

**Tiempo Compartido: servicio de alojamiento vacacional en el contexto tributario estatal de Sonora**

DOI: 10.2436/20.8070.01.148

**Dra. Esthela Carrillo Cisneros**

Licenciatura en Contaduría

Universidad Estatal de Sonora, México.

E-mail: [esthela7carrillo@hotmail.com](mailto:esthela7carrillo@hotmail.com)

**Dra. Isabel Zizaldrá Hernández**

Ciencias Administrativas.

Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, México.

E-mail: [izizaldr@uacj.mx](mailto:izizaldr@uacj.mx)

**Resumo**

Esta investigación se dirige al segmento de la hospitalidad a través de la modalidad de alojamiento llamada ‘tiempo compartido’ o ‘timeshare’ la cual representa una figura comercial en el uso, goce o disfrute de un bien inmueble para un periodo vacacional pre-pagado y limitado a un determinado número de días, años o a perpetuidad. El objetivo es identificar la tendencia, áreas de oportunidad, retos y expectativas al examinar la existencia del tiempo compartido desde la perspectiva de la gobernanza turística. A modo de estudio exploratorio, la información se obtuvo a través de la aplicación de un cuestionario en el sector hotelero y a personal adscrito en funciones de gestión turística del ámbito estatal de Sonora; además del análisis exhaustivo a la normatividad vigente. Los resultados muestran recientes regulaciones y actualizaciones al marco legal; se confirma la existencia del ofrecimiento del tiempo compartido y al analizarse más allá del servicio de alojamiento tradicional, resultan tendencias propicias para un potencial fiscal estatal pero escasamente regulado, ya que no se percibe eficacia en la gobernanza turística en beneficio del destino turístico, escasa y nula información pública; pero por otra parte, se identificaron acciones gubernamentales recién implementadas para coadyuvar a la atención de problemáticas en este contexto; ya que este servicio genera el gravamen del 2% estatal. A la vez, trascienden áreas de oportunidad en la inclusión y control hacia aquellos prestadores de servicio de alojamiento a través de aplicaciones o plataformas tecnológicas también escasa o nulamente reguladas en la entidad federativa analizada, así como opacidad en la información pública que exponga tendencias de este mercado turístico.

**Palavras-chave:** Tiempo compartido. Servicio de hospedaje. Gobernanza turística. Alojamiento vacacional.

## 1 INTRODUCCIÓN

En el ámbito del estado de Sonora, la figura de tiempo compartido se fundamenta en la Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido (LRFTC, 1991), vigente desde un 8 de julio de 1991, publicada en el Boletín Oficial del Estado, cuyo objetivo primordial es la regulación y fomento del sistema de tiempo compartido.

Cuando es referido ‘tiempo compartido’, por inercia se asocia al tiempo, y dependiendo de las circunstancias, puede referirse al uso del tiempo en forma compartida de algún bien mueble e inmueble, el cual va compartirse con un determinado número de personas; en tal sentido, en lo que se refiere al ámbito del turismo, el tiempo compartido se encuentra representado como una figura comercial, mediante la cual una persona adquiere el derecho de uso de un bien inmueble por un determinado periodo de tiempo, sin llegar a ser el dueño.

Esta modalidad de compartir el tiempo inició a principios de los años sesenta en Europa. En México, su origen refiere básicamente la necesidad de brindar servicio turístico a los vacacionistas del vecino país de Estados Unidos de Norteamérica, por tal motivo, se adopta una traducción de la palabra “timesharing” (tiempo compartido).

De acuerdo con esto, Highton (1987) en Nuevas formas de dominio, con Castañeda Rivas, en su obra denominada Naturaleza jurídica del tiempo compartido (2013: 435), abordan el concepto de tiempo compartido, señalando:

La denominación tiempo compartido proviene de la designación con que se conoce en el derecho anglosajón, donde se hace referencia a time sharing; el verbo to share tiene dos acepciones: dividir y compartir. En el caso en estudio, se hace referencia a la segunda acepción, la que resalta cuál es la naturaleza de este derecho en los países de ley común. En tal virtud, el término tiempo compartido refiere timesharing en idioma inglés.

Esta modalidad de alojamiento pareciera que es una figura que puede manejarse mediante un contrato, sin embargo, la expresión literal tiempo compartido al momento de querer regularla jurídicamente, presenta conflictos; primeramente habría que preguntarse si el tiempo existe en la naturaleza y además si puede compartirse, situación que se aborda más adelante.

En tal sentido, son varios los investigadores que han mostrado interés por el estudio sobre este tema, abordándolo a través de diversos enfoques según las circunstancias del lugar objeto de estudio; sin embargo, las principales características que en la mayoría de los casos estudian son el tipo de turistas que utilizan la figura del tiempo compartido, los deseos y expectativas de dichas personas, el impacto económico en la zona turística, así como identificar los impuestos que pueden aplicarse a esta actividad.

Para esto, el argentino Farina, en la expresión de tiempo compartido explica que:

En realidad es una expresión abreviada, pues se refiere al uso de una cosa (generalmente inmueble) por diversas personas, a cada una de las cuales se asigna un periodo distinto (el tiempo) a este fin (compartir el uso). Entre las varias acepciones que tiene el verbo compartir está la de dividir; y de esto se trata en esta figura negocial: El año calendario (el tiempo) es dividido (compartido) en períodos para el uso de la cosa. (1994: 779).

En México, son escasos los estudios al tiempo compartido; por lo que Upchurch y Gruber, en un estudio realizado para la Universidad de Florida, EE.UU, abordan el tiempo compartido, asemejándolo a un gigante dormido, donde a su vez citan lo siguiente:

La industria de tiempo compartido es simplemente la compra de una casa de vacaciones de lujo, por una semana o más, por varios compradores que la utilizarán cada año. Así el costo de poseer y operar una casa de vacaciones se divide entre sus usuarios, siendo más económico. En esta definición se observa que los autores asocian el tiempo compartido con la división de un inmueble para ser disfrutado por una cantidad determinada de clientes, haciendo énfasis en la distribución equitativa del costo de mantenimiento, lo cual es más económico, debido a que el costo se absorbe entre todos los clientes, (2002: 211).

Lo que acontece en el estado de Sonora es que se ha incrementado el turismo bajo el servicio de esta figura, pero con escasa o nula información –en la gobernanza estatal del turismo- para conocer su tendencia, expectativas, oportunidades de mejora y posibilidades de expansión.

En este sentido, es de relevancia indicar que el estudio se aborda al tenor de la gobernanza del turismo, por lo que una propuesta base de conceptualización de gobernanza turística se indica por la Organización Mundial de Turismo (OMT, 2008:31-32), la que establece que “entendemos por gobernanza turística el proceso de conducción de los destinos turísticos a través de los esfuerzos sinérgicos y coordinados de los gobiernos en sus diferentes niveles y atribuciones, de la sociedad civil que habita en las comunidades receptoras y del tejido empresarial relacionado con la operación de sistema turístico”. (Madrid, 2009 citado por OMT).

Concibiendo en este contexto, investigadores del turismo como Cuevas y Zizaldrá aportan que “se requiere una evaluación de los actores representativos de la actividad en el sector privado, los municipios, zonas aledañas, las organizaciones intermedias y el sector académico para comprender como es posible integrar esfuerzos para la coordinación e implementación de acciones formativas para el desarrollo del turismo” (2009:25).

