sobre el que se constituirá el régimen de tiempo compartido, dichos documentos también serán anexados al apéndice de la escritura respectiva;
- III. Constancia expedida por las autoridades municipales competentes, con la que se acredite que el proyecto cumple con los requisitos 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;
- IV. Copia del plano general y de las unidades afectas al tiempo compartido con sus correspondientes medidas, colindancias y características específicas de construcción;
- V. Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.



- VI. Descripción y número de unidades vacacionales e instalaciones afectas al régimen de tiempo compartido;
- VII. Plazo por el cual se afecta el inmueble o la parte del mismo al régimen de tiempo compartido;
- VIII. Condiciones en que se prorrogará la afectación a que se refiere la declaración;
- IX. Los casos en que pueda ser modificada la propia escritura; y
- X. Aval de alguna asociación de clubes vacacionales locales del sector de tiempo compartido, la cual deberá acreditar tener como actividad preponderante la afiliación de comercializadores, prestadores y propietarios de Tiempo Compartido.

**ARTÍCULO 15.-** La escritura pública en la 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 que contenga la declaración unilateral mediante la cual se afecte un inmueble o parte del mismo al Régimen de Tiempo compartido que reúna los requisitos que marca esta ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo 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 establecer el plazo por el cual queda constituido y se afecta el inmueble o parte de él a dicho régimen

**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 Régimen de Tiempo Compartido, la totalidad del inmueble o la parte respectiva de este 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 y del Comercio del Estado de Quintana Roo para los efectos de su constitución, oponibilidad y preferencia. La inscripción del Régimen 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 estos destinados al Régimen de Tiempo Compartido se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo. 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 mencionado Registro Público.

Cuando solo parte de un 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 Sistema de Tiempo Compartido.

**ARTÍCULO 20.-** Salvo lo dispuesto en esta ley, un inmueble afecto al Régimen 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 compartidarios del Régimen de Tiempo Compartido, el compartidor o prestador podrá llevar a cabo las modificaciones que legalmente sean factibles conforme a la legislación vigente.

Las modificaciones al destino, porcentaje de densidad habitacional, porcentaje de áreas verdes, recreativas, deportivas, estacionamiento y 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, independiente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que pudieren corresponderle.

**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 Régimen de Tiempo Compartido con otros regímenes 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 Régimen 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 Régimen 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 Régimen 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 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.

Asimismo, de infringirse el párrafo anterior, se dará lugar a que el compartidario pueda demandar la nulidad del acto jurídico de 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 la que debió haberse iniciado el derecho de uso, goce y disfrute del servicio o bien de 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 disfrute de unidad vacacional, el monto, las bases y el procedimiento para determinar



la tasa de los intereses; el monto y detalle de cualquier cargo, incluyendo las cuotas ordinarias para el mantenimiento, la operación y la administración del inmueble y de las unidades vacacionales en que éstas se encuentran ubicadas; las cuotas por la prestación de los servicios que en su caso, tendrá derecho a recibir el compartidario; las cuotas extraordinarias que se establezcan de conformidad con el contrato; el número de pagos a realizar; su periodicidad; la cantidad total a pagar y el derecho que tiene el compartidario al liquidar anticipadamente el crédito, con la consiguiente reducción de intereses, así como la fecha en que inician.

**ARTÍCULO 28.-** El contrato de Tiempo Compartido y su respectivo Reglamento Interno, deberán ser presentado en los términos de la Ley de la materia ante la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) para su aprobación y registro.

**ARTÍCULO 29.-** En todo contrato de Tiempo Compartido, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, las referencias de autorizaciones y los números de folio del registro correspondiente del Contrato con su respectivo Reglamento Interno previamente aprobados por PROFECO y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento Interno autorizado.

**ARTÍCULO 30.-** El compartidor o prestador que celebre contratos de Tiempo Compartido, sin haberse previamente constituido en este régimen en los términos establecidos en el Código Civil del Estado y los relativos de esta ley, así como también, al no contar con su Contrato de Adhesión y su Reglamento Interno respectivo, previamente aprobado por la PROFECO, será sancionado en los términos de este mismo ordenamiento, sin perjuicio de las sanciones que las demás autoridades administrativas o judiciales impongan dentro del ámbito de su respectiva competencia y de la responsabilidad penal que incurra por el delito de fraude, en su caso.

