

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y
FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO
COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

CAPITULO I	
DISPOSICIONES GENERALES	2
CAPITULO II	
DE LA CONSTITUCION DE TIEMPO COMPARTIDO.....	3
CAPITULO III	
III.1.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS	9
III.2.- DE LAS ASAMBLEAS	10
CAPITULO IV	
DE LA TERMINACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO	12
CAPITULO V	
V.1.- DE LA VERIFICACION Y SANCIONES	13
V.2.- DEL PROCEDIMIENTO COACTIVO ADMINISTRATIVO	14
TRANSITORIOS.....	16

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO No. 27, EL VIERNES 03 DE ABRIL DE 2009.

TEXTO ORIGINAL

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 48, el Viernes 17 de Junio de 1994.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

RUBEN FIGUEROA ALCOCER, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE AL EJECUTIVO ESTATAL CONFIERE LA FRACCION IV, DEL ARTICULO 74 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO Y CON FUNDAMENTO EN LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO, HE TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

C A P I T U L O I

DISPOSICIONES GENERALES:

DISPOSICION 1.- Este Reglamento es aplicable en todo el territorio del Estado, de observancia general y obligatorio. La Comisión Técnica de Vigilancia de Tiempo Compartido a quien en lo sucesivo se le denominará “La Comisión”, será la autoridad inmediata encargada de vigilar su estricto cumplimiento.

DISPOSICION 2.- El presente Reglamento tiene por objeto establecer los procedimientos de las disposiciones contenidas en la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido en el Estado, a las que deberán sujetarse las personas físicas o morales que intervienen en el consumo, comercialización, operación y prestación del Sistema de Tiempo Compartido en todas sus modalidades y durante la vigencia de la afectación de su desarrollo.

DISPOSICION 3.- Para efectos de este Reglamento se entiende por,

I.- LEY: La Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, en vigor;

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

II.- COMISION: La Comisión Intersecretarial denominada Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero;

III.- COMISIONADO: El Secretario Técnico de la Comisión que tendrá a su cargo la representación de la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido;

IV.- LEY PROFECO: La Ley Federal de Protección al Consumidor;

V.- PROCURADURIA: Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO);

VI.- NOM: Norma Oficial Mexicana No. 029-SCFCI-1993, expedida por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial en materia de Tiempo Compartido;

VII.- SECRETARIA: La Secretaría de Fomento Turístico del Estado.

CAPITULO II

DE LA CONSTITUCION DE TIEMPO COMPARTIDO

DISPOSICION 4.- Se considera como lícito todo desarrollo o proyecto inmobiliario destinado para fines turísticos en la modalidad de Tiempo Compartido que haya cumplido con la constitución legal que establece el Capítulo Segundo de la Ley, así como las disposiciones para comercialización y operación a que se refiere este Reglamento. La Comisión sancionará a todos aquellos desarrollos que no sean lícitos y que no se ajusten a lo exigido por la Ley y el Reglamento, con una multa hasta de 500 salarios mínimos, debiendo cumplir el desarrollador con los requisitos exigidos dentro de un término de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación; de no regularizarse en el término señalado se hará acreedor a cualquiera de las medidas de apremio contempladas en este Reglamento.

DISPOSICION 5.- La opinión a cargo de la Secretaría a la que se refiere la fracción IV del Artículo 14 de la Ley, se solicitará mediante escrito por triplicado, ante la Comisión, a través de la persona física o moral que acredite tener representación legal e interés jurídico debiendo acompañar los documentos autorizados a que se refieren las fracciones I, II, III, V, VI, VII, VIII y IX del artículo 14 de la Ley, así como proporcionar un estudio del monto de la inversión, creación de empleos y cuantificación de la oferta turística por generar.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

Cumplido lo anterior, la Secretaría dictaminará la procedencia de la autorización y de ser aprobada, se remitirá a la Comisión quien a su vez enviará a la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado duplicado de la solicitud y sus anexos, para los efectos de la calificación y cobro de los derechos correspondientes; en caso de improcedencia se hará saber al solicitante las causas de ello mediante resolución fundada y motivada, no siendo esto impedimento para que una vez subsanadas las causas de improcedencia, se presente la solicitud nuevamente.