En tal sentido, con el desarrollo de rendición de cuentas y la transparencia de las acciones gubernamentales, en un futuro debiera incrementarse el análisis de los recursos fiscales recaudados en esta figura jurídica de tiempo compartido, para identificar plenamente el retorno de su aplicación.

Por lo antes expuesto y considerando el posicionamiento de México y Sonora en el tiempo compartido, el presente trabajo tiene como objetivo general identificar la tendencia, expectativas, áreas de oportunidad y retos en el sector de alojamiento a través del tiempo compartido desde la perspectiva de la gobernanza turística y entre sus objetivos específicos se considera: a) Constatar la existencia y el ofrecimiento del tiempo compartido en Sonora; b) Examinar el actual marco normativo aplicable en la entidad federativa para la regulación del tiempo compartido y c) Indagar el proceso administrativo estatal establecido para esta figura comercial con perspectiva de gobernanza en el turismo.

## **2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La presente investigación deriva de resultados obtenidos a un estudio del impuesto al hospedaje realizado por (Carrillo, 2017) en la misma entidad federativa; tesis que

contempló el tiempo compartido como parte de la modalidad de servicio de alojamiento; el cual, causa un impuesto del 2% estatal, según la Ley de Hacienda del Estado (2018:2).

La diversa normativa citada en el transcurso de este documento aborda el concepto de tiempo compartido, sin embargo no especifican las diversas modalidades que en la práctica actual se ejerce para este servicio de alojamiento, siendo común la diversas de formas de contratación con las opciones siguientes: Semana y unidad fija, derecho a uso, clubes vacacionales o programas de puntos, propiedad fraccionada, unidades con lockoff o lockout, con tiempo fijo, con tiempo flotante, semana dividida, propiedad bianual o propiedad de uso alterno.

Un organismo de relevancia en este contexto, es la Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos A.C. (AMDETUR, 2018) la cual nace como resultado del continuo y acelerado crecimiento de los desarrollos turísticos en México, y es este organismo que en su portal oficial expone: “Tiempo Compartido es un término que describe la forma de uso exclusivo de hospedaje para un número particular de días cada año. Generalmente vendido por semanas, también conocido como Intervalo o Propiedad Vacacional”; aunque también es conocido como intercambio vacacional o titularidad de vacaciones compartida.

Derivado de lo antepuesto, parte el interés de examinar las tendencias del país en la modalidad de tiempo compartido y analizarlo a nivel local en la entidad federativa de Sonora; ya que esto forma parte fundamental para el desarrollo turístico como se conoce en otras entidades federativas del sur del país como Cancún, Los Cabos, Mazatlán, entre otras que se encuentran favorablemente posicionadas en el ofrecimiento de esta figura comercial.

Integrando las tendencias de ofertas de tiempo compartido, se puede observar que México ocupa posicionamiento relevante en ofertas de propiedad vacacional, ya que se aprecian resultados de cifras al 2016 que de 1,520 ofertas, el 36% las ofrece México (a nivel Latinoamérica y el Caribe), como se observa en el siguiente concentrado.

**Cuadro 1 - Distribución de la oferta de Tiempo Compartido**

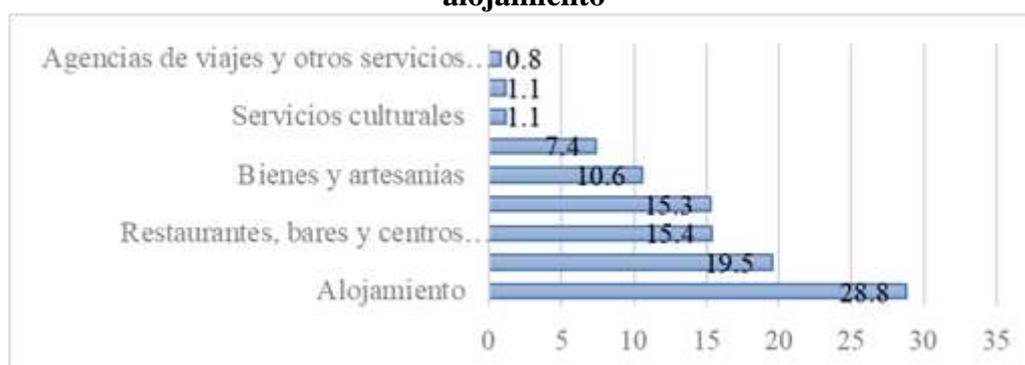
<b>Regiones</b>	<b>2015</b>	<b>Total ofertas</b>
México	36.00%	549
Centroamérica	5.20%	80
Argentina, Uruguay y Paraguay	10.90%	166
Brasil	12.60%	193
Chile, Bolivia y Perú	1.70%	26
Colombia y Ecuador	5.70%	87
Venezuela	4.90%	74
República Dominicana	6.80%	104
Bahamas	2.30%	35
Antillas Holandesas	4.20%	64
Resto del Caribe	9.30%	142
	100%	1520

Fuente: Tore Advisory, división de RCI México (2016).

En este contexto, las cifras actuales publicadas en Barómetro de la Organización Mundial de Turismo (OMT) en Julio de 2017, posicionan a México en el 8to lugar dentro de los principales destinos turísticos en el mundo, los cuales ascendieron a la llegada de 35.0 millones de turistas; representando el 8.7% en aportación en el Producto Interno Bruto (PIB).

A la vez, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), presenta los resultados de la Cuenta Satélite del Turismo de México (CSTM), reportando cifras preliminares del 2017 contemplando la valoración de los bienes y servicios que conforman la participación en el sector turístico, las cuales se integra de la siguiente manera y como se puede apreciar, el ‘alojamiento’ contribuye con el 28.8% en cifras corrientes dentro del PIB turístico (PIBT), ubicándose por encima del transporte, restaurantes, comercio, bienes y artesanías, agencias de viaje y otros, como se observa en la siguiente figura.

**Figura 1 - Cifras en porcentaje del PIBT representando la valoración de alojamiento**



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI, 2018) del Producto Interno Bruto Turístico (PIBT) con cifras preliminares de 2017.

En relación a lo anterior, la gobernanza turística local respecto a las iniciativas para impulsar y regular las actividades del turismo a través del tiempo compartido, se perciben demoradas; asimismo, se percibe que esta modalidad está creciendo aceleradamente en el mercado minorista local de Sonora, donde se desarrolla esta investigación; situación que genera la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuáles áreas de oportunidad y retos se presentan en el servicio de alojamiento de tiempo compartido en el contexto de la gobernanza turística en Sonora para su incidencia en el desarrollo del turismo local?

## 2.1 Objetivos

Por lo antes expuesto y considerando el posicionamiento de México y Sonora en el tiempo compartido, el presente trabajo tiene como objetivo general identificar la tendencia, expectativas, áreas de oportunidad y retos en el sector de alojamiento a través del tiempo compartido desde la perspectiva de la gobernanza turística.

Asimismo, los objetivos específicos son: a) Constatar la existencia y el ofrecimiento del tiempo compartido en Sonora; b) Examinar el actual marco normativo aplicable en la entidad federativa para la regulación del tiempo compartido y c) Indagar el proceso administrativo estatal establecido para esta figura comercial con perspectiva de gobernanza del turismo.

