

26 JUN 2025

5.4



Término a la Comisión (es) de:
Puntos Constitucionales y Electorales, y
Planeación, Ordenamiento Territorial y
de la Gestión del Agua

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

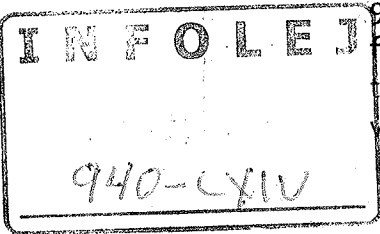
GOBIERNO
DE JALISCO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO
PRESENTE.

PODER
LEGISLATIVO

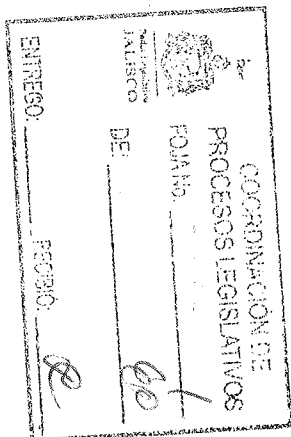
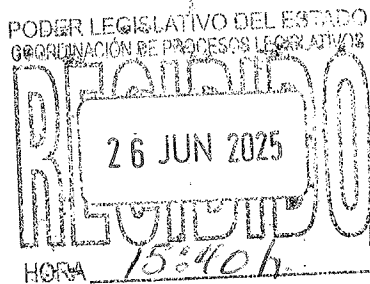
SECRETARÍA
DEL CONGRESO

La que suscribe **MARIANA CASILLAS GUERRERO**, diputada integrante del Grupo Parlamentario de Futuro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 28 fracción I y 35 de la Constitución Política del estado de Jalisco y 26 párrafo 1 fracción XI, 135 párrafo 1 fracción I y 142 de Ley Orgánica del Poder Legislativo ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, someto a la consideración de esta Asamblea, la siguiente **Iniciativa de Ley que adiciona el capítulo V al título décimo del Código Civil del Estado de Jalisco y reforma el artículo 5, el 96 y adiciona el 96 bis, 96 bis 1, 96 bis 2 y 96 bis 3 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, con la finalidad** de regular el alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje para mitigar su impacto en el acceso a la vivienda asequible intraurbana, para lo cual hago la siguiente:



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

- I. **Es una facultad soberana del Congreso de Jalisco legislar en todas las ramas del orden interior del Estado**, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión conforme al Pacto Federal en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal como lo dispone el artículo 35 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco.
- II. **Es un derecho de los diputados de este Congreso del Estado de Jalisco, presentar iniciativas de Ley, decreto o acuerdo legislativo** en materia de competencia estatal, conforme a lo dispuesto por el artículo 27 fracción I de la vigente Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.
- III. Existe un robusto respaldo jurídico en la constitución nacional como estatal, asimismo como una serie de leyes en ambos niveles, acompañadas de convenciones y tratados internacionales que protegen el derecho a la vivienda y la elaboración de acciones para garantizar este mismo.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 4: "... Toda persona tiene **derecho a disfrutar de una vivienda adecuada**. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."

La **Ley General de Asentamientos Humanos**, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016) **promueve el acceso equitativo a la vivienda**, instando a los **gobiernos locales a implementar políticas que garanticen la asequibilidad** y la planificación urbana sostenible.

Artículo 4,

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...**

Ley de Vivienda de México:

Artículo 2: "Se considerará **vivienda digna y decorosa** la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares..."

Artículo 5: "Las políticas y los **programas públicos de vivienda**, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda **deberán**

ENTREGA:	RECIBO:
DE:	60
FOLIO:	2
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
JALISCO	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras: la promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, **en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia;**...

... propiciando que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

Ley de Vivienda del Estado de Jalisco:

Artículo 2. Esta Ley tiene por objeto:

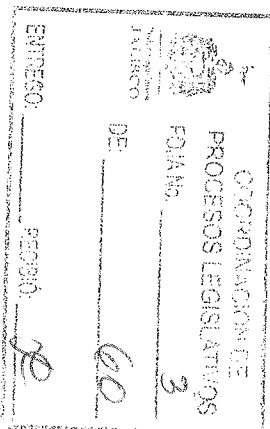
I. Establecer y regular las acciones, instrumentos y apoyos para que toda familia Jalisciense pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa;

II y III...

