



**DIPUTADO JESÚS SESMA SUÁREZ,
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
III LEGISLATURA.
P R E S E N T E:**

La que suscribe, **Diputada Diana Sánchez Barrios, Coordinadora de la Asociación Parlamentaria Mujeres por el Comercio Feminista e Incluyente** en el Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, y que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, fracción III, 122 Apartado A, fracciones II y III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartados A, B, D inciso c), 30 numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4, fracción XXI, 12, fracción II y 13, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 82, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este H. Congreso la siguiente: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE REGULACIÓN DE HOSPEDAJE DE CORTA ESTANCIA ENTRE PARTICULARES Y ESTANCIAS TURÍSTICAS EVENTUALES**, al tenor de lo siguiente:

I. TÍTULO DE LA PROPUESTA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE REGULACIÓN DE HOSPEDAJE DE CORTA ESTANCIA ENTRE PARTICULARES Y ESTANCIAS TURÍSTICAS EVENTUALES.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El fenómeno del encarecimiento de la vida es un problema global. En las últimas décadas, los movimientos urbanos han estado vinculados en la relación entre los ingresos de las clases medias y bajas y el costo de vida en las ciudades, así como a la insostenibilidad de un modelo que impide satisfacer todas las necesidades de las personas. Estas consignas están precedidas por diversos fenómenos, especialmente enmarcados en la forma de evolución de las ciudades en relación con su desarrollo económico. Esto es descrito como un proceso de reproducción y supervivencia del capitalismo, en el que la ciudad es la protagonista, ya que es principalmente en ella donde se gestan y manifiestan más intensamente estas transformaciones.

Como parte de esta conflictividad en la centralidad urbana, originada de la lucha por el uso y apropiación del espacio entre los diferentes actores que confluyen en estas áreas, se encuentran los conflictos por la vivienda, donde la localización juega un papel relevante en las formas de apropiación del espacio. En este contexto, las viviendas son elementos fundamentales en este modelo de acumulación de capital, el cual ha sido construido de la mano de promotores internacionales, gobiernos y el sector privado.

Ante este panorama, desde hace varios años y con la consolidación de Airbnb como la plataforma por excelencia para la reservación de alquileres turísticos entre particulares, se ha llegado a un punto de inflexión en diversas ciudades del mundo: la transformación en las dinámicas inmobiliarias y de vivienda, así como los



continuos procesos de gentrificación y expulsión de residentes por priorizar a los turistas o residentes temporales (con estancias de seis meses en promedio), han constituido el escenario idóneo para la generación de discusiones sobre su urgente regulación. En este sentido, los países europeos son los que han liderado la campaña de regulación y la necesidad de frenar la expansión (invasión) de esta forma de alquiler.

El estudio de los efectos de Airbnb se ha centrado en la competencia desigual entre los actores que buscan acceder a una vivienda, evidenciando los procesos de gentrificación¹ y documentando los mecanismos de expulsión de la población residente de bajos ingresos y su sustitución por población flotante o temporal con perfiles de alto ingreso.

En 2017, la Ciudad de México se convirtió en la primera ciudad de América Latina en formalizar la existencia de Airbnb al imponer un impuesto del 3% a las transacciones dentro de la plataforma, facilitando su inserción en el mercado de renta de corta estancia.

En 2024 entró en vigor el primer mecanismo formal para regular plataformas de renta de corta estancia a través de la Ley de Turismo de la Ciudad de México. Sin embargo, en julio de ese año, el instrumento de regulación ya había recibido 65 amparos por parte de propietarios que buscaban evitar las obligaciones fiscales impuestas por la nueva ley.

Las reformas legislativas de 2025 establecieron, por una parte, lineamientos orientados a prevenir y combatir la trata de personas, así como el abuso de personas menores de edad en inmuebles y locales comerciales destinados al hospedaje temporal. Por otra parte, se determinó la prohibición de destinar al hospedaje temporal, a través de plataformas digitales, aquellas viviendas de interés social o adquiridas mediante programas sociales, con el fin de preservar la naturaleza y el objeto de dichos esquemas de apoyo público.

El debate local sobre la participación de Airbnb sigue vigente, lo que hace aún más relevante analizar su crecimiento y evolución para contribuir al diálogo y a los mecanismos de regulación en juego, no solo para Airbnb, sino para los sistemas de renta de corta estancia en general. Así como para detener que las personas tengan que salir de sus hogares al no contar con los ingresos suficientes para soportar el encarecimiento del nivel de las zonas gentrificadas.

La búsqueda de mejores condiciones de habitabilidad asociadas a la localización dentro de la ciudad y, en consecuencia, a zonas con mayor valorización inmobiliaria, se concentra principalmente en el corredor financiero de Reforma y en las áreas aledañas al Centro Histórico de la Ciudad de México. Estas zonas no solo forman parte del circuito turístico, sino que también constituyen uno de los principales núcleos de empleo del sector terciario (servicios) en la capital.

¹ *La gentrificación es un proceso de reestructuración de relaciones sociales en el espacio. Hace referencia a que distintos sectores de la población con mayor capacidad económica se apropian de espacios urbanos que presentan ciertas cualidades, por ejemplo, áreas verdes, buena ubicación, equipamiento, infraestructura y zonas culturales que son muy buscadas por el capital inmobiliario .- ¿Qué es la gentrificación y a quiénes afecta?, Revista UNAM – Global, publicado el 25/04/024. En: https://unamglobal.unam.mx/global_revista/que-es-la-gentrificacion-y-a-quienes-afecta/*



En este contexto, la profesionalización de los agentes secundarios vinculados a plataformas como Airbnb se manifiesta en la intensificación de la oferta en las áreas más atractivas de la ciudad. Al tratarse de suelo estratégicamente localizado y con alta demanda, no puede afirmarse que se trate de vivienda subutilizada - como lo planteaba la teoría de la economía colaborativa- sino de vivienda que ha sido desplazada del mercado habitacional tradicional o, en el caso de desarrollos recientes, producida específicamente para el mercado de renta de corta estancia. Así, cuanto más atractivo resulta un espacio urbano, mayor es la probabilidad de que se destine a usos económicamente más rentables, bajo la lógica del “máximo y mejor uso”.

De acuerdo con datos de la Unidad de Política Migratoria de México, desde 2013 ha habido crecimiento constante de entradas de extranjeros con permisos temporales y permanentes solo en la Ciudad de México y, aunque hubo un decrecimiento importante en 2020, la tendencia de crecimiento se recuperó en los años siguientes. Si bien no es posible calificar toda la migración entrante con las dinámicas de renta de corta estancia, sí es posible identificar un factor de crecimiento de ciertos perfiles y sus patrones de localización y demanda de servicios dentro de la ciudad².

Cabe recordar, que durante la pandemia del COVID 19, México fue de los pocos países con medidas laxas de confinamiento y de movilidad internacional, algo que aparentemente fue positivo para el entonces creciente movimiento del nomadismo digital y del *homeoffice*. Por lo que la Ciudad de México, incluyendo otros destinos en el país, se convirtieron en atractivos para ciertos perfiles de migrantes que impulsaron el esquema de renta de mediana estancia.

La distribución espacial de la oferta de Airbnb en las zonas centrales y de mayor interés inmobiliario, coincidente con la concentración de la vivienda de alquiler de la capital mexicana, así como su consolidación en dichas áreas, una forma de rentabilizar, con mayor ganancia, la vivienda bien localizada en la ciudad, aprovechando la infraestructura y el equipamiento existente, así como los servicios ofertados tanto para el turismo como para el trabajo remoto.

En agosto del 2025, se estimó que el mercado de rentas de corta estancia en la Ciudad de México (CDMX), impulsado por plataformas como Airbnb y Booking.com, concentra cerca de 30% del inventario habitacional en alquiler de la capital del país, según estimaciones de la Secretaría de Vivienda local³.

En respuesta a esta situación, el Gobierno de la Ciudad de México, publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México del 16 de julio de 2025, el denominado Bando 1 por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local, disposición con el objetivo de establecer las bases para futuras estrategias encaminadas a la justicia espacial, la equidad urbana y una renovada convivencia social⁴. Para tales efectos determinó, entre otros aspectos:

² GONZÁLEZ, 2024.

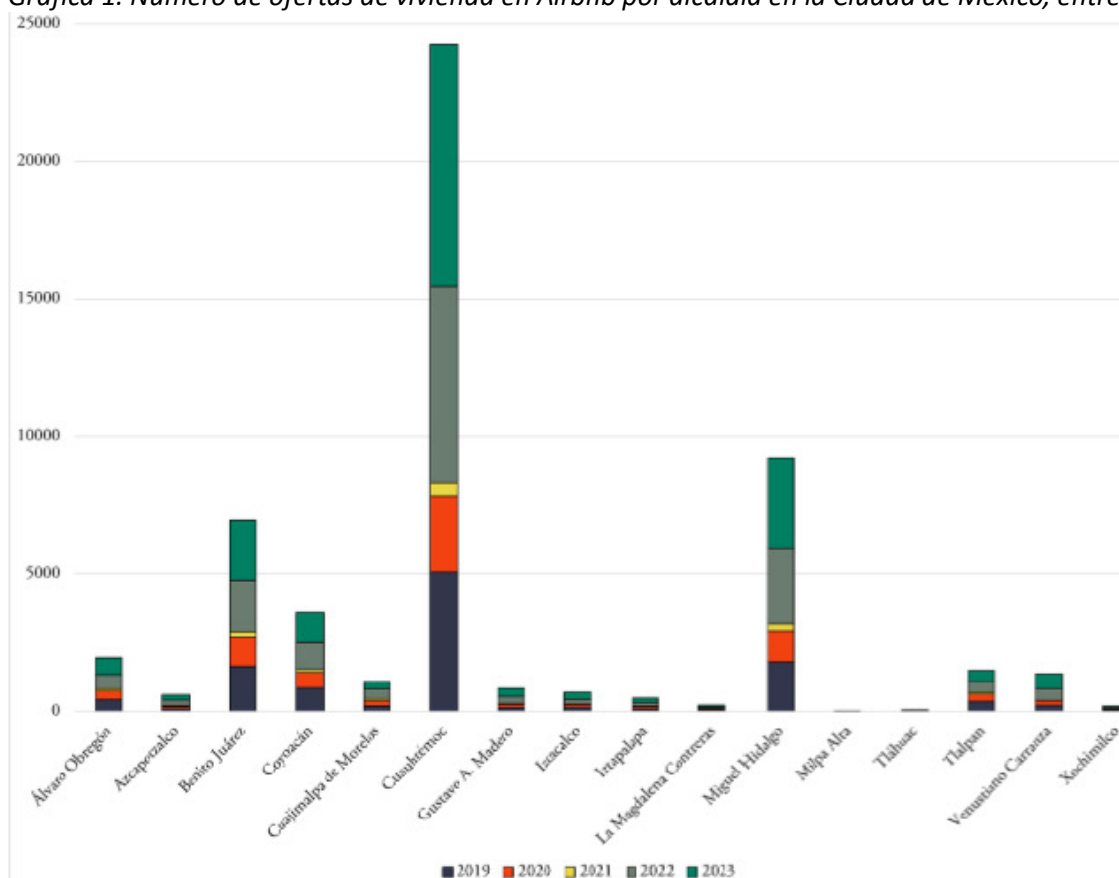
³ “Depas” tipo Airbnb representan 30% de la vivienda en renta en la CDMX. El Economista, Escobar, Samanta. 15/08/2025. En: https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/depas-tipo-airbnb-representan-30-vivienda-renta-cdmx-20250815-772821.html?utm_source=chatgpt.com

⁴ Clara Brugada lanza Bando 1 contra la gentrificación y promete rentas justas en la CDMX. El Economista, Sosa, María Fernanda. 16/07/2025. En: <https://www.eleconomista.com.mx/politica/clara-brugada-lanza-bando-1-gentrificacion-promete-rentas-justas-cdmx-20250716-768415.html>



- Que las rentas habitacionales en la Ciudad de México no pueden tener un aumento mayor a la inflación reportada por Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- Propuso el Índice de Precios de Alquiler Razonable con la finalidad de estabilizar las rentas en las Zonas de Tensión Inmobiliaria.
- Propuso el fortalecimiento de la Regulación de la Renta de Viviendas en Ocupaciones de corta estancia y en plataformas de alojamiento temporal. Entre otras propuestas.

Gráfica 1. Número de ofertas de vivienda en Airbnb por alcaldía en la Ciudad de México, entre 2019-2023⁵.



PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE VIVIENDA

Es un hecho evidente que la accesibilidad a la vivienda en áreas centrales de la Ciudad de México está determinada por la llegada de nuevos actores con mayor poder adquisitivo, lo cual ha provocado

⁵ Fuente: Garrido-Rodríguez, Laura Alejandra. ¿Expansión o invasión? El auge de Airbnb en la Ciudad de México, 2019-2023. EURE. En: <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.51.154.02/3772#toc>



desplazamiento involuntario de personas con menores ingresos, de MiPymes locales asentadas por largo tiempo en los barrios y colonias, así como de personas residentes y/o originarias. Esta situación se agrava por la especulación inmobiliaria que eleva los costos de compra venta y de los inmuebles en renta ante la escasa oferta de vivienda asequible en áreas centrales e impactando en el costo de vida de los bienes y servicios en general, lo que significa aumento en la inflación.

