

Palacio Legislativo de Donceles, a 25 de octubre de 2023.

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

No sin antes cordialmente saludarle, amablemente le solicito la **SUSTITUCIÓN** en el orden del día de la sesión del próximo día jueves 26 de octubre del presente año, del siguiente asunto:

- **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 30 “ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS EN USO DE SUELO HABITACIONAL”, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

Atentamente

*JESÚS SESMA SUÁREZ*

DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ  
COORDINADOR

C.c.p.: Archivo.-





**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 POR EL QUE SE EXPIDE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 30 “ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS EN USO DE SUELO HABITACIONAL”, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

### **OBJETIVO**

Expedir la Norma General de Ordenación Número 30 “Actividad de arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas en uso de suelo habitacional”, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal (ahora Ciudad de México).



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### CONTEXTO GENERAL

La planeación y el ordenamiento territorial son temas fundamentales para el desarrollo de cualquier ciudad y, en la actualidad, variables como ciudades digitales, sustentables, con perspectiva de género, seguras, incluyentes y compactas han generado una grave presión en ellas que obligan a las autoridades a crear un marco legal ágil y que responda a las realidades sociales.

Tal es la relevancia que tiene la construcción de ciudad que uno de los Objetivos de Desarrollo Sustentable, en específico el 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles” reconocen que es indispensable se tomen acciones, ya que: **“desde 2007, más de la mitad de la población mundial ha estado viviendo en ciudades, y se espera que dicha cantidad aumente hasta el 60% para 2030”.**<sup>1</sup>

Adicionalmente, ONU hábitat, de los análisis realizados en los últimos años, han identificado, especialmente que:

*“Las ciudades y las áreas metropolitanas son centros neurálgicos del crecimiento económico, ya que contribuyen al 60 % aproximadamente del PIB mundial. Sin embargo, también representan alrededor del 70 % de las emisiones de carbono mundiales y más del 60 % del uso de recursos.*

*La rápida urbanización está dando como resultado un número creciente de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados (como la recogida de residuos y los sistemas de agua y saneamiento, carreteras y transporte), lo cual está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado.”*

---

<sup>1</sup> <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

Con base en ello es que la Nueva Agenda Urbana fue adoptada desde la Cumbre de Hábitat III de 2016, en donde se establecen, entre otras cuestiones, recomendaciones para elaborar y actualizar políticas nacionales urbanas y territoriales, así como el intercambio internacional que permita a las autoridades conocer las mejores prácticas que se implementan en sus territorios, acciones, datos, capacitación y recursos materiales, humanos y también territoriales que generen cambios positivos para lograr los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

En ese sentido, durante el mes de octubre de cada año, se realizan diversos encuentros y relatorías que permiten conocer los avances, áreas de oportunidad y temas relevantes y de convergencia en lo que se conoce como “El Mes de las Ciudades”, realizando un evento internacional el día 31 del mismo para establecer metas y líneas de acción para la mejor gestión del territorio de estas.

Lo anterior ha permitido a distintas ciudades en Latinoamérica, por ejemplo, diseñar de manera participativa el ordenamiento de sus ciudades, pues recordemos que:

- ***“Más de la mitad de la población mundial reside actualmente en zonas urbanas, una tasa que se prevé alcance el 70 % en 2050. Aproximadamente 1100 millones de personas viven actualmente en barrios marginales, o en condiciones similares, en las ciudades y se espera que en los próximos 30 años haya 2000 millones más.***
- *En 2022, solo la mitad de la población urbana mundial tenía acceso al transporte público. El crecimiento urbano descontrolado, la contaminación atmosférica y la escasez de espacios públicos abiertos persisten en las ciudades.*
- *Desde 2015, se ha duplicado el número de países con estrategias nacionales y locales de reducción del riesgo de catástrofes.*
- *Para alcanzar el Objetivo 11, los esfuerzos deben centrarse en aplicar políticas y prácticas de desarrollo urbano inclusivo, resiliente y sostenible que den*

*prioridad al acceso a los servicios básicos, a la vivienda a precios asequibles, al transporte eficiente y a los espacios verdes para todo el mundo.*

- Actualmente, **el 85 por ciento** de los habitantes de barrios marginales se concentran en tres regiones: Asia central y meridional (**359 millones**), Asia oriental y sudoriental (**306 millones**) y África subsahariana (**230 millones**).
- A nivel mundial, las ciudades se expandieron físicamente más rápido que sus tasas de crecimiento poblacional, con tasas promedio anuales de consumo de suelo del **2,0 %**, en comparación con las tasas de crecimiento poblacional del **1,6%**, entre los años 2000 y 2010, y del **1,5%**, en comparación con el **1,2%** respectivamente, entre los años 2010 y 2020, según los datos de **681** ciudades entre los años 1990 y 2020.<sup>2</sup>

