



**DIP. MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, III  
LEGISLATURA  
P R E S E N T E**

Las y los suscritos legisladores integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en el Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, en términos de lo dispuesto por los artículos 29 apartado D, inciso i); 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 12, fracción II; 13, fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículos 5 fracción I y 95, fracción II del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Poder Legislativo, la presente **INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, (en materia de vivienda de corta estancia turística)**, para quedar como sigue:

### **OBJETIVO**

Establecer sanciones aquellas personas anfitrionas que no cumplan lo establecido en la ley en materia de estancia turística de corta estancia.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Como la Doctora Inés Perero de la Fuente<sup>1</sup> lo ha evidenciado: *“el turismo es un fenómeno en constante evolución y crecimiento”* y el desarrollo de las plataformas digitales en esta actividad es una clara manifestación que el turismo también se encuentra inmerso en las dinámicas cibernéticas.

---

<sup>1</sup> Perero de la Fuente. Inés. *“Trabajo de Fin de Grado. Análisis del caso Airbnb en Barcelona”* Facultad de ciencias Sociales, Jurídicas y de la Comunicación. Segovia, España. mayo 2020.





<p>pernoctaciones totales a 180 días por año. La nueva legislación también permite a las autoridades locales imponer sus propias restricciones.</p> <p>La ciudad de Kioto, por ejemplo, ha dicho que <b>solo permitirá alquileres en áreas residenciales entre mediados de enero y mediados de marzo, la temporada más baja del año.</b></p> <p>Alrededor de <b>60,000 casas y apartamentos, Airbnb</b> domina el mercado de alquiler de vacaciones en <b>Japón</b>, a pesar de que está muy por detrás de muchos países en Europa: Francia, por ejemplo, tiene 450,000 listados.</p> <p>Un problema adicional que enfrentan los posibles anfitriones es la oposición de los vecinos, que se preocupan por el ruido que hacen algunos extranjeros o la seguridad. Según los medios japoneses, ha habido varios casos de empresas de gestión o copropietarios que prohíben sub-alquileres en sus edificios.</p> <p><b>Principal problemática: salud pública y conflictos con los residentes locales, pues no respetan las normas de convivencia de la sociedad.</b></p>	<p>La nueva ley de hoteles y posadas incorpora el uso de viviendas privadas como alojamiento turístico</p>	<p>exigir en algunos municipios que se notifique a los vecinos y al cuerpo de bomberos la estancia de los inquilinos y se guarden los datos personales durante 3 años.</p> <p>Evitar negocios que no cuenten con permiso, evitar conflictos en los vecindarios, donde la presencia de foráneos supone a veces un choque cultural importante para los residentes locales que se quejan del ruido o la incorrecta gestión de basura cuyo régimen es muy estricto en el país asiático.</p> <p>La retirada de 48.000 anuncios afectó a las personas que tenían reservas que fueron indemnizadas con 17 millones de euros para cubrir el reembolso del 100 % del coste de la reserva y el realojo a través de una agencia de viajes japonesa.</p> <p>La nueva normativa supuso eliminar el 80% de sus anuncios en Japón a dos semanas de su entrada en vigor, ya que algunos propietarios no contaban con los registros pertinentes.</p> <p><b><u>Airbnb ha forjado una sociedad con un proveedor de servicios que registra las propiedades con las autoridades locales y arregla la conexión inalámbrica a Internet y la limpieza después de que los inquilinos abandonen los lugares de rentas.</u></b></p>
--	--	--