El aumento en la demanda de inmuebles con opción a ser rentados con fines habitacionales y de manera temporal, generó que las inmobiliarias pusieran atención en colonias con uso habitacional predominante que, por su accesibilidad y por contar con infraestructura urbana eficiente, resultaron estratégicas para implementar este tipo de rentas. En consecuencia, incrementaron las solicitudes de cambio de uso del suelo de vivienda a otros fines, tales como comercio, oficinas u hospedaje temporal; lo que contribuyó a la reducción de la oferta habitacional, elevó los precios de renta y de venta. Los propietarios fueron atraídos a sustituir viviendas por usos más rentables, elevando el valor del suelo urbano. Los nuevos usos de suelo suelen estar orientados al consumo y a grupos de altos ingresos, lo que generó, por una parte, beneficios económicos principalmente para algunos actores y, por otra parte, segregó y expulsó a las comunidades que habitaban originalmente en la zona.

Conforme al Proyecto de Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2025-2045, pugna por una política en materia de vivienda que garantice el acceso progresivo a una vivienda adecuada para todas las personas, con especial énfasis en aquellos grupos de atención prioritaria que enfrentan desigualdades estructurales⁶.

Lo anterior ha sido atendido por el gobierno local, que ha permitido la inserción del hospedaje temporal mediante plataformas digitales, estableciendo mecanismos de regulación orientados a contener su crecimiento.

No obstante, resulta necesario reforzar el análisis y la intervención respecto de su impacto en el mercado de vivienda, ya que este fenómeno ha generado que otros actores vinculados al sector inmobiliario se vean atraídos por la posibilidad de capitalizar el suelo estratégicamente ubicado en la ciudad, así como analizar la posibilidad de la existencia de prácticas monopólicas por parte de la plataforma Airbnb.

Al mismo tiempo, debe preservarse la vocación social de la Ciudad, garantizando que sus habitantes cuenten con acceso efectivo a una vivienda adecuada y protegiendo a quienes se encuentran en condiciones de vulnerabilidad o indefensión frente a la volatilidad del mercado inmobiliario y de las rentas.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DEL TURISMO

Aunado al tema de la vivienda, se debe analizar el fenómeno del turismo y el de la gentrificación para tener un análisis más completo. Por su parte, el turismo representa 2.75% del Producto Interno Bruto de la Ciudad de México y 18.90% del PIB turístico nacional (SECTUR, 2024), generando una derrama económica de 100 mil millones de pesos promedio anual. Zonas como el Centro Histórico, Condesa-Roma, Chapultepec-Reforma,

⁶ Proyecto de Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2025-2045. Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México. 9 de noviembre de 2025.



Coyoacán-San Ángel, y Polanco concentran la actividad turística. Datos del INEGI indican que más de dos terceras partes de los hoteles se concentran en 3 demarcaciones: Cuauhtémoc (52%), Miguel Hidalgo (11%) y Benito Juárez (8%).

De octubre de 2024 a septiembre de 2025, la actividad turística en la Ciudad de México obtuvo los siguientes resultados:

- La llegada de 15.5 millones de turistas a hoteles, lo que representa una variación de 4.9%.
- La derrama económica de estas personas ascendió a 157 mil millones de pesos, que significa una variación de 16%.

La llegada de aproximadamente 58.4 millones de visitantes segmentados de la siguiente manera:

- 15.5 millones de turistas en hoteles
- **16 millones de turistas en casas de amigos y familiares, así como en establecimientos de plataformas digitales.**
- 26.9 millones de excursionistas (visitantes de un día)

Respecto a las plataformas digitales para el hospedaje temporal y que operan bajo el modelo economía colaborativa, Airbnb es la aplicación con mayor expansión mundial, especialmente, en ciudades con atractivos turísticos y que cuentan con una eficiente infraestructura urbana y de servicios. En la Ciudad de México, el crecimiento y uso de esta aplicación, la volvieron un actor que aceleró las dinámicas asociadas a procesos de gentrificación en áreas que ya contaban con características propias de este proceso: altos porcentajes de población adulta joven, altamente escolarizada, soltera, con pocos hijos, habitando en hogares no familiares.

En 2024, la actividad de anfitriones y huéspedes en la capital generó más de \$22,000 millones de pesos en impacto económico. Desde el inicio de la retención del Impuesto sobre Hospedaje (ISH) en 2017 y hasta septiembre de 2024, Airbnb ha retenido y remitido más de 650 millones de pesos en la CDMX⁷.

Para enero del 2026, solo en la Ciudad de México se registran 26,294 alojamientos en Airbnb, de los cuales 65% corresponden a casas o departamentos completos, de acuerdo con datos de Inside Airbnb.

Por su parte el fenómeno de la gentrificación se ha incrementado en los últimos años, teniendo como externalidad negativa el encarecimiento del costo de vida en las zonas con mayor desarrollo, principalmente en áreas urbanas, debido a que cuentan con una mayor accesibilidad los servicios públicos y de calidad, que van desde el suministro del agua, servicios de limpia y de recolección de residuos sólidos, áreas verdes; así como la cercanía a fuentes de trabajo, lugares de esparcimiento cultural, social y turístico.

Este fenómeno está claramente identificado como una amenaza para garantizar el derecho a una vivienda digna por parte del Estado. El desarrollo inmobiliario generado para atender la demanda de este tipo de vivienda ha perjudicado a la población local o nativa de dichas zonas, aumentando los costos de vida y desplazando de esta manera a las periferias o lugares marginados.

⁷ CDMX: La Ciudad de todos los mexicanos que impulsa el turismo y la economía local con Airbnb. Airbnb, 9/09/2025. En: <https://news.airbnb.com/ea/cdmx-la-ciudad-de-todos-los-mexicanos-que-impulsa-el-turismo-y-la-economia-local-con-airbnb/#:~:text=En%202024%2C%20la%20actividad%20de.de%20pesos%20en%20la%20CDMX.>



Particularmente, en la Ciudad de México, en el año 2023 se registró un aumento en el precio de los inmuebles que llegó hasta un 66% en las zonas con mayor turismo, demostrando aumentos también en los costos de calidad de vida y acceso a los servicios básicos. Este fenómeno se ha concentrado en colonias como la Roma y Condesa, en donde se ha registrado un aumento en el costo de las rentas también. Daniela Sánchez, coordinadora de la Clínica Jurídica sobre Derecho a la Vivienda, expuso que en la Ciudad de México se ha suscitado un proceso de mercantilización que deja a la vivienda como un bien para especular y obtener ganancias, por lo que le deslinda de su función vital: dotar de un techo y seguridad a las personas⁸.

La Roma y Condesa son zonas de interés cultural, por lo que han atraído a turistas internacionales. En ese sentido, uno de los factores que ha encarecido el costo de la vida en esta área de la ciudad es que el interés comercial se ha centrado en su atractivo turístico, dejando de lado a las familias mexicanas que la habitan y hacen compras ahí.⁹

La población afectada ha sido forzada a reubicarse en las periferias de la zona urbana. El desarrollo de vivienda en las afueras de los centros urbanos no siempre va acompañado de acceso adecuado a servicios de salud y educación, así como de suficientes oportunidades laborales, espacios públicos y oferta cultural. En los casos en que dichos servicios existen, suelen resultar insuficientes ante el crecimiento poblacional. A ello se suman nuevos desafíos que deben considerarse, como la carencia de transporte público eficiente, la falta de vialidades adecuadas para el creciente parque vehicular, deficiencias en los servicios de limpieza y recolección de residuos sólidos, e incluso el incremento de la delincuencia. Hablar de vivienda digna implica acceso a los servicios públicos básicos, para ello es indispensable que los gobiernos municipales y estatales cuenten con los mecanismos legales y de planeación que permitan atender eficientemente este fenómeno social.

ORIGEN DE LA INICIATIVA

Como se ha demostrado, en la Ciudad de México han crecido exponencialmente las estancias de alojamiento temporal ofrecidas a través de plataformas digitales. Si bien, este modelo ha sido promovido como una alternativa para el hospedaje por su modelo de economía colaborativa, también ha generado una serie de efectos sociales y urbanos que preocupan a las y los habitantes de diversas alcaldías, particularmente en la Alcaldía Cuauhtémoc, donde se concentra la mayor parte de este tipo de oferta de hospedaje.

Como representante popular, vecinas y vecinos de colonias de la Alcaldía Cuauhtémoc me han expresado su preocupación por el incremento acelerado de viviendas destinadas al hospedaje temporal. Señalan que esta actividad ha provocado, entre otras consecuencias, la disminución de la disponibilidad de vivienda para arrendamiento habitacional, el aumento en los precios de renta, la transformación de edificios habitacionales

⁸ **La Batalla Contra la Gentrificación.** El Economista, publicado el 07/07 /2023. En: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/La-batalla-contra-la-gentrificacion-en-la-Ciudad-deMexico-20230707-0044.html>

⁹ **Qué pasa en la Roma y la Condesa: porque se ha elevado el costo de la vida en la zona emblemática de CDMX.** Infobae, publicado el 08/08/2022. En: <https://www.infobae.com/america/mexico/2022/08/08/que-pasa-en-la-roma-y-la-condesa-por-que-se-haelevado-el-costode-la-vida-en-esa-zona-emblematica-de-cdmx/>



en espacios de rotación turística constante y la pérdida del tejido comunitario en los barrios tradicionales debido a la gentrificación.

A esta situación, se suman también los riesgos en materia de seguridad y protección de las personas usuarias de este tipo de alojamientos. Un caso que evidenció la necesidad de fortalecer la regulación ocurrió en octubre de 2022, cuando tres turistas estadounidenses —Kandace Florence, Jordan Marshall y Courtéz Hall— fueron encontrados sin vida dentro de un departamento rentado a través de una plataforma digital en la alcaldía Cuajimalpa. Las autoridades de la Ciudad de México iniciaron una investigación y los primeros indicios señalaron que la causa de muerte habría sido una intoxicación por monóxido de carbono al interior del inmueble (Infobae, 2022¹⁰).

Este lamentable suceso evidenció los vacíos normativos que existían en torno a las condiciones de seguridad, supervisión y responsabilidad en los inmuebles destinados a este tipo de hospedaje. Actualmente, varios de estos inmuebles operan en edificios originalmente diseñados para uso habitacional, sin que necesariamente se verifique el cumplimiento de estándares mínimos de seguridad, mantenimiento de instalaciones de gas, protocolos de protección civil y, mucho menos un seguro de responsabilidad civil, elementos equivalentes que exigidos a los establecimientos comerciales de hospedaje.

Muestra de la inconformidad ciudadana respecto a este fenómeno social, se puede apreciar con la aparición de colectivos vecinos, como lo es el Frente Aquí Somos por el arraigo y la inclusión vecinal, conformado por residentes de las alcaldías Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, quienes en abril del 2025 iniciaron una campaña para difundir el impacto negativo ocasionado por las plataformas de alojamiento a corto tiempo, como han sido desalojos, desplazamiento de personas con arraigo vecinal y el incremento en el precio de las rentas¹¹

Particularmente, en la alcaldía Cuauhtémoc, se encuentran, aproximadamente, el cincuenta por ciento de las viviendas destinadas a esta actividad. La Zona Centro es la que mayor número de viviendas registradas en Airbnb concentra, tan es así que una de cada cinco viviendas se encuentra registrada en la app, según lo informó Abraham Jiménez Olvera, miembro de la organización Comuna Hogar, durante el foro: “No es lujo, es un derecho: ¡Vivienda digna ya!”, celebrado en agosto del 2025, por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH) (Romero 2025¹²). Además, detalló que, en la Roma Norte, este fenómeno ha aumentado exponencialmente, ya que alcanza las 2,000 viviendas utilizadas para Airbnb, mientras que en colonias aledañas se encuentran entre 6 y 150 viviendas registradas.

Por lo anteriormente expuesto y motivado, la presente iniciativa pretende regular adecuadamente el hospedaje temporal mediante plataformas digitales, ya que es una tarea indispensable para proteger el derecho a la vivienda, la vida e integridad de los huéspedes y el tejido social de la Ciudad de México. Las

¹⁰ Infobae. (2022, noviembre 11). *Qué dijo Airbnb por el fallecimiento de tres estadounidenses en departamento de Cuajimalpa*. En: <https://www.infobae.com/america/mexico/2022/11/11/que-dijo-airbnb-por-el-fallecimiento-de-tres-estadounidenses-en-departamento-de-cuajimalpa/>

¹¹ Quintero M., J. (2025, abril 6). *Vecinos de Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo se unen contra Airbnb*. La Jornada. En: <https://www.jornada.com.mx/2025/04/06/capital/023n2cap>

¹² Romero, R. (2025, agosto 7). *Cuauhtémoc concentra el 50% de los Airbnb en CDMX*. Centro Urbano. En: <https://centrourbano.com/revista/vivienda/viviendas-cuauhtemoc-airbnb/>



inquietudes expresadas por las y los vecinos de la Alcaldía Cuauhtémoc reflejan una demanda legítima de ordenamiento del mercado inmobiliario y de protección del uso habitacional de sus colonias.

III. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

ONU-Habitat estima que al menos, 38.4 % de la población de México habita en una vivienda no adecuada; es decir, en condiciones de hacinamiento, o hecha sin materiales duraderos, o que carece de servicios mejorados de agua o saneamiento¹³.

En México, se notan brechas de género en el acceso a la vivienda y a su financiamiento. Según datos del año 2015 del INEGI, menos mujeres son propietarias de viviendas que hombres: 35% de las casas escrituradas en México se encuentran a nombre de mujeres y, en 2020, el INFONAVIT reportó que sólo el 34% de los créditos se otorgan a mujeres contra el 66% a hombres.

Estas diferencias pueden explicarse a partir de problemas a los que se enfrentan las mujeres para encontrar trabajo, la brecha salarial, el menor número de semanas cotizadas y el hecho de que reciben con menos frecuencia incrementos salariales, dificultando la adquisición de vivienda.

IV. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTEN

POLÍTICA INTERNACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA ADECUADA

En el ámbito internacional, en 2019 ONU-HABITAT publicó los elementos de una vivienda adecuada, a la cual reconoció como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales¹⁴. Por otra parte, estableció, que además de contar con cuatro paredes y un techo, la vivienda adecuada debe considerar los siguientes aspectos:

- 1.- Seguridad de la tenencia:** Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- 2.- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.

¹³ DAVIN, Sophie. **Mujeres y vivienda adecuada**. ONU-HABITAT. Junio 17, 2021. En: <https://onu-habitat.org/index.php/mujeres-y-vivienda-adecuada>

¹⁴ Elementos para una vivienda adecuada, ONU-Habitat. Abril 2019. En: <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>



3.- Asequibilidad: El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (en referencia a ONU, 2018).

4.- Habitabilidad: Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

5.- Accesibilidad: El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

6.- Ubicación: La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

7.- Adecuación cultural: Una vivienda es adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

En el ámbito nacional, la Constitución Política de la Ciudad de México reconoce el Derecho al Trabajo, el Derecho a la Ciudad, el uso social del espacio público, la economía social y solidaria, así como la obligación del Gobierno de garantizar condiciones de vida digna. Por lo tanto, el Gobierno de la Ciudad tiene la obligación constitucional de establecer una clara regulación en la materia, entendida, no como control punitivo, sino como un conjunto de acciones normativas, administrativas y de política pública orientadas a garantizar derechos, ordenar el espacio público y asegurar la convivencia social y democrática.

El proceso de invasión de Airbnb en las ciudades no es único de la CDMX. Podemos encontrar casos como los de Nueva York, Barcelona y Berlín, o ejemplos latinoamericanos como los de Buenos Aires o Bogotá, donde se ha llegado a contabilizar que la ocupación mediante esta plataforma asciende al 75% del parque habitacional, con un promedio de permanencia de 23 de los 30 días del mes. Es decir, la presencia de esta plataforma no solo reduce otras formas de alquiler de la vivienda o tenencia, sino que marca una diferencia respecto del público objetivo al que está dirigida la oferta, incrementando las diferencias de acceso a la vivienda.

REGULACIÓN INTERNACIONAL DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES COLABORATIVAS PARA EL HOSPEDAJE DE ESTANCIA CORTA.

País/ Región: Unión Europea

Aspectos regulatorios:

- Se debe realizar una declaración responsable a la Administración competente sobre el cumplimiento de la regulación aplicable, antes de inscribir la vivienda en una plataforma.
- Publicar el número de registro de la vivienda en el Registro de viviendas turísticas de la Comunidad autónoma o localidad correspondiente. Número que debe estar visible en toda la publicidad que se realice para la comercialización de la vivienda.



- Se ha establecido un número máximo o mínimo de días de estancia en los que la vivienda de uso turístico puede ser cedida en renta y existen limitantes del tipo de vivienda que se puede ceder, así como el lugar donde se encuentra.
- Se prohíben los alquileres por estancias y la renta de residencias permanentes como alquiler de uso turístico.
- Se deben cumplir los requerimientos técnicos y equipamientos mínimos establecidos por cada comunidad autónoma.
- Cada vivienda debe tener una placa distintiva en el exterior que indica la naturaleza de vivienda turística y la autorización de la comunidad de propietarios.
- Los impuestos por actividades de comercio colaborativo se gravan de la misma forma en que se gravan las actividades de consumo convencional comparables, debido a la tributación de los rendimientos obtenidos por el alquiler de viviendas de uso turístico, tanto del lado de la plataforma como del anfitrión, evitando de esta manera una competencia desleal o ventajosa para uno de los sectores.
- En España son las comunidades autónomas las encargadas de la regulación. Desde 2012 los anfitriones tienen la obligación de registrarse y obtener una licencia para brindar servicios de alojamiento no tradicional y, en caso de incumplimiento, se expone a multas tanto el anfitrión como la plataforma. En el caso de Barcelona, desde el 2018 se debe obtener la licencia y se puso límite a su expedición, por lo que el crecimiento de Airbnb se vio interrumpido en la ciudad a causa del efecto drástico que causaba en el centro histórico de la ciudad. Y en Madrid, para las unidades turísticas alquiladas por más de 90 días, se requiere una licencia comercial.
- Para 2016, Islandia ya había establecido requisitos mínimos para los alquileres de corta estancia, tales como el registro de la vivienda, demostrando que cumplen con los estándares de salubridad y seguridad, así como el pago de una cuota anual. Si exceden los límites establecidos en ingresos, deberán tramitar una licencia comercial, en la que se les asigna un número de licencia, que debe estar visible en cualquier anuncio publicitario del alojamiento.

País/ Región: Canadá

Aspectos regulatorios:

- En el caso de Quebec, se describen requisitos específicos para los anfitriones, tales como obtener un certificado de la Oficina de Turismo por 250 dólares canadienses, que cambia el estatus del inmueble a no residencial y lo sujeta a diferentes condiciones fiscales; adquirir una póliza de seguro con cobertura de dos millones de dólares canadienses y pagar un impuesto de hospedaje.
- Pone mayor énfasis en los aspectos relacionados con el entorno regulatorio necesario para el buen funcionamiento del comercio electrónico (como la protección del consumidor en línea, la protección de datos personales y la administración del comercio sin papeles), en lugar de en los temas de acceso a los mercados
- Para determinar si el consumo del servicio se realiza en Quebec (p.ej), el proveedor debe obtener dos datos que no se contradigan entre sí, entre las siguientes opciones:
 - La dirección de facturación del cliente.
 - La dirección del domicilio o comercial del cliente.
 - La dirección IP del dispositivo utilizado por el cliente.
 - La información bancaria del cliente.
 - La información de una tarjeta SIM utilizada por el cliente.
 - El lugar donde se proporciona un servicio telefónico fijo al cliente,



- Cualquier otra información relevante.

País/ Región: Costa Rica

Aspectos regulatorios:

- Cuentan con un Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turístico.
- Clasifica a los proveedores del servicio de alojamiento en tres grupos generales: en primera instancia, los servicios de hospedaje tradicional, que incluyen todas las modalidades de alojamiento turístico. Segundo los Moteles y, por último, los servicios de hospedaje no tradicionales en los cuales se ubica la prestación del servicio a través de plataformas que operan bajo el modelo de negocio de economía colaborativa.
- Los anfitriones, desde el 2021, deben inscribirse ante el Instituto Costarricense de Turismo (ICT).

FUNDAMENTO CONVENCIONAL Y CONSTITUCIONAL

Los fundamentos doctrinales y jurídicos que rigen y fortalecen esta Iniciativa son los siguientes:

La Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo, 25, párrafo 1, que:

*“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)”*

(énfasis añadido)

De este precepto se establece que la **vivienda es un derecho humano fundamental**, vinculado con otros derechos sociales como la salud, la seguridad social y el bienestar familiar.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1996 establece:

Artículo 11, inciso 1. *Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda** adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento. (...)*

(énfasis añadido).

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el Artículo 4º establece que:

*“Toda persona tiene derecho a disfrutar de **vivienda adecuada**. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”* (énfasis añadido).

Por su parte, **La Ley de Vivienda**, reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda, en su artículo 2, establece que **la vivienda debe ser digna y decorosa**, además de cumplir con las disposiciones en materia de asentamientos



humanos y construcción, salubridad; así como contar con servicios básicos y brindar a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión.

En el ámbito local, **La Constitución Política de la Ciudad de México**, establece en sus artículo 9 y 16 lo siguiente:

Artículo 9. Ciudad Solidaria.

A. Derecho a la Vida Digna.

1. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para que progresivamente, se erradiquen las desigualdades estructurales y la pobreza, y se promueva el desarrollo sustentable, que permita alcanzar una justa distribución de la riqueza y del ingreso entre personas, familias, grupos sociales y ámbitos territoriales.

2. Todas las personas tienen derecho a un mínimo vital para asegurar una vida digna en los términos de esta Constitución.

3. Las autoridades garantizarán progresivamente la vigencia de los derechos, hasta el máximo de los recursos públicos disponibles.

(...)

E. Derecho a la vivienda

1. Toda persona tiene derecho a una **vivienda adecuada** para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.
2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.
3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.
4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.
5. Las Unidades Habitacionales tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan. (énfasis añadido).

Artículo 16. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Se entenderá por ordenamiento territorial la utilización racional del territorio y los recursos de la Ciudad de México, y su propósito es crear y preservar un hábitat adecuado para las personas y todos los seres vivos.

(...)



E. Vivienda

1. *La vivienda es un componente esencial del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias.*

Esta Constitución reconoce la producción social y privada de vivienda.

2. *Las autoridades establecerán una política habitacional acorde con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, a fin de **garantizar a sus habitantes el derecho a la vivienda adecuada que favorezca la integración social.** Para ello:*

(énfasis añadido)

- a. *Procurarán la construcción de la vivienda adecuada que atienda a la población de menores ingresos;*
- b. *Determinarán la ubicación, densidad y normas de construcción para el desarrollo de vivienda, en colaboración con los organismos federales y locales y con los promotores privados y sociales, con base en las políticas de suelo urbano y reservas territoriales;*
- c. *Establecerán programas que cubran al conjunto de sectores sociales que enfrentan carencias habitacionales, favoreciendo a las personas en situación de pobreza y a los grupos de atención prioritaria, sin condicionamiento político;*
- d. *Asegurarán que las políticas en la materia contemplen la vivienda nueva terminada, la progresiva, el mejoramiento y consolidación de viviendas en proceso, así como el mantenimiento, rehabilitación y adaptación para personas con discapacidad, de las viviendas y unidades habitacionales que lo requieran.*
Es de interés público la promoción, recuperación y reciclaje de inmuebles en riesgo estructural, físico y social, en abandono o en extrema degradación para el desarrollo de vivienda, preferentemente popular de interés social;
- e. *Adoptarán medidas que contribuyan a la sustentabilidad ambiental;*
- f. *Con el fin de promover la cohesión social y la disminución de las desigualdades, el Gobierno de la Ciudad deberá inhibir la exclusión y segmentación social en las colonias;*
- g. *Establecerán mecanismos que promuevan la vivienda de arrendamiento pública, social y privada; y*
- h. *En los casos que requieran el desplazamiento de personas por razones de interés público, se indemnizará y reubicará inmediatamente a sus residentes en lugares seguros, cercanos y en condiciones iguales o mejores a la vivienda de origen. En caso de no ser esto posible, se ofrecerá protección legal y opciones para la reposición de la vivienda afectada. (...)*

(énfasis añadido)

Por su parte, el Poder Judicial Federal ha desarrollado criterios relacionados al derecho a una vivienda digna y decorosa, así como a la facultad del Estado de garantizar este derecho.

A continuación se presenta la siguiente tesis:



“Registro digital: 2000085

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materia(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: VI.1o.A.7 A (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta , Libro IV, Enero de 2012 , Tomo 5 , página 4335

Tipo: Tesis Aislada

DERECHOS HUMANOS. EL RELATIVO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA DEBE SER ANALIZADO A LA LUZ DE LOS PRINCIPIOS PLASMADOS EN LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y TRATADOS INTERNACIONALES, A PARTIR DE UNA INTERPRETACIÓN MÁS AMPLIA QUE FAVOREZCA EN TODO MOMENTO A LAS PERSONAS (APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO SEGUNDO, CONSTITUCIONAL -PRINCIPIO PRO HOMINE-).