IV. Conducir y coordinar los programas de vivienda y las acciones que en este sentido realice el Gobernador del Estado y los particulares; así como los correlacionados que en materia de vivienda se implementen y **deriven** de programas y **convenios de coordinación** que el **Estado** y los **municipios** celebren con la federación debiendo concurrir en ellas las disposiciones vigentes en la entidad de carácter económico, social, urbanas y poblacionales.

Artículo 4. Todos los ciudadanos del Estado de Jalisco, tienen **derecho a una vivienda** que reúna todas las condiciones de higiene, seguridad en su construcción, y una buena distribución...

Artículo 6. Las Dependencias y Organismos del Estado y de los Municipios, que **elaboren** y ejecuten programas y acciones de vivienda...





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

En el ámbito nacional, la legislación mexicana, fundamentada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y leyes como la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, consagra el derecho a una vivienda digna y decorosa como un pilar esencial para garantizar la equidad, la inclusión y el bienestar social. Estas normativas establecen la obligación del Estado de implementar políticas que promuevan el acceso a viviendas asequibles, regulen el mercado inmobiliario y equilibren los derechos de propiedad con las responsabilidades hacia la sociedad.

Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948):

Artículo 17:

- 1. Toda persona tiene **derecho a la propiedad**, individual y colectivamente.

Artículo 25:

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

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966):

Artículo 11:

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

Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (ONU, 2015):

ENTREGA:	RECIBO:
FECHA:	FECHA:
DE:	DE:
FOJA NO. 4	FOJA NO. 60
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Objetivo 11, Ciudades y Comunidades Sostenibles: Lograr que las **ciudades** y los asentamientos humanos **sean inclusivos**, seguros, resilientes y sostenibles.

11.1 De aquí a 2030, **asegurar el acceso de todas las personas a viviendas** y servicios básicos adecuados, seguros y **asequibles** y mejorar los barrios marginales.

11.2-11.7...

11.a **Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos** entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales **fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional**.

11.b De aquí a 2030, **aumentar considerablemente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan** e implementan **políticas** y planes integrados para **promover la inclusión**, el uso eficiente de los recursos...

Principios Rectores sobre Empresas y Derechos Humanos (ONU, 2011):

I. El Deber Del **Estado De Proteger Los Derechos Humanos:**

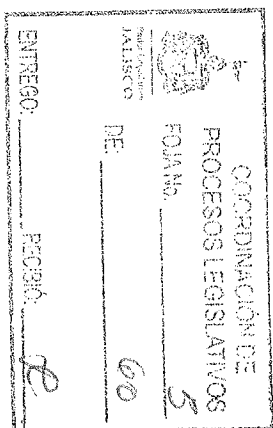
A. Principios Fundacionales

1. Los Estados deben **proteger contra las violaciones** de los **derechos humanos cometidas en su territorio y/o su jurisdicción por terceros**, incluidas las empresas. A tal efecto deben adoptar las **medidas apropiadas** para **prevenir**, investigar, castigar y reparar esos **abusos mediante políticas adecuadas**, actividades de reglamentación y sometimiento a la justicia.

Estos principios instan a los Estados a regular las actividades del sector privado, incluyendo el mercado inmobiliario, para evitar abusos.

Convención Americana sobre Derechos Humanos (1969):

Artículo 21: Derecho a la Propiedad Privada





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

1. *Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.*

También, se han adoptado **resoluciones** en la **Asamblea General de Naciones Unidas** importantes en este tema, como la **A/RES/79/220**

1-17...

