

PRM-CPR- B000203444

Ciudad de México, a 1º de octubre de 2020

**DR. ALBERTO MONTOYA MARTÍN DEL CAMPO**  
**COMISIONADO NACIONAL**  
**COMISIÓN NACIONAL DE MEJORA REGULATORIA**  
Blvd. Adolfo López Mateos No. 3025, piso 8  
San Jerónimo Aculco,  
Del. Magdalena Contreras  
Ciudad de México, C.P. 10400



Expediente: 03/2233/240620

Ref: Proyecto de norma oficial mexicana PROY-NOM-029-SE-2020, Prácticas comerciales - requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido (en sustitución de la NOM-029-SCFI-2010)

A quien corresponda:

Juan Ignacio Rodríguez Liñero, en mi carácter de Presidente del Consejo de Administración de la Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos, A.C. ("AMDETUR"), comparezco ante usted con el propósito de manifestar nuestras observaciones en relación al Anteproyecto mencionado al rubro, mismo que se encuentra en evaluación por esta H. Comisión.

- A. La Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos, A.C. ("AMDETUR"), es una asociación fundada en 1987, que agrupa a más del 90% de los desarrolladores turísticos inmobiliarios en México, en los sectores de tiempo compartido, propiedad inmobiliaria y vacacional y desarrollos integrales que incluyen campos de golf, marinas y otros modelos de propiedad vacacional.
- B. Como parte fundamental de la industria turística del país, la participación activa de AMDATUR en los procesos de creación e implementación de nueva legislación o normatividad o de modificaciones a la misma en materia turística, en particular en los sectores de tiempo compartido y de propiedad vacacional, resulta también esencial.
- C. El 24 de junio de 2020, la Secretaría de Economía (la "Secretaría") sometió a dictaminación de esa Comisión Nacional de Mejora Regulatoria (la "Comisión"), el Anteproyecto de Norma Oficial Mexicana NOM-029-SE-2020 Prácticas Comerciales-Requisitos Informativos para la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido (el "Anteproyecto").

Cabe recordar que, en los términos de lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley General de Mejora Regulatoria (la "LGMR"), toda regulación que se someta a consideración de esa H. Comisión deberá cumplir con los siguientes propósitos:

- I. Que generen el máximo beneficio para la sociedad con el menor costo posible;
- II. Que sus impactos resulten proporcionales para el problema que se busca resolver y para los sujetos regulados a los que se aplican;
- III. Que promuevan la coherencia de políticas públicas;

- IV. Que mejoren la coordinación entre poderes y órdenes de gobierno;
- V. Que fortalezcan las condiciones sobre los consumidores y sus derechos, las micro, pequeñas y medianas empresas, la libre concurrencia y la competencia económica, el comercio exterior y los derechos humanos, entre otros, y
- VI. Que impulsen la atención de situaciones de riesgo mediante herramientas proporcionales a su impacto esperado.

Al respecto, la AMDETUR considera que el Anteproyecto no cumple con los anteriores principios, toda vez que varios de los puntos sugeridos por la Secretaría en el Anteproyecto no generan beneficios a la sociedad, sino que, por el contrario, generan elevados costos para la industria turística, vulnerado además la libre concurrencia y competencia económica, así como el comercio exterior. No mejoran la coordinación entre órdenes de gobierno y no resultan proporcionales con las conductas que pretende regular, tal y como se expresa en la observaciones que ahora se presentan y se solicita sean analizadas a detalle por esa H. Comisión.

Adicionalmente, la AMDETUR considera que el procedimiento seguido respecto del Anteproyecto ha sido irregular y no se ha apegado plenamente a lo establecido en la LGMR, toda vez que no hay claridad que permita la debida intervención a todos los interesados en el procedimiento de consulta pública. Aunado a lo anterior, consideramos que las ampliaciones y correcciones presentadas por la Secretaría a solicitud de esta H. Comisión son insuficientes y no han cumplido con los principios antes señalados.

Particularmente, la AMDETUR considera que su intervención, participación, voz y experiencia resultan indispensables para poder llevar un adecuado y correcto proceso de mejora regulatoria, cuestión que a la fecha no ha sucedido.