Con base en las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de derechos humanos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio de dos mil once, en vigor desde el once del mismo mes y año, todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la mencionada Carta Magna y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte. En relación con el derecho de la persona a la protección de la salud, a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, y a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, **el artículo 4o. constitucional establece como derecho fundamental el acceso a la seguridad social, a un medio ambiente sano y a una vivienda digna y decorosa.** Por su parte, el derecho humano a una vivienda es reconocido en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), al que se incorporó el Estado Mexicano a través de la firma del Instrumento de Adhesión, el día dos del mes de marzo del año de mil novecientos ochenta y uno, publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de mayo del mismo año. En concordancia, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, organismo creado para la verificación del cumplimiento del pacto internacional antes citado, elaboró la Observación General Número 4 (OG4), de trece de diciembre de mil novecientos noventa y uno, en la cual con el fin de profundizar **en los elementos y el contenido mínimo que una vivienda debe tener para poder considerar que las personas tienen su derecho a la vivienda plenamente garantizado, se consideró como partes elementales del citado derecho a la vivienda, la accesibilidad en la adquisición de un inmueble, el acceso al agua potable, la seguridad jurídica, la habitabilidad y la adecuación cultural,** entre otros. En este sentido, y en concordancia con el principio pro homine conforme al cual la interpretación jurídica siempre debe buscar el mayor beneficio para el hombre, al examinarse el cumplimiento del objeto de la causa de utilidad pública de una expropiación, consistente en la construcción de viviendas, es menester ponderar el derecho humano de los pobladores del área expropiada a la vivienda digna, a la seguridad social y a una mejora continua de las condiciones de existencia, lo que se logra, a guisa de ejemplo, con la instalación de clínicas de seguridad social y con zonas de reserva natural, al tratarse de elementos que el Estado debe garantizar al proporcionar una vivienda libre de riesgos. Por ello, si con motivo de un decreto expropiatorio quedó un remanente de terreno que no se destinó a la construcción de viviendas,



no puede soslayarse que si el excedente se ocupó en elementos estrechamente vinculados con el objeto directo de la causa de utilidad pública, se buscó cuidar de la integridad de los habitantes de la zona expropiada, lo anterior a fin de garantizar la tutela del derecho humano a una vivienda digna y decorosa, a la protección de la salud y a un medio ambiente adecuado para el desarrollo y bienestar de los beneficiados; es decir, **el concepto del cumplimiento del objeto de la causa de utilidad pública no puede reducirse en tan sólo la edificación de las viviendas en un sentido estrictamente material, en cambio, una interpretación no restrictiva -atendiendo al principio pro homine- permite acudir a una interpretación del concepto de vivienda acorde con los principios sustentados en la Carta Magna y en los derechos humanos contenidos en el tratado internacional referido, a partir de una interpretación que favorezca en todo tiempo a las personas la protección más amplia.**

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 251/2011. Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal. 4 de noviembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Cárdenas Ramírez. Secretaria: Angélica Torres Fuentes.”

(énfasis añadido)

El criterio judicial citado anteriormente, integra el contenido del derecho internacional de los Derechos Humanos. En particular, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado por la Organización de las Naciones Unidas, que reconoce el **derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado**, incluyendo la vivienda.

Para precisar el alcance de ese derecho, el Tribunal Colegiado recurre a la Observación General núm. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la cual establece que **el derecho a la vivienda no se limita a la existencia de una construcción física, sino que implica diversos elementos mínimos, tales como seguridad jurídica en la tenencia del inmueble, habitabilidad, disponibilidad de servicios básicos (por ejemplo, agua potable), accesibilidad económica, adecuación cultural, condiciones ambientales y de salud adecuadas.** Esto implica que el concepto de vivienda debe entenderse de manera integral.

Esta iniciativa, en parte, es producto del conocimiento sobre la dificultad de las personas habitantes de la Ciudad de México al acceso a una vivienda digna y decorosa. La SCJN ha sostenido que el interés jurídico se actualiza cuando existe un derecho subjetivo reconocido por el orden jurídico, mientras que el interés legítimo requiere una afectación real, cualificada y diferenciada.

Sin embargo, también ha reconocido que, el legislador tiene la facultad de ampliar el ámbito de protección de los derechos, reconociendo expresamente derechos colectivos o individuales, siendo el principio de la progresividad de derechos su base para lograr esto.

Cabe recordar que cuando un derecho está reconocido en la Constitución, la acreditación del interés jurídico se fortalece y se vuelve indubitable. Por ello, regularizar la renta de espacios para el hospedaje temporal como actividad mercantil corrige una omisión normativa que actualmente impide el acceso efectivo a la justicia.



EVOLUCIÓN NORMATIVA EN MATERIA DE TURISMO Y VIVIENDA EN LA CDMX

30 de agosto de 2010

Se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por el que se expide la Ley de Turismo del Distrito Federal.

- Define las competencias y la coordinación entre dependencias, incluyendo las alcaldías.
- Establece y formula la política en materia de turismo.
- Otorga derechos y obligaciones tanto a turistas, como a prestadores de servicios turísticos.

6 de julio de 2012

Se publicó la reforma a los artículos 7 y 41 de la Ley de Turismo del Distrito Federal, en materia de fomento a la promoción turística.

1 de junio de 2017

Firma de Acuerdo entre el Gobierno de la Ciudad de México y Airbnb. Se comenzó a cobrar y retener el 3% correspondiente al Impuesto sobre la Prestación de Servicios de Hospedaje (ISH).

4 de abril 2024

Se publicó el Decreto por el se modificó la denominación de la Ley de Turismo y se reformaron y adicionaron diversas disposiciones:

- Pasa a denominarse: “Ley de Turismo de la Ciudad de México”.
- Aparecen las figuras de:
 - Anfitriones: “Persona física o moral que, en su carácter de propietario, o poseedor legalmente reconocido pone a disposición de los turistas, de forma parcial o total, un inmueble para brindar el servicio de Estancia Turística Eventual”.
 - Estancia Turística Eventual: “Servicio de estancia temporal en inmuebles de uso habitacional a cambio de una contraprestación.”
 - Inmuebles: “Las casas, casas dúplex, departamentos, vecindades, habitaciones o cuarterías en la Ciudad de México para casa-habitación ofrecidas para brindar el servicio de Estancia Turística Eventual.”
 - Padrón de Anfitriones: “Registro de personas físicas o morales que ofrecen el servicio de Estancia Turística Eventual.”
 - Padrón de Plataformas Tecnológicas: “Registro de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una plataforma tecnológica en la Ciudad de México, mediante la cual se oferta el servicio de Estancia Turística Eventual.”
 - Plataforma Tecnológica: “Aplicación digital, página de internet, redes sociales o similares, operadas por una persona física o moral, mexicana o extranjera, en su carácter de propietario, administrador, gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga que permite ofertar el servicio de Estancia Turística Eventual, entre otro tipo de servicios ofertados por los prestadores de servicios turísticos”.
 - Prestadores de Servicios Turísticos: “Las personas físicas o morales que ofrezcan, proporcionen o contraten con el turista, la prestación de los servicios a que se refiere esta Ley y su Reglamento, incluidos los que se contraten a través de plataformas tecnológicas”.



- Establece requisitos para el registro de “anfitriones” y de las “plataformas tecnológicas” relacionadas a la renta de Estancias Turísticas Eventuales. Y establece sanciones que van desde amonestaciones, multas o hasta la suspensión.

3 de octubre de 2024.

- Se publica la reforma a la Ley de Turismo de la Ciudad de México, estableciendo como sanción que no se renovará el registro a los inmuebles que hayan tenido ocupación de más del 50% de las noches al año. Poniendo la excepción, que en caso de requerir ofertas más inmuebles o por períodos más largos, el anfitrión se apegará a los dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, o dejar pasar un año para volver a realizar el trámite de registro.
- Se publica la reforma a la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, estableciendo expresamente que no se podrán destinar los inmuebles bajo algún programa de vivienda de carácter popular, social y en arrendamiento, a fines distintos del programa, además que esos inmuebles no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual.

La misma prohibición aplicará para las viviendas reconstruidas de conformidad con la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México.

19 de diciembre de 2025

- Se reformó la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, para exigir que los establecimientos mercantiles con giro de servicio de hospedaje y de impacto zonal deberán contar con un Sistema de Seguridad (personal y sistemas tecnológicos), para brindar seguridad integral clientes, usuarios y personal, previa aprobación de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Gobierno de la CDMX. Y que en caso de compartir algún otro servicio el inmueble, deberán contar con locales separados por muros, cancelas, mamparas o desniveles para evitar molestias, tanto a los huéspedes, como a las personas que vivan en inmuebles aledaños.
 - Se faculta a las alcaldías, para que, con base en la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, resuelvan cuando se amerite multa o clausuras de inmuebles para hospedaje temporal.
 - Se establece la clausura permanente en los establecimientos donde haya ocurrido algún delito relacionado con feminicidio, transfeminicidio, violencia sexual.
 - En casos de trata de personas se procederá conforme a lo establecido en la Ley Nacional de Extinción de Dominio y el inmueble pasará a ser utilizado como albergue o refugio administrado por la Comisión Ejecutiva de Atención a Víctimas de la Ciudad de México.
- Se reformó la Ley de Turismo en la Ciudad de México para reforzar las medidas en materia de protección de mujeres, niños, niñas y adolescentes que usen los servicios de hospedaje y estancia temporal, en especial, en los casos de violencia, prevención de trata de personas.
- Se estableció que los establecimientos mercantiles que presenten servicios de hospedaje y que reincidan en alguna falta prevista en la ley, serán sancionados con la clausura permanente.

De lo anteriormente expuesto, se aprecia que las reformas a Ley de Turismo para la Ciudad de México, en un primer momento y con el objetivo de regular el hospedaje temporal ofrecido en inmuebles de uso habitacional mediante plataformas tecnológicas, estableció la creación de un padrón de anfitriones y plataformas



tecnológicas administrado por la Secretaría de Turismo, hizo obligatorio el registro de los turistas e impuso límites de operación y regulación administrativa para el servicio de hospedaje.

Posteriormente, el Congreso capitalino incorporó restricciones adicionales para limitar el número de noches en que un inmueble puede ser ofertado en estas plataformas, estableciendo un máximo del 50% del año (180 noches) para el uso de inmuebles bajo el esquema de estancia turística eventual. Estas reformas respondieron a diversas preocupaciones públicas, tales como, la competencia desigual con el sector hotelero, la expansión de alojamientos turísticos en zonas habitacionales y, especialmente, el impacto en los precios de la vivienda y las rentas¹⁵.

Aunque la regulación vigente buscó limitar el uso intensivo de vivienda para fines turísticos, en la práctica la figura de “Estancia Turística Eventual” generó la profesionalización del servicio de hospedaje dentro de inmuebles habitacionales, lo cual derivó, principalmente, en la entrada de empresas inmobiliarias y operadores profesionales al mercado de renta turística, la concentración de múltiples propiedades bajo un mismo operador, desplazamiento de viviendas del mercado habitacional al turístico. Hechos que corrompen la esencia del modelo de economía colaborativa que dió origen a la plataforma Airbnb y que es aplicado en otros sectores, como lo hace Uber respecto al servicio de transporte entre particulares.

Este fenómeno vició el uso del suelo habitacional, pues viviendas diseñadas para residencia permanente se transforman en unidades de hospedaje turístico. El problema central de este modelo radica en la falta de distinción entre dos realidades distintas, por una parte el Hospedaje turístico profesional o empresarial y, por otra, el Hospedaje doméstico o comunitario entre particulares. Ambas actividades poseen impactos urbanos, económicos y sociales profundamente distintos.

En respuesta a esta situación, se presenta esta iniciativa con el objetivo de reordenar jurídicamente el hospedaje temporal en la Ciudad de México, mediante dos principios:

El primero, versa sobre la separación entre hospedaje empresarial y el hospedaje doméstico. Se establece que el hospedaje turístico con carácter empresarial debe realizarse exclusivamente en inmuebles con uso de suelo comercial, bajo la figura de Estancia Turística Eventual.

El segundo principio propone la creación de una nueva figura jurídica: el “Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares”, que permitirá a personas físicas ofrecer alojamiento en su propio domicilio, bajo condiciones estrictas, tales como, el anfitrión debe habitar el inmueble, en consecuencia, sólo se puede ofertar un inmueble por anfitrión, el uso de suelo debe ser habitacional.

De esta manera, se protege el derecho a la vivienda, se evita la conversión masiva de vivienda en negocio turístico, se permite el ingreso complementario de los residentes y se retoma el principio de economía colaborativa.

¹⁵ Congreso aprobó reforma para regular servicio de estancia turística eventual. 02/10/24. En: https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-congreso-aprobo-reforma-regular-servicio-estancia-turistica-eventual-5593-1.html?utm_source=chatgpt.com



Para demostrar de forma más clara la reforma de esta iniciativa se presenta el siguiente cuadro comparativo:

Característica	Estancia Turística Eventual	Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares
Naturaleza Jurídica	Acto de Comercio / Especulación Comercial	Contrato Civil entre personas físicas
Uso de suelo del Inmueble	Comercial, mixto	Habitacional
Tipo de operador	Persona moral	Persona física, persona física con actividad empresarial
Número de inmuebles	Ilimitado	Solo uno
Residencia del anfitrión	No requerida	Obligatoria
Finalidad	Actividad económica mercantil	Ingreso complementario
Actividad Económica	Similar a hotelería	Régimen simplificado
Impuestos	Varios	Impuesto sobre Hospedaje (ISH)
Normatividad	Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, Ley de Turismo de la Ciudad de México y otros.	Ley de Turismo de la Ciudad de México y otros.
Observancia	INVEA, Alcaldías	Secretaría de Turismo de la Ciudad de México

Tabla 1. Cuadro comparativo de propuesta de nuevas figuras para el hospedaje temporal. (Elaboración Propia.)

