

NOM-029-SCFI-1998

NORMA OFICIAL MEXICANA, PRACTICAS COMERCIALES-REQUISITOS INFORMATIVOS PARA LA COMERCIALIZACION DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.- Dirección General de Normas.- Dirección de Normalización.- Subdirección de Normalización.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, por conducto de la Dirección General de Normas, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 fracciones XIII y XXX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 39 fracción V, 40 fracción III, 47 fracción IV de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, y 24 fracciones I y XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, y

CONSIDERANDO

Que es responsabilidad del Gobierno Federal determinar las medidas necesarias para garantizar que los servicios que se comercialicen en territorio nacional contengan la información necesaria con el fin de lograr una efectiva protección de los derechos del consumidor;

Que habiéndose cumplido el procedimiento establecido en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización para la elaboración de proyectos de normas oficiales mexicanas, la Presidenta del Comité Consultivo Nacional de Normalización de Seguridad al Usuario, Información Comercial y Prácticas de Comercio ordenó la publicación del Proyecto de Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1997, Prácticas comerciales - Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido, lo que se realizó en el **Diario Oficial de la Federación** el 6 de abril de 1998, con objeto de que los interesados presentaran sus comentarios al citado Comité Consultivo;

Que durante el plazo de 60 días naturales contados a partir de la fecha de publicación de dicho Proyecto de Norma Oficial Mexicana, la Manifestación de Impacto Regulatorio a que se refiere el artículo 45 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, estuvo a disposición del público para su consulta; y que dentro del mismo plazo los interesados presentaron sus comentarios al proyecto de norma, los cuales fueron analizados por el citado Comité Consultivo, realizándose las modificaciones procedentes;

Que con fecha 10 de septiembre del presente año el Comité Consultivo Nacional de Normalización de Seguridad al Usuario, Información Comercial y Prácticas de Comercio, aprobó por unanimidad el referido proyecto de norma; Que la Ley Federal sobre Metrología y Normalización establece que las normas oficiales mexicanas se constituyen como el instrumento idóneo para la prosecución de estos objetivos, se expide la siguiente: Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales-requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido.

Para efectos correspondientes, esta Norma Oficial Mexicana entrará en vigor 60 días naturales después de su publicación en el **Diario Oficial de la Federación** y cancela a la NOM-029-SCFI-1993, "Información Comercial - Elementos normativos del servicio de tiempo compartido".

En virtud de lo anterior, los prestadores de servicios que notificaron a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial el inicio de operaciones y registraron el contrato de adhesión ante la Procuraduría Federal del Consumidor antes de la entrada en vigor de la presente Norma Oficial Mexicana, no están obligados a realizar una nueva notificación. No obstante lo anterior, dichos prestadores se encuentran obligados a registrar cualquier modificación efectuada al contrato, en los términos previstos en la presente Norma Oficial Mexicana.

Asimismo, los prestadores que iniciaron operaciones de venta o preventa del servicio de tiempo compartido con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la presente Norma Oficial Mexicana y que no hayan efectuado la notificación ante la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, quedan obligados a realizarla conforme a lo dispuesto en la presente Norma, sin perjuicio de las sanciones a que se hayan hecho acreedores por dicha omisión.

México, D.F., a 9 de diciembre de 1998.- La Directora General de Normas, **Carmen Quintanilla Madero**.- Rúbrica.

**NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-029-SCFI-1998, PRACTICAS COMERCIALES - REQUISITOS INFORMATIVOS PARA LA COMERCIALIZACION DEL SERVICIO DE TIEMPO COMPARTIDO
(Cancela a la NOM-029-SCFI-1993)**

PREFACIO

En la elaboración de la presente Norma Oficial Mexicana participaron las siguientes empresas e instituciones:

- ASOCIACION DE BANQUEROS DE MEXICO, A.C.