En ese sentido, la expansión de las ciudades y lo urbano, en paralelo a “una transición hacia sociedades más poliédricas, dando como resultado nuevos sistemas complejos de ciudades y sociedades, y a una creciente demanda ciudadana de implicación en el diseño y en la gestión de su entorno”<sup>3</sup>, ha ocasionado que **los instrumentos de planeación en Europa evolucionen para adaptarse a las nuevas y distintas formas de vida en las ciudades con criterios y objetivos medioambientales, económicos, sociales y participativos, entendiendo que la Ciudad es un ente vivo y que necesita reglas claras, pero también flexibles para crear comunidad.**

Sin duda alguna, **la pandemia de COVID-19** creó un hito en la forma de hacer ciudad y las actividades que en ella se crean, generan y gestan, **por lo que el turismo, a pesar de ser una de las actividades que mayor ingreso genera, fue duramente dañado.**

---

<sup>2</sup> Fuente: **Informe sobre los ODS 2023**

<sup>3</sup> Bouzas Blanco, Víctor. “Planificación urbana integral” Tysmag, Barcelona, España. Diputación de Barcelona. Visible en: <https://tysmagazine.com/libro-gratuito-planificacion-urbana-integral/>



Así, la crisis sanitaria de COVID 19 se convirtió en la mejor plataforma y representó la nueva configuración de vacacionar a bajo costo, por lo que mientras los hoteles estuvieron cerrados, las plataformas digitales de anuncios para rentas de viviendas de corta estancia con fines turísticos, si bien tuvieron bajas, dieron viabilidad económica y garantizaron a miles de personas vacacionar, siendo importante destacar que el uso de plataformas de anuncios turísticos de renta de vivienda, pasó de un nicho de jóvenes a ser una práctica cotidiana, dada la informalidad, costo y rapidez que tienen para acordar los pagos y la forma de estancia.

El ejemplo más claro de este mercado de turismo es la **plataforma digital Airbnb**, la cual nace en la Ciudad de San Francisco, California de la Unión Americana, en donde lo que se busca es crear un espacio de publicidad y anunciar el alquiler de viviendas para turismo y que **se ha convertido en un negocio multimillonario y de gran empuje, pero en la que la falta de normas dada su informalidad, derivó en una violación al derecho a la ciudad, a sus normas de ordenamiento e infraestructura.**

Por ello, desde el año 2015 comenzaron a darse en prácticamente todas las ciudades, movimientos vecinales en contra de esta renta de viviendas ilegales por la generación de ruido, molestias en la comunidad, basura, inseguridad y conflictos que obligaron a las autoridades a tomar cartas en el asunto sobre la necesidad de una regulación, siendo la tendencia mundial transitar hacia el pago de derechos e impuestos, así como a establecer derechos y obligaciones para las partes, más que a su prohibición.

## EN MÉXICO

En lo que se refiere a nuestro país, el ordenamiento territorial a partir de la entrada en vigor de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, reconoce como elementos fundamentales de las Ciudades, entre otros:

*“Artículo 1. ...*

*III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;*

***IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población (...)***”

Mientras que el artículo 3, reconoce a los usos de suelo como:

*“Artículo 3.*

***XXXVI. Usos del suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano; (...)***”

Adicionalmente reconoce como principios, entre otros:

*“Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:*

*I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;*

*II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;*

*III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;*

*IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;*

*(...)*”

Finalmente, establece la obligación de toda autoridad para que las políticas públicas de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana, observen los principios señalados en la misma ley, sin importar el orden de gobierno de donde emanen. Lo anterior, en términos del artículo 5 de la





Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente.

En congruencia con lo anterior, a nivel estatal, el Estado de Quintana Roo, se estableció hace unos cuantos meses la obligación del registro de plataformas digitales de alojamiento tipo Airbnb, las cuales deben cubrir el impuesto al hospedaje que para este 2023 quedó en 6 por ciento. Cabe aclarar que solamente en dicha entidad federativa existen más de 35 mil unidades de este tipo.