Finalmente, con esta reforma se espera tener como efectos la desincentivación en la especulación inmobiliaria vinculada al turismo y la gentrificación. De igual manera, se evitará que inmuebles completos con uso de suelo habitacional se retiren del mercado de la vivienda. Además, permitirá el hospedaje entre residentes y turistas (economía colaborativa), pero, sobre todo, ordenará el mercado turístico e inmobiliario bajo criterios de uso de suelo.

V. FUNDAMENTO LEGAL

PRIMERO.- Que el derecho a la vivienda adecuada, consagrado en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece al Estado la obligación de garantizar este derecho, así como de establecer los instrumentos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

SEGUNDO.- Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la nación tiene el derecho de que la propiedad privada pueda ser regulada por el Estado para garantizar su función social e interés público. En materia urbana, este derecho faculta a las autoridades para regular el uso del suelo, protegiendo el interés colectivo. Por lo tanto, limitar el uso turístico de viviendas habitacionales no



constituye una expropiación ni una privación del derecho de propiedad, sino una regulación legítima del uso del suelo.

TERCERO.- Que la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para asegurar la vivienda, entre otros derechos. Estableciendo que la vivienda adecuada es un derecho humano fundamental, vinculado con otros derechos sociales como la salud, la seguridad social y el bienestar familiar.

CUARTO.- Que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de la Organización de las Naciones Unidas, establece que los Estados que forman parte de este acuerdo, tienen la obligación de reconocer el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

QUINTO.- Que la Ley de Vivienda a nivel federal, establece que la vivienda debe ser digna y decorosa, además de cumplir con las disposiciones en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad; así como contar con servicios básicos y brindar a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión.

SEXTO.- Que la Constitución Política de la Ciudad de México establece, por una parte, el concepto de Ciudad Solidaria, dentro del cual contempla el Derecho a la Vivienda, estipulando que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, además, la obligación de las autoridades para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

Por otra parte, en materia de ordenamiento territorial, se reconoce la producción social y privada de la vivienda. Y faculta a las autoridades para establecer una política habitacional acorde con el desarrollo urbano y el uso de suelo, a fin de garantizar la vivienda adecuada que favorezca la integración social de los habitantes.

SÉPTIMO.- Que la Ley de Vivienda para la Ciudad de México establece que el Derecho a la Vivienda es un derecho humano universal y reconoce que el derecho a una vivienda adecuada se caracteriza por la seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión; por la disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos; la habitabilidad, relacionada con la existencia de espacios suficientes con relación al número de ocupantes; la asequibilidad, garantizando que su costo no ponga en peligro o dificulte el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes; por la accesibilidad para aquellas personas en condiciones especiales; su ubicación, tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas; y la adecuación a las soluciones arquitectónicas y urbanísticas, de los procesos productivos de la vivienda y el uso de materiales, con base en el respeto a la diversidad cultural, medioambiental y geográfica.

OCTAVO.- Que la Ley de Turismo para la Ciudad de México, establece que el turismo es una actividad estratégica y prioritaria, la cual deberá desarrollarse bajo un enfoque social y económico, que genere desarrollo individual y colectivo, a partir de una visión integral, sostenible, incluyente y de responsabilidad compartida, capaz de contribuir significativamente en la erradicación de la pobreza y en la conformación de una ciudad más justa, igualitaria y de derechos.



VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY, O DECRETO NORMATIVO PROPUESTO.

DECRETO NORMATIVO PROPUESTO (CUADRO COMPARATIVO).

LEY DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto propuesto
<p>Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I. - XXIV. (...)</p> <p>XXV. Sistema de Seguridad: Personal y conjunto de equipos y sistemas tecnológicos con el que deben contar los establecimientos mercantiles con giro de servicio de hospedaje y los de impacto zonal para brindar seguridad integral a sus clientes, usuarios y personal. El Sistema de Seguridad deberá ser aprobado por escrito por la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México;</p> <p>El Sistema de Seguridad deberá ser aprobado por escrito por la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal;</p>	<p>Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I. - XXIV. (...)</p> <p>XXV. Sistema de Seguridad: Personal y conjunto de equipos y sistemas tecnológicos con el que deben contar los establecimientos mercantiles con giro de servicio de hospedaje, los inmuebles donde se preste el servicio de Estancia Turística Eventual y los de impacto zonal para brindar seguridad integral a sus clientes, usuarios y personal. El Sistema de Seguridad deberá ser aprobado por escrito por la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México;</p> <p>El Sistema de Seguridad deberá ser aprobado por escrito por la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal;</p>
<p>Artículo 19.- Son considerados de Impacto Vecinal los siguientes giros:</p> <p>I. - II. (...)</p> <p>III. Establecimientos de Hospedaje; (...)</p>	<p>Artículo 19.- Son considerados de Impacto Vecinal los siguientes giros:</p> <p>I. - II. (...)</p> <p>III. Establecimientos de Hospedaje, e inmuebles donde se preste el servicio de Estancia Turística Eventual; (...)</p>
<p>Artículo 23.- Los establecimientos mercantiles en los que se preste el servicio de hospedaje con algún otro servicio, deberán contar para su operación con locales que formen parte de la construcción, separados por muros, cancelas, mamparas o desniveles, construidos o instalados de modo que eviten molestias tanto a los huéspedes en sus habitaciones como a las personas que vivan en inmuebles aledaños, y observarán las siguientes disposiciones: (...)</p>	<p>Artículo 23.- Los establecimientos mercantiles en los que se preste el servicio de hospedaje, así como los inmuebles donde se preste el servicio de Estancia Turística Eventual, deberán contar para su operación con locales que formen parte de la construcción, separados por muros, cancelas, mamparas o desniveles, construidos o instalados de modo que eviten molestias tanto a los huéspedes en sus habitaciones como a las personas que vivan en inmuebles aledaños, y observarán las siguientes disposiciones: (...)</p>



LEY DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto propuesto
<p>Artículo 31.- Las personas titulares de establecimientos mercantiles que presenten por medio del Sistema un Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, proporcionarán la siguiente información:</p> <p>I. - XII. (...)</p> <p>Tratándose de establecimientos mercantiles que presten servicios de hospedaje, deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 2, fracción XXV, y 23 de la presente Ley.</p> <p>(...)</p>	<p>Artículo 31.- Las personas titulares de establecimientos mercantiles que presenten por medio del Sistema un Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, proporcionarán la siguiente información:</p> <p>I. - XII. (...)</p> <p>Tratándose de establecimientos mercantiles que presten servicios de hospedaje, así como en los inmuebles donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual, además de cumplir con lo establecido en las fracciones previas, deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 2, fracción XXV; 23 y 31 Bis de la presente Ley; así como en lo dispuesto en el Apartado A del Artículo 61 TER de la Ley de Turismo de la Ciudad de México.</p> <p>(...)</p>

LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto propuesto
<p>Artículo 31. A la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana corresponde el despacho de las materias relativas al ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable.</p> <p>Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:</p> <p>I. - XXXVII.(...)</p> <p>XXXIX. Las demás que le atribuyan las leyes y otros ordenamientos.</p> <p>SE RECORRE TEXTO DE LA FRACCIÓN ANTERIOR Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN</p>	<p>Artículo 31. A la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana corresponde el despacho de las materias relativas al ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable.</p> <p>Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:</p> <p>I. - XXXVII.(...)</p> <p>XXXIX. Establecer criterios y lineamientos para regular la construcción y uso de inmuebles destinados a los servicios de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares y de Estancia Turística Eventual, a fin de preservar la función social de la vivienda, evitar la sustitución del uso habitacional permanente y prevenir procesos de desplazamiento poblacional.</p> <p>XL. Las demás que le atribuyan las leyes y otros ordenamientos.</p>



LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto propuesto
<p>Artículo 36 Bis.- Con la finalidad de dotar de certeza jurídica la ocupación de los inmuebles en los programas de vivienda de carácter popular, social y en arrendamiento, se establecerá expresamente que no podrán ser destinados para fines diversos al objetivo del programa; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México.</p>	<p>Artículo 36 Bis.- Con la finalidad de dotar de certeza jurídica la ocupación de los inmuebles en los programas de vivienda de carácter popular, social y en arrendamiento, se establecerá expresamente que no podrán ser destinados para fines diversos al objetivo del programa; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual Estancia Turística Eventual, o de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México.</p>
<p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>Artículo 36 Ter. Para garantizar el Derecho a la Vivienda y cumplir con su interés social y colectivo, se establece expresamente que no podrán destinarse los inmuebles, para el servicio de hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, que sean de nueva construcción, ni aquellos reconstruidos o rehabilitados conforme a la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, así como del Reglamento de la Ley de Construcciones para el Distrito Federal.</p>

LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>Artículo 3. Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por: (...) I Bis. Anfitriones: Persona física o moral que en su carácter de propietario, o poseedor legalmente reconocido pone a disposición de los turistas, de forma parcial o total, un inmueble para brindar el servicio de Estancia Turística Eventual; (...) VII Bis. Estancia Turística Eventual: Servicio de estancia temporal en inmuebles de uso habitacional a cambio de una contraprestación; (...)</p>	<p>Artículo 3. Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por: (...) I Bis. Anfitriones: Personas físicas o morales que en su carácter de propietarios, o poseedores legalmente reconocidos ponen a disposición de los turistas, de forma parcial o total, un inmueble para brindar el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, o el servicio de Estancia Turística Eventual; (...) VII Bis. Estancia Turística Eventual: Servicio de hospedaje temporal, ofrecida mediante plataformas tecnológicas o cualquier otro medio de intermediación, prestada por personas físicas con</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>SIN CORRELATIVO</p> <p>IX Bis. Inmuebles: Las casas, casas dúplex, departamentos, vecindades, habitaciones o cuarterías en la Ciudad de México para casa-habitación ofrecidas para brindar el servicio de Estancia Turística Eventual; (...)</p> <p>XII Bis. Padrón de Anfitriones: Registro de personas físicas o morales que ofrecen el servicio de Estancia Turística Eventual; (...)</p> <p>XII Ter. Padrón de Plataformas Tecnológicas: Registro de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una plataforma tecnológica en la Ciudad de México, mediante la cual se oferta el servicio de Estancia Turística Eventual; (...)</p> <p>XIV Bis. Plataforma Tecnológica: Aplicación digital, página de internet, redes sociales o similares, operadas por una persona física o moral, mexicana o extranjera, en su carácter de propietario, administrador, gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga que</p>	<p>actividad empresarial o por personas morales, en inmuebles que cuenten con uso de suelo comercial y giro mercantil autorizado para dicha actividad.;</p> <p>VII Ter. Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares: Actividad mediante la cual personas físicas propietarias o posesionarias de un inmueble destinado a vivienda, que habiten en el mismo domicilio, ofrecen alojamiento temporal a visitantes mediante plataformas tecnológicas o mecanismos de intermediación; (...)</p> <p>IX Bis. Inmuebles: Las casas, casas dúplex, departamentos, habitaciones, con uso de suelo habitacional. Así como, los establecimientos mercantiles en la Ciudad de México para casa-habitación ofrecidos para brindar el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares o de Estancia Turística Eventual; (...)</p> <p>XII Bis. SE DEROGA (...)</p> <p>XII Ter. Padrón de Plataformas Tecnológicas: Registro de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una plataforma tecnológica en la Ciudad de México, mediante la cual se oferta el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares o de Estancia Turística Eventual; (...)</p> <p>XIV Bis. Plataforma Tecnológica: Aplicación digital, página de internet, redes sociales o similares, operadas por una persona física o moral, mexicana o extranjera, en su carácter de propietario, administrador, gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga que permite ofertar los servicios de Hospedaje de Corta</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>permite ofertar el servicio de Estancia Turística Eventual, entre otro tipo de servicios ofertados por los prestadores de servicios turísticos;</p>	<p>Estancia entre Particulares y los de Estancia Turística Eventual, entre otro tipo de servicios ofertados por los prestadores de servicios turísticos;</p>
<p>CAPÍTULO II DE LA ESTANCIA TURÍSTICA EVENTUAL</p>	<p>CAPÍTULO II DEL HOSPEDAJE DE CORTA ESTANCIA ENTRE PARTICULARES Y DE LA ESTANCIA TURÍSTICA EVENTUAL</p>
<p>Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Plataformas Tecnológicas, los cuales tendrán como propósito:</p> <p>I. Identificar a las y los anfitriones y plataformas tecnológicas que ofrezcan, proporcionen o contraten al turista el servicio de Estancia Turística Eventual en la Ciudad de México;</p> <p>II. Identificar los inmuebles de uso habitacional donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual; y</p> <p>III. Integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación de este servicio, así como el pago de las contribuciones correspondientes de conformidad con la presente Ley y el Código Fiscal de la Ciudad de México.</p>	<p>Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Plataformas Tecnológicas, el cual tendrá como propósito:</p> <p>I. Identificar a las y los anfitriones y plataformas tecnológicas que ofrezcan, proporcionen o contraten al turista huésped el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, o del servicio de Estancia Turística Eventual en la Ciudad de México;</p> <p>II. Identificar los inmuebles, donde se brinde el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, así como del servicio de Estancia Turística Eventual. En caso de detectar inmuebles con uso de suelo habitacional que brinden el servicio de Estancia Turística Eventual deberá notificarlo al Instituto de Verificación Administrativa y a la Alcaldía correspondiente; e</p> <p>III. Integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación de estos servicios, así como el pago de las contribuciones correspondientes de conformidad con la presente Ley y el Código Fiscal de la Ciudad de México.</p>
<p>Artículo 61 Ter. Son obligaciones de los Anfitriones:</p> <p>I. Registrarse en el Padrón de Anfitriones de la Ciudad de México;</p> <p>II. Inscribir los inmuebles de uso habitacional que ponen a disposición de los turistas;</p> <p>III. Proporcionar a los turistas información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado;</p> <p>IV. Exhibir en un sitio visible del inmueble los números de emergencia de la Ciudad de México, los</p>	<p>Artículo 61 Ter. La Secretaría, en coordinación con las autoridades administrativas de la Ciudad de México, deberán observar lo siguiente:</p> <p>Apartado A.</p> <p>Para quienes presten el servicio de Estancia Turística Eventual:</p> <p>I. Realizar, ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, la anotación en el folio real del o de los</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o un representante, así como la constancia y folio del inmueble otorgado por la Secretaría;</p> <p>V. Proporcionar semestralmente a la Secretaría, en los meses de enero y julio de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar; proporcionar información falsa o ser omiso en la entrega de los informes de referencia, será motivo de baja del padrón;</p> <p>VI. Contar con instalaciones seguras e higiénicas para el uso de los turistas;</p> <p>VII. Informar a los vecinos inmediatos sobre el uso turístico de los inmuebles ofertados y proporcionar números de contacto para recibir reportes sobre el mal uso o situaciones de emergencia sobre dichos inmuebles;</p> <p>VIII. Garantizar los requisitos de seguridad, atendiendo la normatividad en materia de gestión integral de riesgos y protección civil;</p> <p>VIII Bis. Capacitar y sensibilizar a su personal y/o prestador de servicio en la prevención y rechazo de cualquier acto de abuso sexual infantil, explotación sexual infantil con o sin fines comerciales, o cualquier otro tipo de explotación, y demás conductas punibles establecidas en las disposiciones aplicables;</p> <p>IX. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable;</p> <p>X. Registrar ante la Secretaría, en el Padrón de Anfitriones, número telefónico y correo electrónico para la recepción y solución de quejas por parte de vecinos y turistas relacionadas con el inmueble ofertado;</p> <p>XI. Proteger los datos personales proporcionados por los turistas en términos de lo dispuesto por la Ley de la materia;</p> <p>XII. Vigilar que no se ocupen las viviendas para actividades que alteren el orden público o afecten el interés social en las comunidades anfitrionas; y</p>	<p>inmuebles que pone a disposición para este tipo de servicio;</p> <p>II. Que el inmueble donde se preste este servicio tenga uso de suelo comercial o mixto, así como el permiso para operar como giro mercantil.</p> <p>III. Proporcionar a los turistas huéspedes información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado;</p> <p>IV. Exhibir en un sitio visible del inmueble los números de emergencia de la Ciudad de México, los números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o un representante, así como la constancia y folio del inmueble otorgado por la Secretaría;</p> <p>V. Proporcionar semestralmente anualmente a la Secretaría, hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar; proporcionar información falsa o ser omiso en la entrega del informe de referencia, será motivo de baja del padrón multa equivalente a sesenta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</p> <p>VI. Contar con instalaciones seguras e higiénicas para el uso de los turistas huéspedes;</p> <p>VII. Informar a los vecinos inmediatos sobre el uso turístico de los inmuebles ofertados y proporcionar números de contacto para recibir reportes sobre el mal uso o situaciones de emergencia sobre dichos inmuebles;</p> <p>VIII. Garantizar los requisitos de seguridad, atendiendo la normatividad en materia de gestión integral de riesgos y protección civil;</p> <p>VIII Bis. Capacitar y sensibilizar a su personal y/o prestador de servicio en la prevención y rechazo de cualquier acto de abuso sexual infantil, explotación sexual infantil con o sin fines comerciales, o cualquier otro tipo de explotación, y demás conductas punibles establecidas en las disposiciones aplicables;</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Texto vigente	Texto Propuesto
<p>XIII. Las demás que se señalen en esta Ley, su Reglamento y en las demás leyes aplicables en la Ciudad de México.</p>	<p>IX. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable;</p> <p>X. SE DEROGA;</p> <p>XI. Proteger los datos personales proporcionados por los turistas huéspedes en términos de lo dispuesto por la Ley de la materia;</p> <p>XII. Vigilar que no se ocupen las viviendas para actividades que alteren el orden público o afecten el interés social en las comunidades anfitrionas; y</p> <p>XIII. Las demás que se señalen en esta Ley, su Reglamento y en las demás leyes aplicables en la Ciudad de México.</p> <p>Apartado B.</p> <p>Para quienes presten el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares:</p> <p>I. Sólo podrán registrar un inmueble para brindar este servicio;</p> <p>II. Tener como domicilio el inmueble registrado;</p> <p>III. Que el inmueble destinado para prestar este servicio tenga uso de suelo habitacional;</p> <p>IV. Documento oficial que acredite la propiedad o posesión del inmueble. En caso de ser contrato simple de renta, este deberá estar certificado por fedatario público;</p> <p>V. Comprobante de domicilio a su nombre que coincida con la dirección del inmueble donde se preste este servicio;</p> <p>VI. Contar con el Certificado de Libertad de Gravamen;</p> <p>VII. En caso que menores de edad cohabiten el inmueble registrado para este servicio, el titular deberá presentar escrito en el cual manifieste nombres y edades de cada uno de las y los menores y compromiso que no tendrán interacción alguna con los huéspedes, durante ni después de su estancia.</p> <p>VIII. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece el inmueble;</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
	<p>IX. Acuse de notificación a la Asamblea General de Condóminos de la prestación del servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares en caso de que el inmueble se encuentre al interior de un condominio;</p> <p>X. Carátula de la póliza o documento que acredite que el Inmueble cuenta con seguro de responsabilidad civil suficiente que cubra posibles riesgos en la prestación del servicio en el inmueble registrado;</p> <p>XI. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas respecto al uso del inmueble por parte de vecinos y huéspedes, y</p> <p>VIII. Cumplir con lo establecido en las fracciones III a XIII del Apartado A de este artículo.</p> <p>La Secretaría es la responsable de abrir, resguardar y supervisar el registro de las personas que brindan el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares. Además emitirá el documento correspondiente que avale el cumplimiento de los requisitos para que puedan operar bajo esta modalidad.</p>
<p>Artículo 61 Quáter. Son obligaciones de las Plataformas Tecnológicas a través de su representante legal:</p> <p>I. Incorporarse al Padrón de Plataformas Tecnológicas y mantener vigente su registro; este registro tendrá una vigencia de dos años y deberá ser renovado treinta días antes de su vencimiento;</p> <p>II. Solicitar a los Anfitriones la constancia y el folio de registro otorgado por la Secretaría al momento de realizar la inscripción en el Padrón de Anfitriones como requisito indispensable para ofertar los inmuebles.</p> <p>III. Mostrar dentro de su plataforma, en cada anuncio, la constancia y folio del registro en el Padrón de Anfitriones para consulta de los potenciales usuarios o, en su caso, su registro en el</p>	<p>Artículo 61 Quáter. Son obligaciones de las Plataformas Tecnológicas a través de su representante legal:</p> <p>I. Incorporarse al Padrón de Plataformas Tecnológicas y mantener vigente su registro; este registro tendrá una vigencia de dos años y deberá ser renovado treinta días naturales antes de su vencimiento;</p> <p>II. Solicitar a todos sus usuarios que estén registrados como prestadores del servicio de Estancia Turística Eventual que cumplan los requisitos conforme a la presente Ley y a la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México;</p> <p>III. Solicitar a todos sus usuarios que brinden el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares que cumplan con los requisitos</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de la Ciudad de México;</p> <p>IV. Proporcionar a la Secretaría semestralmente, en los meses de enero y julio, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar, así como del número de quejas recibidas; proporcionar información falsa o ser omiso en la entrega de los informes de referencia, será motivo de baja del padrón;</p> <p>V. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable; y</p> <p>VI. Las demás que se señale la normatividad aplicable de la Ciudad de México.</p>	<p>establecidos el Apartado B del artículo 61 TER de esta Ley;</p> <p>IV. SE DEROGA;</p> <p>V. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable; y</p> <p>VI. Las demás que se señale la normatividad aplicable de la Ciudad de México.</p>
<p>Artículo 61 Quinquies. El Padrón de Anfitriones es un registro a cargo de la Secretaría en el que los anfitriones registran cada uno de los inmuebles destinados a brindar el servicio de Estancia Turística Eventual.</p> <p>Para ser incorporados en este padrón, los anfitriones deberán presentar:</p> <p>I. Nombre, denominación o razón social y nacionalidad del anfitrión;</p> <p>II. Identificación oficial vigente con domicilio o Carta Bajo protesta de decir verdad que habita el domicilio donde se encuentran los cuartos o habitaciones que se ofertan en las plataformas tecnológicas;</p> <p>III. Documento con el que acredita la propiedad, administración o posesión de cada uno de los inmuebles registrados;</p> <p>IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes;</p> <p>V. Constancia de situación fiscal;</p> <p>VI. Constancias de no Adeudos de Predial y Agua, por cada inmueble registrado;</p> <p>VII. Comprobante de domicilio del inmueble que se inscribe;</p> <p>VIII. Tipo de inmueble que se inscribe de acuerdo al tipo contenido en la fracción IX bis del artículo 3 de esta Ley;</p>	<p>Artículo 61 Quinquies. Las personas que brinden servicio de Estancia Turística Eventual, deben registrar cada uno de los inmuebles conforme a lo establecido en los artículos 31, 31 BIS, 32 y demás artículos de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México aplicables a los establecimientos mercantiles de giros de impacto vecinal e impacto zonal.</p> <p>Además, deberán presentar:</p> <p>I. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes;</p> <p>II. Constancia de situación fiscal con una antigüedad no mayor a 4 meses;</p> <p>III. Comprobante de domicilio del inmueble que se inscribe, cuyo nombre del titular debe coincidir con el documento que con el que se acredite la posesión o propiedad del inmueble;</p> <p>IV. Tipo de inmueble que se inscribe de acuerdo al tipo contenido en la fracción IX bis del artículo 3 de esta Ley;</p> <p>V. La anotación en el folio real del inmueble;</p> <p>VI. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece cada inmueble;</p> <p>VII. Acuse de notificación a la Asamblea General de Condóminos de la prestación del servicio de Estancia Turística Eventual en caso de que el</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>IX. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece cada inmueble;</p> <p>X. Carta bajo protesta de decir verdad en la que se indique que el inmueble cumple con las medidas de seguridad, atendiendo la normatividad en materia de gestión integral de riesgos y protección civil, por cada inmueble registrado;</p> <p>XI. Acuse de notificación a la Asamblea General de Condóminos de la prestación del servicio de Estancia Turística Eventual en caso de que el inmueble se encuentre al interior de un condominio;</p> <p>XII. Caratula de la póliza o documento que acredite que el Inmueble cuenta con seguro de responsabilidad civil suficiente que cubra posibles riesgos en la prestación de los servicios, por cada inmueble registrado, cuando cuente con éste;</p> <p>XIII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas respecto al uso de los inmuebles por parte de vecinos y turistas, por cada inmueble registrado; y</p> <p>XIV. Las demás establecidas en el Reglamento de esta Ley.</p>	<p>inmueble se encuentre al interior de un condominio;</p> <p>VIII. Carátula de la póliza o documento que acredite que el Inmueble cuenta con seguro de responsabilidad civil suficiente que cubra posibles riesgos en la prestación de los servicios, por cada inmueble registrado, cuando cuente con éste;</p> <p>IX. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas respecto al uso de los inmuebles por parte de vecinos y huéspedes, por cada inmueble registrado; y</p> <p>X. Las demás establecidas en el Reglamento de esta Ley.</p> <p>XI. SE DEROGA</p> <p>XII. SE DEROGA</p> <p>XIII. SE DEROGA</p> <p>XIV. SE DEROGA</p>
<p>Artículo 61 Sexies. Por cada inmueble que se incorpore al padrón se expedirá una constancia y folio. Dicho folio deberá registrarse en la o las plataformas en las que se oferte el inmueble. La vigencia de este registro es por un año y deberá renovarse dentro de los treinta días naturales previos a su expiración.</p> <p>Los anfitriones que inscriban más de tres inmuebles en el Padrón, además de lo dispuesto en la presente Ley, a partir del cuarto inmueble, deberán registrar la clave de establecimiento mercantil asignada por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, el cuál deberá corresponder a alguno de los giros permitidos en el Reglamento de la presente Ley, así como presentar</p>	<p>Artículo 61 Sexies. Las personas que brinden servicio de Estancia Turística Eventual deberán registrar la clave de establecimiento mercantil asignada por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de todos los inmuebles destinados a este servicio, así como presentar el Aviso y el Permiso de Funcionamiento que lo acredita para operar, emitido por dicho sistema conforme a lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y de su respectivo Reglamento.</p> <p>La Secretaría coadyuvará en verificar los registros de los inmuebles registrados para brindar el servicio de Estancia Turística Eventual. Cuando el aviso de funcionamiento no sea válido según el</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Texto vigente	Texto Propuesto
<p>el Aviso o permiso de Funcionamiento que lo acredita para operar, emitido por dicho sistema conforme a lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.</p> <p>La Secretaría podrá eliminar aquellos registros del cuarto inmueble en adelante, de aquel anfitrión cuyo aviso de funcionamiento no sea válido según el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles o cuyo uso de suelo no permita el giro que señala el aviso o permiso presentado y deberá dar aviso al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México para los efectos que estime pertinentes.</p> <p>No se renovará el registro a aquellos inmuebles que hayan tenido ocupación de más del 50 por ciento de las noches del año; en caso de requerir ofertar más inmuebles o por períodos más largos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. Los inmuebles que no se puedan renovar por exceder el porcentaje anual de ocupación establecido, podrán registrarse nuevamente pasado un año de la negativa.</p> <p>Los establecimientos mercantiles que ya se encontraban en operación previo a la creación del padrón de anfitriones, no podrán ser registrados como inmuebles en los términos de la presente Ley por ningún anfitrión.</p> <p>Estarán exentos de las restricciones establecidas en este artículo, respecto de la cantidad de habitaciones que se pueden registrar, los anfitriones que habiten el inmueble donde se encuentren las habitaciones o cuartos que se oferten en las plataformas tecnológicas, siempre y cuando el inmueble se trate de una casa o departamento, debiendo acreditar esto con el comprobante de domicilio correspondiente que coincida con su</p>	<p>Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, deberá dar aviso al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía correspondiente para los efectos que estime pertinentes.</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>identificación oficial o con la carta bajo protesta a que se refiere la fracción II del artículo 61 Quinquies.</p>	
<p>Artículo 61 Septies. En el padrón de Plataformas Tecnológicas deberán incorporarse las personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una aplicación digital, página de internet, redes sociales o similares mediante la cual se oferte el servicio de Estancia Turística Eventual, entre otros servicios.</p> <p>Para ser incorporadas en este padrón, las plataformas tecnológicas deberán presentar:</p> <p>I. Nombre, denominación o razón social y nacionalidad de la plataforma; II. Documento con el que acredita su constitución; III. Documento que acredite la personalidad del representante legal que realiza el trámite; IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes de la Plataforma tecnológica; V. Constancia de situación fiscal; VI. Comprobante de domicilio; VII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas por parte de vecinos y turistas; VIII. Caratula de la póliza de Seguro de responsabilidad civil contratado con una aseguradora acreditada ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas; y IX. Los demás establecidas en el Reglamento de esta Ley.</p>	<p>Artículo 61 Septies. En el padrón de Plataformas Tecnológicas deberán incorporarse las personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una aplicación digital, página de internet, redes sociales o similares mediante la cual se oferten los servicios de Estancia Turística Eventual, Estancia Turística Eventual, o de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, entre otros servicios.</p> <p>Para ser incorporadas en este padrón, las plataformas tecnológicas deberán presentar:</p> <p>I. - IX (...)</p>
<p>Artículo 61 Octies. Las personas físicas o morales mexicanas, extranjeras, que operan, intermedian y/o administran una Plataforma Tecnológica y los intermediarios, en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios de los Anfitriones respecto al pago del Impuesto sobre Hospedaje y por aquellas sanciones relacionadas a los servicios de Estancia Turística Eventual que los</p>	<p>Artículo 61 Octies. Las personas físicas o morales mexicanas, extranjeras, que operan, intermedian y/o administran una Plataforma Tecnológica y los intermediarios, en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios de los Anfitriones respecto al pago del Impuesto sobre Hospedaje de los impuestos correspondientes y por aquellas sanciones relacionadas a los servicios de Estancia Turística Eventual, o de Hospedaje de</p>



LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>Anfitriones hayan proporcionado o contratado a través de dicha Plataforma Tecnológica.</p> <p>Las personas físicas o morales que operan intermedian y/o administran Plataformas Tecnológicas quedarán exentas de dicha responsabilidad cuando acrediten que el Anfitrión o intermediario actuó de mala fe o hizo mal uso de la Plataforma Tecnológica.</p>	<p>Corta Estancia entre Particulares, que los Anfitriones hayan proporcionado o contratado a través de dicha Plataforma Tecnológica.</p> <p>Las personas físicas o morales que operan, intermedian y/o administran Plataformas Tecnológicas quedarán exentas de dicha responsabilidad cuando acrediten que el Anfitrión o intermediario actuó de mala fe o hizo mal uso de la Plataforma Tecnológica.</p>

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>CAPITULO V Del Contrato de Hospedaje ARTÍCULO 2666 - ARTÍCULO 2668 (...)</p> <p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>CAPITULO V Del Contrato de Hospedaje ARTÍCULO 2666 - ARTÍCULO 2668 (...)</p> <p>ARTÍCULO 2668 BIS. Las disposiciones del presente Capítulo serán aplicables a todos los servicios de hospedaje de corta estancia que se ofrezcan, contraten o administren a través de plataformas tecnológicas, digitales o electrónicas, cualquiera que sea la denominación que se les otorgue.</p> <p>En tales casos, se generarán los mismos derechos y obligaciones para las partes que los previstos en este Código para el contrato de hospedaje, sin perjuicio de las demás disposiciones administrativas, fiscales o especiales que resulten aplicables.</p>

LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
<p>ARTÍCULO 64.- En el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere el Código; aquéllos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad: I. – V. (...)</p>	<p>ARTÍCULO 64.- En el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere el Código; aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad: I. – V. (...)</p>



LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto Propuesto
VI. Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento, con las prevenciones que establece el Código; (...)	VI. Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento, con las prevenciones que establece el Código. Así como los inmuebles donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual establecido en la Ley de Turismo de la Ciudad de México; (...)

LEY PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto vigente	Texto propuesto
<p>Artículo 22. Los modelos de atención serán los mecanismos para llevar a cabo la Reconstrucción de los Inmuebles Afectados unifamiliares y multifamiliares con la finalidad de determinar las acciones para rehabilitación, demolición y reconstrucción.</p> <p>Queda prohibido destinar las viviendas que se reconstruyan a partir de lo establecido por esta Ley, a otros fines que no sean los objetivos previstos en los programas de reconstrucción; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México.</p>	<p>Artículo 22. Los modelos de atención serán los mecanismos para llevar a cabo la Reconstrucción de los Inmuebles Afectados unifamiliares y multifamiliares con la finalidad de determinar las acciones para rehabilitación, demolición y reconstrucción.</p> <p>Queda prohibido destinar las viviendas que se reconstruyan a partir de lo establecido por esta Ley, a otros fines que no sean los objetivos previstos en los programas de reconstrucción; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual Estancia Turística Eventual, previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México.</p>

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de este Pleno la siguiente **SE REFORMA LA FRACCIÓN XXV Y SE DEROGA EL PÁRRAFO ÚLTIMO DEL ARTÍCULO 2; SE REFORMA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 19; SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 23; Y SE REFORMA EL PENÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 31 DE LA LEY DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. SE REFORMA LA FRACCIÓN XXXIX Y SE RECORRE LA NUMERACIÓN PARA ADICIONAR UNA FRACCIÓN XL AL ARTÍCULO 31 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. SE REFORMA EL ARTÍCULO 36 BIS Y SE ADICIONA UN ARTÍCULO 36 TER DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. SE REFORMAN LAS FRACCIONES I BIS, VII BIS, IX BIS, XII TER, XIV BIS, SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VII TER, SE DEROGA LA FRACCIÓN XII BIS DEL ARTÍCULO 3; SE REFORMA EL NOMBRE DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO QUINTO, SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO, LAS FRACCIONES I, II Y III DEL ARTÍCULO 61 BIS; SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO, LAS FRACCIONES I, II, III, IV, V, VI, XI, SE DEROGA LA FRACCIÓN X Y SE CREA UN APARTADO A Y UN APARTADO B DEL ARTÍCULO 61 TER; SE REFORMAN LAS FRACCIONES I, II, III Y SE DEROGA LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 61 QUÁTER; SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO, LAS FRACCIONES I A X Y SE DEROGAN LAS FRACCIONES XI A XIV DEL ARTÍCULO 61**



QUINQUIES; SE REFORMA EL ARTÍCULO 61 SEXIES; SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 61 SEPTIES Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 61 OCTIES DE LA LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. SE ADICIONA UN ARTÍCULO 2668 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO Y LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 64 DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. Y SE REFORMA EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 22 DE LA LEY PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE REGULACIÓN DE HOSPEDAJE DE CORTA ESTANCIA ENTRE PARTICULARES Y ESTANCIAS TURÍSTICAS EVENTUALES, para quedar como sigue:

VII. DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO: Se reforman la fracción XXV y se deroga el párrafo último del Artículo 2; se reforma la Fracción III del Artículo 19; se reforma el párrafo primero del Artículo 23; y se reforma el penúltimo párrafo del Artículo 31 de la **Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México**, para quedar como sigue:

(...)

Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. - XXIV. (...)

XXV. Sistema de Seguridad: Personal y conjunto de equipos y sistemas tecnológicos con el que deben contar los establecimientos mercantiles con giro de servicio de hospedaje, **los inmuebles donde se preste el servicio de Estancia Turística Eventual** y los de impacto zonal para brindar seguridad integral a sus clientes, usuarios y personal. El Sistema de Seguridad deberá ser aprobado por escrito por la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México;

(...)

Artículo 19.- Son considerados de Impacto Vecinal los siguientes giros:

I. - II. (...)

III. Establecimientos de Hospedaje, **e inmuebles donde se preste el servicio de Estancia Turística Eventual;**

(...)

Artículo 23.- Los establecimientos mercantiles en los que se preste el servicio de hospedaje, **así como los inmuebles donde se preste el servicio de Estancia Turística Eventual**, deberán contar para su operación con locales que formen parte de la construcción, separados por muros, cancelas, mamparas o desniveles, contruidos o instalados de modo que eviten molestias tanto a los huéspedes en sus habitaciones como a las personas que vivan en inmuebles aledaños, y observarán las siguientes disposiciones:

(...)

Artículo 31.- Las personas titulares de establecimientos mercantiles que presenten por medio del Sistema un Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, proporcionarán la siguiente información:

I. - XII. (...)

Tratándose de establecimientos mercantiles que presten servicios de hospedaje, **así como en los inmuebles donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual**, además de cumplir con lo establecido en las



fracciones previas, deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 2, fracción XXV; **23 y 31 Bis de la presente Ley**; así como en lo dispuesto en el **Apartado A del Artículo 61 TER de la Ley de Turismo de la Ciudad de México**.

(...)

ARTÍCULO SEGUNDO: Se reforma la Fracción XXXIX y se recorre la numeración para adicionar una Fracción XL al Artículo 31 de la **Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México**, para quedar como sigue:

(...)

Artículo 31. A la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana corresponde el despacho de las materias relativas al ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable. Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:

I. - XXXVII.(...)

XXXIX. Establecer criterios y lineamientos para regular la construcción y uso de inmuebles destinados a los servicios de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares y de Estancia Turística Eventual, a fin de preservar la función social de la vivienda, evitar la sustitución del uso habitacional permanente y prevenir procesos de desplazamiento poblacional.

XL. Las demás que le atribuyan las leyes y otros ordenamientos.

(...)

ARTÍCULO TERCERO: Se reforma el Artículo 36 BIS y se adiciona un artículo 36 TER de la **Ley de Vivienda para la Ciudad de México**, para quedar como sigue:

(...)

Artículo 36 Bis.- Con la finalidad de dotar de certeza jurídica la ocupación de los inmuebles en los programas de vivienda de carácter popular, social y en arrendamiento, se establecerá expresamente que no podrán ser destinados para fines diversos al objetivo del programa; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de **Estancia Turística Eventual, o de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares**, previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México.

Artículo 36 Ter. Para garantizar el Derecho a la Vivienda y cumplir con su interés social y colectivo, se establece expresamente que no podrán destinarse los inmuebles, para el servicio de hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, que sean de nueva construcción, ni aquellos reconstruidos o rehabilitados conforme a la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, así como del Reglamento de la Ley de Construcciones para el Distrito Federal.

ARTÍCULO CUARTO: Se reforman las Fracciones I BIS, VII BIS, IX BIS, XII TER, XIV BIS, se adiciona una fracción VII TER, se deroga la Fracción XII BIS del Artículo 3; se reforma el nombre del CAPÍTULO II del TÍTULO QUINTO,



se reforma el párrafo primero, las Fracciones I, II y III del Artículo 61 BIS; se reforma el párrafo primero, las Fracciones I, II, III, IV, V, VI, XI, se deroga la Fracción X y se crea un APARTADO A y un APARTADO B del Artículo 61 TER; se reforman las Fracciones I, II, III y se deroga la Fracción IV del Artículo 61 QUÁTER; se reforma el párrafo primero, las Fracciones I a X y se derogan las Fracciones XI a XIV del Artículo 61 QUINQUIES; se reforma el Artículo 61 SEXIES; se reforma el párrafo primero del Artículo 61 SEPTIES y se reforma el Artículo 61 OCTIES de la **Ley de Turismo de la Ciudad de México**, para quedar como sigue:

(...)