- ASOCIACION DE CLUBES VACACIONALES DE CANCUN, A.C.
- ASOCIACION DE DESARROLLADORES Y PROMOTORES TURISTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO, A.C. (ADEPROTUR)
- ASOCIACION MEXICANA DE DESARROLLADORES TURISTICOS, A.C. (AMDETUR)
- ASOCIACION SUDCALIFORNIANA DE DESARROLLADORES DE TIEMPO COMPARTIDO, A.C. (ASUDESTICO)
- AUGUSTO D. OCAMPO CARAPIA
- CANACO CD. DE MEXICO
- CLUB MAEVA MANZANILLO, S.A. DE C.V.
- DESARROLLO CANCUN CLIPPER CLUB, S.A. DE C.V.
- GERONIMO REYES
- GRUPO COSTAMEX, S.A. DE C.V.
- INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
 - Escuela Superior de Turismo
- INTERVAL INTERNATIONAL THE QUALITY VACATION EXCHANGE NETWORK
- MARRIOT OWNERSHIP RESORT INTERNATIONAL
- OPERADORA CORPORATIVA MIRO, S.A. DE C.V.
- PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
 - Dirección General de Quejas y Conciliación
 - Dirección General de Verificación y Vigilancia
 - Dirección General Jurídico Consultiva
- PROMOTORA CANCUN SUNSET CLUBS, S.A. DE C.V.
- RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL (RCI) DE MEXICO, S. DE R.L. DE C.V.
- SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL
 - Dirección General de Asuntos Jurídicos
 - Dirección General de Negociaciones de Servicios
 - Dirección General de Normas
 - Dirección General de Política de Comercio Interior
 - Dirección General del Registro Mercantil y Correduría
- SECRETARIA DE TURISMO:
 - Dirección General de Asuntos Jurídicos
 - Dirección General de Servicios a Prestadores de Servicios Turísticos
- TREE TRAVEL RECREACION INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.

1. Objetivo

La presente Norma Oficial Mexicana establece los requisitos de información comercial y elementos normativos a que deben sujetarse los prestadores del servicio de tiempo compartido, con el objeto de proteger la capacidad adquisitiva y lograr la plena satisfacción del usuario por el servicio contratado.

2. Campo de aplicación

La presente Norma Oficial Mexicana es de interés y observancia general para todas aquellas personas que se dediquen directa o indirectamente a la comercialización, operación y prestación del servicio de tiempo compartido en el territorio nacional.

3. Definiciones

Para efectos de esta Norma Oficial Mexicana se establecen las siguientes definiciones:

3.1 Area común

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

3.2 Comercializador

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

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Establecimiento

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

3.6 Garantía de uso alternativo

La garantía de prestación del servicio de tiempo compartido que el prestador ofrece de manera opcional en condiciones similares, otorgada por otro u otros establecimientos.

3.7 Garantía solidaria

La garantía de devolución de las sumas recibidas por el prestador de parte de los usuarios, otorgada por una empresa cuyo balance dictaminado por contador público del último ejercicio refleje, por lo menos, un valor contable igual al valor de la construcción del establecimiento o de la parte del mismo pendiente de terminación.

3.8 Ley

Ley Federal de Protección al Consumidor.

3.9 NOM

Norma Oficial Mexicana.

3.10 Operador

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

3.11 Prestador

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

3.12 Prestador intermediario

Aquel intermediario que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación periódica de los servicios a que se refiere esta NOM en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición o no estén afectos al servicio de tiempo compartido.

3.13 Preventa

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

3.14 PROFECO

Procuraduría Federal del Consumidor.

3.15 Reglamento interno

Documento en el que se especifican todos los servicios que ofrece el prestador a los usuarios de la membresía, o miembros, o el manual de procedimientos o de políticas de prestación de los servicios, en donde queden establecidos los derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

3.16 Secretaría

Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

3.17 Servicio de tiempo compartido

Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos 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.

3.18 Usuario

La persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido.

3.19 Venta

Acto jurídico por medio del cual el 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 prestador ofrece.

4. Especificaciones generales

4.1 En los términos de la presente NOM, el prestador y/o el prestador intermediario son los únicos responsables aun cuando éstos, el comercializador u operador contraten con terceros la prestación de los servicios de tiempo compartido que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento.