## 3. MARCO TEÓRICO

La perspectiva desde la gobernanza en el marco del fenómeno turístico es utilizado en este trabajo y en el documento ‘Proyecto Gobernanza para el Sector Turismo’

(2010) generado por la Organización Mundial del Turismo (OMT) resalta que en el caso del turismo, la gobernanza “no supone una modificación estructural de los elementos que conforman el sistema turístico y que éste requiere más bien una nueva forma de colaboración entre ellos a partir de su capacidad para generar sinergias entre gobiernos, el sector privado y las organizaciones no gubernamentales (OMT, 2008:30, citando a Durán).

También, Velasco aporta al concepto de gobernanza turística, expresando que “es la búsqueda de nuevas formas de toma de decisiones colectivas sobre asuntos que implican la gestión de conflictos de intereses y que tratan de impulsar procesos de innovación social, el fortalecimiento de los actores más débiles del sistema y el cambio de las dinámicas turísticas que generan impactos negativos (2014: 19).

Luego entonces, la propuesta base de conceptualización de gobernanza turística se indica por la Organización Mundial de Turismo (OMT, 2008:31-32), la que establece que “entendemos por gobernanza turística el proceso de conducción de los destinos turísticos a través de los esfuerzos sinérgicos y coordinados de los gobiernos en sus diferentes niveles y atribuciones, de la sociedad civil que habita en las comunidades receptoras y del tejido empresarial relacionado con la operación de sistema turístico”. (Madrid, 2009 citado por OMT).

En este contexto se puede observar más adelante que se hace necesario avanzar en la actualización de políticas turísticas que atiendan favorablemente las áreas de oportunidad visualizadas en el sector turístico.

#### Tiempo Compartido.

La figura denominada tiempo compartido es de carácter comercial, es decir, se obtiene un recurso por la prestación de un servicio, por tal motivo, se generan actos jurídicos, los cuales forman parte del derecho, siendo imprescindible conocer su naturaleza para determinar los derechos y obligaciones de las partes.

La industria del tiempo compartido tuvo auge relevante en la década de 1980, sin embargo, fue en esa misma época donde surgieron muchas empresas que abusaron de los clientes, ofreciendo paquetes vacacionales que distaban en mucho de lo que realmente se brindaba a los clientes, creando así una mala fama de esta industria. En México, esta naturaleza jurídica ha sido parcialmente definida, por lo tanto, en los años ochenta se propiciaron abusos contra las personas que celebraban contratos en esta materia, ya que no se encontraba claramente regulada en ley la naturaleza de estos actos.

Ante esta situación Torres, afirma que: “Es indiscutible que hubo diversas irregularidades en el mercado turístico del tiempo compartido y que diversos consumidores vieron defraudados sus intereses y expectativas de vacacionar de por vida, en periodos predeterminados al año y precios halagüeños” (1986: 70). Esta situación presenta su origen en la carencia de una regulación jurídica eficiente para hacer efectivos los derechos y obligaciones de ambas partes.

Actualmente, quienes adquieren Tiempo Compartido (TC) pasan por un proceso legal (contrato) el cual les permite ampararse como consumidores bajo un marco normativo aplicable de la región y los titulares adquieren derecho de uso de su alojamiento, situación que resalta no ser propietarios del mismo. Asimismo, la propiedad legal por lo general está bajo un fideicomiso y procesado a través de certificados legales de inscripción por cada alojamiento certificado ante notario.

Desde el punto de vista jurídico el tiempo compartido ha mostrado aspectos incoherentes en su naturaleza jurídica, debido a que la normatividad no dejaba claro si se refería a un derecho real o personal, sin embargo, actualmente se ha definido que se trata de un derecho personal, donde los únicos responsables son las personas que interviene en

la celebración del contrato, es decir, la persona que presta el servicio y el cliente. Derivado de lo anterior, se realiza un análisis normativo a este servicio de alojamiento y que está siendo utilizada ampliamente por el turista.

En hallazgos de un estudio realizado por Hahm, Lasten, Upchurch y Peterson, demuestran hechos importantes en la industria del tiempo compartido en Aruba, donde observan creciente interés de los consumidores como un medio viable de alternativa recreativa. Este interés sugiere se necesita investigación empírica para comprender los factores asociados con el mantenimiento de los impactos financieros y económicos de la industria del tiempo compartido en dicha economía (2007:221-229).

Por otra parte, Jacke, (2015), indica resultados de investigación sobre el impacto en el mercado en la reventa de tiempo compartido, a la vez, Young (2010), visualiza en su estudio que no había una teoría disponible para este tema y en sus principales hallazgos comentan que las razones para recomendar tiempo compartido eran las ventajas del sistema de intercambio, satisfacción general, condiciones de alta calidad, habitaciones a precio accesible y la buena relación calidad-precio.

Por su parte, Kwak y Mak, (2008), exponen:

[..] legislar impuesto de ocupación de tiempo compartido en cualquier jurisdicción se complica por el hecho de que puede haber varios tipos de ocupantes de las unidades de tiempo compartido propietarios ocupantes, los huéspedes que ocupan unidades por intervalos de tiempo compartido intercambian su propiedad para otros intervalos, los clientes que "pagan" con las vacaciones existen puntos obtenidos de empresas de tiempo compartido, o inquilinos que alquilan unidades como hotel o condominio de vacaciones. En los EE.UU. sigue siendo fuerte oposición política a gravar las unidades de tiempo compartido ocupadas por sus propietarios y el intercambio.

Como se observa en diversas investigaciones son amplias las vertientes para abordar el estudio del tiempo compartido.

### **3.1 Marco jurídico del Tiempo Compartido.**

En México existen regulaciones jurídicas del tiempo compartido en el ámbito federal y estatal, mismas que tienen como propósito definir y controlar esta figura jurídica, procurando la equidad, certeza y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores, consumidores y las propias obligaciones fiscales del régimen.

Estas regulaciones se resumen en este apartado.

Con fecha 8 de julio de 1991, en el boletín Oficial del Estado, fue publicada una regulación jurídica denominada Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido (LRFTC, 1991), cuyo objetivo primordial es la regulación y fomento del sistema de tiempo compartido. En dicho ordenamiento jurídico se plasma una definición legal del tiempo compartido, lo cual se establece en su artículo 2:

Para los efectos de esta ley se entiende por sistema de tiempo compartido: La afectación que hace el propietario de un inmueble o parte de él, a la prestación del servicio turístico de tiempo compartido, formalizada en declaración unilateral de voluntad en escritura pública o en fideicomiso irrevocable, los que obligatoriamente deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de su preferencia y oponibilidad frente a terceros.

En la definición antes citada, se observa el enfoque hacia la figura de tiempo compartido, lo cual dificulta determinar su naturaleza jurídica, debiendo ser el enfoque hacia un sistema de espacio compartido, para lograr así un enfoque desde el punto de vista de los derechos personales. Es importante señalar que dicha situación queda aclarada en el artículo 7 de esa ley; donde claramente el legislador manifiesta que los derechos que derivan de esta figura jurídica de tiempo compartido, no constituyen derechos reales, por ende, se implica que corresponden a los derechos personales, debido a que los derechos y obligaciones que surgen son únicamente entre las personas que celebran el contrato.