18. *Subraya la importancia de **garantizar la gestión responsable** de los recursos, **hacer frente a los efectos negativos** del turismo **desequilibrado**, **respetar las capacidades ambientales** y **socioculturales** y llevar a cabo una **evaluación del impacto ambiental** que no presente compromisos de gastos adicionales, con arreglo a la legislación de los países, para el **desarrollo del turismo sostenible, resiliente**, incluidas las oportunidades de ecoturismo.*

Esta resolución reconoce la importancia de promover el turismo como un medio para la erradicación de la pobreza y la protección del medio ambiente. Es un claro énfasis en **la necesidad de un desarrollo turístico equilibrado que considere los impactos en el y el tejido sociocultural de las comunidades y ambientales, lo cual incluye la protección de los derechos de vivienda de las comunidades locales.**

En el mismo tenor, otros tratados relevantes, como la **Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW)** y la **Convención sobre los Derechos del Niño (CRC)**, también incluyen disposiciones sobre la vivienda. Por ejemplo, el **Artículo 14 de la CEDAW** menciona la **necesidad de garantizar el acceso a vivienda adecuada** para mujeres rurales, lo que se relaciona a los contextos de desplazamiento urbano;¹ y el **Artículo 3 de la CRC** estipula el compromiso de generar las

¹ Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, Artículo 14, 18 de diciembre de 1979, Resolución 34/180 de la Asamblea General de las Naciones Unidas.
<https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/convention-elimination-all-forms-discrimination-against-women>.

ENTREGA:	RECIBO:
DE:	DE:
FECHA:	FECHA:
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
60	60



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

condiciones suficientes para que los responsables de las infancias puedan proveer sus derechos, entre ellos, el de vivienda.²

Esto ha llevado a la comunidad internacional a pronunciarse al estudiar objetivamente los fenómenos que estaban impidiendo la garantía de estos derechos. El Consejo de Derechos Humanos de Naciones Unidas incluso publicó el “Informe de la Relatora Especial A/HRC/43/43: Directrices para la Aplicación del Derecho a una Vivienda Adecuada”.³

Directriz núm. 1 **Garantizar el derecho a la vivienda como derecho humano fundamental vinculado a la dignidad y al derecho a la vida.**

12. "El derecho a una **vivienda adecuada** ha sido reconocido como un **derecho humano fundamental** por ser indisociable de los valores fundamentales de los derechos humanos, como la dignidad, la **igualdad**, la **inclusión**, el **bienestar**, la **seguridad** de la persona y la **participación pública**".

Directriz núm. 6 **Prohibir los desalojos forzosos e impedir los desalojos siempre que sea posible**

38. Medidas de aplicación:

d) ... También **deberían adoptarse medidas preventivas** para **eliminar las causas subyacentes de los desalojos y los desplazamientos**, como la **especulación con la tierra**, los **bienes inmuebles y la vivienda**. **No se puede llevar a cabo ninguna reubicación que afecte a los pueblos indígenas sin su consentimiento libre, previo e informado...**

² Convención sobre los Derechos del Niño, Artículo 3, 20 de noviembre de 1989, Resolución 44/25 de la Asamblea General de las Naciones Unidas.
<https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/convention-rights-child>.

³ Farha, L. (2020). Directrices para la aplicación del derecho a una vivienda adecuada (Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho a la no discriminación a este respecto, A/HRC/43/43). Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos.
<https://undocs.org/es/A/HRC/43/43>[(<https://observatoridesc.org/es/directrices-para-aplicacion-del-derecho-vivienda-a-decuada>)][(<https://citiesforhousing.org/es/blog/2020/03/10/la-relatora-especial-leilani-farha-presenta-una-propuesta-de-directrices-de-la-onu-para-la-aplicacion-del-derecho-a-la-vivienda/>)].

ENTREGA:	RECIBO:
FECHA:	FECHA:
DE:	DE:
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
60	7



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Directriz núm. 12 **Garantizar la regulación de las empresas en consonancia con las obligaciones del Estado y abordar la financiarización de la vivienda.**

65. La **vivienda** se ha **convertido** en la **mercancía** de elección de las **instituciones financieras corporativas**, una **garantía** para los **instrumentos financieros** que se **comercializan** a distancia en los mercados mundiales...

... Ello ha **supuesto** que se **hayan inflado** los **precios** del **suelo** y de la **vivienda**, y que **partes notables** del **parque inmobiliario** hayan **quedado vacías**.