4.2 Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República Mexicana para ser cumplidas en ésta, se deben solventar entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, tal y como lo señala la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, o en la moneda extranjera pactada, a elección del usuario al momento de efectuar cada pago. Lo anterior es aplicable de igual forma a las cuotas ordinarias y extraordinarias.

4.3 En los contratos celebrados en el territorio nacional el prestador debe establecer un lugar de pago dentro del mismo, sin menoscabo de que pueda especificar uno o más lugares en el extranjero, a fin de que el usuario pueda optar por liquidar sus pagos en cualquiera de ellos.

4.4 Los derechos derivados del servicio de tiempo compartido no constituyen derechos reales y pueden ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, sin más limitaciones que las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y otras leyes aplicables.

4.5 Las promociones, información y publicidad que lleven a cabo los prestadores de los servicios que regula esta NOM, se deben realizar en estricto apego a lo establecido en la Ley.

4.6 Constituyen prácticas comerciales que contravienen la presente NOM, todos aquellos actos o estrategias que tengan por objeto:

4.6.1 Utilizar información o publicidad cuyo contenido sea falso, confuso o contrario a las condiciones estipuladas en el contrato y reglamento registrados ante la PROFECO.

4.6.2 Emplear mecanismos promocionales como son rifas, regalos, premios, certificados de hospedaje, ya sea por medios escritos o mediante llamadas telefónicas, con el intento de ofrecer o presentar sus servicios, sin especificar de manera clara e inequívoca el propósito de hacer dicha oferta.

4.6.3 Emplear por cualquier medio, sin autorización, el nombre o logotipo de la Secretaría, de la PROFECO o de cualquier dependencia de la administración pública federal, estatal o municipal, para la comercialización de servicios de tiempo compartido.

4.7 Los prestadores deben adoptar las medidas necesarias para evitar la sobreventa, de tal manera que su volumen de contrataciones nunca debe rebasar su capacidad de servicio.

5. Requisitos para el inicio de operaciones de venta o preventa del servicio de tiempo compartido

Para que el prestador pueda realizar, directamente o a través de comercializadoras, la venta o la preventa del servicio de tiempo compartido, debe notificar previamente a la Secretaría el inicio de las operaciones. Para tal efecto, debe cumplir con los siguientes requisitos:

5.1 Presentar escrito de notificación en el que se especifique el nombre, denominación o razón social del prestador y, en su caso, de su representante legal, así como los datos relativos al (los) lugar (es) en el (los) que se ofrece la prestación del servicio de tiempo compartido. En el caso de presentar el escrito a través de un representante legal, éste debe acreditar su personalidad adjuntando copia simple del documento comprobatorio, previo cotejo con su original.

5.2 En el caso de personas morales, además de lo señalado en el inciso anterior, acompañar copia certificada del acta constitutiva, en la que el objeto social admita la prestación de servicios de tiempo compartido.

6. Contratos

Los contratos de adhesión que celebre el prestador con los usuarios deben contar con el registro previo ante la PROFECO, y estar escritos en idioma español, sin perjuicio de que sean también escritos en otro idioma, siempre y cuando el prestador compruebe que se trata de una traducción fiel del documento registrado en español, hecha por perito oficial. Dichos contratos deben incluir una cláusula donde se señale que en caso de existir discrepancias, debe prevalecer el texto en español sobre el texto del idioma extranjero.

6.1 Para la venta

6.1.1 Para que la PROFECO otorgue el registro del contrato de adhesión del servicio de tiempo compartido, el prestador debe presentarle los siguientes documentos:

6.1.1.1 Comprobante de la notificación presentada ante la Secretaría, en los términos previstos en el inciso 5 y subincisos.

6.1.1.2 Constancia de que el bien está afectado a la prestación del servicio de tiempo compartido, en los términos que señalen las legislaciones locales sobre la materia o mediante declaración unilateral de voluntad otorgada ante

notario público, o contenida en un contrato de fideicomiso en escritura pública. En ambos casos debe presentarse la constancia de inscripción definitiva en el Registro Público de la Propiedad.

Se exceptúan de este requisito los prestadores intermediarios que cumplan satisfactoriamente con lo establecido en el inciso 6.4.7 de esta NOM.