Otras situaciones relevantes respecto a la forma de constituir un sistema de tiempo compartido, se encuentra citada en el artículo 13 de la citada LRFTC (1991). Esto hace dirigirse también a la ley que protege al consumidor, es decir, a la Ley Federal de Protección al Consumidor (2018), la cual, aborda el tema de tiempo compartido en sus artículos 64 y 65, mismos que se transcriben para su conocimiento:

La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, 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 períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos.

De la definición jurídica antes citada, se puede inferir que el concepto continúa parcialmente disperso, es decir, se hace referencia al servicio de tiempo compartido, no obstante, se detalla que consiste en poner a disposición de una persona el uso, goce y demás derechos sobre un bien, por un periodo determinado.

Cabe mencionar que una manera más clara de abordar este tema por parte de la legislación, sería definir claramente la naturaleza jurídica de este servicio, por lo tanto, debiese enfocar su objeto a regular la figura de compartir el espacio y no el tiempo, evitando así confusiones relacionadas con el derecho real, es decir, una relación jurídica entre una cosa y una persona, siendo este derecho válido ante todas las personas, lo cual evidentemente no sucede en la realidad, debido a que lo que se comparte es el bien inmueble, por lo tanto, se acredita un derecho personal, donde intervienen únicamente las personas que acuerdan el contrato.

La Ley Federal de Protección al Consumidor (2018), detalla también los requisitos que deben cumplirse para desarrollar actividades relacionadas al tiempo compartido en México, lo cual es abordado en el artículo 65 de dicha ley.

Dichos requisitos tienen el propósito de identificar, ubicar, definir los derechos de uso, el costo, así como las fianzas que las personas deberán acatar derivado de un contrato de voluntades, definiendo también el tiempo compartido para disfrutarse en el extranjero. Éstos además en lo general son adecuados para mantener un equilibrio entre los derechos y obligaciones de las personas que celebran el contrato, poniendo énfasis en que exista autorización por parte del dueño del inmueble para realizar actos de comercialización.

Para el presente estudio, resulta también de relevancia conocer la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, cuyo objeto se encuentra enfocada a dictar diversas reglas de medición y calibración en materia de metrología, normalización, certificación, acreditamiento y verificación. Por lo tanto, los servicios de alojamiento forman parte del contexto de esta normatividad, debido a que es requisito indispensable que exista una medición de los servicios prestados en el país, para garantizar los aspectos de seguridad e

información comercial adecuada, logrando de esa manera una protección al consumidor; y es específicamente en su artículo 40 fracción III que se detalla la finalidad y características que deben cumplir las Normas Oficiales Mexicanas (NOM).

Con base en esta disposición jurídica, las autoridades gubernamentales basaron su trabajo en el actual desarrollo de la NOM029SCFI2010 denominada Prácticas Comerciales Requisitos Informativos para la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido; en ésta se establecen los requisitos comerciales, así como los elementos normativos a cargo de las personas que se dediquen a la prestación del servicio de tiempo compartido. De igual forma, se establecieron disposiciones encaminadas a lograr la satisfacción y protección del consumidor.

Es en esta NOM029SCFI2010 donde se define el servicio de tiempo compartido:

En términos de lo dispuesto en la ley, es todo acto jurídico consistente en poner a disposición de una persona o grupo de personas, 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 el caso de inmuebles se trasmita el dominio de estos.

Como se aprecia claramente en esta definición, la normatividad se enfoca al bien inmueble, lo cual es correcto, debido a que la naturaleza jurídica es clara y se refiere a un acto jurídico correspondiente al derecho personal, donde intervienen la voluntad de las personas que celebran el contrato. Esta misma NOM en su numeral 4.1 contempla a las personas responsables del cumplimiento de los contratos, aclarándose que “el proveedor y/o prestador intermediario, son los únicos responsables por el estricto cumplimiento del servicio contratado, aun cuando éstos contraten con terceros la comercialización o la prestación de los servicios de tiempo compartido que se proporcionen a los consumidores” (NOM029SCFI2010).

En esta situación también se aprecia que se define adecuadamente que las personas que celebran el acuerdo de voluntades (contrato), son las únicas responsables de su cumplimiento, evitando así posibles contingencias y favoreciendo a la protección del consumidor.

No menos importante resulta en este análisis la Ley de Hacienda del Estado de Sonora (2018), la cual también contempla jurídicamente el TC a través de los artículos 5, 7 y 9; haciendo énfasis a que la actividad turística del TC genera y es objeto del impuesto por la prestación de servicios de hospedaje, tomando como base del impuesto el monto de los pagos que se reciban por cuotas, debiendo considerar únicamente el importe desglosado del servicio de hospedaje.

A continuación, se detallan textualmente el párrafo en su artículo 5 la citada Ley hace referencia al tiempo compartido:

[...] Para los efectos de este impuesto, se considerarán servicios de hospedaje, la prestación de alojamiento o albergue temporal de personas a cambio de una contraprestación, dentro de los que quedan comprendidos los servicios prestados por hoteles, moteles, “tiempo compartido”, administración por un tercero de los servicios de hospedaje prestados bajo cualquier modalidad, hostales, casas de huéspedes, villas, bungalós, campamentos, paraderos de casas rodantes, departamentos amueblados con fines de hospedaje para fines turísticos y otros establecimientos que brinden servicios de hospedaje de naturaleza turística.

En el artículo antes citado se observa que la figura de tiempo compartido forma parte del objeto del impuesto de servicios de hospedaje, por lo tanto, cuando una persona realiza una renta de un establecimiento bajo esta forma legal, debe realizar el pago del 2% sobre hospedaje.

En esta misma ley, a través del artículo 7 que se reafirma esta figura comercial y que forma parte de la base gravable del tributo estatal:

[...] Tratándose de servicios de hospedaje prestados bajo el sistema o modalidad de “tiempo compartido” y en su caso, la administración por un tercero en cualquier forma, será base del impuesto, el monto de los pagos que se reciban por cuotas considerando únicamente el importe desglosado del servicio de hospedaje.

A la vez, en el artículo 9, se aborda lo relativo a la obligación fiscal estatal, requiriéndose lo siguiente:

[...] Tratándose de la administración por un tercero bajo cualquier modalidad o de los servicios de hospedaje prestados bajo el sistema o modalidad de ‘tiempo compartido’, deberá presentar la declaración a que se refiere este artículo e informar al reverso de la misma los datos de sus contratantes.

Lo arriba señalado se considera obsoleto, debido a que los avances tecnológicos permiten informar dichos datos en forma digital o por cualquier otra forma más práctica para los contribuyentes, debiendo reformarse dicho artículo para adaptarse a las necesidades y facilidades actuales

Una vez integrado y analizado el contexto legal aplicable al TC, de inicio se puede inferir que la figura jurídica de arrendamiento pudiese abarcar al citado impuesto; para esto, el Código Civil para el estado de Sonora señala el concepto de arrendamiento en su artículo 2664:

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendatario, sin poder ejercer un poder jurídico directo e inmediato sobre la cosa.

No obstante, lo arriba señalado y analizando de forma integral el marco normativo, se resume que el TC no encuadra dentro del rubro del arrendamiento

En conclusión la figura jurídica de tiempo compartido, se observa que adecuadamente en la Norma Oficial Mexicana NOM029SCFI2010, denominada Prácticas comerciales Requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido, se retoma el concepto dirigido hacia el uso y goce temporal de un inmueble, evitando así confusiones sobre su naturaleza jurídica, haciendo énfasis en que se trata de derechos personales, donde los únicos responsables son las personas que celebran el acuerdo de voluntades, por lo tanto, el tiempo compartido queda manejado únicamente como una expresión, siendo el bien inmueble el que realmente se comparte.