DISPOSICION 6.- El Notario Público no podrá proceder a la formalización del acta constitutiva de Tiempo Compartido sin que esté plenamente acreditado que se dió cumplimiento a lo preceptuado en el Artículo 14 de la Ley y su Reglamento, bajo pena de nulidad en el supuesto de contravenciones a las disposiciones legales contenidas en éste. Una vez obtenida la constitución formal ante Notario, el desarrollador deberá realizar la inscripción de la escritura ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en un plazo no mayor de 90 días a partir de la autorización de su constitución; el Notario Público que haya intervenido cuidará el cumplimiento de inscripción de ese instrumento legal.

DISPOSICION 7.- Una vez cumplidas las disposiciones a que se refiere la Ley y de conformidad con el Artículo 9, la Comisión otorgará el Certificado de Operación que acredite la legal constitución del desarrollo para el inicio de actividades del Sistema de Tiempo Compartido. El desarrollador no podrá, bajo ninguna circunstancia, realizar promoción, publicidad, promesa de venta, preventa o venta, mientras no obtenga la autorización a que se refiere esta disposición.

DISPOSICION 8.- El desarrollador deberá contar con la autorización del sistema de ventas y comercialización por parte de la Comisión, antes de iniciar sus operaciones comerciales dentro y fuera de la plaza donde se encuentre el inmueble en que se prestará el servicio de Tiempo Compartido. Para tal efecto la Comisión exigirá la presentación del acta de constitución del Sistema de Tiempo Compartido debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad; la acreditación de que el reglamento y el contrato a utilizarse han sido autorizados por la Procuraduría; y la inscripción al Padrón Anual de Desarrolladores de acuerdo a la Disposición 17. Dicha autorización corresponderá a una clave única asignada para cada desarrollo, y deberá aplicarse en el material e instrumentos promocionales utilizados que lleguen a manos de los posibles compradores, apegándose a todas las disposiciones de este Capítulo. El Certificado de Operación se expedirá anualmente y se renovará consecuentemente, previo el pago de los derechos ante la Secretaría de Finanzas y Administración, debiéndose exhibir en lugar visible dentro del establecimiento.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

DISPOSICION 9.- Para poder efectuar modificaciones al Sistema de Tiempo Compartido que repercutan en su constitución original, deberán ser estas aprobadas por la Comisión y autorizadas por la Secretaría. A fin de analizar las modificaciones propuestas se deberá presentar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a).- Presentar una solicitud por escrito ante la Comisión, firmada por quien tenga representación legal.

b).- El escrito contendrá una exposición sucinta del objeto de la modificación solicitada.

c).- Al escrito se acompañará, el acta de Asamblea protocolizada de los Tiempocompartidarios en la que se haga constar el porcentaje de mayoría de votos emitidos a favor de la modificación.

Una vez satisfechos los requisitos exigidos por este Reglamento, la Comisión obtendrá la autorización de la Secretaría y notificará al solicitante la resolución debiendo este, dentro del término de 30 días hábiles a partir de la notificación, dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 20 de la Ley.

Será nula de pleno derecho cualquier modificación del Sistema de Tiempo Compartido que se efectúe sin apegarse a lo que dispone la Ley y este Reglamento.

DISPOSICION 10.- En casos de multipropiedad, la Comisión otorgará un período de regularización hasta de seis meses a partir de la fecha de la publicación del presente Reglamento para los desarrolladores o propietarios inmobiliarios que hayan iniciado operaciones del Sistema de Tiempo Compartido con posterioridad al primero de enero de 1990; en todo caso deberán reunir los requisitos a que se refiere el Artículo 14 de la Ley.

