

INSTITUTO GUATEMALTECO DE TURISMO

ACUERDO NO. 141-90-D

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO GUATEMALTECO DE TURISMO

**CONSIDERANDO:**

Que es función del Estado, por conducto del Instituto Guatemalteco de Turismo –INGUAT- la promoción, desarrollo e incremento del turismo así como la inscripción, clasificación e inspección de las empresas turísticas que operan en el país, en particular de los establecimientos que prestan servicios de hospedaje a efecto de lograr un eficiente control de los mismos, en beneficio de los turistas y para el desarrollo adecuado de la industria turística nacional.

**CONSIDERANDO:**

Que es conveniente establecer la normatividad legal necesaria que permita establecer los procedimientos y mecanismos adecuados que brinden seguridad a los turistas y usuarios en general, de las diversas modalidades de uso y disfrute de los servicios que brindan los establecimientos de hospedaje del país, particularmente dentro del sistema de tiempo compartido.

**CONSIDERANDO:**

Que el citado sistema representa ventajas para la industria del turismo por el incremento de la oferta de servicios turísticos en el país y hacia el exterior creando, a la vez una afluencia permanente de turistas nacionales y extranjeros , por lo que es procedente dictar la disposición legal que regule dicho sistema dentro del ámbito turístico nacional.

**POR TANTO:**

En ejercicio de las funciones que le confiere el artículo 17 del Decreto 1701 del Congreso de la República y sus Reformas,

**ACUERDA:**

EMITIR EL SIGUIENTE,

**REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA PRESTACION DE SERVICIOS  
TURISTICOS CON SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1°.** El presente reglamento tiene por objeto normar el servicio turístico de los bienes inmuebles bajo el sistema de tiempo compartido, siendo de observancia general en todo el territorio de la República de Guatemala.

**Artículo 2°.** Para efectos de este reglamento se entiende por:

**INGUAT.** Al Instituto Guatemalteco de Turismo.

**TIEMPO COMPARTIDO:** Como el sistema por el cual se concede a una persona individual o jurídica el uso, o demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble o parte del mismo, ya sea una unidad considerada en lo individual o una unidad variable durante un período específico a intervalos de tiempo previamente establecidos ya determinados o determinables.

**USUARIO:** Se establece como la persona individual o jurídica que adquiera los derechos de uso, goce o demás derechos que se convengan de una o más unidades del inmueble como a cualquier otra persona que haga uso de los mismos con justo título.

**PRESTADOR DE SERVICIOS TURISTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO.** Es la persona que efectúa coordinación, administración y operación del establecimiento en este sistema, debiendo estar domiciliada en la República de Guatemala, siendo la persona obligada a cumplir con lo establecido por el presente reglamento.

**CUOTA DE MANTENIMIENTO.** Se entiende como la cantidad de dinero que anualmente el usuario anticipadamente paga por concepto de mantenimiento de las unidades contratadas al prestador de los servicios, que garantizan las óptimas condiciones de seguridad, higiene, equipamiento y funcionamiento de sus instalaciones.

**INTERCAMBIO VACACIONAL.** Se entiende como el sistema al cual se suscribe el usuario a través del prestador de servicios de tiempo compartido o una organización independiente de intercambio, ya sea nacional o internacional, que otorga beneficios adicionales al contrato suscrito con el prestador de servicios de tiempo compartido.

## **CAPITULO II**

### **DEL REGISTRO**

**Artículo 3°.** Para poder operar un inmueble con sistema de tiempo compartido, deberá el prestador de servicios turísticos solicitar su registro al INGUAT presentando al Departamento de Fomento una solicitud en formulario que proporcione éste o en papel sellado del menor valor en original y 3 copias, conteniendo como mínimo la siguiente información:

1. Nombre del establecimiento, dirección, lugar para recibir notificaciones y número de teléfono.
2. Nombres y apellidos completos del prestador de servicios y/o administrador, representante legal o persona que actuará como gestor principal del establecimiento, si lo hubiere, así como edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, número de cédula de vecindad.
3. Nombre del propietario o propietarios y sus datos de identificación si son individuales o si se trata de personas jurídicas los datos que la identifiquen en los registros respectivos.
4. Detalle de las habitaciones, mobiliario e instalaciones con que cuenta y servicios que proporcione.
5. Constancia de que la empresa se encuentran inscrita y clasificada en este Instituto.