Por su parte, Resort Condominiums International (RCI) como pionero del concepto de intercambio de propiedad vacacional expone que: “El Tiempo Compartido, también conocido como Propiedad Vacacional, ofrece la oportunidad de tener alojamiento en un condominio dentro de desarrollos de alta calidad, los cuales usualmente ofrecen una

gama de amenidades en populares destinos vacacionales tanto nacionales como internacionales”.

En términos generales, el proceso de darse de alta en RCI, permite amplias alternativas de vacaciones, contemplándose además realizar cambios entre los diversos complejos turísticos que están inscritos en el programa de intercambios; situación altamente favorable para el turista que considera no adquirir una propiedad en un solo destino turístico. Este sistema de alojamiento aprovecha la infraestructura hotelera como ‘condo hotel’ a través del cual, se promueve la venta de habitaciones de hotel a propietarios privados. A diferencia de la hotelería, en el tiempo compartido se debe aportar cuota de mantenimiento anual.

#### 4. METODOLOGÍA

En el desahogo de los trabajos que conforman la presente investigación fue utilizada la metodología mixta, es decir, intervienen aspectos cuantitativos y cualitativos con análisis descriptivo, además de análisis exhaustivo a normatividad aplicable.

En etapa inicial fueron aplicadas 38 encuestas con escala tipo Likert en hoteles de la ciudad de Hermosillo; para constatar el ofrecimiento y modalidades del tiempo compartido entre otros aspectos. Dicho instrumento fue aplicado durante el primer semestre del 2017; estandarizado y validado conforme a una muestra no probabilística.

En las muestras no probabilísticas, “la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra, ni con base en fórmulas de probabilidad.” (Hernández, Fernández y Baptista, 2015: 176).

En complemento a esto, se aplicaron otros 25 cuestionarios con escala Likert y 2 entrevistas semiestructuradas; y como se trata de un estudio exploratorio en todo momento se involucra a personal que guarda relación con la gestión del turismo (público-privado-académico) como la Oficina de Convenciones y Visitantes (OCV), la Secretaría de Hacienda Estatal (SHE), personal de oficinas de la Comisión de Fomento al Turismo (COFETUR), personal académico y profesionistas laborando en el sector del turismo.

En ambos casos los cuestionarios fueron autoadministrados, aplicados a través de internet y físicamente, así como utilizados en entrevistas personales, dependiendo de la disponibilidad de los entrevistados.

Para evaluar la confiabilidad del instrumento de medición se realizó la prueba de consistencia interna aceptable a través del alfa de Cronbach, con el resultado de .716, lo cual permitió asegurar que la prueba en su conjunto presenta coherencia interna buena

**Cuadro 2 - Alfa de Cronbach del cuestionario 1**

Estadísticos de fiabilidad		
Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en los elementos tipificados	N de elementos
.716	.721	10

Fuente: Elaboración propia con el proceso de encuestas en Spssv21.

La perspectiva del estudio es través de la gobernanza turística, la cual se percibe a través del análisis exhaustivo de normatividad (federal y estatal) en el contexto del turismo, identificación de agentes turísticos comprometidos que coaccionan en el proceso, análisis del proceso (estatal) que denota innovación escasa en el tema y análisis para el acceso a la información pública relativa al caso que se aborda en este trabajo.

Por tanto, la OMT que cita a Duran contribuye a la definición de gobernanza turística como “gestión gubernamental, incluidos los diversos niveles de la administración pública y sus relaciones con el sector privado y otras partes, en destinos nacionales y locales. Esta área también abarca asuntos relacionados con las políticas de turismo en general, institucionales y aspectos legislativos”. (2013:21).

## 5. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Al investigar las tendencias del tiempo compartido para el estado de Sonora, no se localizó información pública estatal disponible. Asimismo, en propia entrevista con actor principal de la Oficina de Convenciones y Visitantes, así como contribuciones de personal de la Secretaría de Hacienda Estatal, manifiestan necesidad de regular esta figura comercial, sin menoscabo de transparentar la información pública en el contexto de la gobernanza turística.

Es importante señalar que, en el caso del estado de Sonora, el documento normativo denominado Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido, contiene un capítulo relacionado con la integración de una Comisión Consultiva para el fomento y la vigilancia del tiempo compartido, así como otro capítulo relacionado con sanciones y controversias.

En otras entidades federativas de México, los destinos turísticos que reflejan mayor movimiento en la modalidad de tiempo compartido/propiedad vacacional se muestran a continuación:

**Cuadro 3 - Distribución de la oferta de Desarrollos afiliados a una Compañía de intercambios en México 2017**

Destino turístico	Total de desarrollos	2016%	Nuevos 2016	2016%
Cancún	199	34.5%	8	40.0%
Puerto Vallarta	111	19.3%	0	0.0%
Los Cabos	67	11.6%	3	15.0%
Interior México	48	8.3%	3	15.0%
Mazatlán	37	6.4%	1	5.0%
Acapulco	30	5.2%	1	5.0%
Otros México	27	4.7%	2	10.0%
Ixtapa	22	3.8%	0	0.0%
Cozumel	17	3.0%	0	0.0%
Manzanillo	10	1.7%	1	5.0%
Huatulco	8	1.4%	1	5.0%
<b>Total</b>	<b>576</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

Fuente: Tore Advisory, división de RCI México (2017).

Por otra parte, los resultados de las encuestas aplicadas fueron los siguientes:

- ¿Este Hotel/Motel ofrece al turista servicios de intercambio y/o comercialización de tiempo compartido? De ser así, seleccione modalidad. Se obtuvo que el 34.2% de los diversos hoteles sí ofrecen el servicio de alojamiento a través de la modalidad de tiempo compartido, el 7.9% señaló utilizar el sistema de puntos, el 5.3% ofrece el servicio con membresía club vacacional y el 2.6% a través de la propiedad fraccionada. Resumen de resultados procesados en el siguiente cuadro:

**Cuadro 4 - Modalidad de servicio de alojamiento en hoteles de Hermosillo, Sonora**

	Frecuencia	Porcentaje
Válidos		
Tiempo Compartido	13	34.2
Propiedad Fraccionada	1	2.6
Sistema Puntos	3	7.9
Membresía Club Vacacional	2	5.3
No contestó	19	50.0
Total	38	100

Fuente: Diseño propio con datos obtenidos de encuesta y procesados en Spss v21.

- ¿Cómo se dan a conocer para ofrecer al turista la modalidad de Hospedaje de Tiempo Compartido? El 28.9% indica que, a través de internet, el 10.5% a través de la radio y el 60.5% no contestó.

**Cuadro 5 - Medios de promoción para el tiempo compartido**

	Frecuencia	Porcentaje
Válidos		
Internet	11	28.9
Radio	4	10.5
NoC	23	60.5
Total	38	100

Fuente: Diseño propio con datos obtenidos de encuesta y procesados en Spss v21.

