



II LEGISLATURA



**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 ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE APROVECHAMIENTOS POR ACTIVIDADES DE RENTA DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS**, para quedar como sigue:

### **OBJETIVO**

Establecer en el Código Fiscal de la Ciudad de México el pago aprovechamientos para las plataformas digitales que sirven como intermediarios en la realización de actividades de renta de viviendas de corta estancia para turistas para que dichos aprovechamientos se destinen al mantenimiento y mejoramiento de vialidades y servicios públicos de seguridad y rescate, de limpia, de alumbrado, de suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado.



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El uso de las plataformas digitales o redes sociales para cualquier actividad humana son una realidad en todo el mundo. Desde los actos de comercio más simples como la compra de comida hasta los intercambios comerciales, bancarios, pagos de contribuciones, impuestos y derechos.

Por su parte, **el turismo, como una actividad que se realiza en todo el mundo de manera cotidiana, tampoco ha quedado al margen del mundo digital. Hoy por hoy, la manera de planificar vacaciones o días de descanso se han modificado, pasando de la visita a las agencias de turismo tradicionales a la compra de paquetes y vuelos a través del internet.**

En este contexto, el internet también ha sido utilizado para que las empresas hayan desarrollado el mercado de intermediación para la renta de vivienda de corta estancia con fines turísticos, lo cual generó en un primer momento las denuncias por parte de las empresas hoteleras y las dedicadas al hospedaje de personas, en virtud de que se estaban llevando a cabo actividades similares sin realizar el pago de impuestos correspondientes y sin otorgar las condiciones que garantizaran la seguridad de las personas.

**Así es como distintas plataformas como Airbnb, Booking o Kayak se hicieron presentes sin ninguna regulación, por lo que resulta indispensable que exista una, así como el establecimiento de la obligación de que paguen impuestos y aprovechamientos por el uso de la infraestructura de las ciudades, como ya se hace en otras partes del mundo.**



## CONTEXTO INTERNACIONAL

De acuerdo a Eva Blasco, vicepresidenta de la patronal europea ECTAA, *“las agencias de viajes tradicionales, se han visto obligadas a adaptarse al nuevo entorno derivado del desarrollo tecnológico, pero sobre todo del cambio de hábitos del consumidor, razón por la cual se han reinventado con un enfoque al cliente, al que se debe ser capaz de aportar un valor añadido basado fundamentalmente en la atención personalizada”*<sup>1</sup>

Ahora bien, en el caso específico de la empresa Airbnb, existen diversos estudios que la entienden como un mercado comunitario que sirve para publicar, anunciar y reservar alojamientos, además de ser reconocido como el sistema de economía colaborativa más exitosos en las primeras dos décadas del siglo XXI.

Sin duda alguna, **su gran éxito radicó en que permitió a sus usuarios encontrar alojamiento perteneciente a particulares que en un principio también vivían en la vivienda mientras se desarrollaba la visita del turista, que después derivó en la renta completa de la misma (casa o departamento). Sin embargo, este tipo de servicios que a los involucrados podría resultar cómodo y eficiente, a las ciudades y principalmente, a los gobiernos les comenzó a generar graves dificultades.**

En Japón, por ejemplo, de acuerdo a declaraciones realizadas por funcionarios de turismo de aquel país como Soichi Taguchi, reconocieron que las leyes aprobadas

---

<sup>1</sup> Group of National Travel Agents' and Tour Operators' Associations within the EU.



en 2018 como **«urgentemente necesarias para garantizar la salud pública y evitar problemas con los residentes locales»**.<sup>2</sup>

Las reformas en cuestión buscaron solventar las siguientes cuestiones, tal como fue declarado en su momento por el CEO DE Hyakusenrenma, **“todos los problemas se derivan de los alquileres ilegales porque los vecinos no sabían quién los estaba operando”**, a pesar de que para la empresa Airbnb los incidentes significaran **“actos extremadamente raros”**, siendo importante destacar que dicha empresa, meses antes de la entrada en vigor de las reformas que regulan y restringen el uso de las plataformas en dicho país, argumentaba que el establecer restricciones tendría impactos negativos en la economía, más cuando estaban a menos de dos años, en ese momento, de ser la sede olímpica mundial.