**ARTÍCULO 31.-** El contrato de Tiempo Compartido se perfecciona por el consentimiento de las partes, expresado en forma escrita, en un documento redactado en español y traducido al idioma que pacten las partes por perito en la materia legalmente autorizado, 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 treinta 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 para el Estado de Quintana Roo 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 que tendría el mencionado ochenta por ciento de la obra negra, cuyo destino sea exclusivamente la construcción de dicha obra.

**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, 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.



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

Lo anterior no exime al compartidor de la obligación de concluir con la construcción de la obra sujeta a régimen de tiempo compartido.

**ARTÍCULO 37.-** Para el fomento, control, regulación, inspección y vigilancia de la operación del Régimen de Tiempo Compartido a que se refiere esta Ley, se constituirá La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Régimen 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 inmuebles afectos al Régimen de Tiempo Compartido, cuya construcción se realice con fondos obtenidos mediante el sistema de sustitución 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 las que se refiere esta ley, sino hasta por el saldo en que queden descubiertas estas obras.

**ARTÍCULO 39.-** Una vez concluida totalmente la construcción y estando 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, sin responsabilidad alguna para el compartidario, a quien se le deberán pagar los daños y perjuicios causados, además de que se mantendrán a salvo sus derechos de acudir a las instancias que estimen pertinentes en cuanto a la responsabilidad civil o penal en que hubiera incurrido el compartidor, prestador o propietario.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONSTRUIDOS Y SU TRANSFORMACIÓN AL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO.**

**ARTÍCULO 41.-** Los inmuebles construidos 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 con ella, deberá solicitar la Constancia o Licencia de Uso de Suelo para hospedaje, y
- III.** Autorización que expida la autoridad municipal correspondiente para el funcionamiento del inmueble como centro de hospedaje.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDARIO**

**ARTÍCULO 42.-** Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos, 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 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 aquéllos. La transmisión definitiva de los derechos de compartidario a terceros se hará en los términos y condiciones previstos en el contrato y el adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el Régimen de Tiempo Compartido en los términos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, de esta ley, del contrato y su reglamento interno y de la escritura del Régimen de Tiempo Compartido;
- IV. Suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el establecimiento en el que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas, y
- V. Asistir y votar en las asambleas de compartidarios siempre y cuando tenga derecho a voto. Estas asambleas podrán ser llevadas por medios electrónicos o plataformas informáticas para facilitar la asistencia de los compartidarios a las mismas. El sistema o programa electrónico, digital o informático que se vaya a utilizar para esos efectos deberá estar señalado en el contrato que los compartidarios suscriban. En estos casos las convocatorias deberán enviarse por correo electrónico a los compartidarios con por lo menos 5 días hábiles previos a la asamblea y, la asamblea misma, deberá ser videograbada para efectos de certeza en las votaciones y acuerdos a los que se lleguen.

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.

El intermediario, propietario y/o compartidor o prestador deberán informar claramente los alcances de esta obligación al compartidario y dejar constancia, por escrito, que la misma se le informó de manera previa a la firma del contrato de adquisición de los derechos de Tiempo Compartido. No hacer lo anterior, será causa de nulidad del contrato mencionado anteriormente, sin ningún tipo de responsabilidad para el compartidario;

- 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 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 personas al autorizado en el contrato o 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, y
- 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 que deberá entregarle a su llegada el propietario y/o compartidor o prestador. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado, y

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 para el Estado de Quintana Roo, en la escritura 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, 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 un inmueble 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 de transporte por el que efectuó su viaje y, además, indemnizará a este 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 tiene la obligación referente a que el día de la llegada del compartidario a la unidad vacacional, deberán entregarle, por escrito, el inventario de los bienes muebles, enseres y



utensilios en buen estado que deba recibir y verificar en el momento del inicio del período vacacional correspondiente. Sin esta entrega, no se podrá reclamar lo señalado en la fracción siguiente, y

- V. 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 debe forzosamente designar en forma permanente a una persona física en el inmueble sujeto al régimen de tiempo compartido 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, que esa negativa es debido al incumplimiento de obligaciones 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 decreta. En el Reglamento Interno del Régimen de Tiempo Compartido, además deberá fijarse claramente las reglas conforme a las cuales se fijan 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 fijan en el Contrato de Tiempo Compartido.