- D. Con fecha 9 de septiembre de 2020, la Secretaría presentó a esa H. Comisión su Propuesta Regulatoria y el formulario de Análisis de Impacto Regulatorio ("AIR"), en pretendida respuesta al oficio de fecha 8 de julio de 2020, emitido por la Comisión conteniendo sus observaciones y requerimientos de aclaración.
- E. Con fecha 22 de septiembre de 2020 (publicado en la página de la Comisión el 28 de septiembre pasado), esta Comisión se refirió a algunos de los puntos de la Propuesta Regulatoria y al AIR presentado por la Secretaría, aún y cuando la propia Comisión reconoce que la Secretaría no ha desahogado cabalmente lo que le fue observado y requerido. En este sentido, la AMDETUR considera que el Dictamen preliminar de fecha 22 de septiembre de 2020 no puede considerarse como total y exhaustivo, ni atiende plenamente a las inconsistencias e incongruencias entre lo planteado por la Secretaría y los principios antes señalados del artículo 68 de la LGMR, por las cuestiones que se exponen en el presente.
- F. Al respecto, AMDETUR somete a su consideración los siguientes comentarios y observaciones:
  - (i) A la fecha, la Secretaría no ha dado respuesta al requerimiento referente a la presentación de un AIR de Impacto Moderado con un análisis de impacto en la competencia y en el comercio exterior.

La adecuada revisión de estos aspectos resulta esencial para una correcta evaluación del Anteproyecto, por los efectos que la Norma Oficial Mexicana que en su oportunidad se emita generará en la industria de tiempos compartidos.

Proporcionamos a continuación algunos datos relevantes de la industria:

- Las ventas de productos de propiedad vacacional, sólo durante 2019, ascendieron aproximadamente a 276,000 semanas o su equivalente en puntos y/o descuentos.
- México representa el 25% de las ventas totales a nivel mundial, ocupando el segundo lugar en este rubro.
- El 75% de los compradores de productos de propiedad vacacional son residentes en Estados Unidos y Canadá.
- El promedio de días para cancelar una venta, una vez realizada la misma (conocido como "Periodo de reflexión") en los Estados Unidos de América es de 5.55 días hábiles.
- El promedio de estadía por viaje a nuestro país, vía productos de propiedad vacacional, es de aproximadamente 6.1 días, dato que representa el doble de la estadía del turista tradicional. Ello, con la correlativa derrama económica para los diversos destinos turísticos.
- Los poseedores de propiedad vacacional son los más "resilientes" y regresan a México periódicamente, principalmente en periodos de crisis.
- Se calculan alrededor de 1.5 millones de propietarios en Mexico, residentes en Estados Unidos y Canadá.

Las estadísticas anteriores muestran claramente la relevancia del mercado de tiempos compartidos y de propiedad vacacional en nuestro país, su efecto en materia de comercio exterior, la libre concurrencia y la competencia en el mismo.

No obstante lo anterior, la Secretaría no se ha pronunciado de manera expresa en estos temas, toda vez que (1) en materia de competencia y libre concurrencia, no incluye consideración alguna a la posible afectación que la modificación propuesta al periodo de reflexión generará para la industria nacional que, de aprobarse, sería muy superior al contemplado en los Estados Unidos, circunstancia que indudablemente colocaría a los prestadores y desarrolladores nacionales en franca desventaja competitiva, y (2) en materia de comercio exterior, simplemente señala que el Capítulo 9 del Anteproyecto ayudará a mitigar riesgos en la prestación de servicios de tiempo compartido en el extranjero, ordenando "el mercado doméstico de la comercialización" y fomentarán "la competitividad", permitiendo a los prestadores extranjeros que compitan en igualdad de condiciones con los prestadores nacionales.

- (ii) En cuanto al impacto en costos, la Secretaría consideró aspectos referentes a pólizas de seguro y obtención de documentos, entre otros, y como beneficios, el posible ahorro

estimado en costos para los consumidores por la eventual posibilidad de terminar el contrato o por los costos que no se generarían por el incumplimiento del prestador en la prestación del servicio o por la prestación de servicios incompletos o no enteramente definidos.