Lo cierto es que, **en la actualidad** para superar los problemas vecinales, las plataformas ahora ofrecen servicios adicionales para administrar los alquileres, como dar la bienvenida a los huéspedes, entregarles las llaves y mostrarles la propiedad personalmente. Incluso, en su página, la empresa Airbnb, reconoce: **“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.”**

En el caso de la comunidad de Cataluña, específicamente, Barcelona en España, de acuerdo con el Trabajo de Grado elaborado por Inés Perero de la Fuente<sup>3</sup>: “a

<sup>2</sup> Visible en: <https://japonandmore.com/2018/05/25/nueva-ley-airbnb-en-japon/>

<sup>3</sup> Perero de la Fuente, Inés. *“ANÁLISIS DEL CASO AIRBNB EN BARCELONA”*, Segovia, España 2020



II LEGISLATURA

ALIANZA  
**VERDE**  
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO  
SESMA**  
DIPUTADO LOCAL

*pesar de que esta plataforma surgió como un fenómeno minoritario, donde sus creadores buscaron dar respuesta a un problema propio, la acogida por parte de los potenciales consumidores fue positiva y es hoy un fenómeno masivo a nivel mundial. Airbnb se ha convertido en un negocio especulativo gestionado por grandes fondos, pero **su uso y gestión está desencadenado controversias en algunas regiones como es el caso de Barcelona donde, al igual que en otras grandes ciudades, ha desembocado en la ruptura del buen clima de convivencia entre vecinos y turistas, obligando a los municipios a establecer políticas de restricción.** (...) Todas las reestructuraciones y los replanteamientos del formato culminaron en el año 2010 con el inicio de la etapa de crecimiento, propiciada por el aumento de los ingresos, con una implantación del producto en más de 80 países. Desde la primavera de 2011 la empresa se encuentra en una etapa de estabilidad en la mayoría de los lugares donde tiene actividad. Sin embargo, al tratarse de un servicio que depende en gran medida de las características geográficas y sociales, en algunos casos como Barcelona, la empresa se está enfrentando a graves problemas que están marcando el inicio de la etapa de declive.”*

El estudio de referencia reconoció que hasta 2019, “Cataluña fue la comunidad más visitada de España, con 19.358 millones de turistas extranjeros en 2019, el 23% del total. Una actividad prioritaria para el Gobierno municipal, por la aportación económica que representa y por los distintos efectos que genera en la dinámica social y urbana. (...)”



II LEGISLATURA



Gráfico 7: Número de turistas por CC.AA. en 2019. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE

Dentro de las acciones que ha encabezado esta municipalidad, como De la Fuente lo estudió, observamos: “El ayuntamiento de Barcelona colabora con otro tipo de plataformas para **regular la publicación de alojamientos turísticos ilegales, comprometiéndose a no publicar pisos que no demuestren que poseen el número de registro.** Ante la no colaboración de Airbnb, se impuso una multa de 600.000 euros a la compañía en 2016, situación que se agravó en el verano de 2017 cuando el Ayuntamiento amenazó con imponer otra multa si la plataforma seguía sin adaptarse a las políticas y contribuía a la regulación”. **Barcelona tiene entre 6.000 y 8.000 casos de pisos ilegales, con una gran facturación por la elevada demanda turística. Por ello, se plantearon que las multas superasen los 600.000 euros, buscando motivar la inscripción en el registro y el pago del impuesto establecido.**

Otro factor que muestra el compromiso de Barcelona contra la oferta irregular de pisos turísticos, es la creación de la figura del "visualizador". El "visualizador" es una persona, que haciéndose pasar por turista, se encargada de la comprobación "in



II LEGISLATURA



situ” de la concordancia entre las direcciones de viviendas registradas y su ubicación real, así como detectar posibles fraudes. Por otro lado, **el Ayuntamiento detectó en 2017, 316 pisos alquilados por inquilinos como pisos turísticos ilegales. Que representaban entre el 10% y el 15% de los 3.000 que han recibido una orden de cese.**

En consecuencia, los resultados citados en el multirreferido estudio de Grado identifican que:

*“El ayuntamiento de Barcelona llevó a cabo en 2019, 4.900 órdenes de cese, que se tradujeron en el cierre de 3.000 alojamientos turísticos ilegales (un 62%), pasando en la mayoría de los casos al parque de alquiler convencional. El balance del primer plan propuesto de julio de 2016 a julio de 2017, muestra que en ese período se abrieron 6.197 casos, lo que significa que se investigaron el doble de propiedades que en los dos años y medio anteriores. Se impusieron 3.473 sanciones y se ordenó el cierre de 2.332 pisos ilegales. Una cifra que coincide con el número total de viviendas que Airbnb retiró ese mismo año de su plataforma. Las restricciones impuestas por el ayuntamiento de Barcelona en 2016, que han ido reformulándose hasta la actualidad, provocaron que la plataforma Airbnb haya experimentado un crecimiento menor que en otras ciudades y capitales europeas. (...) Tras la petición en 2018 por parte del Ayuntamiento de Barcelona al startup de retirar un total de 2.577 alojamientos turísticos y anuncios ilegales de su plataforma, **en 2019 Airbnb actuó. En este mismo año la empresa tuvo que hacer frente al manifiesto promulgado por 33 asociaciones hoteleras, de siete pautas (registro, fiscalidad, limitaciones, seguridad y salubridad, capacidad***