Por los resultados expuestos que derivaron del análisis al servicio de alojamiento, es indiscutible que la modalidad a través del tiempo compartido requiere ser abordada como parte del desarrollo turístico del estado, pero lo que también resulta relevante son las acciones de colaboración que se requieren entre el gobierno federal y el gobierno estatal para la regulación estatal de este tipo de servicio. Es importante mencionar que se pudo constatar físicamente que el estado de Sonora está impulsando el desarrollo turístico local en la Playa de Bahía Kino, y el servicio de alojamiento, así como diversas infraestructuras desarrolladas son ofertados a través de la modalidad señalada.

En complemento, se obtuvo información relativa a esta modalidad a través de otras 25 encuestas aplicadas en tiempo posterior a las iniciales. Quienes respondieron son actores del sector gobierno directamente involucrados en la gestión administrativa de recaudación del impuesto por el servicio de alojamiento, la Secretaría de Hacienda Estatal (SHE) la Oficina de Convenciones y Visitantes (OCV), personal diverso adscrito a la Comisión de Fomento al Turismo (COFETUR), además del sector hotelero y académicos. Los resultados fueron los siguientes:

- Áreas de oportunidad: Abordar la inclusión y control de aquellos prestadores de servicios de alojamiento en viviendas privadas que ofrecen servicios a través de internet (apps-aplicaciones tecnológicas como: Airbnb y HomeAway). El 56% respondió de medianamente a totalmente necesario y poco necesario.

**Cuadro 6 - Timeshare literature according to journal ant topic**

		Frecuencia	Porcentaje
Válidos	Nada Necesario	5	20
	Poco Necesario	6	24
	Medianamente Necesario	8	32
	Muy Necesario	3	12
	Totalmente Necesario	3	12
Total		25	100

Fuente: Diseño propio con datos obtenidos de encuesta y procesados en Spss v21.

Es importante resaltar que quienes respondieron que es Totalmente Necesario atender esta área de oportunidad fueron respuestas registradas por actores principales de la SHE y OCV.

En la actualidad, el internet es fuente relevante para acceder a información turística y planear vacaciones; lo que permite que el turista acceda rápidamente a información necesaria; situación que genera competencia entre los diversos prestadores de servicio de alojamiento.

La finalidad de percibir qué opinan algunos de los actores involucrados en el proceso de gestión del impuesto se deriva a que el gobierno de la Ciudad de México recientemente impulsó el impuesto de hospedaje para aquellos servicios de alojamiento o albergue móvil temporal en casas y departamentos a través de aplicaciones (App) en dispositivos móviles, como Airbnb y HomeAway, situación en la que la tecnología pudiera estar sobrepasando a las gestiones administrativas del Estado.

En tal sentido, se obtuvieron los siguientes resultados al incluir las siguientes preguntas:

- Abordar la inclusión y control de aquellos prestadores de servicios de alojamiento en condominios o viviendas privadas a través de la modalidad "Tiempo Compartido" o "Time Share". El 36% contestó Medianamente necesario y el 24% Muy y Totalmente Necesaria la inclusión y control para condominios o viviendas privadas.

Igual que en la pregunta anterior, dos actores principales contestaron Totalmente Necesario (SHE y OCV); situación que refleja conveniencia en quienes responden de acuerdo a la posición en que se encuentran, es decir, actores en la gestión gubernamental del turismo que están conscientes de la necesidad de actualización normativa, regulación y sobre todo colaboración público-privada, ya que finalmente el servicio favorece el desarrollo económico del estado.

- ¿Cómo aprecia que se encuentra el estado de Sonora en las siguientes situaciones? [En Sonora se atiende a cabalidad la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-2010 Prácticas comerciales-Requisitos para la prestación de servicio tiempo compartido].

El 48% contestó estar en Desacuerdo respecto a que se atiende a cabalidad la norma y requisitos para tiempo compartido; otro 40% respondió Neutral.

Esto refleja la aceptación de la necesidad de regulación (estatal) de esta modalidad de alojamiento, ya que si esta encuesta se aplica a nivel federal, las tendencias de respuesta serían muy diferentes a la realidad de la gestión a nivel estatal.

Por cuestiones de espacio, el resto de las respuestas fueron analizadas percibiéndose diversas situaciones como : respuestas que avalan el escaso conocimiento de la modalidad y/o que no se identifica variación con el alojamiento común; Dos actores principales (SHE y OCV) resaltaron la necesidad de la actualización normativa

para atender esta modalidad de alojamiento; que se requiere difusión de elementos normativos para tiempo compartido; ya que se observa en el proceso de este trabajo procesos desvinculados entre el federal y estatal; se observa que en la práctica, esta modalidad está superando las gestiones gubernamentales vigentes, requiriendo innovar procesos y controles, se determinó en el acceso a la información pública federal que a través del portal de PROFECO se pueden conocer los contratos adheridos previos al servicio de tiempo compartido, sin embargo, no se encuentran disponibles, mucho menos a nivel estatal se obtuvo información relativa en este aspecto; ya que la protección al consumidor establece el requisito legal que debe existir contrato en toda aquella prestación de servicio de tiempo compartido.

Desafortunadamente, se percibe que es letra muerta lo especificado en la ley de hacienda estatal, ya que el servicio de alojamiento en esta modalidad no es distinguida aún para el ámbito fiscal estatal.

En este sentido, Zizaldrá contribuye a la visión de la condición cortoplacista que desafortunadamente se presenta en las gestiones gubernamentales, “se arraiga en la estructura de sus instituciones y permea a los gobernantes y empresarios; se condiciona la articulación de planeación a la política bajo el esquema fundamentado en relaciones sociales y a periodos de duración de instancias en presidencias municipales, gobiernos estatales y federales”; por lo que esta situación es un reto en el contexto de transparentar el proceso de tiempo compartido en la entidad federativa.(2009:177)

De acuerdo con el contexto percibido y analizado, en la Figura 2 se exponen las ventajas para aquel destino turístico que ofrece tiempo compartido.

**Figura 2 - Ventajas para el destino turístico al ofrecer Tiempo Compartido**



Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a lo antes planteado, en el estado de Sonora existe trabajo por realizar, debido a que hay áreas de oportunidad en la transparencia de las finanzas públicas turísticas relativas al objeto de este estudio, a pesar de los avances en materia normativa.

De manera más específica en la Figura 3 se concentran las tendencias que existen en venta y propiedad de tiempo compartido.

**Figura 3 - Tendencias en venta y propiedad tiempo compartido**



Fonte: Tore Advisory, división de RCI México (2016).

En complemento, se detalla a nivel Latinoamérica la distribución del número de ofertas de desarrollos afiliados de intercambios. Las cifras al 2016 de 1,520 ofertas, el 36% las ofrece México (a nivel Latinoamérica y el Caribe), como se observa en la Figura 4.