DISPOSICION 11.- Todas las actividades de oferta, promoción, policitud, motivación o invitación que se efectúen para la venta de Tiempo Compartido, que no se lleve a cabo dentro de la propiedad privada, deberán realizarse en sitios y lugares previamente autorizados por la Comisión y los Ayuntamientos, cuidando en todo tiempo el cumplimiento al Bando de Policía y Buen Gobierno de los Municipios, así como a los programas que las autoridades municipales y estatales implementen sobre el comercio y otras actividades en la vía pública y zonas de restricción. La violación a esta disposición será sancionada con multa hasta de 500 veces el salario mínimo y la clausura de las oficinas de venta de los desarrolladores, debiéndose solicitar para ella, en su caso, el auxilio de la fuerza pública.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

DISPOSICION 12.- Los acuerdos tomados por las autoridades a que se refiere la disposición que antecede, deberán establecer el tiempo de vigencia del acuerdo referido, pudiendo ser permanente o temporal, procurando siempre que no se afecten intereses de terceros, ni dañar la imagen del destino turístico de la municipalidad donde se haya de ejecutar el acuerdo.

DISPOSICION 13.- La Comisión vigilará, bajo su estricta responsabilidad, que se respeten los sitios autorizados por el H. Ayuntamiento sin que los comercializadores, promotores, vendedores o quienes realicen actividades análogas puedan realizar sus ofertas o promociones fuera de las áreas y las condiciones que hayan sido autorizadas.

DISPOSICIÓN 14.- Para los efectos de comercialización, el propietario o desarrollador del inmueble responde solidariamente por el comercializador que realice la venta, quien deberá contar con oficinas de representación o de información dentro del establecimiento donde se presta el servicio. **Asimismo los desarrolladores, promotores y vendedores sólo podrán comercializar portando el uniforme que los identifique con el desarrollo y la credencial expedida por la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido, previo pago ante la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado de Guerrero, debiendo además cumplir con los requisitos siguientes:** (REFORMADA, P.O. 03 DE MARZO DE 2009)

- a).- Documento oficial con fotografía.
- b).- Registro Federal de Contribuyentes o CURP.
- c).- Dos fotografías recientes tamaño infantil a color.
- d).- Copia de un comprobante de domicilio.
- e).- Currículum Vitae.
- f).- Certificado Médico expedido por Institución Oficial.
- g).- Carta de No Antecedentes Penales.

En todo caso, el propietario del inmueble será solidario y responsable de los actos violatorios a la Ley y del presente Reglamento por parte de los administradores del servicio.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

DISPOSICION 15.- El desarrollador, comercializador, promotor, vendedor o quien ofrezca venta del Sistema de Tempo Compartido, no podrá realizar anuncios, publicidad o propaganda que induzca al error o confusión del comprador, por lo que todo engaño o exageración en la oferta, se sancionará hasta con una multa de 100 días de salario mínimo, además del resarcimiento del daño causado al comprador, así como el cumplimiento de la obligación contraída con el tiempo compartido, independientemente de las sanciones que contemplen otros ordenamientos legales aplicables.

DISPOSICION 16.- Queda estrictamente prohibido que al promover la oferta del Sistema de Tiempo Compartido, se causen molestias a los turistas, o hacerlos objeto de presiones, hostigamiento, incluso a bordo de vehículos, así como se altere su tranquilidad, tanto en sus lugares de alojamiento como en la vía pública y zonas de recreo.

DISPOSICION 17.- Es obligatorio la inscripción y registro en el Padrón Anual de Desarrolladores de Tiempo Compartido. La Comisión convocará en los primeros días de enero de cada año a los propietarios y desarrolladores a inscribirse o refrendar su inscripción, otorgando un plazo hasta de 30 días naturales, contados a partir de la publicación en periódicos de mayor circulación en la localidad. Por ninguna causa o argumento el obligado dejará de cumplir con este trámite. Dicha inscripción es requisito para obtener el Certificado de Operación Anual al que se refiere la Disposición 7 de este Reglamento.

DISPOSICION 18.- Si el desarrollador efectuó cambios que modificaron los datos contenidos en su registro al Padrón Estatal original, deberá informar de los mismos por escrito a la Comisión, haciendo referencia del número de su Certificado de Operación y de la autorización de modificación a que se refiere la Disposición número 8 de este Reglamento, sin esperar la convocatoria anual a la que se refiere la Disposición 17. Cuando al momento del registro no existan cambios en la inscripción anual anterior, el desarrollador no tendrá que cumplir con los anexos solicitados, pero sí con el llenado del formato oficial del registro. La inscripción es obligatoria aún para los desarrolladores o propietarios que tengan totalmente vendidos su desarrollo inmobiliario, o no efectúen actividades comerciales en ese momento.