**de decisión de los vecinos del edificio, responsabilidad y aplicación y control)** para la ordenación global del alquiler turístico. Y se exigió la definición de las responsabilidades legales de plataformas y anfitriones para la regulación de responsabilidades”.

En el caso de Colombia, la Ley de Turismo, que fue sancionada por el presidente Iván Duque el último día de 2020, contempló nuevas reglas para la operación de las plataformas. Entre los requisitos está el **pago de parafiscales y el Registro Nacional de Turismo (RNT) vigente y activo, el cual aplicaría tanto para las plataformas como para los que se anuncien allí.**

## CONTEXTO NACIONAL

En nuestro país, **el pago de impuestos como el IVA desde el año 2020 ya se aplica por las actividades de renta de viviendas de corta estancia y, el caso de las entidades federativas, además se cobra el impuesto por el hospedaje, incluyendo todas las tarifas que se mencionan en el anuncio (como la limpieza)**<sup>4</sup>:

### “Baja California

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Baja California, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 5% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para las reservaciones en Baja California (Norte), México. Para

<sup>4</sup><https://www.airbnb.mx/help/article/2288#:~:text=Los%20hu%C3%A9spedes%20que%20reservan%20alojamientos,se%20paga%20al%20Gobierno%20Federal.>





II LEGISLATURA



obtener información detallada, visita el sitio web del Gobierno del estado de Baja California Sur.

### **Baja California Sur**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Baja California Sur, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 4% del precio anunciado incluyendo cualquier tarifa de limpieza para todas las reservaciones en Baja California Sur, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web del Gobierno del estado de Baja California Sur.

### **Estado de México**

A partir del 1 de abril de 2019, los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el Estado de México pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto sobre el hospedaje: 4% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para todas las reservaciones en Estado de México. Para obtener información detallada, visita el sitio web del Gobierno del Estado de México.

### **Guerrero**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Guerrero, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: entre el 3 y el 4% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza, para las reservaciones en Guerrero, México. La tasa impositiva depende del tipo de alojamiento. Para obtener información



detallada, visita el sitio web de la Secretaría de Finanzas y Administración de Guerrero.

### **Jalisco**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Jalisco, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 3% del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza precio para todas las reservaciones en Jalisco, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web de la Secretaría de Finanzas de Jalisco.

### **Ciudad de México**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en la Ciudad de México, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 3-5% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para las reservaciones en Ciudad de México. La tasa impositiva depende del tipo de alojamiento. Para obtener información detallada, visita el sitio web de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.

### **Nayarit**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Nayarit, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 5% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para las reservaciones en Nayarit, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web de la Secretaría de Finanzas de Nayarit.



II LEGISLATURA



### **Nuevo León**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Nuevo León, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 3% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza, para todas las reservaciones en Nuevo León, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web del Gobierno del estado de Nuevo León.

### **Oaxaca**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Oaxaca, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 3% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para las reservaciones en Oaxaca, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web de la Secretaría de Finanzas de Oaxaca.

### **Querétaro**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Querétaro, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 3.5% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para las reservaciones en Querétaro, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web del Gobierno del estado de Querétaro.



### **Quintana Roo**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Quintana Roo, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 6% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para las reservaciones en Quintana Roo, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web de la Secretaría de Finanzas y Planeación de Quintana Roo.

### **Sinaloa**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Sinaloa, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: entre el 3% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza, para las reservaciones en Sinaloa, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web del Gobierno del estado de Sinaloa.

### **Sonora**

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Sonora, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 3% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para las reservaciones en Sonora, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web del Gobierno del estado de Sonora.



## Yucatán

Los huéspedes que reserven alojamientos de Airbnb situados en el estado mexicano de Yucatán, pagarán los siguientes impuestos como parte de su reservación:

- Impuesto de hospedaje: 5% del precio del anuncio, incluidas las tarifas de limpieza para las reservaciones en Yucatán, México. Para obtener información detallada, visita el sitio web del Gobierno del estado de Yucatán”.