6.1.1.3 Copia simple de la póliza del seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio de tiempo compartido, para la reconstrucción o reparación del establecimiento y para amparar a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias. Dicho seguro en ningún caso puede tener una cobertura inferior a lo dispuesto para los servicios hoteleros.

Los prestadores intermediarios deben cerciorarse de que los establecimientos en donde se preste el servicio de tiempo compartido cuenten con el seguro indicado en el párrafo anterior. En el caso de que el establecimiento no cuente con el mismo será responsable de cubrir los daños y perjuicios que sufra el usuario en el establecimiento.

6.1.1.4 Descripción de los cobros, y conceptos de los mismos, que se pretende hacer al usuario por la contratación del servicio de tiempo compartido, incluyendo, en su caso, los costos por la suscripción o membresía.

6.2 Para la preventa

6.2.1 Para que la PROFECO otorgue el registro del contrato de adhesión del servicio de tiempo compartido, el prestador debe cumplir con los requisitos de los incisos 6.1.1.1, 6.1.1.2 y presentar además los siguientes documentos:

6.2.1.1 Licencia de construcción del inmueble destinado al servicio de tiempo compartido, así como la fianza o garantía de uso alternativo o garantía solidaria de otras empresas por todo el tiempo en que dure la construcción y puesta en operación del establecimiento.

6.2.1.2 Tratándose de reconstrucción, ampliación o reparación del establecimiento, copia de la póliza de seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles e inmuebles, construidos y/o en operación, destinados al servicio de tiempo compartido.

6.2.1.3 Descripción de los cobros, y conceptos de los mismos, que se pretende hacer al usuario por la contratación del servicio de tiempo compartido, incluyendo, en su caso, los costos por la suscripción o membresía.

6.2.2 Los prestadores intermediarios no pueden realizar preventas de ninguna especie.

6.3 Un inmueble afecto al servicio de tiempo compartido no puede modificarse en cuanto al uso al que está destinado. En el caso de que se pretendan llevar a cabo cambios importantes que reduzcan o supriman las instalaciones, áreas verdes recreativas, deportivas y/o las áreas comunes del establecimiento, el prestador debe someter la propuesta al visto bueno de los usuarios vía escrita, quienes por mayoría simple de votos deben decidir lo procedente.

6.4 En adición a lo anterior, los contratos de adhesión para la venta o preventa del servicio de tiempo compartido, deben indicar lo siguiente:

6.4.1 Nombre y domicilio del prestador dentro de la República Mexicana.

6.4.2 Registro Federal de Contribuyentes del prestador.

6.4.3 Lugar donde se presta el servicio de tiempo compartido.

En el caso de los prestadores intermediarios, la obligación de proporcionar al usuario, por lo menos tres veces al año, una relación actualizada de los lugares y desarrollos donde se presta el servicio de tiempo compartido.

6.4.4 Espacio para indicar el nombre y domicilio del usuario.

6.4.5 La obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo periodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de tiempo compartido.

6.4.6 Para el caso de las ventas, mencionar el importe de las cuotas ordinarias para el primer año y la manera en que se deben determinar los cambios en este rubro para periodos subsiguientes. Por lo que se refiere a las preventas, los criterios o mecanismos para determinar los costos para el primer año en que se proporcione el servicio de tiempo compartido y la forma en que se deben definir los cambios en este costo en periodos subsiguientes.

6.4.7 El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de tiempo compartido.

Salvo lo dispuesto en el inciso 8, para el caso de los prestadores intermediarios, se debe incorporar una cláusula en la cual el prestador se compromete a no realizar al usuario cobros o cargos periódicos bajo ningún concepto, limitándose a efectuar el cobro del servicio correspondiente al momento de confirmar la reservación respectiva, y que dicho cobro sólo puede ser exigible dentro de los 15 días naturales anteriores a la fecha en que deba realizarse la prestación del servicio de tiempo compartido. Tampoco pueden estipularse cobros ni cargos iniciales o únicos bajo ningún otro concepto.

