

Nuevas Reglas para Airbnb y Plataformas de Hospedaje en la CDMX

Inmobiliario, 10 de abril de 2024

El pasado 4 de abril 2024 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México diversas reformas a la Ley de Turismo de la Ciudad de México ("Ley de Turismo"), las cuales han entrado en vigor un día después de su publicación, con el objetivo de abordar diversas problemáticas asociadas con el crecimiento del turismo en la ciudad y garantizar una convivencia armoniosa entre residentes y visitantes.

El incremento significativo en la popularidad de plataformas de tecnología de rentas vacacionales, como Airbnb, ha generado una serie de desafíos urbanos en ciudades de todo el mundo, incluida la Ciudad de México. La rápida expansión de estas plataformas ha contribuido a la gentrificación, el aumento de rentas, y ha generado incertidumbre jurídica en usuarios, propietarios y plataformas que ofrecen servicios relacionados con rentas vacacionales.

Para abordar estos desafíos, el Gobierno de la Ciudad de México ha adoptado un enfoque proactivo al implementar reformas regulatorias que buscan establecer condiciones equitativas en el sector hotelero y garantizar que las comunidades locales no se vean afectadas negativamente por las nuevas dinámicas económicas.

Entre las principales disposiciones de las reformas se encuentran:

- I. **Creación de un Padrón de Anfitriones:** Se establece la obligación para personas físicas y morales que ofrecen estancias turísticas de corto plazo de inscribirse en un Padrón de Anfitriones. Este registro tendrá una duración de dos años y deberá ser renovado 30 días antes de su vencimiento.
- II. **Reporte de Indicadores y Cumplimiento Fiscal:** Los anfitriones estarán obligados a reportar indicadores de uso y ocupación, así como a cumplir con sus obligaciones fiscales. Esto incluye el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el Impuesto sobre la Renta (ISR).
- III. **Información a Vecinos y Cumplimiento de Normativas:** Se establece la obligación de informar a los vecinos sobre el uso turístico de los inmuebles ofertados, así como de cumplir con las normativas locales y proporcionar información detallada a los arrendatarios.

- IV. **Seguro de Responsabilidad Social:** Los anfitriones deberán contar con un seguro de responsabilidad social por cada bien inmobiliario para cubrir posibles riesgos relacionados con la prestación de los servicios.
- V. **Límite de inmuebles por Anfitrión.** Cada propiedad añadida al padrón recibirá una constancia y un folio correspondiente. Este folio debe ser registrado en la plataforma o plataformas donde se ofrezca la propiedad. El registro tiene una validez de un año y debe renovarse dentro de los 30 días naturales anteriores a su vencimiento. A partir del cuarto inmueble registrado, los anfitriones deben cumplir con requisitos adicionales. Además de lo establecido en la Ley de Turismo, deben registrar la clave del establecimiento mercantil otorgada por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. También deben presentar el Aviso o Permiso de Funcionamiento emitido por dicho sistema, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.
- VI. **Sanciones por Incumplimiento:** Las infracciones que los prestadores de servicios turísticos, anfitriones o plataformas tecnológicas cometan a lo dispuesto en Ley de Turismo y a las disposiciones que deriven de ella, serán sancionados previo procedimiento sustanciado por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con amonestación, multa o suspensión.

En relación con las plataformas tecnológicas, se definen una serie de requisitos para su inscripción en un registro específico destinado a estas empresas. Entre los requisitos se incluyen; (i) presentación de la escritura pública que acredite su constitución, (ii) presentación de la constancia de situación fiscal, y (iii) presentación de la carátula de la póliza de seguro de responsabilidad civil, la cual debe ser contratada con una aseguradora debidamente acreditada ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas. Asimismo, por virtud de las reformas a la Ley de Turismo, se establecen obligaciones adicionales para los prestadores de servicios turísticos, que incluyen, entre otros, la optimización del uso del agua y energía en sus instalaciones, así como la reducción, en la medida de lo posible, de la generación de desechos sólidos. Además, se les exige garantizar el cumplimiento de los requisitos de seguridad, en conformidad con la normativa vigente sobre gestión integral de riesgos y protección civil.

Es importante destacar que estas reformas no son exclusivas de la Ciudad de México. Ciudades como Barcelona, París, Berlín y Nueva York han implementado marcos regulatorios similares para abordar problemáticas relacionadas con el alquiler turístico a corto plazo. En el Reino Unido, por ejemplo, se han introducido sistemas de registro y regulación para plataformas de hospedaje con el fin de proteger los intereses de los residentes y garantizar la sostenibilidad del sector turístico.

En otros estados de la República Mexicana, por ejemplo, Quintana Roo, la implementación de nuevas regulaciones ha generado un impacto negativo inmediato en el mercado de alquiler vacacional. Según informes de la Secretaría Estatal de Turismo de Quintana Roo, el número de unidades dedicadas a la renta vacacional en dicho estado ha disminuido un 25% durante el mes de marzo de 2024.

A pesar de la reciente entrada en vigor de las nuevas regulaciones conforme a la Ley de Turismo en la Ciudad de México, es importante señalar que, hasta el momento, los registros pertinentes para anfitriones y plataformas de tecnología de rentas vacacionales aún no han sido establecidos. Estaremos vigilando de cerca cualquier desarrollo adicional en este sentido y mantendremos informados a nuestros clientes sobre cualquier novedad o actualización relevante.

En caso de dudas o comentarios o para obtener más detalles sobre cómo estas reformas pueden afectar sus operaciones o para recibir asesoramiento adicional, no duden en ponerse en contacto con nosotros. Estamos aquí para ayudarles a adaptarse a los cambios regulatorios y maximizar las oportunidades en este nuevo entorno.

Contáctenos:

Lorenza Langarica

Socia | llangarica@macf.com.mx

Eugenio Macouzet

Socio | emacouzet@macf.com.mx

Ignacio Armida

Socio | iarmida@macf.com.mx

Carlos Jiménez

Socio | cjimenez@macf.com.mx

Imanol Sánchez-Mujica

Asociado | isanchez-mujica@macf.com.mx

+52 (55) 5201 7400

Para más información, visita:

www.macf.com.mx