**CAPÍTULO NOVENO**  
**DEL REGLAMENTO DEL TIEMPO COMPARTIDO**



**ARTÍCULO 54.-** El Reglamento de Tiempo Compartido, deberá contener 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 con 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 estas, 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 Régimen de Tiempo Compartido coexista con cualesquiera otros regímenes turísticos o inmobiliarios, siempre que esté permitido;

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

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

## **CAPÍTULO DÉCIMO**

### **DE LA ASAMBLEA DE COMPARTIDARIOS**

**ARTÍCULO 55.-** 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 56.-** 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 partidarios con derecho a voto, en este último caso a través del Presidente del Consejo Directivo.

**ARTÍCULO 57.-** 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 envío correspondiente, y deberán ser 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 partidario 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:

- I. Votos en favor;
- II. Votos en contra;
- III. Observaciones.

Las asambleas también podrán ser llevadas a cabo por medios electrónicos o plataformas informáticas para facilitar la asistencia de los partidarios a las mismas. El sistema o programa electrónico, digital o informático que se vaya a utilizar para esos efectos deberá estar señalado en el contrato que los partidarios suscriban, las convocatorias a reuniones por medios electrónicos o plataformas informáticas deberán enviarse por correo electrónico a los partidarios con por lo menos 10 días hábiles previos a la asamblea y, la asamblea misma deberá ser videograbada para efectos de certeza en las votaciones y acuerdos a los que se lleguen.

**ARTÍCULO 58.-** Las asambleas generales ordinarias se convocarán y celebrarán cada vez que sea necesario tomar decisiones que modifiquen la operación regular del inmueble sujeto al régimen de sistema compartido o los partidarios deseen discutir un tema que afecte a la mayoría de los partidarios 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 del ayuntamiento del municipio donde se encuentre el inmueble respectivo, 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 inmueble 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 inmueble 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, y
- 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 59.** 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.

**ARTÍCULO 60.-** Las asambleas deberán ser presididas por el compartidor o prestador del Sistema de Tiempo Compartido. Los asistentes procederán a nombrar un secretario y dos 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 con derecho a voto 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 el orden del día.

**ARTÍCULO 61.-** 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 62.-** Los acuerdos que se tomen en las asambleas serán asentados en el libro de actas que necesariamente deberá llevar el compartidor y las actas deberán de ser protocolizadas. 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 de cada acta.

**CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO**  
**DE LA ADMINISTRACIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO**



**ARTÍCULO 63.-** El Régimen 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.

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 inmueble o a valor de reposición, así como una póliza que cubra la responsabilidad civil que corresponde conforme a esta Ley, por daños causados a terceros en sus personas y sus bienes.

**ARTÍCULO 64.-** El compartidor o prestador del servicio turístico de tiempo compartido o, en su caso, el administrador, tiene la obligación de llevar un registro de compartidarios y su número de Contrato.

**ARTÍCULO 65.-** El propietario y el compartidor o prestador del servicio de Tiempo Compartido podrán administrar directamente el Régimen 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 66.-** 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 67.-** 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 Régimen 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 renuncie o no sea removido 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 Régimen de Tiempo Compartido. El incumplimiento de esta obligación los obliga a responder de los daños y perjuicios que causen a los compartidarios.

**ARTÍCULO 68.-** El administrador o el compartidor (prestador) del servicio 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 establecidos en la escritura 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 inmueble 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 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;
- VI. En caso de suspensión de pagos o concurso del propietario o del compartidor o prestador, si estos 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 de tiempo compartido en los que por más de una ocasión no son cubiertos, sin haber sido cubierto el error;

- VIII. Cuando por cualquier causa imputable al propietario, al compartidor o prestador, al intermediario, al operador o al administrador del servicio 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 hábiles;
- IX. Cuando el administrador, el compartidor y prestador de servicios turísticos de tiempo compartido presenten la renuncia a su cargo, o
- X. Cuando el administrador o el compartidor 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 los 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 con derecho a voto, 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 69.-** 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 directos o indirectamente relacionados en su gestión.