## **PROBLEMÁTICA EN LA CIUDAD DE MÉXICO**

**En el caso de la Ciudad de México, desde el año 2019 se ha estado trabajando en la regulación de la renta de viviendas de corta estancia para turistas a través de las distintas plataformas digitales existentes, dado el encarecimiento de las rentas en determinadas zonas y que dichas rentas se llevan a cabo en viviendas que cuentan con uso de suelo habitacional para realizar actividades de hospedaje, es decir, violando los programas de desarrollo urbano, sean de las hoy Alcaldías o parciales dentro de las mismas.**

**Adicionalmente, estas rentas representan pérdidas económicas para la ciudad de México, pues, aunque las ganancias son millonarias, no se pagan aprovechamientos ni se cuenta con un registro de las mismas por las autoridades del ramo y, en consecuencia, los programas de ordenamiento territorial de las alcaldías no reflejan la realidad del uso del territorio en la capital del país.**

**En lo que se refiere a las ganancias que se obtiene por estas actividades, existen estudios que indican que, solamente por un alquiler de tres días en la**



**ciudad de México, estas pueden ser de hasta siete mil pesos<sup>4</sup>, de los cuales, solamente se paga lo correspondiente a impuestos de hospedaje, pero sin que se pague ningún aprovechamiento a la Ciudad por el uso de su infraestructura y por los servicios públicos que utilizan.**

Adicionalmente, recordemos que, en el Código Penal vigente en la Ciudad de México, en el artículo 343Bis. de manera textual en su primer párrafo establece: “Se le impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de éstas conductas.”<sup>5</sup> Es decir, se tienen el interés legítimo, pero no es legal y sí un delito. De ahí que es importante ordenar y regular, desde el punto de vista del desarrollo urbano, estas actividades de renta de vivienda con fines turísticos que se ejecutan diariamente al margen de la ley.

Por último, recordemos que las Normas Generales de Ordenación forman parte integral no solamente de los aún Programas general de desarrollo urbano, de las delegaciones y parciales vigentes en la Ciudad de México, sino también, en términos del decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial el ocho de abril del año dos mil cinco, que en su tercer artículo transitorio dispone que:

---

<sup>4</sup> Nota publicada en “mitrabajo” ¿cuál es el ingreso promedio de un arrendador de Airbnb en CDMX? Julio 2023. Visible en: <https://www.mitrabajo.news/recursos/Cual-es-el-ingreso-promedio-de-un-arrendador-de-Airbnb-en-CDMX-20230725-0007.html>

<sup>5</sup> Visible en: [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/codigos/CODIGO\\_PENAL\\_PARA\\_EL\\_DF\\_9.3.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/codigos/CODIGO_PENAL_PARA_EL_DF_9.3.pdf)



*“TERCERO.- Una vez publicadas, las Normas de Ordenación Generales formarán parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.”*

En adición a lo anterior, como Poder legislativo local, estamos facultados para legislar en la materia en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en su artículo 10 establece:

*“Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:*

***I. Legislar en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;”***

También, la Ley de la materia, que es la de Desarrollo Urbano (del Distrito Federal), de manera enfática en su artículo 5 Bis, reconoce el derecho de las y los legisladores de iniciar decretos que contengan programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley.

En consecuencia, al ser las Normas Generales de Ordenamiento parte de la Ley de Desarrollo Urbano, es que tenemos facultades para adicionar esta con Normas generales de ordenamiento o modificar las existentes.



## FUNDAMENTO JURÍDICO

La Constitución de la Ciudad de México establece en su artículo 16 que el ordenamiento territorial es *“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.”*

Y en su territorio, en lo relativo a la regulación del suelo, de manera categórica en sus numerales 4 y 5 establecen que: *“para el desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos y privados, se privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos. Además, que, el territorio de la Ciudad de México se clasificará en suelo urbano y de conservación. Las leyes y los instrumentos de planeación determinarán las políticas, instrumentos y aprovechamientos.”*

Finalmente, en el tema de vivienda de manera expresa mandata la Constitución de la Ciudad de México en su artículo 16, letra E, numeral 2: *“g) Establecerán mecanismos que promuevan la vivienda de arrendamiento pública, social y privada; y”*

Por otra parte, la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, reconoce a las Normas de Ordenación, en términos del artículo 3, de la siguiente manera: *“las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto*



*urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley;”*

En cuanto a las facultades de las y los legisladores de presentar iniciativas con proyectos de decreto relacionadas con las Normas Generales de Ordenación a nuestro marco legal vigente en la Ciudad de México, destacan las siguientes:

***LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.***

“Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

**II. Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;**

**III. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;**

**IX. Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio; las cuales deberán estar incluidas en los planes de Desarrollo Urbano;**

**XII. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de Desarrollo Urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento**

de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

XXI. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano, Desarrollo Regional y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el Crecimiento urbano; (...)"

“Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

*Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.”*

“Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.”



## **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Artículo 29.

D. facultades del Congreso

l) Analizar y aprobar las disposiciones e instrumentos en materia de planeación y ordenamiento territorial en los términos establecidos por esta Constitución y **las leyes;**

## **LEY ORGÁNICA DEL CONGRESO CDMX**

Artículo 13. El Congreso tiene las competencias y atribuciones que le señalan la Constitución Política, la Constitución Local, las leyes generales y la legislación local, aquellas que deriven del cumplimiento de los tratados internacionales en materia de derechos humanos en el ámbito legislativo, así como las siguientes:

“LXIV. Expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local, por la Constitución Política, en las que se ejerzan facultades concurrentes, coincidentes o de coordinación con los poderes federales y las que no estén reservadas a la federación, así como las que deriven del cumplimiento de los tratados internacionales en materia de derechos humanos y todas aquellas que sean necesarias a objeto de hacer efectivas las facultades concedidas a las autoridades de la Ciudad, lo anterior de conformidad a lo señalado en la presente ley, su reglamento y las leyes aplicables;

LXXXIII. Participar de conformidad a sus atribuciones, en la regulación de los cambios de uso de suelo de la Ciudad que realiza el Gobierno de la misma;”

## **LEY DE DESARROLLO URBANO**

“Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:

XXI. Norma de Ordenación: las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley;”

“Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

- I. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo;
- II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación;
- III. Analizar, dictaminar y aprobar áreas de Gestión Estratégica, siempre que sean acordes con los Programas aplicables a cada caso concreto, y
- IV. Participar en las comisiones de planeación de la conurbación y el desarrollo metropolitano y megalopolitano, en los términos que establezcan esta y las demás leyes aplicables.”

**“Artículo 5 Bis. Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley.”**

“Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea, mediante iniciativas de decretos.

**Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la**



**presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea,** en los términos que establece la presente Ley.

El procedimiento y los requisitos para iniciar, dictaminar, discutir y votar los decretos de Programas, o de reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, serán los establecidos en esta Ley, y a falta de disposición expresa, en la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y en sus reglamentos.”

“Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:

I. Al Jefe de Gobierno;

**II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y**

III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley.”

“Artículo 47. Las normas de ordenación **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones (...)**”

**DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.<sup>6</sup>**

---

<sup>6</sup> Visible en: [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/abril05\\_08\\_41.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/abril05_08_41.pdf)



En donde se reconoce, en su artículo tercero transitorio, que una vez que entre en vigor el Decreto, las Normas Generales de Ordenación forman parte íntegra de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal,

## CONCLUSIÓN

Con base en todo esto y ante la falta de regulación de las viviendas de corta estancia para turistas, así como por los graves conflictos urbano-ambientales, sociales y económicos que generan las plataformas digitales y redes sociales que las promueven, resulta indispensable la creación de una Norma General de Ordenamiento que tenga como objetivo establecer las reglas de la autorización para el uso de suelo habitacional de vivienda de corta estancia para turistas en la Ciudad de México, con la cual se fomente y se fortalezca el respeto a los usos de suelo en el territorio de la Ciudad de México y se prohíba el uso ilegal de otros instrumentos similares como la Norma Generales de Ordenación 26 por parte de personas físicas y morales para burlar la Ley cuando se destina un inmueble a una actividad que no está regulada ni permitida.

**A todo ello se debe agregar el problema de las 20 mil personas al año son expulsadas de sus viviendas<sup>7</sup> ubicadas en las colonias que han habitado por varios años, como la Condesa, la Roma y la Santa María la Rivera, en la Alcaldía Cuauhtémoc; Del Carmen, Chimalistac y San Ángel, Coyoacán y Álvaro Obregón; Polanco o Lomas de Chapultepec en la Alcaldía Miguel Hidalgo; ello derivado del alza en el costo de las rentas por la transformación de sus viviendas en**

---

<sup>7</sup> Visible en: <https://www.m-x.com.mx/investigaciones/los-expulsados-por-airbnb-cdmx-entre-desalojos-y-falta-de-regulacion>

establecimientos de hospedaje, fenómeno conocido como “gentrificación” o “desplazamiento de turificación”.

Otro de los problemas que se han denunciado es el uso de las viviendas construidas por el gobierno de la Ciudad de México al amparo de la Norma General de Ordenación número 26 para la construcción de viviendas de interés social y popular, para rentarlas con fines turísticos de corta estancia, lo cual no está permitido.