6.4.8 En su caso, indicar las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio de tiempo compartido y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios, señalando que el desarrollo está inscrito a un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y la duración.

El prestador se obliga a inscribir al usuario a la empresa de intercambio, en su caso, en un plazo máximo de 30 días de la fecha de compra o de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato con la compañía de intercambio.

6.4.9 La indicación expresa de que, por cuenta del prestador, el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría y calidad similares al servicio de tiempo compartido contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados.

En caso de que el prestador demuestre que esta garantía no puede ser cumplida por motivos fuera de su alcance, está obligado a pagar al usuario en un lapso no mayor a quince días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente, los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el establecimiento y viceversa.

6.4.10 Para el caso de las ventas, mencionar los seguros a que se refiere el inciso 6.1.1.3 y, en lo relativo a las preventas, la especificación de las garantías para el mismo.

6.4.11 Determinación del procedimiento para el cálculo de los intereses que debe pagar el usuario del servicio de tiempo compartido, cuando las operaciones se realicen a crédito.

6.4.12 Procedimiento a seguir por los usuarios que quieran vender, transmitir o ceder sus derechos sobre el servicio de tiempo compartido y, en su caso, la mecánica a seguir para el cálculo de los cargos que se originen por este proceso.

6.4.13 En el caso de los contratos celebrados en moneda extranjera, el usuario debe pagar de acuerdo con lo estipulado en los incisos 4.2 y 4.3.

6.4.14 La forma y términos en que se notifica a los usuarios las modificaciones estipuladas en el inciso 6.3 de esta NOM.

6.4.15 Se debe incorporar una cláusula que mencione el plazo en el que el usuario puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados; dicho plazo no puede ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato. La devolución de la inversión inicial debe hacerse, como máximo, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de cancelación del contrato.

La cancelación se debe hacer por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.

6.4.16 Detalle de las sanciones a que se hacen acreedores tanto el prestador como el usuario, en caso de cancelación extemporánea o incumplimiento del contrato, así como el procedimiento para su cálculo y aplicación al dar por terminada la relación contractual.

6.4.17 Vigencia del contrato. En el caso de los prestadores intermediarios que cuenten con algún mecanismo de garantía, deberá establecerse una vigencia del contrato que no podrá ser posterior a la de dicho mecanismo.

6.4.18 Mecánica y condiciones para llevar a cabo la renovación del contrato, en su caso, así como los costos que implica para el usuario.

6.4.19 Para el caso de los prestadores intermediarios, se debe incorporar además la mención expresa de que dichos prestadores se responsabilizan solidariamente de la prestación del servicio de tiempo compartido en el desarrollo o establecimiento de que se trate.

6.4.20 La mención de que existe un Reglamento Interno que contiene las bases o reglas de operación al que se sujeta la prestación y uso del servicio de tiempo compartido, el cual debe anexarse al contrato de adhesión.

6.5 El Reglamento Interno debe contener lo siguiente:

6.5.1 Mecánica para el uso de las unidades o bienes destinados a la prestación del servicio de tiempo compartido.

6.5.2 Funcionamiento de los sistemas de reservación y medios de confirmación.

6.5.3 Cuotas ordinarias, su aplicación y/o periodicidad, monto y manera de modificarse, así como las cuotas extraordinarias y las formas de aplicación.

6.5.4 Participación de los usuarios en la toma de decisiones, en las cuales tengan derecho a participar, de acuerdo con lo previsto en el contrato o en el reglamento interno, a través de los medios necesarios para que el usuario efectivamente se encuentre en conocimiento de los acuerdos tomados y pueda opinar sobre los mismos.

6.5.5 Descripción de bienes muebles e inmuebles.

6.5.6 Indicación de que el prestador del servicio de tiempo compartido tiene la obligación de dar mantenimiento a los bienes muebles e inmuebles con la periodicidad necesaria para mantener las instalaciones en condiciones de funcionamiento.

6.5.7 Número máximo de personas que pueden alojarse por unidad.

6.5.8 Días y horas de inicio y terminación de los periodos de uso.

6.5.9 Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes.