69. **Medidas de aplicación**

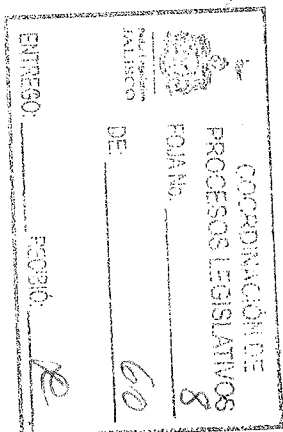
Los Estados **deben regular** la **actividad empresarial** para **evitar** que las **inversiones** tengan **efectos negativos** en el **derecho a la vivienda**, entre otras cosas:

a) Los **Estados** **deben regular** la **actividad empresarial** para **evitar** que las **inversiones** tengan **efectos negativos** en el **derecho a la vivienda**, entre otras cosas:

i) **Impidiendo** toda **privatización** de **vivienda pública o social** que **reduzca** la **capacidad** del **Estado** para **garantizar** el **derecho a una vivienda adecuada**;

ii) **Manteniendo** un **marco regulador** del **alquiler** que **preserve** la **seguridad** de la **tenencia** y la **vivienda asequible** para los **inquilinos**, por ejemplo, **limitando** los **precios** de los **alquileres**, **imponiendo controles** o **congelando** los **precios** de los **alquileres** cuando sea necesario".

A nivel internacional, tratados como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y la Agenda 2030 de la ONU refuerzan el derecho a una vivienda adecuada como un componente fundamental de la dignidad humana y el desarrollo sostenible. Estas





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

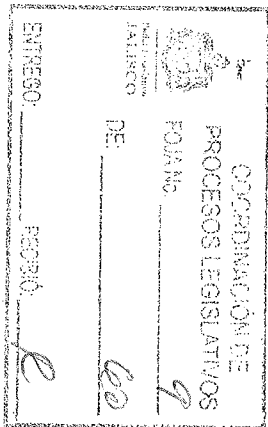
NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

normas, junto con los Principios Rectores sobre Empresas y Derechos Humanos y resoluciones como la A/RES/79/220, subrayan la responsabilidad de los Estados de regular las actividades del sector privado, incluyendo plataformas de alojamiento temporal, para prevenir impactos negativos en el acceso a la vivienda y promover un turismo equilibrado que respete el tejido sociocultural y ambiental de las comunidades.

Jalisco, como el resto del país e incluso el resto del mundo, enfrenta retos importantes en vivienda, especialmente en el Área Metropolitana de Guadalajara, donde reside el 44.7% de la población estatal, según el Censo 2020 del INEGI.⁴ Se le puede considerar incluso una crisis generacional.

De acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor del INEGI, **entre 2018 y 2023 los costos de alquiler en Guadalajara crecieron un 4.5% anual en promedio**, superando en algunos años la inflación general.⁵ Estudios señalan que **muchos contratos de arrendamiento en México son informales o verbales**, lo que genera **inseguridad jurídica** y complica la **regulación del mercado**.⁶ Los **hogares de ingresos bajos y medios destinan hasta el 40% de sus ingresos al alquiler**, lo que **reduce su acceso a una vivienda adecuada**.⁷

IV. La **gentrificación** consiste en un **fenómeno urbano donde vecindarios históricamente habitados por trabajadores son tomados por individuos de clases media o alta, provocando el desplazamiento de los residentes originales**. De acuerdo con Fernández (2020), este proceso avanza a través de **cuatro fases: reinversión de capital en el área, entrada de grupos sociales con mayores ingresos, transformación del paisaje urbano y**



⁴ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2023). Principales resultados del Censo de Población y Vivienda 2020: Jalisco. INEGI.
⁵ El Contribuyente. (2025). INPC – Índice Nacional de Precios al Consumidor. <https://www.elcontribuyente.mx/inpc/> & Escobar, S. (2023, 5 de septiembre). Precio de la vivienda en Guadalajara mantendrá incrementos superiores a 19% en el resto del año. El Economista. <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Precio-de-la-vivienda-en-Guadalajara-mantendra-incrementos-superiores-a-19-en-el-resto-del-ano-20230904-0138.html>.
⁶ Conceptos Jurídicos. (2025.). Contrato de arrendamiento. <https://www.conceptosjuridicos.com/mx/contrato-de-arrendamiento/>.
⁷ México, ¿Cómo vamos? (2023, 26 de julio). ENIGH 2022, ¿cómo vamos con los ingresos y gastos de los hogares?. <https://mexicocomovamos.mx/publicaciones/2023/07/enigh-2022-como-vamos-con-los-ingresos-y-gastos-de-los-hogares/> & IMCO Staff. (2022, 7 de julio). La inflación afecta más a los hogares de menores ingresos. IMCO Centro de Investigación en Política Pública. <https://imco.org.mx/la-inflacion-afecta-mas-a-los-hogares-de-menores-ingresos/>.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

