



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
P R E S E N T E

El suscrito, Diputado **Jesús Sesma Suárez**, Coordinador de la Alianza Parlamentaria Verde Juntos por la Ciudad de México en el Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, en términos de lo dispuesto por los artículos 29 apartado D, inciso b); 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 12, fracción II; 13, fracción I, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículos 5 fracción I, 95, fracción II del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Poder legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE TURISMO DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE RENTA DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS**, para quedar como sigue:

OBJETIVO

Reconocer la renta de vivienda de corta estancia para turistas como actividad turística en la ciudad de México, estableciendo derechos y obligaciones los propietarios o poseedores de dichas viviendas de contar con un registro previo ante las autoridades correspondientes y los vecinos, todo con el objeto de velar por la seguridad e imagen urbana y zonal de las colonias, barrios y pueblos de la Ciudad de México.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como la Doctora Inés Perero de la Fuente¹ lo ha evidenciado: “*el turismo es un fenómeno en constante evolución y crecimiento*” y el desarrollo de las plataformas digitales en esta actividad es una clara manifestación que el turismo también se encuentra inmerso en las dinámicas cibernéticas.

Es por ello que, desde mediados de la década pasada, **las plataformas digitales que permiten el alquiler de alojamientos entre particulares fueron reconocidas por la Organización Mundial del Turismo** como afiliado de este.

Sin duda alguna, la plataforma más conocida en todo el mundo es Airbnb, aunque existen otras de menor escala e incluso se ha incrementado el uso de redes sociales para la promoción de la renta de viviendas para el turismo entre particulares, lo que ha generado un fenómeno negativo en las comunidades y ciudades ante la falta de reglas y, sobre todo, por las formas en que hasta la fecha se ha desarrollado esta actividad.

Así, desde que las plataformas digitales para el alojamiento entre particulares se convirtieron en una cotidianidad, también **los organismos internacionales han establecido la necesidad de regular las mismas pues representan “economías colaborativas en el sector turístico”, por lo que se debe tener certeza y seguridad ya no solamente entre los contratantes, sino también en las ciudades.**

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



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

CONTEXTO INTERNACIONAL

Para octubre de 2023, Airbnb reconoció que su desarrollo no se ha visto afectado por las recientes restricciones que en algunos países se han propuesto a nivel legal.

Esta empresa digital reconoce que en todos los países latinoamericanos las noches reservadas por los locales para viajar dentro de sus países registran aumento incluso superiores a los que tenían antes de la pandemia de COVID-19. Así: ***“Las noches reservadas por locales a través de Airbnb en zonas no urbanas han aumentado a tasas significativamente más altas en comparación con las reservadas por viajeros internacionales: en México (más del 40%), Brasil (casi el 150%), Colombia (casi el 60%), y en Costa Rica (más del 100%)”***². Incluso, en el mismo comunicado refiere que en Latinoamérica el mercado se divide en 1,200 ciudades y pueblos que recibieron su primera reservación, 600 Brasil; 200 México, 100 en Colombia y 20 en Costa Rica, siendo los ingresos promedio de los anfitriones en zonas no urbanas mayores a las percibidas en 2021. Lo que demuestra el impacto positivo en la economía el uso de estas formas de realizar turismo, según comunica la empresa Airbnb.

Lo que evidentemente no anuncia es que las ganancias solamente se reparten entre la empresa y los particulares, pero las afectaciones a las arcas de las ciudades y los bolsillos de los vecinos por los problemas de inseguridad, insalubridad y ruido, principalmente, también se han incrementado, por lo que distintas ciudades en el mundo han limitado y restringido el uso de viviendas completas para la renta con fines turísticos.