Artículo 3. Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

(...)

I Bis. Anfitriones: Personas físicas o morales que en su carácter de **propietarios**, o **poseedores** legalmente **reconocidos ponen** a disposición, de forma parcial o total, un inmueble para brindar el servicio de **Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, o el servicio de Estancia Turística Eventual;**

(...)

VII Bis. Estancia Turística Eventual: Servicio de hospedaje temporal, ofrecida mediante plataformas tecnológicas o cualquier otro medio de intermediación, prestada por personas físicas con actividad empresarial o por personas morales, en inmuebles que cuenten con uso de suelo comercial y giro mercantil autorizado para dicha actividad;

VII Ter. Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares: Actividad mediante la cual personas físicas propietarias o posesionarias de un inmueble destinado a vivienda, que habiten en el mismo domicilio, ofrecen alojamiento temporal a visitantes mediante plataformas tecnológicas o mecanismos de intermediación;

(...)

IX Bis. Inmuebles: Las casas, casas dúplex, departamentos, habitaciones, con uso de suelo habitacional. Así como, los establecimientos mercantiles en la Ciudad de México ofrecidos para brindar el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares o de Estancia Turística Eventual;

(...)

XII Bis. SE DEROGA

XII Ter. Padrón de Plataformas Tecnológicas: Registro de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una plataforma tecnológica en la Ciudad de México, mediante la cual se oferta el servicio de **Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares o de Estancia Turística Eventual;**

(...)

XIV Bis. Plataforma Tecnológica: Aplicación digital, página de internet, redes sociales o similares, operadas por una persona física o moral, mexicana o extranjera, en su carácter de propietario, administrador, gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga que permite ofertar **los servicios de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares y los de Estancia Turística Eventual**, ofertados por los prestadores de servicios turísticos;

(...)



CAPÍTULO II

DEL HOSPEDAJE DE CORTA ESTANCIA ENTRE PARTICULARES Y DE LA ESTANCIA TURÍSTICA EVENTUAL

Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Plataformas Tecnológicas, el cual tendrá como propósito:

- I. Identificar a las plataformas tecnológicas que ofrezcan, proporcionen o contraten al **huésped** el servicio de **Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, o del servicio de Estancia Turística Eventual** en la Ciudad de México;
- II. Identificar los inmuebles, donde se brinde el servicio de **Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares, así como del servicio de Estancia Turística Eventual. En caso de detectar inmuebles con uso de suelo habitacional que brinden el servicio de Estancia Turística Eventual deberá notificarlo al Instituto de Verificación Administrativa y a la Alcaldía correspondiente; e**
- III. Integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación de **estos servicios**, así como el pago de las contribuciones correspondientes de conformidad con la presente Ley y el Código Fiscal de la Ciudad de México.

Artículo 61 Ter. La Secretaría, en coordinación con las autoridades administrativas de la Ciudad de México, deberán observar lo siguiente:

Apartado A.

Para quienes presten el servicio de Estancia Turística Eventual:

- I. Realizar, ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, la anotación en el folio real del o de los inmuebles que pone a disposición para este tipo de servicio;
- II. Que el inmueble donde se preste este servicio tenga uso de suelo comercial o mixto, así como el permiso para operar como giro mercantil.
- III. Proporcionar a los **huéspedes** información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado;
- IV. Exhibir en un sitio visible del inmueble los números de emergencia de la Ciudad de México, los números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o un representante;
- V. Proporcionar **anualmente** a la Secretaría, **hasta el último día hábil del mes de febrero** de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar; proporcionar información falsa o ser omiso en la entrega **del informe** de referencia, será motivo de **multa equivalente a sesenta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;**
- VI. Contar con instalaciones seguras e higiénicas para el uso de los **huéspedes;**
- VII. Informar a los vecinos inmediatos sobre el uso turístico de los inmuebles ofertados y proporcionar números de contacto para recibir reportes sobre el mal uso o situaciones de emergencia sobre dichos inmuebles;
- VIII. Garantizar los requisitos de seguridad, atendiendo la normatividad en materia de gestión integral de riesgos y protección civil;
- VIII Bis.** Capacitar y sensibilizar a su personal y/o prestador de servicio en la prevención y rechazo de cualquier acto de abuso sexual infantil, explotación sexual infantil con o sin fines comerciales, o cualquier otro tipo de explotación, y demás conductas punibles establecidas en las disposiciones



aplicables;

IX. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable;

X. SE DEROGA;

XI. Proteger los datos personales proporcionados por los **huéspedes** en términos de lo dispuesto por la Ley de la materia;

XII. Vigilar que no se ocupen las viviendas para actividades que alteren el orden público o afecten el interés social en las comunidades anfitrionas; y

XIII. Las demás que se señalen en esta Ley, su Reglamento y en las demás leyes aplicables en la Ciudad de México.

Apartado B.

Para quienes presten el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares:

I. Sólo podrán registrar un inmueble para brindar este servicio;

II. Tener como domicilio el inmueble registrado;

III. Que el inmueble destinado para prestar este servicio tenga uso de suelo habitacional;

IV. Documento oficial que acredite la propiedad o posesión del inmueble. En caso de ser contrato simple de renta, este deberá estar certificado por fedatario público;

V. Comprobante de domicilio a su nombre que coincida con la dirección del inmueble donde se preste este servicio;

VI. Contar con el Certificado de Libertad de Gravamen;

VII. En caso que menores de edad cohabiten el inmueble registrado para este servicio, el titular deberá presentar escrito en el cual manifieste nombres y edades de cada uno de las y los menores y compromiso que no tendrán interacción alguna con los huéspedes, durante ni después de su estancia.

VIII. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece el inmueble;

IX. Acuse de notificación a la Asamblea General de Condóminos de la prestación del servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares en caso de que el inmueble se encuentre al interior de un condominio;

X. Carátula de la póliza o documento que acredite que el Inmueble cuenta con seguro de responsabilidad civil suficiente que cubra posibles riesgos en la prestación del servicio en el inmueble registrado;

XI. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas respecto al uso del inmueble por parte de vecinos y huéspedes, y

VIII. Cumplir con lo establecido en las fracciones III a XIII del Apartado A de este artículo.

La Secretaría es la responsable de abrir, resguardar y supervisar el registro de las personas que brindan el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares. Además, emitirá el documento correspondiente que avale el cumplimiento de los requisitos para que puedan operar bajo esta modalidad.

Artículo 61 Quáter. Son obligaciones de las Plataformas Tecnológicas a través de su representante legal:

I. Incorporarse al Padrón de Plataformas Tecnológicas y mantener vigente su registro; este registro tendrá una vigencia de dos años y deberá ser renovado treinta días naturales antes de su vencimiento;

II. Solicitar a todos sus usuarios que estén registrados como prestadores del servicio de Estancia Turística Eventual que cumplan los requisitos conforme a la presente Ley y a la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México;



III. Solicitar a todos sus usuarios que brinden el servicio de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares que cumplan con los requisitos establecidos el Apartado B del artículo 61 TER de esta Ley;

IV. SE DEROGA;

V. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable; y

VI. Las demás que se señale la normatividad aplicable de la Ciudad de México.

Artículo 61 Quinquies. Las personas que brinden servicio de Estancia Turística Eventual, deben registrar cada uno de los inmuebles conforme a lo establecido en los artículos 31, 31 BIS, 32 y demás artículos de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México aplicables a los establecimientos mercantiles de giros de impacto vecinal e impacto zonal.

Además, deberán presentar:

I. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes;

II. Constancia de situación fiscal con una antigüedad no mayor a 4 meses;

III. Comprobante de domicilio del inmueble que se inscribe, cuyo nombre del titular debe coincidir con el documento que con el que se acredite la posesión o propiedad del inmueble;

IV. Tipo de inmueble que se inscribe de acuerdo al tipo contenido en la fracción IX bis del artículo 3 de esta Ley;

V. La anotación en el folio real del inmueble;

VI. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece cada inmueble;

VII. Acuse de notificación a la Asamblea General de Condóminos de la prestación del servicio de Estancia Turística Eventual en caso de que el inmueble se encuentre al interior de un condominio;

VIII. Carátula de la póliza o documento que acredite que el Inmueble cuenta con seguro de responsabilidad civil suficiente que cubra posibles riesgos en la prestación de los servicios, por cada inmueble registrado, cuando cuente con éste;

IX. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas respecto al uso de los inmuebles por parte de vecinos y huéspedes, por cada inmueble registrado; y

X. Las demás establecidas en el Reglamento de esta Ley.

XI. SE DEROGA

XII. SE DEROGA

XIII. SE DEROGA

XIV. SE DEROGA

Artículo 61 Sexies. Las personas que brinden servicio de Estancia Turística Eventual deberán registrar la clave de establecimiento mercantil asignada por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de todos los inmuebles destinados a este servicio, así como presentar el Aviso y el Permiso de Funcionamiento que lo acredita para operar, emitido por dicho sistema conforme a lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y de su respectivo Reglamento.

La Secretaría coadyuvará en verificar los registros de los inmuebles registrados para brindar el servicio de Estancia Turística Eventual. Cuando el aviso de funcionamiento no sea válido según el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, deberá dar aviso al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía correspondiente para los efectos que estime pertinentes.



Artículo 61 Septies. En el padrón de Plataformas Tecnológicas deberán incorporarse las personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una aplicación digital, página de internet, redes sociales o similares mediante la cual se **oferten los servicios de Estancia Turística Eventual, o de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares**, entre otros servicios.

Para ser incorporadas en este padrón, las plataformas tecnológicas deberán presentar:
I. - IX (...)

Artículo 61 Octies. Las personas físicas o morales mexicanas, extranjeras, que operan, intermedian y/o administran una Plataforma Tecnológica y los intermediarios, en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios de los Anfitriones respecto al pago **de los impuestos correspondientes** y por aquellas sanciones relacionadas a los servicios de **Estancia Turística Eventual, o de Hospedaje de Corta Estancia entre Particulares**, que los Anfitriones hayan proporcionado o contratado a través de dicha Plataforma Tecnológica.

Las personas físicas o morales que operan, intermedian y/o administran Plataformas Tecnológicas quedarán exentas de dicha responsabilidad cuando acrediten que el Anfitrión o intermediario actuó de mala fe o hizo mal uso de la Plataforma Tecnológica.
(...)

ARTÍCULO QUINTO: Se adiciona un Artículo 2668 BIS al **Código Civil para el Distrito Federal**, para quedar como sigue:

(...)

CAPITULO V Del Contrato de Hospedaje

ARTÍCULO 2666 - ARTÍCULO 2668 (...)

ARTÍCULO 2668 BIS. Las disposiciones del presente Capítulo serán aplicables a todos los servicios de hospedaje de corta estancia que se ofrezcan, contraten o administren a través de plataformas tecnológicas, digitales o electrónicas, cualquiera que sea la denominación que se les otorgue.

En tales casos, se generarán los mismos derechos y obligaciones para las partes que los previstos en este Código para el contrato de hospedaje, sin perjuicio de las demás disposiciones administrativas, fiscales o especiales que resulten aplicables.
(...)

ARTÍCULO SEXTO: Se reforma el párrafo primero y la Fracción VI del Artículo 64 de la **Ley Registral para la Ciudad de México**, para quedar como sigue:

(...)



ARTÍCULO 64.- En el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere el Código; **aquellos** por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad:

I. – V. (...)

VI. Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento, con las prevenciones que establece el Código. **Así como los inmuebles donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual establecido en la Ley de Turismo de la Ciudad de México;**

(...)

ARTÍCULO SÉPTIMO: Se reforma el segundo párrafo del Artículo 22 de la **Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México**, para quedar como sigue:

(...)

Artículo 22. Los modelos de atención serán los mecanismos para llevar a cabo la Reconstrucción de los Inmuebles Afectados unifamiliares y multifamiliares con la finalidad de determinar las acciones para rehabilitación, demolición y reconstrucción.

Queda prohibido destinar las viviendas que se reconstruyan a partir de lo establecido por esta Ley, a otros fines que no sean los objetivos previstos en los programas de reconstrucción; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de **Estancia Turística Eventual**, previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México.

(...)

TRANSITORIOS

PRIMERO. Remítase a la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2027.

TERCERO. En un máximo de 180 días después de la publicación del presente Decreto, la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, deberá publicar la actualización al Reglamento de la Ley de Turismo de la Ciudad de México, al Reglamento de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y al reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

CUARTO. La Secretaría de Turismo deberá abrir, verificar y resguardar el registro de las personas que brinden el Servicio de Hospedaje Entre Particulares y emitir el documento correspondiente para su funcionamiento.

QUINTO. La Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México deberá realizar la armonización y adecuaciones derivadas de este Decreto en el paquete presupuestal para el Ejercicio Fiscal 2027.



Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede oficial del H. Congreso de la Ciudad de México, a los 11 días del mes de marzo de 2026.

ATENTAMENTE

A handwritten signature in black ink that reads 'Diana Sánchez Barrios'.

**Dip. Diana Sánchez Barrios,
Coordinadora de la Asociación Parlamentaria Mujeres
por el Comercio Feminista e Incluyente
Congreso de la Ciudad de México,
III Legislatura.**