6.5.10 Sanciones que internamente se pueden aplicar a los usuarios por incumplimiento o infracción al reglamento y el procedimiento para aplicarlas y dar por terminada la relación contractual.

6.5.11 Descripción de los servicios adicionales que se ofrecen y bajo qué bases o reglas de uso.

6.5.12 Derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

6.5.13 Indicación expresa de si el servicio queda afiliado a un sistema de intercambio, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos y la forma de cumplir con esta obligación.

6.6 En el caso de los prestadores intermediarios el reglamento interno debe contener, cuando menos, lo siguiente:

6.6.1 La mecánica para el uso de la membresía o bienes destinados a la prestación del servicio de tiempo compartido.

6.6.2 Descripción del mecanismo y funcionamiento de los sistemas de reservación y medios de confirmación.

6.6.3 Información referente al número máximo de personas que puede alojarse por unidad y días y horas de inicio y terminación de los periodos de uso.

6.6.4 Derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

6.6.5 En su caso, las cuotas ordinarias, su aplicación y/o periodicidad, monto y manera de modificarse.

6.6.6 Descripción de bienes inmuebles.

6.6.7 En su caso, las sanciones que internamente se pueden aplicar a los usuarios por incumplimiento o infracción al reglamento y el procedimiento para aplicarlas y dar por terminada la relación contractual.

6.6.8 Descripción de los servicios adicionales que se ofrecen y bajo qué bases o reglas de uso.

6.6.9 Derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

6.6.10 Indicación expresa de si el servicio queda afiliado a un sistema de intercambio, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos y la forma de cumplir con esta obligación.

7. Sistema de reservaciones

Los prestadores deben crear o establecer un sistema de reservaciones que responda a las necesidades y requerimientos de los usuarios del servicio de tiempo compartido. Dicho sistema debe tomar en cuenta la demanda anticipada para el uso de los bienes del establecimiento, de acuerdo con la capacidad de ocupación de los mismos, su tipo o clase y temporada.

8. Garantías

Los prestadores intermediarios que pretendan realizar cobros periódicos, o de afiliación o membresía deben acreditar ante la PROFECO que cuentan con garantías suficientes y expeditas en el pago para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones, las cuales, deben cumplir con las características de irrevocabilidad, eficiencia, permanencia, transparencia y legalidad que resulten necesarias para proteger los intereses de los usuarios. En este caso, la ausencia de garantías es causa suficiente para negar el registro del contrato de adhesión respectivo, salvo que se cumpla con el requisito señalado en el inciso 6.4.7.

Si el mecanismo a que se refiere el punto anterior consistiera en una fianza con garantía fiduciaria, se deben reunir los siguientes requisitos:

- a) La fianza garantizará el cumplimiento de las obligaciones del prestador frente al usuario, debe ser global, debiéndose expedir endosos de inclusión para cada uno de los usuarios.
- b) La fianza a su vez debe garantizarse con un fideicomiso de garantía constituido de conformidad con la normatividad aplicable, en el cual la fiduciaria será la propia afianzadora.
- c) El prestador debe afectar en el fideicomiso de garantía todas las contraprestaciones que reciba, así como cualquier otro activo que destine a la prestación del servicio y que haya adquirido con los fondos del fideicomiso.
- d) El fideicomiso de garantía debe tener a su cargo la administración de las contraprestaciones pactadas en el contrato, así como las partidas mencionadas en el inciso anterior, y deben ser entregadas al prestador, previa autorización del Comité Técnico que al efecto se constituya.
Asimismo, tendrá como finalidad garantizar la recuperación de las cantidades pagadas por la afianzadora.
- e) La fianza y el fideicomiso de garantía deben permanecer en vigor mientras exista un usuario acreedor del servicio de tiempo compartido.
- f) La institución que funja como fiduciaria debe comprometerse a notificar de inmediato a la PROFECO cuando considere que la garantía otorgada puede verse reducida de manera importante.