**Artículo 4°.** A la solicitud de registro deberá acompañarle la siguiente documentación:

1. Copia del documento que acredite la personería con que actúa el solicitante.
2. Detalle del inventario de unidades dentro del inmueble que se utilizarán dentro del sistema de tiempo compartido.

3. Copia de la solicitud de afiliación y contrato de servicios a celebrarse con el usuario.
4. Estudio de mercadeo.
5. Reglamento interno que rija las relaciones entre los usuarios y el establecimiento, aprobado por el órgano correspondiente.
6. Listado de precios de venta y cuota de mantenimiento de las unidades.
7. Muestra de material promocional e información que se utilizará para la venta de los servicios.
8. Copia de afiliación del establecimiento a una organización de sistema de intercambio nacional o internacional, requisito solicitado únicamente si se ofrecerá dicho sistema.

**Artículo 5°.** Toda la documentación deberá ser presentada en idioma español, de estar en otro idioma, deberá ser presentada con la correspondiente traducción jurada y los pases de ley respectivos.

**Artículo 6°.** Si el establecimiento o bien inmueble que se utilizará dentro del sistema de tiempo compartido estuviese solamente proyectado, la inscripción del establecimiento no procederá mientras el mismo no esté totalmente construido; pero tratándose de un desarrollo por etapas, el prestador podrá obtener la inscripción respectiva por la etapa terminada.

**Artículo 7°.** Después de presentada la solicitud con toda la documentación requerida, se procederá por parte del Departamento de Fomento a hacer una inspección en las instalaciones del establecimiento destinado a tiempo compartido.

Posteriormente, se emitirá el dictamen correspondiente y, si éste es favorable, se procederá por parte de Dirección a registrarlo como empresa con sistema de tiempo compartido.

### **CAPITULO III**

#### **DEL FUNCIONAMIENTO**

**Artículo 8°.** El servicio principal de los establecimiento destinados a tiempo compartido es proporcionar a una persona, a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y goce de un inmueble o parte del mismo, ya sea una unidad (s) cierta(s) considerada(s) en lo individual o una unidad variable dentro de una clase, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

**Artículo 9°.** Como servicios complementarios de tiempo compartido se considerarán todos aquellos que los prestadores se obliguen a otorgar a los usuarios; contemplados dentro de los mismos, los servicios hoteleros.

**Artículo 10.**

Las cuotas que por concepto de mantenimiento paguen los usuarios, deberán determinarse con anticipación a la prestación del servicio, así como el procedimiento para incrementarlas o disminuirlas, que deberá establecerse en el Reglamento Interno. Cuando el usuario no pague la cuota de mantenimiento o la extraordinaria correspondiente en el plazo señalado, el prestador del servicio podrá suspender éste. Las cuotas estarán gravadas por el impuesto de hospedaje a que están obligados todos los establecimientos de hospedaje.

**Artículo 11.** Cuando el establecimiento de tiempo compartido participe en intercambios con otros sistemas nacionales y/o internacionales, el prestador deberá dar a conocer a los usuarios los alcances, derechos y obligaciones que éstos tengan en caso de participar en este sistema.

#### **CAPITULO IV**

##### **DE LA COMERCIALIZACION**

**Artículo 12.** La venta de tiempo compartido deberá desarrollarse dentro de los preceptos de honestidad y ética comercial. Las características, ventajas y beneficios deben ser informados con claridad al usuario.

**Artículo 13.** La entrega de la unidad de tiempo compartido debe ser dentro de las fechas prometidas y contractuales así como en sus características y especificaciones. Los propietarios o representantes legales del establecimiento dedicado a tiempo compartido están obligados al saneamiento por vicios ocultos.

**Artículo 14.** Deberá suscribirse un contrato entre el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido y el usuario, el cual deberá contener los derechos y obligaciones de ambas partes.

**Artículo 15.** La motivación material promocional y publicitario debe enmarcarse dentro de los conceptos de veracidad y exactitud.