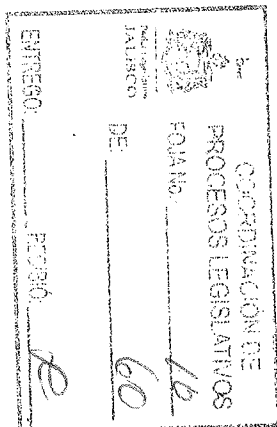
DEPENDENCIA _____

desplazamiento directo e indirecto de grupos de bajos ingresos.⁸

En el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), este fenómeno se manifiesta claramente en áreas como Chapultepec y Mezquitán, fomentado por **iniciativas de renovación urbana, mejora de espacios públicos y regeneración territorial, respaldadas por inversiones provenientes de fuentes públicas, privadas o combinadas.**

En años recientes, la **gentrificación en el AMG ha dado paso a la turistificación, un proceso mediante el cual los barrios se convierten en zonas de esparcimiento y entretenimiento destinadas a turistas, sustituyendo las viviendas residenciales por alojamientos de corta duración.** Según Gil y Sequera (2018), este fenómeno **provoca tensiones en los mercados inmobiliarios locales, resultando en el desplazamiento de determinados grupos poblacionales, la pérdida tanto simbólica como tangible de los derechos de los habitantes, el fomento de actividades de ocio nocturno comercializadas y dirigidas a un público joven que generan roces en la convivencia vecinal, y la reemplazo de comercios tradicionales, como tiendas minoristas y talleres, por negocios enfocados en el turismo.** Asimismo, la turistificación se relaciona con crisis de vivienda y con **dinámicas de gentrificación o políticas que la promueven.**⁹

En el AMG, este proceso se ha desarrollado principalmente a través de **plataformas de alojamiento temporal como Airbnb, lo que ha propiciado que inversionistas adquieran viviendas para destinarlas al alquiler turístico, elevando los precios de renta y venta.** Un análisis de BJH Advisors LLC (2016) en Nueva York reveló una **correlación positiva de 0.93 entre la actividad de Airbnb y el incremento en los costos de alquiler, una tendencia que también se percibe en el AMG.**¹⁰



⁸ Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. Empiria. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales, (41), 15-32. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>.

⁹ Sequera Fernández, J. (2020). Gentrificación: Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano. Catarata.

¹⁰ BJH Advisors LLC. (2016, junio). Short Changing New York City The impact of Airbnb on New York City's housing market.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

El documento Programa de Desarrollo Metropolitano y Actualización de 2024 del Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMG (POTmet), elaborado por el Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara (IMEPLAN), **estableció** varios **polígonos territoriales** para **analizar** la **presencia** y los **efectos** de las **plataformas** de **estancias cortas** en el AMG. Los resultados indican que, **de un total de 2,851 alojamientos registrados, el 20.5% (586 unidades) se localiza en un área delimitada por Avenida México, Avenida Niños Héroes, Calzada Federalismo y Calle Francisco de Quevedo, abarcando 376 hectáreas, lo que equivale al 0.5% de la superficie urbana del AMG.** Durante el periodo de 2010 a 2020, **la población en este sector aumentó apenas un 0.2%, pasando de 14,183 a 14,215 habitantes, mientras que el número de viviendas creció un 22%, de 5,981 a 7,281.** Esta **disparidad redujo la densidad habitacional de 2.37 a 1.95 personas por vivienda, en contraste con un promedio de 2.93 en el AMG y 3.05 en Guadalajara en 2020.** Además, el **67.9% de los anfitriones de Airbnb (1,026) manejan un solo anuncio, mientras que el 32.1% (484) administra dos o más; de estos últimos, el 5% (24 cuentas) controla más de diez anuncios, lo que representa el 13% del total (371 unidades), sugiriendo la participación de inmobiliarias o empresas especializadas en un modelo de hospedaje comercial.**¹¹