En todos los casos en que el mecanismo de garantía involucre la figura del fideicomiso será responsabilidad del prestador mantener vigente dicho mecanismo, por lo que la vigencia del contrato de adhesión nunca podrá ser posterior a la fecha de conclusión legal o voluntaria de la vigencia del fideicomiso respectivo. En caso de renovarse éste o

suscribirse un nuevo fideicomiso, dicha circunstancia deberá notificarse a la PROFECO y registrarse un nuevo modelo de contrato de adhesión en el que se establezca la nueva vigencia.

9. Cuotas

La determinación del monto, condiciones y periodos de pago de las cuotas ordinarias, debe sujetarse a lo establecido en el contrato o en el reglamento interno del servicio de tiempo compartido.

10. Administración del tiempo compartido

10.1 El prestador del servicio de tiempo compartido debe administrar el desarrollo y realizar todos los actos relativos a la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, reservaciones, reposición y reparación de bienes. El prestador debe cumplir todas las obligaciones que le correspondan conforme al contrato y el reglamento interno del tiempo compartido.

10.2 En el caso de que el prestador contrate los servicios de un tercero para que funja como prestador, de conformidad con el inciso 10.1 de esta NOM, este último debe contar con un representante en el lugar donde se presta el servicio de tiempo compartido.

11. Terminación del servicio de tiempo compartido

Los establecimientos afectos al servicio de tiempo compartido quedan sujetos a su destino hasta la terminación del plazo fijado en la constitución del servicio. La desafectación de estos establecimientos sólo puede realizarse cuando ya no existan usuarios. Para tal efecto, los prestadores deben apegarse a lo dispuesto en las legislaciones estatales y, en su defecto, al procedimiento siguiente:

- a) Notificar a la Secretaría y a la PROFECO la intención de desafectar el o los establecimientos, y solicitar la autorización de la PROFECO para llevar a cabo tal propósito. En todo caso, la desafectación de establecimientos debe surtir efecto un año después de la fecha en que se solicite la cancelación de la inscripción de afectación en el Registro Público correspondiente.
- b) Una vez que el prestador obtenga la autorización de la PROFECO para desafectar el o los inmuebles, debe publicar cada 30 días, por un periodo de 3 meses en dos de los diarios de mayor circulación nacional y en uno de la localidad donde se ubique el o los establecimientos, el aviso sobre la desafectación de éstos.
- c) El prestador debe mantener durante un año la disponibilidad del uso alternativo para aquellos usuarios que aún tuvieran derecho o entregar a la PROFECO una fianza por el 10 por ciento del valor del inmueble con vigencia de un año, para garantizar los derechos de los mismos.

12. Comercialización de los servicios de tiempo compartido que se prestan en el extranjero

Para que se pueda comercializar en México el servicio de tiempo compartido de un establecimiento ubicado en el extranjero, el prestador debe acreditar ante la PROFECO lo siguiente:

12.1 Que el establecimiento a comercializar se encuentre concluido y debidamente registrado donde proceda, de acuerdo a las leyes del país en que se ubique. En el caso de que el establecimiento no esté concluido, puede comercializarse siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

12.1.1 Que el establecimiento se encuentre debidamente registrado donde proceda, de acuerdo a las leyes del país de su ubicación.

12.1.2 Las leyes del país de ubicación del establecimiento permitan su comercialización antes de su conclusión.

12.1.3 Se constituya en los Estados Unidos Mexicanos una garantía financiera mediante la cual se protejan las cantidades pagadas por los usuarios, por concepto de los servicios de tiempo compartido ubicados en el extranjero, de manera que el prestador sólo pueda disponer de dichas cantidades una vez que el establecimiento haya sido concluido en la forma descrita en el contrato de adhesión correspondiente. En caso de que el establecimiento no se concluyera en el plazo y en la forma contratada por los usuarios, el proveedor debe reembolsar a los usuarios las cantidades pagadas por tal concepto.