² Visible en: <https://news.airbnb.com/ea/mas-locales-utilizan-airbnb-en-america-latina-y-abren-el-turismo-a-nuevos-destinos/>



II LEGISLATURA



Por citar varios ejemplos de la regulación al uso de estas plataformas y redes sociales para la promoción de viviendas turísticas de corta estancia, podemos analizar los siguientes casos:

PAIS/ CIUDAD	PROBLEMÁTICA	LEGISLACIÓN	SOLUCIÓN
Japón	<p>Las personas que alquilen sus casas o apartamentos tendrán que registrar sus alojamientos con las autoridades locales, la nueva ley limita las pernoctaciones totales a 180 días por año. La nueva legislación también permite a las autoridades locales imponer sus propias restricciones.</p> <p>La ciudad de Kioto, por ejemplo, ha dicho que solo permitirá alquileres en áreas residenciales entre mediados de enero y mediados de marzo, la temporada más baja del año.</p> <p>Alrededor de 60,000 casas y apartamentos, Airbnb domina el mercado de alquiler de vacaciones en Japón, a pesar de que está muy por detrás de muchos países en Europa: Francia, por ejemplo, tiene 450,000 listados.</p> <p>Un problema adicional que enfrentan los posibles anfitriones es la oposición de los vecinos, que se preocupan por el ruido que hacen</p>	<p>2018, se regula el hospedaje de corta duración.</p> <p>La nueva ley de hoteles y posadas incorpora el uso de viviendas privadas como alojamiento turístico</p>	<p>La normativa establece un sistema de registro de los anfitriones ante las autoridades locales y les obliga a alquilar el inmueble durante al menos una semana, además de exigir en algunos municipios que se notifique a los vecinos y al cuerpo de bomberos la estancia de los inquilinos y se guarden los datos personales durante 3 años.</p> <p>Evitar negocios que no cuenten con permiso, evitar conflictos en los vecindarios, donde la presencia de foráneos supone a veces un choque cultural importante para los residentes locales que se quejan del ruido o la incorrecta gestión de basura cuyo régimen es muy estricto en el país asiático.</p> <p>La retirada de 48.000 anuncios afectó a las personas que tenían reservas que fueron indemnizadas con 17 millones de euros para cubrir el reembolso del 100 % del coste de la reserva y el realojo a través de una agencia de viajes japonesa.</p> <p>La nueva normativa supuso eliminar el 80% de sus anuncios en Japón a dos semanas de su entrada en vigor, ya que algunos</p>



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

	<p>algunos extranjeros o la seguridad. Según los medios japoneses, ha habido varios casos de empresas de gestión o copropietarios que prohíben sub-alquileres en sus edificios.</p> <p>Principal problemática: salud pública y conflictos con los residentes locales, pues no respetan las normas de convivencia de la sociedad.</p>		<p>propietarios no contaban con los registros pertinentes.</p> <p><u>Airbnb ha forjado una sociedad con un proveedor de servicios que registra las propiedades con las autoridades locales y arregla la conexión inalámbrica a Internet y la limpieza después de que los inquilinos abandonen los lugares de rentas.</u></p>
España- Barcelona	<p>Los clubs Home Sharing son organizaciones independientes gestionadas por los anfitriones que las componen que se dedican a impulsar iniciativas para mejorar el lugar en el que residen. Estos clubs trabajan para intentar que exista una normativa clara y justa que regule el uso compartido de viviendas en las poblaciones a las que pertenecen.</p> <p>Principal problemática: el precio de los alquileres se ha llegado a incrementar en un 67% debido a la presencia de pisos turísticos que disminuyen la oferta de alquiler tradicional.</p>	<p>Ley de turismo</p> <p>Creación de la Guía de Tributación de Alquileres para todo el Reino.</p> <p>Ley 12/2023 de consolidación de vivienda</p>	<p>Derivado de esta reglamentación se determina que solo podrán ejercer dicha actividad las viviendas ubicadas en las primeras plantas de los edificios o lonjas con acceso propio y edificadas después de 1996.</p> <p>Se establece la constitución de un grupo de trabajo para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto al de vivienda y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.</p>
Francia- París	<p>París recibe 17 millones de personas por año y en general a los turistas les gusta este tipo de alojamientos porque son más confortables y baratos que los hoteles.</p>	<p>Normas urbanas</p>	<p>Restricción de alquiler a máximo 120 días.</p> <p>En el caso de otras propiedades que superen esa cifra, los pisos o casas deben acondicionarse para un uso turístico.</p> <p>Registro de viviendas y pago de impuestos</p>