El **sector de alojamientos temporales** en el AMG **produce ingresos considerables.** En los seis polígonos con mayor densidad de Airbnb, que incluyen 415 ofertas en 240 hectáreas, **una noche de ocupación completa puede generar hasta 563,801 pesos.** Si las 2,851 propiedades identificadas alcanzaran una ocupación del 50% anual, el negocio de Airbnb en la región generaría alrededor de 640.9 millones de pesos al año. **De acuerdo con la Ley de Ingresos y la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco de 2023, el impuesto estatal para esta actividad es del 2.75% en el primer semestre y del 3% en el segundo, lo que, con una ocupación del 50% distribuida equitativamente, implicaría un ingreso anual para el gobierno estatal de aproximadamente 18.4 millones de pesos provenientes de estas rentas.**¹²

¹¹ Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara (Imeplan). (2024). Programa de desarrollo metropolitano y actualización del plan de ordenamiento territorial metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara.

¹² Ibid.

ENTREGA:	RECIBO:
JALISCO	JALISCO
FECHA:	FECHA:
11	60
PROCESOS LEGISLATIVOS	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

La **turistificación** en el **AMG** disminuye la oferta de **viviendas** destinadas a **alquiler o venta a largo plazo**, elevando los **costos** y **limitando** el **acceso a la vivienda**. Este proceso, observado también en **ciudades como Nueva York, Madrid, San Francisco y Barcelona**, ha motivado regulaciones como la **Ley de Vivienda Múltiple en Nueva York**, que **restringe** el alquiler de apartamentos en edificios con tres o más unidades por más de 30 días sin la presencia de un **residente permanente**. En el **AMG**, la elevada concentración de reseñas en el polígono de mayor actividad turística **resalta** la **necesidad de implementar medidas que equilibren el uso residencial y turístico** de las **propiedades**.

- V. El mismo **POTmet** hace la aclaración sobre la **importancia** de **atender esta problemática** a través de **regulaciones urgentes**, dada la gravedad de estos fenómenos. **Reconociendo** los **memorándums de entendimiento y convenios de colaboración** que ha **pactado el Gobierno de Jalisco con plataformas como Airbnb**, es **importante** siempre **recalcar** que **jerárquicamente se encuentran debajo de la legislación estatal**; y en ese mismo tenor, **por sí solos jamás podrían sustituir el rol de los legisladores**.

Tanto **hoteleros**, como **arrendadores formales**, **pagan impuestos** específicos **por los servicios que ofrecen** a través de diferentes medidas recaudatorias como el **Impuesto a Servicios de Hospedaje (ISH)** o el **Impuesto sobre la Renta (ISR)**. En **2021**, el **ISH en Jalisco generó** cerca de **555 millones de pesos**; en **2022**, la cifra **ascendió** a aproximadamente **839 millones de pesos**, y de **enero a junio de 2023** se recaudaron alrededor de **484 millones de pesos**. **Guadalajara es el municipio que más ingresos aporta por esta actividad**, según datos de **AIRDNA (2023)**.¹³ La **Ley de Ingresos del Estado de Jalisco establece un gravamen del 3% sobre el valor total del servicio de hospedaje**, mientras que la **Ley de Hacienda estatal considera como servicios de hospedaje aquellos proporcionados mediante plataformas digitales, sin importar su duración**.