Con independencia de la aplicabilidad y veracidad de los supuestos considerados por la Secretaría en la determinación de los costos y beneficios antes mencionados, no se han considerado el incremento en los costos para los prestadores de los servicios que pudieran derivar de:

- (1) El numeral 4.5.9 del Anteproyecto, que contempla el pago de costos por concepto de alimentación, cuando el servicio contratado no incluya dicho concepto y, en los casos en que el prestador proporcione hospedaje alternativo, los costos por transportación,
- (2) El numeral 4.5.14 inciso b), que incorpora penas convencionales cuyo monto (porcentaje) no tiene sustento alguno, así como la imposibilidad para el prestador del servicio de discontinuar o eliminar servicios considerados gratuitos cuando dichos servicios se hayan otorgado u otorgado como parte de la venta del servicio y de la continuidad del mismo,
- (3) El inciso a) del numeral 4.5.14 del Anteproyecto, en los costos que la extensión del plazo de reflexión generaría para los prestadores del servicio,
- (4) El numeral 4.5.15, que incorpora penas convencionales cuyos porcentajes no parecen tener fundamento alguno y se alejan de las prácticas internacionales en la industria, y
- (5) El numeral 10 del Anteproyecto, que pretende incorporar una certificación del cumplimiento de la NOM, una vez efectuada una evaluación adicional por parte de una Unidad de Verificación, duplicándose los trámites de inscripción de los contratos y los tiempos involucrados. Adicionalmente, debe tenerse presente que la verificación planteada por la Secretaría en el Anteproyecto va en sentido contrario a una mejor coordinación entre órdenes de gobierno, puesto que lo previsto en dicho numeral invade competencia de autoridades Estatales y Municipales, así como de otras materias no relacionadas con la competencia de la Secretaría ni de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, como lo es la Secretaría de Salud, por lo que se solicita que esa H. Comisión tome en cuenta lo anterior al momento de emitir su dictamen final.

Finalmente, debemos mencionar que no obstante su papel predominante en la industria, AMDETUR no fue debida y formalmente convocada al proceso de revisión y comentarios del Anteproyecto. A pesar de lo anterior, la AMDETUR ha decidido tomar una posición proactiva, por lo que ha establecido comunicación informal con la Dirección General de Normatividad de la Secretaría de Economía, así como con la Procuraduría Federal del Consumidor, a efecto de manifestar sus observaciones y sugerencias al Anteproyecto.

Dada la relevancia del Anteproyecto para la industria y considerando que los socios de AMDETUR representan la mayor parte del mercado de tiempos compartidos, es para nosotros fundamental entender cómo podemos participar y enriquecer el proceso de redacción y modificación de dicho ordenamiento, en la inteligencia que el conocimiento técnico, comercial y legal de esta compleja industria es de vital importancia para lograr una reglamentación idónea, que privilegie los intereses del

consumidor, otorgue seguridad jurídica a los agentes económicos y responda a los retos de competitividad internacionales.

Atentos a lo anterior, ratificamos nuestra disposición para contribuir en el proceso de actualización normativa en comento, por lo cual solicitamos de la manera más atenta ser formalmente convocados para participar en la redacción del Anteproyecto y, en última instancia, de la Norma Oficial Mexicana que fuere publicada.

Por lo antes expuesto,

A esa H. Comisión, atentamente solicito se sirva:

**PRIMERO:** Tenerme por presentado en los términos del presente escrito, realizando las manifestaciones que en el mismo se contienen.

**SEGUNDO:** Atender a todas las observaciones y planteamientos que en su oportunidad sean presentados por la AMDETUR y cualquier otro interesado, incluyendo las asociaciones y desarrolladores de tiempo compartido, requiriendo, en consecuencia, la debida observancia por parte de la Secretaría de los principios previstos en el artículo 68 de la LGMR.

**TERCERO:** Convocar abiertamente a todos los interesados a una consulta pública respecto del Anteproyecto.

Atentamente,



Juan Ignacio Rodríguez Liñero  
Presidente del Consejo de Administración  
Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos, A.C.

**C.c.p.:** Dirección General de Normas, Secretaría de Economía  
Subprocuraduría de Servicios, Procuraduría Federal del Consumidor  
Subprocuraduría de Verificación y Defensa de la Confianza, Procuraduría Federal del Consumidor