II LEGISLATURA

ALIANZA VERDE

JUNTOS POR LA CIUDAD



CHUCHO SESMA
DIPUTADO LOCAL

	<p>Crea una presión enorme sobre las viviendas porque los inversores se dieron cuenta de que es mucho más interesante económicamente alquilar a turistas que llevar las propiedades al mercado local.</p> <p>En el hipercentro de París vimos que ante los aumentos de precios muchos propietarios vendieron sus departamentos a inversores que de manera completamente ilegal los alquilan a turistas por Airbnb.</p> <p>En París para alquilar un departamento es necesario estar en un registro profesional, que paga impuestos como el IVA.</p> <p>Fraude masivo con la complicidad de los propietarios y de Airbnb que no pone a disposición los medios para aplicar la ley.</p> <p>Principal problemática: Desnaturalización de la Ciudad y su forma de vida.</p>		
Estados Unidos-Nueva York	Las leyes del estado de Nueva York prohíben promocionar un apartamento para su alquiler por un período inferior a 30 días en una vivienda múltiple de Clase A, la cual generalmente consiste en un edificio con tres o más unidades residenciales permanentes. Las multas por hacerlo oscilarán entre \$1,000 y \$7,500 y se impondrán a la	La Ley de Registro de Alquileres a Corto Plazo o Ley Local 18 (entró en vigor el 5 septiembre 2023) fue impugnada por la empresa, pero el juez del Distrito lo desestimó en junio 2023.	Busca que 7,500 unidades que ya están dedicadas al negocio de renta a viajeros y turistas soliciten una licencia. Los anfitriones deben registrarse en <u>la</u> Oficina de Ejecución Especial (OSE, por sus siglas en inglés) de la alcaldía de Nueva York.



II LEGISLATURA

ALIANZA VERDE

JUNTOS POR LA CIUDAD



<p>persona responsable del anuncio publicitario</p> <p>Señales de que hay alquileres ilegales:</p> <p>Los indicios de que existen alquileres ilegales a corto plazo varían según las características de cada calle o edificio. Aparte de la presencia de anuncios en línea, el indicio más seguro de alquileres ilegales a corto plazo es tu sentido común y la observación de señales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un grupo de personas que llegan a un apartamento o casa con equipaje y que se van a los pocos días. • La presencia frecuente de visitantes con equipaje que toca timbre, consulta sus teléfonos o instrucciones impresas para ingresar en un edificio. • Cajas de seguridad para llaves en el exterior de un edificio o sistemas de teclado electrónico instalados en puertas y perillas. • Visitantes que se reúnen en pasillos, vestíbulos, escaleras y ascensores, hablan sobre sus estadías y consultan teléfonos, mapas o instrucciones impresas, o 	<p>PROHIBICIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se puede rentar una vivienda completa por menos de 30 días, aunque los anfitriones compartan instalaciones. • No se pueden alojar a más de dos huéspedes al mismo tiempo sin importar el tamaño de la vivienda o el número de habitaciones. • Los anfitriones deben estar físicamente presentes mientras se alquilan sus propiedades. • Las puertas internas no pueden tener cerraduras con llave que permitan a los huéspedes cerrar la habitación con llave cuando no estén allí. Cada miembro de la familia de los anfitriones y todo huésped debe tener acceso a todas las estancias de la vivienda. Las puertas internas que se cierran con llave causan barreras que impiden escapar en caso de una emergencia y esto podría dar lugar a la emisión de una orden de desalojo temporal <p>Multas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las multas para los anfitriones pueden oscilar entre \$100 y \$1,000 por una primera infracción. • Los huéspedes no incurrirán en sanciones por alojarse en una propiedad ilegal <p>Cómo se puede denunciar alquileres ilegales</p>
---	---