## **CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO**

### **DE LA TERMINACIÓN DEL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO**

**ARTÍCULO 70.-** El inmueble afectado al régimen de tiempo compartido quedará sujeto a su destino, hasta la expiración del plazo fijado en la constitución del propio régimen, salvo lo dispuesto en el presente Capítulo.

No podrá desafectarse el inmueble destinado al Régimen 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 73 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 Régimen de Tiempo Compartido en violación a lo establecido en este precepto.

**ARTÍCULO 71.-** Vencido el plazo establecido en la escritura constitutiva de afectación del Régimen 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 régimen 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 72.-** Para que proceda la nueva constitución del Régimen 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 73.-** El Régimen de Tiempo Compartido podrá terminarse anticipadamente en los siguientes casos:

- I. En cualquier momento si no se ha realizado ningún contrato con compartidarios;
- II. Por convenio entre quien haya constituido el Régimen de Tiempo Compartido y los compartidarios, según acuerdo de la asamblea de



estos, tomado por un número no menor del setenta y cinco por ciento (75%) de todos los compartidarios con derecho a voto, 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, y

III. Por expropiación por causas de utilidad pública.

En los casos de inmuebles sujetos a régimen de tiempo compartido, los que el propietario o el compartidor o prestador del servicio no hayan realizado contratos por el total de los derechos de tiempo compartido, podrán desafectarse las unidades vacacionales respecto de las cuales no haya derechos de uso o goce otorgados. 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.

**ARTÍCULO 74.-** El Régimen 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

**ARTÍCULO 75.-** 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 régimen de Tiempo Compartido, quedarán obligados a respetar dicha afectación, y el destino del inmueble al Sistema de Tiempo Compartido hasta la terminación del mismo, que en todos los casos les será preferente y oponible, así como los



derechos y obligaciones establecidos en los contratos vigentes celebrados por el anterior compartidor, prestador o intermediario.

**ARTÍCULO 76.-** La ruina o destrucción total del desarrollo inmobiliario extingue el tiempo compartido. Si la ruina o destrucción total fuera por caso fortuito o fuerza mayor y afectará 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, estos 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 inmueble 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 RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO**

**ARTÍCULO 77.-** El fomento, control, regulación, inspección y vigilancia del Régimen de Tiempo Compartido, cualquiera que sea la denominación de dicho acto e independientemente del nombre que se le dé al contrato, estará a cargo de la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido, conforme a las facultades y obligaciones que le atribuye esta Ley.



Existirá una Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido, en cada Municipio donde se pretenda operar inmuebles bajo el Régimen de Tiempo Compartido.

**ARTÍCULO 78.-** Las Comisiones Consultivas para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido serán presididas por el Presidente Municipal del lugar donde se ubique el inmueble afecto a este Régimen y formarán parte de ella las siguientes personas:

- I. El secretario del Municipio correspondiente;
- II. Un representante de la Secretaría Estatal de Turismo;
- III. Un representante de la Dirección de Turismo Municipal del Municipio donde se ubique el inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido;
- IV. El Regidor Titular de la Comisión de Turismo Municipal, y
- V. Un representante por cada Asociación Civil relacionada con la contratación de hospedaje en inmuebles sujetos al régimen de tiempo compartido registrada con domicilio en el Estado.

**ARTÍCULO 79.-** Serán facultades y obligaciones de las Comisiones Consultivas para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido, de conformidad con este ordenamiento, las siguientes:

- I. Actuar como cuerpo de consulta de los gobiernos municipales y estatal 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 de Tiempo Compartido, para dar parte a las autoridades correspondientes.
- IV. Solicitar a las autoridades federales, estatales o municipales dentro de sus facultades y ámbito de competencia, investigaciones, revisiones, supervisiones o visitas de verificación o inspección que realicen a los participantes que intervengan en el Régimen de Tiempo Compartido, independientemente de la denominación de dicho acto y del nombre



que estos 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 esto también podrán solicitar el apoyo de la Dirección de Ingresos 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 Régimen de Tiempo Compartido o de una unidad vacacional o parte de la misma

**ARTÍCULO 80.-** Las Comisiones Consultivas para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido sesionarán válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros presentes el día y hora convocados para la sesión.