**Figura 4 - Distribución de la oferta de Tiempo Compartido por región**



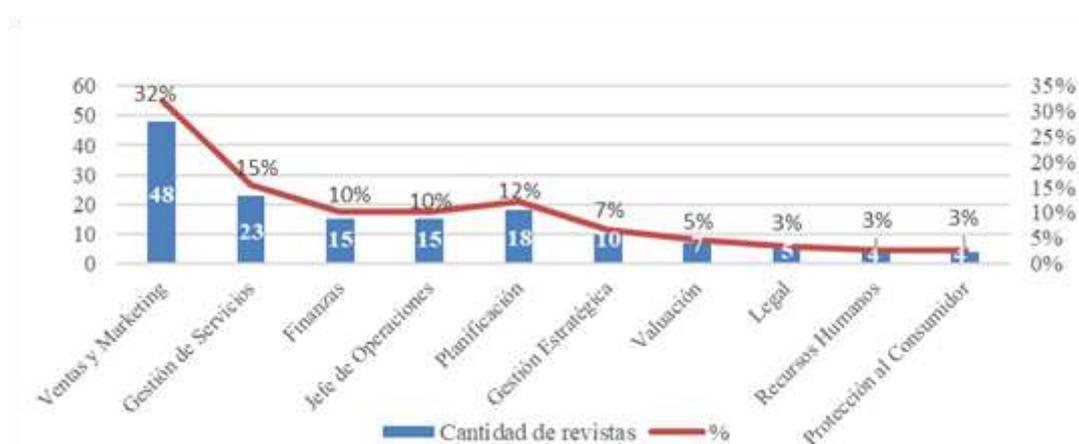
Fuente: Tore Advisory, división de RCI México (2016).

En relación al presente tema abordado, Upchurch y Gruber (2002:224), manifiestan una situación interesante donde detallan la necesidad de seguir investigando la industria del tiempo compartido, para lo cual señalan lo siguiente:

[..] La joven industria de 30 años tiene una tremenda necesidad de investigación sobre la calidad, comportamiento de los consumidores, recursos humanos, marketing, ventas, capacitación, desarrollo, legal, contabilidad, finanzas y gestión de la propiedad, [...] la principal llamada a la acción es para que los académicos lleguen y contacten a desarrolladores de tiempo compartido para determinar sus necesidades y, a continuación, celebrar acuerdos de asociación y/o de consultoría.

A continuación, se muestra la figura 5 donde se puede apreciar los temas de investigación desarrollados en cuarenta años de literatura sobre tiempo compartido.

**Figura 5 - Tendencia de investigación por tema en Tiempo Compartido**



Fuente: Elaboración propia con datos del cuadro 7. Timeshare literature according to journal ant topic. Gregory y Weinland (2016:446-449).

De acuerdo a lo concentrado por el investigador, en el análisis a los temas abordados en las distintas revistas, se observa que en lo referente a los rubros Legal y Recursos Humanos, únicamente fueron tres revistas (3%), las que abordan investigaciones en estos ámbitos. Esta situación es una realidad que afecta directamente las actividades relacionadas con la venta de tiempo compartido, debido a que los consumidores para aceptar una adquisición requieren cierta confianza de que el producto está regulado jurídicamente (legal), además, que cuenta con los recursos humanos suficientes para solicitarles información relacionada con el producto mismo.

No obstante que durante el origen de la figura de tiempo compartido hubo una cantidad relevante de casos donde los desarrolladores cometieron actos de abuso en contra de los intereses de los consumidores, solamente tres revistas (3%), abordan este interesante tema de la protección al consumidor, aun cuando fue la piedra angular para que las personas dedicadas al turismo, comprendieran que son las personas a quienes se debe brindar un trato adecuado y de calidad, logrando así la confianza y por ende, el desarrollo en todos los sentidos de este tipo de turismo vacacional. Derivado de lo anterior, se cuenta con un área poco explorada e investigada en el sector turismo, donde se deben conjuntar esfuerzos de tipo académico y gubernamentales, para que los desarrolladores no pierdan de vista y enfoquen acciones de mejora hacia la protección del consumidor.

## 6. CONCLUSIONES

La gobernanza turística local respecto a las iniciativas para impulsar y regular las actividades del turismo a través del tiempo compartido, se perciben demoradas; asimismo, se observa que esta modalidad está creciendo aceleradamente en el mercado minorista local de Sonora, donde se desarrolla esta investigación.

Para esto, “la gobernanza turística ha de ser entendida como los procesos de decisión público-privados que van a mejorar la gestión de los conflictos que inevitablemente provoca la actividad en el destino. La gobernanza turística supondría avanzar un paso más en el gobierno del turismo”. (Velasco, 2007).

En tal sentido, se logra percibir que la gobernanza desempeña un papel esencial para incidir en el desarrollo económico local, aún cuando se perciben retos en las relaciones público-privadas en la gestión como: fortalecer procedimientos y colaboración entre las entidades federales y estatales en el marco de regulación del tiempo compartido;

a la vez, retos de innovación tecnológica se hacen presentes, ya que situaciones detectadas en el proceso de esta investigación corresponden a la necesidad de abordar la inclusión y control de aquellos prestadores de servicios de alojamiento en viviendas privadas que ofrecen servicios a través de internet (apss con aplicaciones tecnológicas) como Airbnb y HomeAway, lo cual, está superando presurosamente las gestiones gubernamentales del turismo vigentes; por lo que la actualización jurídica es de vital importancia para el propio turista y el desarrollo turístico. Un ejemplo actual de esto es Sinaloa como el tercer estado de la República Mexicana que logra recientemente un convenio con Airbnb en materia impositiva en favor de la promoción de los destinos turísticos en la entidad, después de la Ciudad de México y Quintana Roo, mediante el cual esta empresa se compromete a recolectar y remitir el 3.0% de impuesto sobre el hospedaje por cada reserva hecha en su plataforma electrónica; situación que hace que en Sonora se pueda propiciar la modalidad del servicio de alojamiento a través del tiempo compartido como un potencial fiscal recaudatorio que retorne en beneficio del desarrollo turístico local ya que éste actualmente se encuentra aún endeble en este proceso (a nivel estatal).

Por lo tanto, la interdependencia entre gobierno-empresa-sociedad, se hacen presentes en el involucramiento con los grandes inversionistas del sector, como la reciente propuesta de modificación a la ley federal de protección al consumidor (2018), en la cual se actualiza la regulación del tiempo compartido en cuanto a los derechos del consumidor en ventas por internet.

Definitivamente un gran reto representa contemplar e identificar fiscalmente la recaudación estatal en este rubro, ya que aún no se contempla o identifica de manera desagregada en la recaudación estatal; esto, a pesar de citarse en la LHE que este tipo de servicio genera el gravamen del 2% al Estado y a pesar del creciente desarrollo de esta modalidad en las preferencias del turista.

A la vez, áreas de oportunidad se visualizan como la escasa y nula identificación de información pública respecto a la cantidad de empresas dedicadas a la industria del tiempo compartido, así como los diferentes servicios que se ofrecen, a efectos que se incida de manera positiva en el desarrollo turístico local.

Aún no han sido suficientes los esfuerzos de coordinación entre los niveles de gobierno; no obstante, de relevancia se observa la participación entre las autoridades y desarrolladores turísticos principalmente; situación que permitió la actualización jurídica con avances significativos en México donde actualmente se puede consultar la Norma Oficial Mexicana NOM029SCFI2010: Prácticas comerciales Requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido aplicable al ámbito federal, además de la Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido.

Lo antepuesto, refleja la identificación de acciones gubernamentales recién implementadas para coadyuvar a la atención de problemáticas en el contexto de la gobernanza turística, ya que se observaron acciones alineadas como la obligatoriedad y sanción a quienes no cumplan con llevar a cabo su trámite para el Registro Nacional de Turismo, lo cual se encuentra en proceso al cierre de este trabajo, situación que refleja seguimiento a diversos retos y áreas de oportunidad y fuertes expectativas en las que se requiere estar preparados para su atención.