II LEGISLATURA

ALIANZA VERDE

JUNTOS POR LA CIUDAD



CHUCHO SESMA
DIPUTADO LOCAL

	<p>mencionan sitios web de alquileres en línea por su nombre.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ruidos u otros comportamientos atípicos a la vivienda o al barrio <p>Principal problemática: ruido, basura, peligro para las zonas donde se ubican, expulsión a los residentes locales de sus propios vecindarios.</p> <p>No saben respetar el espacio de los demás. Hay quejas de muchos inquilinos de apartamentos porque tenían muchos de este tipo de rentas en los edificios y quienes llegaban no tenían buen comportamiento. Rompen la armonía en los espacios para todos, especialmente en tu hogar.</p>		<p>Puedes llamar al 311 y seguir las instrucciones, o presentar una queja en línea.</p> <p>En el formulario hay espacio para que se describa en detalle lo que observas, incluidos los sitios web de anuncios en línea. Hay que dar la dirección específica del presunto alquiler ilegal a corto plazo, incluido el número de apartamento y los sitios web de anuncios en línea en que aparece.</p> <p>La queja puede ser anónima o, si lo deseas, da tu nombre. Tu queja será investigada por la Oficina Especial de Orden Público, y podrás hacer el seguimiento de tu queja en el sitio web del 311 y el Departamento de Sistemas de Información sobre Edificios</p>
Estados Unidos-Dallas	<p>2020. Las autoridades regularon estas plataformas para disminuir el desplazamiento del alquiler de rentas, sancionar el ruido, prohibir a la gente beber en las calles y colocar contenedores de basura alrededor de las albercas de áreas comunes.</p> <p>Principal problemática: En estos espacios se incrementa la basura y no hacen la separación de residuos;</p>	Normas de la ciudad sobre convivencia y vivienda	<p>Dallas restringió los alquileres de corta duración a determinados vecindarios para evitar fiestas molestas y peligrosas.</p> <p>Los propietarios de casas de alojamiento temporal deben registrarse con el gobierno de la Ciudad.</p> <p>Alrededor de 400 de las 1,200 casas de alojamiento temporal actualmente en el mercado están registradas y declaran sus impuestos de ocupación hotelera cada mes.</p>



II LEGISLATURA

ALIANZA VERDE

JUNTOS POR LA CIUDAD



CHUCHO SESMA
DIPUTADO LOCAL

	<p>incremento de violencia vecinal; congestión vial; incremento de los conflictos vecinales denunciados a las autoridades; reducción de la vivienda para los vecinos; incremento del comercio; rompimiento del entorno residencial.</p>		
Estados Unidos-San Francisco, Cal.	<p>2015 y 2016. se prohibió el Airbnb; se judicializa el asunto, y la Corte de California revierte la decisión de las autoridades de la Ciudad, por lo que se permite el alquiler, pero limitando el tiempo.</p> <p>Principal problemática: las autoridades alegaron violaciones a regulaciones sanitarias, ruido, generación de basura, realización de rentas de corto plazo ilegales y sin autorización de las autoridades. También que se eliminaba la vivienda asequible del mercado porque se transforman departamentos rentables en hoteles no oficiales.</p>	Normas de vivienda y salubridad	El tiempo que una persona puede ofrecer su residencia entera en renta mediante Airbnb está limitado a 90 días al año.
Colombia	Existen 8 millones de inmuebles en propiedad horizontal y cerca del 10% los que pueden estar haciendo uso de estas plataformas.	Ley de la República, decreto 2590. Ley de Turismo	No es que se prohíba, está permitido y seguirá así, pero si la Asamblea de vecinos de un edificio decide dejar en el reglamento escrito que no se puede hacer, se podría prohibir.



II LEGISLATURA

ALIANZA VERDE

JUNTOS POR LA CIUDAD



<p>Principal problemática: sin notificar a los vecinos generando inseguridad sobre costumbres y actividades que realizan los visitantes.</p> <p>Se alquilaban casas enteras por lo que el mercado de rentas para habitantes de las ciudades disminuyó en su disposición.</p> <p>No se pagan impuestos, ni se cuenta con licencias de hospedaje.</p> <p>Ruido e inseguridad de los vecinos.</p> <p>Incremento de la delincuencia.</p> <p>No se cumplen las condiciones fiscales por el alquiler ilegal.</p>		<p>Contempla nuevas reglas para la operación de las plataformas. Entre los requisitos está el pago de parafiscales y su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) vigente y activo, y esto aplicará tanto para las plataformas como para los que se anuncien.</p> <p>Este registro es gratuito y en línea.</p>
--	--	---