DISPOSICION 19.- La aplicación del contenido del Capítulo III del presente Reglamento comprende a aquellos desarrolladores que operen bajo la modalidad del Sistema de Tiempo Compartido constituido fuera del Estado, pero que realicen sus actividades de comercialización dentro de los límites geográficos del propio territorio estatal.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

DISPOSICION 20.- Los métodos, instrumentos materiales y demás medios que promuevan la venta del Sistema de Tiempo Compartido en cualquiera de sus modalidades, deberán tener inscrita, en forma impresa, o hacer referencia del tipo de servicio que se oferta, la leyenda clara de "Tiempo Compartido" o, en su caso, el concepto de servicio de tiempo compartido que se ofrece.

DISPOSICION 21.- El contrato para la prestación de Tiempo Compartido, no será válido sin el registro de inscripción que otorgue la Procuraduría en los términos establecidos por la SECOFI a través de la NOM; siendo este requisito indispensable para obtener la autorización comercial de la Comisión.

DISPOSICION 22.- El contrato de Tiempo Compartido deberá contener claramente la forma y modo de cancelación del mismo, indicando las condiciones, el costo por rescisión, los términos de liquidación y reembolso, así como los montos a deducir sobre el importe pagado. En caso de omisión de esta información, la Comisión intercederá a favor del Tiempocompartidario gestionando el reembolso hasta el 75% sobre el monto pagado, procurando su devolución inmediata.

DISPOSICION 23.- El contrato a celebrarse por la prestación del servicio deberá contener, además del monto de la cuota de mantenimiento para el primer año y la forma de incrementarse para períodos subsecuentes, el porcentaje de fondo de reserva a destinarse para el mantenimiento del inmueble, de acuerdo al Artículo 50 de la Ley.

DISPOSICION 24.- Se creará un fondo de reserva para mantenimiento del inmueble sujeto al Sistema de Tiempo Compartido mediante la constitución de un fideicomiso en una institución bancaria de la localidad. El fondo se integrará con el 5% de las cuotas de mantenimiento que cubran los tiempocompartidarios. Los recursos obtenidos se aplicarán a contingencias o situaciones imprevistas que puedan afectar al desarrollo inmobiliario en perjuicio de los tiempocompartidarios. En el manejo del fondo referido, la Secretaría, a través de la Comisión, recibirá informes sobre el manejo y aplicación que de los recursos se realicen.

DISPOSICION 25.- El propietario o desarrollador deberá celebrar el contrato de compraventa por escrito con el tiempocompartidario, entregándole un ejemplar debidamente firmado del mismo, así como copia del Reglamento Interno; la entrega se hará sin importar la forma de pago convenida en la operación.

DISPOSICION 26.- Los prestadores del servicio o administradores, deberán contar con un Libro de Registro de Quejas y Sugerencias que estará a disposición de los tiempocompartidarios. Este Libro deberá ser autorizado por la Comisión anualmente. Los

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

administradores estarán obligados a conservarlos por un período de tres años, quedando el desarrollador obligado a mostrarlo a cualquier inspector que lo solicite. En los centros de venta el administrador colocará un letrero que contendrá el texto siguiente:

“Esta oficina cuenta con un libro a su disposición para recibir sus quejas y sugerencias. Autorizado por la Comisión de Tiempo Compartido”.

DISPOSICION 27.- Los administradores del Sistema de Tiempo Compartido, mantendrán un Libro de Registro de Tiempocompartidarios, antes de su apertura, y deberá ser autorizado por la Comisión, llevando un folio sucesivo en donde se inscribirán:

- a).- El nombre, dirección y teléfono del o de los titulares que hayan adquirido una temporalidad de uso en Tiempo Compartido.
- b).- El número de la unidad de uso, así como de las características de la misma.
- c).- El período de uso, o goce y,
- d).- La naturaleza de los derechos que tiene el tiempocompartidario sobre la unidad.