**GRUPO PARLAMENTARIO DEL  
PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD  
DE MÉXICO**



<p>España- Barcelona</p>	<p>Los clubs Home Sharing son organizaciones independientes gestionadas por los anfitriones que las componen que se dedican a impulsar iniciativas para mejorar el lugar en el que residen. Estos clubs trabajan para intentar que exista una normativa clara y justa que regule el uso compartido de viviendas en las poblaciones a las que pertenecen.</p> <p>Principal problemática: el precio de los alquileres se ha llegado a incrementar en un 67% <b>debido a la presencia de pisos turísticos que disminuyen la oferta de alquiler tradicional.</b></p>	<p>Ley de turismo</p> <p>Creación de la Guía de Tributación de Alquileres para todo el Reino.</p> <p>Ley 12/2023 de consolidación de vivienda</p>	<p>Derivado de esta reglamentación se determina que solo podrán ejercer dicha actividad las viviendas ubicadas en las primeras plantas de los edificios o lonjas con acceso propio y edificadas después de 1996.</p> <p>Se establece la constitución de un grupo de trabajo para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto al de vivienda y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.</p>
<p>Francia- París</p>	<p>París recibe 17 millones de personas por año y en general a los turistas les gusta este tipo de alojamientos porque son más confortables y baratos que los hoteles.</p> <p>Crea una presión enorme sobre las viviendas porque los inversores se dieron cuenta de que es mucho más interesante económicamente alquilar a turistas que llevar las propiedades al mercado local.</p> <p>En el hipercentro de París vimos que ante los aumentos de precios muchos propietarios vendieron sus departamentos a inversores que de</p>	<p>Normas urbanas</p>	<p>Restricción de alquiler a máximo 120 días.</p> <p>En el caso de otras propiedades que superen esa cifra, los pisos o casas deben acondicionarse para un uso turístico.</p> <p>Registro de viviendas y pago de impuestos</p>





	<b>GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO</b>	
---	--	---

	<p><b>muchos inquilinos de apartamentos porque tenían muchos de este tipo de rentas en los edificios y quienes llegaban no tenían buen comportamiento. Rompen la armonía en los espacios para todos, especialmente en tu hogar.</b></p>		<p>sitios web de anuncios en línea en que aparece.</p> <p>La queja puede ser anónima o, si lo deseas, da tu nombre. Tu queja será investigada por la Oficina Especial de Orden Público, y podrás hacer el seguimiento de tu queja en el sitio web del 311 y el Departamento de Sistemas de Información sobre Edificios</p>
<p>Estados Unidos-Dallas</p>	<p>2020. Las autoridades regularon estas plataformas para disminuir el desplazamiento del alquiler de rentas, sancionar el ruido, prohibir a la gente beber en las calles y colocar contenedores de basura alrededor de las albercas de áreas comunes.</p> <p><b>Principal problemática: En estos espacios se incrementa la basura y no hacen la separación de residuos;</b></p> <p><b>incremento de violencia vecinal;</b></p> <p><b>congestionamiento vial;</b></p> <p><b>incremento de los conflictos vecinales denunciados a las autoridades;</b></p> <p><b>reducción de la vivienda para los vecinos;</b></p> <p><b>incremento del comercio;</b></p> <p><b>rompimiento del entorno residencial.</b></p>	<p>Normas de la ciudad sobre convivencia y vivienda</p>	<p>Dallas restringió los alquileres de corta duración a determinados vecindarios para evitar fiestas molestas y peligrosas.</p> <p>Los propietarios de casas de alojamiento temporal deben registrarse con el gobierno de la Ciudad.</p> <p>Alrededor de 400 de las 1,200 casas de alojamiento temporal actualmente en el mercado están registradas y declaran sus impuestos de ocupación hotelera cada mes.</p>



<p>Estados Unidos-San Francisco, Cal.</p>	<p>2015 y 2016. se prohibió el Airbnb; se judicializa el asunto, y la Corte de California revierte la decisión de las autoridades de la Ciudad, por lo que se permite el alquiler, pero limitando el tiempo.</p> <p><b>Principal problemática: las autoridades alegaron violaciones a regulaciones sanitarias, ruido, generación de basura, realización de rentas de corto plazo ilegales y sin autorización de las autoridades. También que se eliminaba la vivienda asequible del mercado porque se transforman departamentos rentables en hoteles no oficiales.</b></p>	<p>Normas de vivienda y salubridad</p>	<p>El tiempo que una persona puede ofrecer su residencia entera en renta mediante Airbnb está limitado a 90 días al año.</p>
<p>Colombia</p>	<p>Existen 8 millones de inmuebles en propiedad horizontal y cerca del 10% los que pueden estar haciendo uso de estas plataformas.</p> <p><b>Principal problemática: sin notificar a los vecinos generando inseguridad sobre costumbres y actividades que realizan los visitantes.</b></p> <p><b>Se alquilaban casas enteras por lo que el mercado de rentas para habitantes de las ciudades disminuyó en su disposición.</b></p>	<p>Ley de la República, decreto 2590.</p> <p>Ley de Turismo</p>	<p>No es que se prohíba, está permitido y seguirá así, pero si la Asamblea de vecinos de un edificio decide dejar en el reglamento escrito que no se puede hacer, se podría prohibir.</p> <p>Contempla nuevas reglas para la operación de las plataformas. Entre los requisitos está el pago de parafiscales y su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) vigente y activo, y esto aplicará tanto para las plataformas como para los que se anuncien.</p> <p>Este registro es gratuito y en línea.</p>

 CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO III LEGISLATURA	<p align="center"><b>GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO</b></p>	 CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO III LEGISLATURA
--	--	--

<p>No se pagan impuestos, ni se cuenta con licencias de hospedaje.          Ruido e inseguridad de los vecinos.          Incremento de la delincuencia.          No se cumplen las condiciones fiscales por el alquiler ilegal.</p>		
---	--	--

Fuente. Elaboración propia.

## CONTEXTO NACIONAL

Como podemos observar, en el contexto internacional ha cambiado la forma que se realiza esta actividad turística, pero nuestro país se ha mantenido al margen para realizar cambios en la legislación para establecer reglas claras respecto a las plataformas digitales y redes sociales como la nueva forma de contratar servicios de hospedaje de corta estancia.

En la cuestión fiscal, las plataformas digitales de renta de vivienda turística de corta estancia se encuentran incluidas ya que las entidades federativas recaudan los siguientes impuestos<sup>3</sup>:

- ✓ **Baja California Norte**, se paga el 5 por ciento por impuesto de hospedaje que incluye el precio del anuncio, limpieza para las reservaciones en esa entidad Federativa.

<sup>3</sup>

Visible

en:

<https://www.airbnb.mx/help/article/2288#:~:text=Los%20hu%C3%A9spedes%20que%20reservan%20alojamientos,se%20paga%20al%20Gobierno%20Federal.>







que son utilizadas para realizar actividades como secuestro o trata de personas, Recordemos que en el mes de septiembre del 2023, se tuvo conocimiento de personas se encontraban vinculadas a proceso relacionados con el secuestro de seis personas extranjeras, que a través del uso de plataformas digitales ofrecían inmuebles en renta y se hacían pasar por propietarios, por lo que resulta imperante que se cuente con un registro de estas viviendas para que tanto los vecinos como los huéspedes tengan las garantías necesarias.

Derivado de todo ello, a través de esta iniciativa, se está adicionando un artículo 77Bis a la Ley de Turismo de la Ciudad de México, para proponer:

- a) Prohibir la renta de viviendas de corta estancia para turistas en aquellos espacios no autorizados por las actividades relacionadas con la zonificación que se establecen en los Programas de las Alcaldías de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.
- b) Disponer las sanciones en caso de incumplimiento de hasta 5,000 unidades de cuenta, es decir, alrededor de 60 mil pesos.

Por lo expuesto, someto a la consideración de esta Asamblea Legislativa la siguiente

**INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE TURISMO DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE RENTA DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS**

**ÚNICO.** Se adicionan un artículo 77 Bis a la Ley de Turismo de la Ciudad de México, para quedar como sigue:



**Artículo 77Bis. Sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes, la imposición de sanciones a que refiere el artículo anterior se incrementará cuando se trate de turismo digital y estancias turística eventual, de la siguiente manera:**

- I. Multa que va de 500 a 750 unidades de cuenta a aquellas personas que renten para estancias turística eventual sin estar registradas ante las autoridades o que no exhiban la identificación correspondiente.**
- II. Multa que va de los 1,000 hasta las 5,000 unidades de cuenta cuando se lleve a cabo sin contar con uso de suelo y autorización de actividad en los Programas de ordenamiento territorial de las Alcaldías.**
- III. Multa de 20 hasta 30 unidades de cuenta cuando se generen disturbios que alteren la paz pública o generen afectaciones al medio ambiente, la salubridad y la protección civil en la comunidad.**

**Quando se anuncie en plataformas digitales o redes las viviendas de estancias turística eventual sin contar con el registro ante las autoridades competentes o sin contar con el correspondiente seguro de responsabilidad civil, dichas viviendas serán clausuradas.**

**De igual forma, cuando se realice la renta para estancias turística eventual sin la presencia de los propietarios o poseedores o bien se lleve a cabo en la totalidad de la misma, el inmueble será clausurado y negado el registro en la plataforma de la Secretaría hasta por un plazo de 10 años.**

**Quando la suma de los arrendamientos rebase los plazos establecidos para la estancia turística de corta estancia se revocará de manera definitiva el registro del inmueble y así será identificado en la plataforma.**