Fuente. Elaboración propia

CONTEXTO NACIONAL

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



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

En la cuestión fiscal, las plataformas digitales de renta de vivienda turística de corta estancia se encuentran incluidas ya que las entidades federativas recaudan los siguientes impuestos³:

- ✓ **Baja California Norte**, se paga el 5 por ciento por impuesto de hospedaje que incluye el precio del anuncio, limpieza para las reservaciones en esa entidad Federativa.
- ✓ **Baja California Sur**. Impuesto de hospedaje del 4 por ciento del precio anunciado incluyendo cualquier tarifa de limpieza.
- ✓ **Estado de México**, 4 por ciento que incluye las tarifas de limpieza para todas las reservaciones.
- ✓ **Guerrero**. Los impuestos de hospedaje van del 3 al 4 por ciento del precio del anuncio, dependiendo la tasa al tipo de alojamiento.
- ✓ **Jalisco**, impuesto de hospedaje del 3 por ciento.
- ✓ **Nayarit**, impuesto de hospedaje del 5 por ciento del precio del anuncio.
- ✓ **Nuevo León**, impuesto de hospedaje del 3 por ciento.
- ✓ **Oaxaca**, 3 por ciento de impuesto de hospedaje.
- ✓ **Querétaro**, el impuesto que se paga es del 3.5 por ciento.
- ✓ **Quintana Roo**, 6 por ciento de impuesto de hospedaje.
- ✓ **Sinaloa**, 3 por ciento del mismo impuesto.
- ✓ **Sonora**, 3 por ciento del impuesto de hospedaje y;
- ✓ **Yucatán** 5 por ciento de impuestos.

Derivado de este pago de impuestos es que las distintas plataformas digitales han argumentado que se encuentran permitidas y reguladas, lo cual es falso ya que no

3

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



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

se encuentran reconocidas en la legislación de la materia, no obstante que **la economía relacionada con éstas creció un 14.4 por ciento anual en 2022, de acuerdo con datos del INEGI.**

Esta situación ha ocasionado que algunas ciudades mexicanas comiencen a presentar problemas comunes a otras latitudes en el mundo que ya regularon y restringieron la renta de vivienda de corta estancia para turistas.

La gentrificación es una de las primeras denuncias que cualquier ciudad manifiesta respecto al cambio en la zonificación para fines de hospedaje turístico en las colonias, barrios y pueblos; a ello se suma la inseguridad, pues esta actividad en fines de semana deriva en fiestas, basura y riñas con consecuencias negativas para las mismas comunidades.

CIUDAD DE MÉXICO

En la Ciudad de México ya se contempla el pago de impuestos para las actividades de hospedaje, sin embargo, no existe una regulación para el tema que nos ocupa.

De ahí que a través de esta iniciativa lo que estamos proponiendo es retomar las mejores prácticas y experiencias internacionales para regular y establecer derechos y obligaciones para las plataformas digitales, para los que rentan sus viviendas y para los huéspedes, ya que, de no hacerlo, seremos cómplices de que se sigan cometiendo irregularidades en perjuicio de miles de personas que a diario sufren en carne propia dicha falta de regulación.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Debemos ser sensibles a ese reclamo social de respeto a los usos de suelo, de una identificación adecuada de las viviendas que realizan estas actividades, de la necesidad de la presencia en todo momento de los propietarios o poseedores de las viviendas para que respondan por los desórdenes y violaciones a las reglas de convivencia, salubridad y protección civil, entre otras, cuando se requieran, así como del establecimiento claro de su responsabilidad para el pago de daños que generen sus huéspedes.

A todo ello debemos agregar que se tiene que garantizar que no sean ocupadas las viviendas para la comisión de delitos, pues en fechas recientes se han evidenciado que son utilizadas para realizar actividades como secuestro o trata de personas, Recordemos que en el mes de septiembre del 2023, se tuvo conocimiento de personas se encontraban vinculadas a proceso relacionados con el secuestro de seis personas extranjeras, que a través del uso de plataformas digitales ofrecían inmuebles en renta y se hacían pasar por propietarios, por lo que resulta imperante que se cuente con un registro de estas viviendas para que tanto los vecinos como los huéspedes tengan las garantías necesarias.