Las inscripciones que se efectúen en el Libro serán definitivas o provisionales como lo establece la fracción I del Artículo 39 de la Ley. Al determinar una cancelación del registro, el administrador lo hará del conocimiento del tiempocompartidario por escrito, a quien le notificará personalmente si se encuentra en la localidad o por correo certificado en el último domicilio que haya proporcionado; mientras no se haga la notificación, no surtirá efectos la cancelación. El mismo procedimiento deberá seguirse en el caso que contempla la fracción II de la Ley.

CAPITULO III

III.1.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TIEMPOCOMPARTIDARIOS

DISPOSICION 28.- Los administradores deberán respetar la reservación confirmada por los tiempocompartidarios para el uso y disfrute de la unidad en el período establecido en el contrato. La falta de cumplimiento obligará al desarrollador, propietario o administrador a proporcionar en ese período, alojamiento al tiempocompartidario en una habitación de la misma calidad y en las mismas condiciones contempladas en el

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

contrato, o en su caso, entregará al interesado el importe equivalente al costo de la ocupación, así como los gastos erogados. Lo anterior sin perjuicio de dejar a salvo los derechos de los tiempocompañeros para hacerlos valer ante las autoridades que correspondan.

DISPOSICION 29.- En caso de incumplimiento a lo dispuesto por la disposición anterior, el tiempocompañero o parte interesada podrá acudir ante la Comisión a interponer su inconformidad. La Comisión substanciará la queja sumariamente con el escrito del quejoso y el informe del administrador, dictando la resolución dentro de las 36 horas siguientes. No se dará entrada a ninguna queja, si no se acompañan los documentos que acrediten la existencia del contrato y el pago de las cuotas de mantenimiento. El administrador no podrá alegar como causa para dejar de prestar el servicio la falta de pago de cuotas de mantenimiento cuyo monto no se haya acordado a través de los procedimientos aplicables o la falta de pago de otras obligaciones no acordadas legalmente.

DISPOSICION 30.- Los administradores deberán tener las unidades habitacionales y áreas comunes en condiciones de uso y de utilidad para los fines destinados. Las unidades asignadas deberán ser las contratadas y autorizadas según la memoria descriptiva inscrita.

DISPOSICION 31.- El tiempocompañero deberá cubrir oportunamente las cuotas de mantenimiento aprobadas por la asamblea o contenidas en el contrato inicial. Las cuotas serán ordinarias y extraordinarias cuando así se determine; todo incremento acordado, se hará del conocimiento de la Comisión. El tiempocompañero no estará obligado a cubrir cantidad adicional que no haya sido aprobada por la asamblea. El administrador deberá extender el recibo por el pago de cuotas que se cubran, en el cual especificará el período que se pague, el nombre y firma de quien recibe. En el caso de que el administrador, propietario o desarrollador se niegue a recibir el pago, o exija una cantidad mayor a la acordada, el tiempocompañero podrá efectuar consignación del importe ante la autoridad competente.

III.2.- DE LAS ASAMBLEAS

DISPOSICION 32.- El administrador será el representante de los tiempocompañeros en todo aquello que le sea común, siempre que haya sido elegido por asamblea en los términos previstos en la Ley y este Reglamento.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

El administrador deberá de convocar a asamblea cuando menos una vez al año, donde rendirá un informe detallado del estado administrativo del desarrollo, y de la situación financiera.

Las asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias.

El administrador al efectuar la convocatoria, notificará a los interesados por correo certificado procurando que se hagan sabedores cuando menos ocho días antes de que tenga lugar la asamblea. En la convocatoria hará saber la propuesta del orden del día y de la clase de asamblea de que se trate. Podrá aceptarse la representación de un titular de derechos mediante carta poder simple a menos que el reglamento interno disponga otra cosa.

Los acuerdos serán tomados por mayoría de votos si se trata de la primera convocatoria.

Y en la segunda los acuerdos serán válidos por la mayoría relativa.