**ARTÍCULO 81.-** Las Comisiones Consultivas para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido se reunirán 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 82.-** Los acuerdos de las Comisiones Consultivas para el Fomento y Control del Régimen 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 RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO**

**ARTÍCULO 83.-** Las Comisiones Consultivas para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido podrán recibir las inconformidades y quejas por presuntas violaciones que cometan los participantes que intervengan en el Régimen de Tiempo Compartido, ya sea que éstas provengan de compartidarios, posibles compartidarios y/o terceros que



acrediten tener una afectación; una vez recibidas podrán solicitar las revisiones, investigaciones, supervisiones, inspecciones, visitas de verificación, requerimientos de información a las autoridades competentes del lugar 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 vacacional o parte de la misma.

La información recabada, servirá para el diseño de políticas y actividades o medidas a tomar relativas a la materia de Tiempos Compartidos, 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 84.-** 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) La Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido
- b) La Presidencia Municipal y/o dirección de turismo del Municipio de que se trate;
- c) La Secretaría Estatal de Turismo;
- d) El consulado acreditado en el Estado de Quintana Roo, del país de origen del compartidario; y
- e) El consulado mexicano más cercano al domicilio del compartidario en el extranjero.

**ARTÍCULO 85.-** Una vez recibida la inconformidad o queja interpuesta ante cualquiera de las instancias mencionadas en el artículo anterior, deberá ser remitida inmediatamente a la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Régimen de Tiempo Compartido que corresponda, la cual en su sesión ordinaria o, si el caso lo amerita a juicio de la propia comisión, en sesión extraordinaria, estudiará y analizará detenidamente el caso, emitiendo una opinión sobre la procedencia o improcedencia de la inconformidad o queja.



En caso de procedencia, la Comisión Consultiva correspondiente podrá solicitar a la autoridad que corresponda, su intervención para verificar infracciones a esta ley o a otras aplicables, respecto del cumplimiento de obligaciones relacionadas con el régimen de tiempos compartidos e inicie los procedimientos administrativos que correspondan.

**ARTÍCULO 86.-** 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 87.-** Ordenada la visita de verificación, inspección y supervisión, la Comisión Consultiva para el Fomento y Control del Régimen 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 Régimen 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 88.-** 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 Régimen 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 89.-** 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 Régimen 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 90.-** 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 91.-** Las sanciones establecidas en el presente Capítulo serán aplicables a los infractores, independientemente de las contenidas en cualquier otra ley o reglamento aplicable.

**ARTÍCULO 92.-** 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 93.-** El compartidor (prestador), comercializador, intermediario o el propietario, 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 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 y se impondrá una multa de hasta 15,000 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 los 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, 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, recaído sobre inmuebles en proceso de construcción, en violación a lo dispuesto por esta ley, se impondrá multa de hasta 20,000 UMAs. Asimismo, se clausurará la obra y los locales en donde se realicen las operaciones de venta o ambos, hasta en tanto se cumplan los requisitos exigidos por esta ley.
- III.** Por incumplimiento reiterado en un año, por más dos ocasiones del compartidor (prestador), intermediario y/o el operador a cualquiera de las obligaciones establecidas en esta ley, se impondrá una multa de hasta 600 UMAs por cada infracción.

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

**ARTÍCULO 94.-** Se equipará 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 Régimen 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 Régimen de Tiempo Compartido.

**ARTÍCULO 95.-** Se equipará 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 Régimen de Tiempo Compartido, los desvíe causando algún perjuicio en beneficio de sí o de otro.

**ARTÍCULO 96.-** Las acciones a que se refieren los artículos anteriores, se perseguirán a petición de parte ofendida.

**ARTÍCULO 97.-** 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 98.-** 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 99.-** Contra las sanciones impuestas al compartidor (prestador), comercializador, intermediario, operador o al propietario, con independencia de la figura que este último tome, procederán todos los recursos establecidos por las Leyes Estatales y Municipales.

## CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO JURISDICCIÓN

**ARTÍCULO 100.-** 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.

**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 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.

Dado en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los 26 días del mes octubre de 2021.

**ATENTAMENTE**

**DIP. LUIS FERNANDO CHÁVEZ ZEPEDA**