Derivado de todo ello, a través de esta iniciativa, se está proponiendo, principalmente:

- a) Crear la figura de vivienda de corta estancia para turistas.
- b) Prohibir la renta de viviendas de corta estancia para turistas en aquellos espacios no autorizados por las actividades relacionadas con la zonificación que se establecen en los Programas de las Alcaldías de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

- c) Crear una plataforma para el registro de viviendas de corta estancia para turistas que se ubiquen en las zonas permitidas por los Programas de Ordenamiento Territorial de las Alcaldías de la Ciudad de México.
- d) Establecer derechos y obligaciones a los propietarios y/o poseedores que renten viviendas de corta estancia para turistas.
- e) Disponer las sanciones en caso de incumplimiento de hasta 5,000 unidades de cuenta, es decir, alrededor de 60 mil pesos.

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

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

ÚNICO. Se reforma la denominación de la Ley para quedar como Ley de Turismo de la Ciudad de México; se reforman las fracciones XXX y XXXI y se adiciona una fracción XXXII del artículo 3; se adiciona un último párrafo al artículo 15; se adiciona un segundo párrafo al artículo 22; se adiciona una sección Primera “De la Vivienda de Corta Estancia para Turistas” al Capítulo Único del Título Quinto, con los artículos 61 Bis, 61 Bis 1, 61 Bis 2, 61 Bis 3, 61 Bis 4, 61 Bis 5, 61 Bis 6; y 61 Bis 7; y se adicionan un artículo 77 Bis; todo ello a la Ley de Turismo del Distrito Federal, para quedar como sigue:

LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Artículo 3. (...)

I a XXIX. (...)

XXX. Vivienda de Corta Estancia para Turistas: Inmueble habitado por sus legítimos propietarios o poseedores quienes destinan una porción del mismo para arrendamientos para turistas, cuya suma no podrá rebasar los 90 días al año, que cuenta con registro ante las autoridades de turismo de la ciudad de México, previo pago de derechos y cumplimiento de requisitos que dispongan las mismas autoridades, que está sujeta al pago del impuesto y aprovechamientos correspondientes y que es promocionada a través de plataformas digitales o redes sociales.

XXXI. Turistas: las personas que viajan temporalmente fuera de su lugar de residencia habitual y que utilicen alguno de los servicios turísticos a que se refiere esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto para efectos migratorios por la Ley General de Población; y

XXXII. Zonas de Desarrollo Turístico Sustentable: aquellas fracciones del territorio, claramente ubicadas y delimitadas geográficamente, que, por sus características naturales o culturales, constituyen un atractivo turístico.

Artículo 15. (...)

(...)

(...)



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Queda prohibida la renta de viviendas de corta estancia para turistas en aquellos espacios no autorizados por las actividades relacionadas con la zonificación que se establecen en los Programas de las Alcaldías de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Artículo 22. (...)

La Secretaría coadyuvará con el gobierno federal y las dependencias correspondientes a efecto de establecer los lineamientos y acciones para regular la vivienda de corta estancia para turistas que se realiza a través de plataformas digitales y redes sociales, para que las mismas garanticen el derecho a la ciudad, el medio ambiente sano y al ordenamiento territorial.

TITULO QUINTO
CAPÍTULO ÚNICO

DE LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE LOS TURISTAS Y DE LOS
PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS

Sección Primera

De la Vivienda de Corta Estancia para turistas

Artículo 61Bis. La Secretaría contará con una plataforma para el registro de viviendas de corta estancia para turistas que se ubiquen en las zonas permitidas por los Programas de Ordenamiento Territorial de las Alcaldías de la Ciudad de México.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

En esta plataforma se deberán inscribir, previo el pago anual de derechos y cumplimiento de requisitos que establezca la Secretaría, todas aquellas personas físicas y morales propietarias o poseedoras que promuevan sus viviendas de corta estancia para turistas a través de plataformas digitales y redes sociales.