La asamblea quedará instalada con la asistencia del 75% de los tiempocompartidarios si es la primera convocatoria y en la segunda con el número de los que asistan. Los acuerdos que se tomen serán válidos y obligatorios aún para los no asistentes. El administrador verificará bajo su estricta responsabilidad que los tiempocompartidarios hayan sido notificados fehacientemente. Las asambleas y los acuerdos tomados en ella que se hayan celebrado contraviniendo esta disposición serán nulas, pudiendo los afectados acudir ante la autoridad competente para solicitar la anulación y convocar a nueva asamblea.

Los tiempocompartidarios podrán solicitar al administrador convoque a asamblea extraordinaria cuando lo soliciten al menos el 25% de ellos; si el administrador se negare, los solicitantes podrán convocar ajustándose a lo establecido por esta disposición.

DISPOSICION 33.- Podrá ejercer como administrador el desarrollador, un tiempocompartidario o un tercero, siempre y cuando se elija en asamblea en los términos de este Reglamento, si es electo el desarrollador y mantenga ventas aún no realizadas, está exento de garantizar el manejo de la administración al igual que el tiempocompartidario. No así un tercero quien deberá caucionar el manejo de la administración otorgando una fianza de hasta de N\$10,000.00 (DIEZ MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) no podrá entrar en posesión ni en funciones de no exhibir previamente la fianza señalada ante el desarrollador.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

DISPOSICION 34.- El propietario, o desarrollador, en caso de rescisión de una operación de compraventa, después de seguidos los trámites procedimentales, hará la inscripción en el Libro correspondiente precisando las causas de la rescisión que llevó a la cancelación.

DISPOSICION 35.- Las partes que intervengan en el contrato del Sistema de Tiempo Compartido podrán, a su elección, acudir ante las autoridades que tengan competencia para resolver lo relativo a los conflictos que deriven del acto de tiempo compartido celebrado.

CAPITULO IV

DE LA TERMINACION DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

DISPOSICION 36.- El Sistema de Tiempo Compartido que opere en un desarrollo inmobiliario podrá darse por terminado en los casos que prevé el Capítulo Décimo Primero de la Ley, y su trámite se realizará ante la Comisión, quien gestionará después de su aprobación, la desafectación ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente en el Estado de Guerrero.

DISPOSICION 37.- En el caso de expiración del término constitutivo, el desarrollador o propietario deberá, pro escrito, dar aviso a la Comisión exhibiendo copia certificada de su acta constitutiva. Recibido el aviso, la Comisión ordenará, a costa del solicitante, se publique por tres días de siete en siete, un extracto del aviso de terminación del Sistema de Tiempo Compartido en el desarrollo determinado, proporcionando el domicilio y demás características de ubicación; publicaciones que se harán en un diario de circulación nacional y otro de la localidad. Si pasados 30 días después de la última publicación, no se presentaran inconformidades, la Comisión expedirá un acuerdo en el que dictare la desafectación del bien inmueble del Sistema de Tiempo Compartido. Si existiera inconformidad por parte interesada detendrá la declaración hasta en tanto se resuelva el conflicto presentado.

DISPOSICION 38.- Por ninguna causa se considerará extinguido el Sistema de Tiempo Compartido afecto a un inmueble por el cambio de propietario o cualquier otro acto jurídico. El nuevo adquirente en caso de compraventa, será subsidiario de las ventas de Tiempo Compartido celebradas por el anterior propietario y se obligará en los términos y condiciones de venta de Tiempo Compartido y quedará sujeto al cumplimiento de la legislación estatal correspondiente. El nuevo propietario a través del administrador del desarrollo convocará a una asamblea de tiempo compartidores donde se de a conocer el cambio de propietario, levantándose el acta respectiva para su

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

protocolización. Para la celebración de la asamblea respectiva, se notificará a la Comisión, quien podrá asistir teniendo voz pero no voto en el desarrollo de la misma.