Incluso, en algunas colonias como Del Carmen en Coyoacán, es común encontrar conjuntos habitacionales utilizados en su totalidad para este tipo de actividades turísticas, afectando el cumplimiento del derecho humano a la vivienda.

**Es con base a todo ello que es imperativo que preservemos el gran patrimonio urbano arquitectónico de la ciudad y que pueda ser conservado y preservado por quienes habitamos en la capital del país. Si bien, el turismo es una enorme fuente de recursos para la ciudad, lo cierto es que no se puede seguir justificando el enriquecimiento de unos cuantos en perjuicio de la calidad de vida de la mayoría y, sobre todo, la comisión de ilegalidades y hasta delitos por quien dolosamente está haciendo un uso distinto al permitido del uso de suelo obteniendo un beneficio económico.**

En consecuencia, a través de la presente iniciativa estamos proponiendo la creación de una Norma General de Ordenamiento para establecer lo siguiente:

- En uso de suelo habitacional, previo estudio realizado por el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México, se podrán incluir en los Programas de Ordenamiento de las Alcaldías la actividad de

arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas, siempre y cuando se realicen en la planta baja de las construcciones.

- Queda prohibida la aplicación de esta Norma en los programas parciales de ordenamiento territorial.
- El arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas deberá realizarse de conformidad con lo que establece la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles, la Ley de Turismo, el Código Fiscal y Código Civil vigentes en la Ciudad de México.
- Queda prohibida la utilización de la totalidad de una vivienda unifamiliar, así como la utilización de la totalidad de un inmueble de propiedad en condominio para la renta de vivienda de corta estancia para turistas; y se estará al límite que la Ley establezca. En consecuencia, se requerirá siempre la autorización de la Asamblea General de condóminos.
- Cuando el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México autorice en los programas de ordenamiento de las Alcaldías como actividad complementaria la renta de vivienda de corta estancia para turistas se deberá informar al Congreso de la Ciudad de México.
- No se aplicarán las disposiciones de esta Norma en las construcciones realizadas al amparo de la Norma General de Ordenación 26.

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



**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA  
NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 30 “ACTIVIDAD DE  
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS EN  
USO DE SUELO HABITACIONAL”, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE  
DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA  
GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**

**ÚNICO.** Se expide la Norma General de Ordenación Número 30 “Actividad de Arrendamiento de Vivienda de Corta Estancia para Turística en uso de suelo Habitacional”, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como sigue:

**NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 30 “ACTIVIDAD DE  
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS EN  
USO DE SUELO HABITACIONAL”**

**En uso de suelo habitacional, previo estudio realizado por el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México, se podrá incluir en los Programas de Ordenamiento de las Alcaldías, la actividad de arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas, siempre y cuando se realicen en la planta baja de las construcciones.**

**Queda prohibida la actividad de arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas en los Programas parciales de ordenamiento territorial.**



**El arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas deberá realizarse de conformidad con lo que establece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, la Ley de Turismo, el Código Fiscal y Código Civil vigentes en la Ciudad de México.**

**Queda prohibida la utilización de la totalidad de una vivienda unifamiliar, así como la utilización de la totalidad de un inmueble de propiedad en condominio para la renta de vivienda turística de corta estancia. En este último caso, se estará siempre al límite que establezca la ley y se requerirá en todo caso de la autorización de la Asamblea general de condóminos.**

**Cuando el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México autorice en los programas de ordenamiento de las Alcaldías como actividad complementaria la renta de vivienda de corta estancia para turistas se deberá informar al Congreso de la Ciudad de México.**

**No se aplicarán las disposiciones de esta Norma en las construcciones realizadas al amparo de la Norma General de Ordenación 26.**

## **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 al día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.**



TERCERO. El Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México, en coordinación con la Secretaría de Turismo, deberá en un plazo de 180 días, emitir los lineamientos para establecer los predios en donde se autorizan las viviendas de corta estancia para turistas en el territorio de la Ciudad de México.

CUARTO. El Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México, se apoyará en las Secretarías de Administración y Finanzas, de Desarrollo Económico, de Desarrollo Urbano y Vivienda, de Medio Ambiente y de Turismo, así como de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, en la emisión de los criterios para la inclusión en los Programas de ordenamiento territorial de las Alcaldías, de la actividad de arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas en el territorio de la Ciudad de México.

QUINTO. Inscribese el presente Decreto tanto en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano como en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de México.

SEXTO. Una vez publicada, esta Normas Generales de Ordenación formará parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Suscribe,

*JESÚS SESMA SUÁREZ*

**DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ**  
**COORDINADOR**