Artículo 61 Bis 1. Las viviendas de corta estancia para turistas podrán ser arrendadas, observando las siguientes reglas:

- I. Solamente las que se encuentren en plantas bajas de los inmuebles.
- II. Los propietarios o poseedores deberán estar presentes durante todo el tiempo que dure el arrendamiento.
- III. Solamente podrá rentarse por 90 días al año.
- IV. En caso de condominios se deberá contar siempre con la autorización de la Asamblea General de condóminos.
- V. No se podrá celebrar más de dos arrendamientos al mismo tiempo.
- VI. Se deberá contar como actividad permitida en los Programas de Ordenamiento Territorial de las Alcaldías.

Artículo 61 Bis 2. Son derechos de los propietarios o poseedores de viviendas de corta estancia para turistas:

- I. Contar con una identificación de su inmueble otorgado por la autoridad ante la que se registró.
- II. Tener acceso a la promoción de su vivienda en las distintas plataformas y redes sociales del Gobierno de la ciudad.

Artículo 61 Bis 3. Los propietarios o poseedores de vivienda de corta estancia para turistas tienen las siguientes obligaciones:



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

- I. Registrarse anualmente en la plataforma que la Secretaría disponga para tales efectos.
- II. Exhibir públicamente la identificación que los acredita como vivienda de corta estancia para turistas.
- III. Respetar y hacer respetar por sus arrendatarios las reglas de sana convivencia establecidas en los reglamentos internos cuando se trate de condominios, así como las normas de cultura cívica.
- IV. Velar por la seguridad y el descanso de los vecinos.
- V. Estar presentes durante la estancia de los arrendatarios.
- VI. Vigilar que no se ocupen las viviendas para actividades que alteren el orden público o que generen ruido en la comunidad.
- VII. Garantizar el cumplimiento de las normas ambientales, de salubridad y protección civil vigentes por parte de los arrendatarios.
- VIII. Estar al corriente en sus pagos por concepto del impuesto predial y derechos por el suministro de agua y energía eléctrica.
- IX. Contar con un seguro de responsabilidad civil para los arrendatarios.
- X. Garantizar seguridad de los arrendatarios y;

Artículo 61 Bis 4. Las plataformas digitales que anuncian el alquiler de viviendas de corta estancia para turistas serán responsables solidarias y garantizarán que los propietarios y poseedores de los inmuebles cumplan con las obligaciones a que se refiere el presente capítulo.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Artículo 61 Bis 5. Cuando los propietarios o poseedores de viviendas de corta estancia para turistas incumplan con las obligaciones que menciona el presente capítulo se harán acreedores a las sanciones que se establecen en la presente ley.

ARTÍCULO 61 Bis 6. Los arrendatarios de vivienda de corta estancia para turistas gozarán de los derechos de protección a los consumidores que establece la ley, en lo que les sean aplicables.

Artículo 77 Bis 7. Sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes, la imposición de sanciones a que refiere el artículo anterior se incrementará cuando se trate de turismo digital y vivienda de corta estancia para turistas, de la siguiente manera:

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

Quando se anuncie en plataformas digitales o redes sociales la renta de vivienda de corta estancia para turistas sin contar con el registro ante las autoridades competentes o sin contar con el correspondiente seguro de responsabilidad civil, dichas viviendas serán clausuradas.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

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

Cuando la suma de los arrendamientos rebase los 90 días permitidos por año se revocará de manera definitiva el registro del inmueble y así será identificado en la plataforma.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. La Secretaría deberá en un plazo de 180 días emitir los lineamientos y habilitar la plataforma para el registro de las viviendas a que hace referencia el presente decreto.

CUARTO. La Secretaría en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas establecerán los mecanismos para el pago de derechos por el registro de las viviendas a que hace referencia el presente decreto.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

QUINTO. La Secretaría en un plazo de 180 días hábiles deberá realizar las modificaciones al Reglamento de la presente ley que sean necesarias para la implementación de este decreto.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, a los 26 días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

Suscribe,

JESÚS SESMA SUÁREZ

DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ
COORDINADOR