#### **CAPITULO V**

##### **DE LAS OBLIGACIONES**

**Artículo 16.** Son obligaciones de los establecimientos dedicados a tiempo compartido:

- a) Cumplir con el presente reglamento y demás disposiciones legales del INGUAT que le sean aplicables.
- b) Proporcionar dentro del término que determine el INGUAT información y estadísticas.
- c) Notificar al INGUAT cualquier cambio del propietario y/o prestador de servicios turísticos de tiempo compartido, así como cambio del nombre o razón social del establecimiento y cualquier otro cambio o modificación que sufra el establecimiento y modifique lo que en un principio se autorizó.
- d) Entregar a INGUAT copia del Reglamento Interno del establecimiento y del acta por medio de la cual fue aprobado, así como cualquier modificación que sufiere el mismo.
- e) El prestador de servicio turístico de tiempo compartido deberá contratar en relación al establecimiento de que se trate, un seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros, en el que se incluya en forma expresa la cobertura sobre siniestros que sufran los usuarios en sus personas y bienes. Las características de este seguro deberán estar establecidas en el Reglamento Interno. El prestador debe conservar vigente en todo momento dicho seguro.
- f) Los prestadores de tiempo compartido deberán respetar las reservaciones hechas por los usuarios y que fueran aceptadas por aquellos.

El incumplimiento de lo anterior, obliga al prestador a cubrir la estancia del usuario durante el tiempo pactado, en un establecimiento de categoría similar. En caso de no ser posible este último, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido pagará el

importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del usuario hasta el establecimiento y su regreso, y cubrirá a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan.

- g) Los prestadores de tiempo compartido están obligados a mantener contiguo a la recepción y en un lugar visible un libro autorizado por el INGUAT para quejas y sugerencias de los usuarios. La existencia de dicho libro se anunciará en forma destacada.
- h) El prestador de servicios de tiempo compartido debe poner a disposición del INGUAT ejemplares de folletería que utilizará para vender sus servicios al público.
- i) Colocar en un lugar visible del establecimiento la clasificación que le fue otorgada por INGUAT.
- j) Cumplir a cabalidad con los servicios contratados con los usuarios.
- k) Las demás que fijen leyes y reglamento del INGUAT.

## **CAPITULO VI**

### **DEL REGLAMENTO INTERNO**

**Artículo 17.** Los establecimientos destinados a tiempo compartido deberán tener un reglamento interno que regule las relaciones entre el establecimiento y los usuarios, el cual deberá ser aprobado por la autoridad máxima del establecimiento.

**Artículo 18.** Los elementos que deben contener el reglamento, como mínimo son los siguientes:

- a) Número de períodos diarios, semanales, mensuales o anuales en que se divide el uso;
- b) Mención de si los períodos son fijos o variables, y en su caso, los requisitos para variar la fecha del uso;
- c) Sistema de reservaciones.
- d) Cuotas de mantenimiento, origen, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de incrementarlas o disminuirlas;
- e) Cuotas extraordinarias, origen, aplicación y forma de determinarlas;
- f) Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las habitaciones; servicios, instalaciones y áreas comunes;
- g) Descripción del mobiliario;
- h) Número de usuarios que podrán alojarse por unidad;
- i) Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;
- j) Condiciones para el uso de áreas comunes;
- k) En su caso, sanciones que internamente se puedan aplicar a los usuarios por incumplimiento de sus propios reglamentos y procedimientos para aplicarlas;
- l) Servicios complementarios que se prestarán a los usuarios; si cuenta con servicios hoteleros, descripción de éstos;

- m) Mención de que el uso es sobre una unidad cierta, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase.

## **CLASE VII**

### **DE LAS SANCIONES**

**Artículo 19.** Las infracciones a las disposiciones contenidas en el presente reglamento serán sancionadas en la forma siguiente:

1. Amonestación Verbal o Escrita
2. Multa menor, de diez a cien quetzales
3. Multa mayor de cien quetzales un centavo hasta un mil quetzales
4. Suspensión temporal de servicios hasta por treinta días
5. Cancelación definitiva de los servicios

La aplicación de estas sanciones se hará en base a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley Orgánica del INGUAT y el Reglamento para Establecimientos de Hospedaje.

**Artículo 20.** Contra las resoluciones del Director, imponiendo sanciones, caben los recursos administrativos determinados por la ley.

## **CAPITULO VIII**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 21.** Dentro del plazo de seis meses a partir de la fecha en que entre en vigor el presente reglamento, el Instituto Guatemalteco de Turismo, procederá al registro de los establecimientos que operen en sistema de tiempo compartido.

**Artículo 22.** El presente reglamento entrará en vigor ocho días después de su publicación el Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Guatemala, a los veinte días del mes de junio de mil novecientos noventa.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE:

ARQ. JULIO CÉSAR FONSECA CORLETO

DIRECTOR