## REFERENCIAS

Carrillo, E. (2017). *Desarrollo turístico en el estado de Sonora: Impuesto de hospedaje ante la auditoría forense* (Tesis doctoral). Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, Cd. Jrz. México.

Cuevas, T. y Zizaldra, I. (2009). Red transfronteriza en turismo: Formación gestora caso Ciudad Juárez, Chihuahua y El Paso, Texas, Estados Unidos de Norteamérica. *Revista de Análisis Turístico*, 7, 22–38.

Duran, C. (2013). Governance for the tourism sector and its measurement. UNWTO. Statistics and TSA. Issue Paper Series. STSA/IP/2013/01. Disponible en: [http://cf.cdn.unwto.org/sites/all/files/IP\\_Governance\\_paper\\_EN.pdf](http://cf.cdn.unwto.org/sites/all/files/IP_Governance_paper_EN.pdf)

Duran, C. (2013). Gobernanza para el sector turismo y su medición, Programa de Estadísticas y CST de la OMT. Serie de Documentos Temáticos STSA/IP/2013/01 (en línea), disponible en: <http://statistics.unwto.org/es/content/documentos>. Consultado en junio 2018.

Farina, J. M. (1994). *Contratos comerciales modernos*, Buenos Aires: Astrea.

George, Darren y Mallery, Paul. (2003). *SPSS for Windows step by step: A simple guide and reference. 11.0 update.* (4th ed.). Boston: Allyn & Bacon.

Hahm, J., Lasten, E., Upchurch R., Peterson, R. (2007). State of the timeshare industry in Aruba. *Journal of Retail and Leisure Property*. 6, 221 – 229. doi: 10.1057/palgrave.rlp.5100066

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2015). *Metodología de la Investigación*. Quinta Edición. México: Ed. Mcgraw Hill.

Jacke, J. (2015). The effect of Florida's timeshare resale accountability act and securitization announcements on vacation ownership shareholder wealth. *Dissertation Approval. The University of Nevada, Las Vegas, 2015.* <http://digitalscholarship.unlv.edu/thesesdissertations>.

Kwak, S. y Mak, J. (2008). *Taxing Timeshare Occupancy*. University of Hawaii at Manoa, Honolulu.

Madrid, F. (2008). La gobernanza en turismo: alternativo para una mejor gestión de los destinos turísticos. Trabajo para la obtención del Diploma de Estudios Avanzados en Turismo. Madrid, Universidad Antonio de Nebrija. (2014: 133 -134).

Torres, E. (1986). *Tiempo compartido en México*, México: Porrúa.

Velasco, M. (2007). El papel del conocimiento en los nuevos modelos de gobernanza turística regional y local. XII Congreso AECIT. Conocimiento, creatividad y tecnología para un turismo sostenible y competitivo, Villa Seca (Tarragona).

Velasco, M. (2014). Gobernanza turística: ¿Políticas públicas innovadoras o retórica banal? *Cuaderno Virtual de Turismo*, 14(1), 9-22.

Young, L. (2010). Evaluating point-of-sale buying decisions: understanding why consumers purchase timeshares. *Dissertation of the University of Nevada Las Vegas*.

Número UMI: 3423797.

Zizaldrá, I. (2009). Redes transfronterizas en turismo. Tesis doctoral. Universitat de Girona. Girona, España.

### Referencias electrónicas

Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos A.C. (AMDETUR, 2018). <http://amdetur.org.mx/> y <http://amdetur.org.mx/que-es-el-tiempo-compartido/>.

Código Civil para el estado de Sonora. (2018). Recuperado de: [http://www.congresoson.gob.mx:81/Content/Doc\\_leyes/doc\\_439.pdf](http://www.congresoson.gob.mx:81/Content/Doc_leyes/doc_439.pdf)

DataturSectur(2018).Barometro de la OMT. Posición de México ranking de turismo internacional <http://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/RankingOMT.aspx>

Hacienda Sonora: <https://hacienda.sonora.gob.mx/media/2576/leyingresos.pdf>  
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) (2018). <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/cn/tur/default.aspx>

Ley de Hacienda del Estado de Sonora. (2013-2018). Recuperado de: <http://www.isaf.gob.mx/compendio/Estatal/Leyes/>

Ley Federal de Protección al Consumidor. (2018). [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/113\\_130516.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/113_130516.pdf)

Ley Federal sobre Metrología y Normalización. (2018). [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/130\\_181215.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/130_181215.pdf)

Ley de Regulación y Fomento de Tiempo Compartido. (1991-2018). [http://www.congresoson.gob.mx:81/Content/Doc\\_leyes/doc\\_53.pdf](http://www.congresoson.gob.mx:81/Content/Doc_leyes/doc_53.pdf)

Normas Oficiales Mexicanas (NOM 2018). <http://www.dof.gob.mx/normasOficiales/4052/seeco/seeco.htm>

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE, 2015). Recuperado de: <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/cn/tur/>

Oficina de Convenciones y Visitantes (OCV) de Hermosillo, Sonora. (2017-2014). <http://www.ocvhermosillo.com/quienessomos/>

Organización Mundial del Turismo (OMT). (2018), en: <http://www2.unwto.org/es/members/states> y <http://statistics.unwto.org/es/content/documentos>. Consultado en junio 2018.

Organización Mundial del Turismo (OMT). (2010), Proyecto gobernanza para el sector turismo. Informe ejecutivo en: <http://cf.cdn.unwto.org/sites/all/files/docpdf/gobejecutivo.pdf>  
<http://statistics.unwto.org/es/content/documentos>

Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO 2018). <https://www.gob.mx/profeco>

Resort Condominiums International (RCI 2018). [https://www.rci.com/pre-rci-es\\_AR/descubra-el-tiempo-compartido/descubri.page](https://www.rci.com/pre-rci-es_AR/descubra-el-tiempo-compartido/descubri.page)

Tore Advisory, división de RCI México (2016). <http://registro.rciaffiliates.com/Form.aspx>

### ***Timeshare: holiday accommodation service in the context of Sonora state tax***

#### ***Abstract***

*His research is aimed at the hospitality segment through the modality of accommodation called 'timeshare' which represents a commercial figure in the use and enjoyment of real estate for a pre-paid holiday period and limited to a certain number of days, years or perpetuity. The objective is to identify the trend, weaknesses, challenges and expectations when examining the existence of timeshare from the perspective of tourism governance. As an exploratory study, the information was obtained through the application of a questionnaire in the hotel sector and personnel assigned to tourism management functions in the state of Sonora; in addition to the exhaustive analysis of current regulations. The results show recent regulations and updates to the legal framework; the existence of the timeshare modality offer is confirmed and when analyzing itself beyond the traditional accommodation service, favorable tendencies for a state tax potential but scarcely regulated are found, since there is no perceived effectiveness in the tourist governance in favor of the tourist destination, scarce and null public information; but on the other hand, newly implemented government actions were identified to help address problems in this context; since this service generates the 2% state tax. At the same time, they transcend areas of opportunity in the inclusion and control of those hosting service providers through applications or technological platforms that are scarcely or nullified in the analyzed state, as well as opacity in public information that exposes trends in this tourist market.*

***Keywords:*** Time share. Hosting service. Tourism governance. holiday accommodation service.

Artigo submetido em 04/09/2019. Artigo aceito em 31/10/2019.