CAPITULO V

V.1.- DE LA VERIFICACION Y SANCIONES

DISPOSICION 39.- Para la verificación de los actos del administrador, propietario, desarrollador, tiempocompartidario, promotores, vendedores, o cualquier otra persona física o moral que sea parte interesada en el Sistema de Tiempo Compartido, la Comisión contará con el número de verificadores que autorice el presupuesto de la Secretaría. Los verificadores contarán con una identificación que otorgará la Comisión, la que será refrendada cada seis meses. El verificador no podrá presentarse a realizar ninguna inspección, notificación, requerimiento, apercibimiento o cualquier otro acto de autoridad, si no cuenta con el oficio de Comisión expedido por el Comisionado en el que se precise el domicilio donde debe presentarse a efectuar la actuación administrativa. La notificación deberá contener el nombre de la persona física o moral a quien se dirige esta; en caso de no estar presente, el nombre y cargo de la persona con quien se entienda la diligencia, día y hora en que se practique esta y el nombre y firma del notificador. En caso de que a la primera búsqueda no esté presente la persona con quien deba practicarse la diligencia, ni el representante legal, se dejará citatorio de espera con la persona que se encuentre. En el citatorio se especificará día y hora en que el notificador asistirá nuevamente.

El verificador está obligado a portar su identificación en lugar visible y a explicar al visitado el motivo y objeto de su presencia en el lugar. El verificador incurrirá en responsabilidad oficial, en caso de infringir esta disposición.

DISPOSICION 40.- El Comisionado es el representante de la Comisión y de conformidad con el Artículo 25, primer párrafo, de la Ley, tendrá a su cargo la protección de los tiempocompartidarios; con tal facultad podrá, a nombre del o de los tiempocompartidarios, presentar denuncias o querellas ante la Agencia del Ministerio Público del Fuero Común y hacer del conocimiento del Agente del Ministerio Público Federal actos que sean de esa competencia. Podrá, a nombre de los afectados, ratificar la denuncia presentada y solicitar ante la representación legal el ejercicio de la acción penal y de reparación del daño a favor del afectado. Bastará que el interesado en comparecencia ante la Comisión otorgue esta facultad, manifestando su voluntad por escrito, de presentar la denuncia o querella ante las autoridades penales.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

DISPOSICION 41.- La Comisión para hacer cumplir sus determinaciones podrá imponer las siguientes correcciones disciplinarias:

I.- El apercibimiento o amonestación.

II.- Multa hasta por 500 días de salario mínimo vigente en la zona.

III.- Arresto hasta por 36 horas.

IV.- Clausura de oficina de venta, unidad habitacional, o clausura del establecimiento donde se haya originado la infracción.

Para hacer efectivas las medidas disciplinarias, la Comisión se auxiliará con la fuerza pública, en su caso.

Toda medida disciplinaria que se aplique en casos concretos, deberá estar debidamente fundada y motivada, teniendo los elementos probatorios en expediente y otorgando la garantía de audiencia al afectado. La Comisión procurará, cuando la naturaleza del asunto lo permita, exhortar a las partes a que convengan en el problema expuesto.

DISPOSICION 42.- Las sanciones impuestas no eximen al infractor de la obligación de dar cumplimiento a la Ley, al Reglamento o a cualquier otra disposición contenida en el ordenamiento legal correspondiente.

V.2.- DEL PROCEDIMIENTO COACTIVO ADMINISTRATIVO.

DISPOSICION 43.- Inmediatamente que la Comisión tenga conocimiento de una infracción a la Ley o al Reglamento, ordenará una visita de inspección al lugar o establecimiento. El verificador levantará un acta anotando todas las circunstancias del hecho y con la misma dará cuenta al Comisionado. La Comisión citará al infractor para una comparecencia donde se recibirá su informe de los hechos relacionados con la infracción, sus pruebas y alegatos. De no ser suficientes, la Comisión concederá un término hasta de 10 días para que se corrija la violación, en caso de no hacerlo, se aplicará cualquiera de las medidas disciplinarias. Estas medidas se aplicarán también en caso de que el infractor no acuda a la cita para la que fue llamado o no rinda informe en la comparecencia respectiva.

DISPOSICION 44.- Cuando la Comisión imponga una sanción se notificará al infractor, este contará con un término de 3 días hábiles para interponer el recurso de

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

revisión, contado a partir de que se le haya notificado o que se haga sabedor de la sanción impuesta.