12.2 Los prestadores acreditarán el registro del o los establecimientos en los países en que se ubican, mediante la presentación de la documentación legal correspondiente. En caso de que el establecimiento a comercializar no requiera de registro en el país en que se ubique, debe presentar copia certificada de la documentación siguiente:

12.2.1 Estatutos sociales y la organización administrativa del prestador que sea propietario del o los establecimientos.

12.2.2 Título de propiedad o posesión sobre el o los establecimientos, que cumpla con los requisitos legales establecidos por la legislación del país de su ubicación. Si el prestador no tiene título legal alguno que acredite la propiedad o posesión sobre el establecimiento, debe cumplir con los requisitos establecidos en esta NOM para los prestadores intermediarios.

12.2.3 Documento en el que conste que el prestador está registrado ante las autoridades fiscales competentes del país en donde se ubica el establecimiento.

12.2.4 Documento expedido por la autoridad competente del país en que se ubica el establecimiento, en el que conste que el mismo está construido en su totalidad.

12.2.5 Ejemplar de los documentos que use el prestador para comercializar los servicios de tiempo compartido.

12.3 Documento que acredite al prestador extranjero contar con la autorización de la Secretaría para realizar actos de comercio en los Estados Unidos Mexicanos, de conformidad con la Ley de Inversión Extranjera.

12.4 La documentación señalada en el inciso 12.2 y subincisos debe presentarse ante la PROFECO, debidamente legalizada o apostillada ante Cónsul Mexicano para surtir efectos en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos, conforme a la legislación aplicable y traducida al idioma español por perito traductor autorizado por cualquier Tribunal de Justicia de México.

12.5 Que el comercializador opere de acuerdo a las condiciones siguientes:

12.5.1 Sea una persona moral que esté domiciliada en el territorio nacional o presente una garantía equivalente al cincuenta por ciento de las operaciones que pretenda realizar en el territorio nacional, circunstancia que debe comprobar mediante documentación auditada contablemente por un despacho internacional con oficinas en México.

12.5.2 Tenga las facultades suficientes para comercializar el servicio de tiempo compartido, otorgadas directamente por el prestador.

12.5.3 Sea responsable solidario por la prestación del servicio de tiempo compartido en los términos y por los plazos pactados en el contrato de tiempo compartido.

12.5.4 Que se notifique previamente a la Secretaría el inicio de operaciones, conforme se establece en el capítulo 5 de esta NOM.

12.6 Que se registre el contrato de adhesión ante la PROFECO, presentando la documentación señalada en los incisos 6.1.1.1, 6.1.1.3, 6.1.1.4 y en el capítulo 12 de esta NOM. Además, tratándose de preventa, lo señalado en el inciso 6.2.1.1, y en el supuesto de reconstrucción, ampliación o reparación del establecimiento, copia de la póliza señalada en el inciso 6.2.1.2.

13. Vigilancia de la norma

13.1 El incumplimiento a lo dispuesto en esta NOM debe ser sancionado por la PROFECO y por las dependencias competentes, conforme a lo dispuesto en la Ley y demás ordenamientos legales aplicables.

13.2 La PROFECO debe recibir las reclamaciones de los contratantes con base en la Ley y en esta NOM y, en su caso, debe agotar los procedimientos que la misma Ley señala.

14. Bibliografía

- a) Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos. **Diario Oficial de la Federación**, 6 de marzo de 1985.
- b) Ley Federal sobre Metrología y Normalización. **Diario Oficial de la Federación**, 1 de julio de 1992.
- c) Ley Federal de Protección al Consumidor. **Diario Oficial de la Federación**, 24 de diciembre de 1992.
- d) Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero. Gaceta Oficial del Gobierno Estatal, 31 de noviembre de 1989.
- e) Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el Régimen de Tiempo Compartido Turístico del Estado de Quintana Roo, Periódico Oficial del Gobierno Estatal, 1 de julio de 1991.
- f) NMX-Z-13-1977, "Guía para la Redacción, Estructuración y Presentación de las Normas Oficiales Mexicanas".
- g) Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido. **Diario Oficial de la Federación**, 21 de agosto de 1989. (Derogado).

15. Concordancia con normas internacionales

Esta NOM no concuerda con ninguna norma internacional por no existir referencia alguna al momento de su elaboración.

México, D.F., a 9 de diciembre de 1998.- La Directora General de Normas, **Carmen Quintanilla Madero**-Rúbrica.