**Sin embargo, el uso de la infraestructura y de servicios básicos como recolección de residuos, uso de agua y seguridad, siguen siendo asignaturas pendientes** por los intermediarios en la renta de viviendas de corta estancia con fines turísticos, quedando a cargo de las autoridades municipales el garantizar los servicios a toda la comunidad, en términos de lo que establece la fracción III del artículo 115 de la Constitución Federal.

Sobre el particular, la Ciudad de Oaxaca ya ha iniciado los trabajos normativos necesarios para regular y garantizar el pago de impuestos y derechos municipales por el uso de las plataformas digitales que se dedican a la promoción de renta de viviendas de corta estancia para el turismo.

## **CIUDAD DE MÉXICO**

De acuerdo al análisis realizado por el Observatorio de Ciudades, en la capital del país existen **22,575 espacios activos** considerados como viviendas de corta estancia que se promocionan por plataformas digitales con fines de turismo, de los



cuales, casi 14 mil trabajan con la plataforma Airbnb<sup>5</sup>. **Aunque la misma plataforma señala que a diciembre del 2022, tiene un mercado solamente de 20,000 sitios para hospedaje.**

Además de los problemas vecinales comunes a todas las ciudades en cuanto a incomodidad, violencia, inseguridad, residuos sólidos y que todo ello se realiza en la informalidad (pues se rentan viviendas para ocuparse como habitaciones de hoteles sin contar con el uso de suelo correspondiente), también se violentan normas de protección civil y se evade el pago de impuestos, obteniendo ganancias millonarias.

Si bien la ciudad de México desde el año 2019 se encuentra trabajando en mesas de coordinación para regular las plataformas digitales que anuncian las viviendas de corta estancia con fines turísticos, como lo es Airbnb, lo cierto es que también se debe establecer de manera clara el pago de aprovechamiento de la gran infraestructura que ofrece la Ciudad a cargo de dichas plataformas.

En tal virtud, a través de la presente iniciativa proponemos reformar el Código Fiscal de la Ciudad de México para que, a partir del año 2024:

- Las plataformas digitales que sirven de intermediarios para realizar la renta de viviendas por corta estancia con fines de turismo, paguen una cuota del 4% sobre el total de las comisiones o tarifas que cobren por cada intermediación y/o promoción y/o facilitación realizada en la Ciudad de México.

---

<sup>5</sup> Visible en: <https://politica.expansion.mx/cdmx/2022/12/20/airbnb-acapara-la-ciudad-de-15-minutos-en-cdmx>



- Este aprovechamiento se cobrará sobre el total de las comisiones o tarifas que bajo cualquier denominación cobren por cada intermediación y/o promoción y/o facilitación realizada en la Ciudad de México.

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

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE APROVECHAMIENTOS POR ACTIVIDADES DE RENTA DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS**

UNICO. Se adiciona el artículo 307 Quáter y se adiciona un artículo 249 Sextus, ambos del Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

**CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**ARTÍCULO 307 QUÁTER-** Las personas físicas o morales que realicen actividades de intermediación, promoción o de facilitación digital a través de la operación y/o administración de aplicaciones y/o plataformas informáticas de control, programación y/o geolocalización en dispositivos fijos o móviles, para la interconexión que permita a los usuarios contactar con terceros oferentes de bienes inmuebles para renta de vivienda de corta estancia para turistas en territorio de la Ciudad de México, deberán pagar mensualmente por el uso y/o explotación de la infraestructura de la Ciudad de México, una cuota por concepto de aprovechamiento equivalente al 4% por cada operación realiza.



**El aprovechamiento a que se refiere este artículo es intransferible y no estará sujeto a traslación, ni deberá incluirse en el costo total a cargo del usuario.**

**Este aprovechamiento se cobrará sobre el total de las comisiones o tarifas que bajo cualquier denominación cobren por cada intermediación y/o promoción y/o facilitación realizada en la Ciudad de México.**

**La totalidad de los aprovechamientos previstos en este artículo se deberá destinar al mantenimiento y mejoramiento de vialidades y servicios públicos de seguridad y rescate, de limpia, de alumbrado, de suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado.**

**Artículo 249 Sextus. Por el registro anual en la plataforma de renta de vivienda de corta estancia para turistas, ante la Secretaría de Turismo se pagarán derechos por el equivalente al 1% del valor catastral del inmueble.**

## **T R A N S I T O R I O S**

**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 en enero del 2024.

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





II LEGISLATURA

ALIANZA  
**VERDE**  
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO  
SESMA**  
DIPUTADO LOCAL

**Suscribe,**

*JESÚS SESMA SUÁREZ*

**DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ  
COORDINADOR**