DISPOSICION 45.- El recurso se interpondrá ante la Comisión y será substanciado y resuelto por la Dirección Jurídica de la Comisión. Al interponer el recurso, se acompañarán las pruebas que se ofrezcan con los documentos relativos, se podrán admitir todas las pruebas autorizadas por la ley con excepción de la confesional. Si de las pruebas ofrecidas alguna amerita un término para su desahogo, se señalará día y hora para su celebración sin que el término probatorio pueda excederse de 15 días.

DISPOSICION 46.- Una vez desahogadas las pruebas admitidas o bien transcurrido el término probatorio, el recurso de revisión se resolverá dentro de los siguientes 15 días posteriores a su interposición.

DISPOSICION 47.- La autoridad que substancie el recurso podrá desecharlo cuando resulte notariamente improcedente o cuando se presente fuera del término señalado en la disposición 44 de este Reglamento.

DISPOSICION 48.- Si por algún motivo la Comisión clausura una unidad habitacional, el desarrollador o propietario está obligado a garantizar al tiempo compartido el uso y disfrute de su período asignado dentro o fuera del desarrollo, en una unidad con las características y condiciones contratadas.

DISPOSICION 49.- En todo tiempo la Comisión podrá celebrar convenio con los desarrolladores, propietarios, promotores, vendedores y tiempo compartido con el interés de armonizar la relación entre las partes. Los convenios no podrán celebrarse contraviniendo el contenido de la Ley o este Reglamento. El convenio que las partes celebren ante la Comisión surtirá sus efectos legales y será obligatorio su cumplimiento.

DISPOSICION 50.- La Comisión está facultada para rendir los informes, o dar parte a las autoridades que tengan competencia en materia del Sistema de Tiempo Compartido aportando los datos o elementos que se requieran para facilitar el esclarecimiento de los hechos.

DISPOSICION 51.- La Comisión determinará la sanción a imponer tomando en cuenta la gravedad de la infracción, la condición económica del infractor, la intencionalidad y reincidencia del infractor.

DISPOSICION 52.- Las resoluciones de la Comisión derivadas de la aplicación de la Ley y este Reglamento, surtirán sus efectos a partir del día siguiente a su notificación

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

contando el infractor con un término de 15 días hábiles para interponer el recurso de inconformidad ante la Comisión. Recurso que sustanciará con el escrito correspondiente y las pruebas que a él se acompañen. La Comisión dictaminará sobre la procedencia o improcedencia del recurso dentro de los 10 días hábiles siguientes a su interposición.

DISPOSICION 53.- La interposición del recurso suspende la ejecución de la sanción sí esta consiste en multa; en caso de cualquier otra, para suspenderla, el ejecutado deberá exhibir fianza, que garantice el cese de la infracción o el cumplimiento de lo acordado; la fianza será fijada a criterio del Comisionado, tomando en cuenta la circunstancia de la gravedad y condiciones particulares del infractor.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Este Reglamento entrará en vigor a los tres días siguientes de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Los conflictos, asuntos y procedimientos que se encuentren en trámite en la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, continuarán desahogándose conforme a las disposiciones de la Ley y ordenamientos anteriores, a menos que el interesado solicite expresamente la aplicación de la nueva reglamentación.

TERCERO.- Los establecimientos que a la fecha de publicación de este Reglamento, estén operando con Sistema de Tiempo Compartido de acuerdo a lo estipulado por la Ley, deberán adecuarse totalmente al presente ordenamiento, dentro de un plazo de 90 días naturales a partir de la vigencia del mismo y de conformidad a lo estipulado en la Disposición 49 de este Reglamento.

Dado en la residencia oficial del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los treinta días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.

El Gobernador Constitucional del Estado.

C. LIC. RUBEN FIGUEROA ALCOCER.

Rúbrica.

El Secretario General de Gobierno.

C. LIC. JOSE RUBEN ROBLES CATALAN.

Rúbrica.

REGLAMENTO PARA LA REGULACION Y
FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO
COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO

El Secretario de Fomento Turístico.

C. CARLOS A. RULLAN DICHTER.

Rúbrica.

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO DE REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO.

DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA DISPOSICIÓN 14 DEL REGLAMENTO PARA LA REGULACIÓN Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. P.O. No. 27, 03 DE ABRIL DE 2009