En el **AMG**, el **Estado recaudó** cerca de **25.17 millones de pesos** por este concepto en **2022**, equivalente a casi el **7% de la proyección**

ENTREGA	RECIBO
DE	DEL
FECHA	FECHA
12	60
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	

¹³ AIRDNA. (2023). Base de datos de inventario y ocupación anual.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

anual para este impuesto en la Ley de Ingresos de Jalisco para dicho ejercicio fiscal. Cabe destacar que este impuesto es una facultad estatal, por lo que los ingresos recaudados no se destinan a los municipios donde se realiza la actividad de alojamiento turístico.¹⁴ En 2022, Airbnb comenzó a pagar dicho impuesto en Jalisco. Hablando específicamente de Airbnb y no el sector turístico completamente, y debido al incremento de alojamientos temporales ofrecidos a través de Airbnb en el Área Metropolitana de Guadalajara, el gobierno de Jalisco obtuvo alrededor de 18.4 millones de pesos anuales en impuestos. Según estimaciones del IMEPLAN, esta plataforma habría generado ingresos anuales por 640 millones 949 mil pesos para que se haya recaudado tal cantidad en 2022.¹⁵

La regulación de las plataformas tecnológicas de hospedaje, como Airbnb, es esencial para abordar los desafíos que estas generan en el mercado inmobiliario, el sector turístico y las comunidades locales. Estas plataformas han transformado viviendas destinadas al arrendamiento a largo plazo en alojamientos temporales, lo que reduce la oferta de vivienda asequible para los residentes permanentes y contribuye a la turistificación, elevando los precios de renta y venta en áreas urbanas del AMG como visto en las zonas de Chapultepec y Mezquitán.

Este fenómeno no solo limita el acceso a la vivienda, sino que también crea una competencia desigual con hoteles y arrendadores formales, quienes enfrentan normativas más estrictas en materia de seguridad, sanidad y zonificación. Es imperativo llevar a cabo una regulación integral que nivele las condiciones para todos los actores del mercado turístico, promoviendo una economía local más equitativa. Además, el incremento de alojamientos temporales puede generar tensiones en las comunidades, como ruido, inseguridad y pérdida de cohesión social, especialmente en zonas de alta densidad de Airbnb, como el corredor entre Avenida México y Calzada Federalismo. Establecer límites al número de

¹⁴ Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara (Imeplan). (2024). Programa de desarrollo metropolitano y actualización del plan de ordenamiento territorial metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara.

¹⁵ SIPSE. (2024, 10 de julio). Alojamientos de Airbnb generan 18.4 mdp en impuestos en Jalisco. <https://sipse.com/mexico/alojamientos-airbnb-generan-184-mdp-impuestos-jalisco-472864.html>.

ENTREGO:	RECIBO:
DE:	FECHA:
13	60
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

alojamientos y normas de convivencia mitigarían estos impactos. Adicionalmente, la regulación de plataformas como Airbnb es crucial para preservar la cohesión social de las comunidades locales y evitar tensiones derivadas de la alta rotación de huéspedes en zonas residenciales del AMG, porque establecer normas que limiten el impacto de los alojamientos temporales protege la identidad comunitaria, promoviendo una convivencia armónica entre residentes permanentes y visitantes.

La regulación también garantizaría mayor transparencia, permitiendo a las autoridades más fácilmente acceder a datos detallados sobre la actividad de estas plataformas, lo que facilita la planificación urbana y la toma de decisiones informadas. En términos fiscales, aunque Airbnb ya aporta el Impuesto a Servicios de Hospedaje en Jalisco, una normativa más robusta aseguraría que todas las transacciones sean reportadas y los impuestos recaudados eficientemente, identificando posibles evasiones y maximizando los recursos públicos para servicios esenciales. Por último, regular estas plataformas protegería a los consumidores al establecer estándares mínimos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad, así como mecanismos claros para resolver disputas, reduciendo riesgos como fraudes o condiciones inadecuadas. Una legislación estatal sólida es indispensable para complementar los convenios existentes, proteger el derecho a la vivienda, promover la equidad en el sector turístico y garantizar un desarrollo sostenible en Jalisco.

- VI. A nivel internacional, diferentes ciudades han adoptado diversas estrategias para regular los alquileres a corto plazo a través de plataformas como Airbnb, buscando equilibrar los beneficios del turismo con las necesidades de vivienda local y la cohesión comunitaria.

Barcelona, bajo el liderazgo del alcalde Jaume Collboni y precedentes de otros intentos por Ada Colau, implementó un plan para eliminar todas las licencias de alquileres turísticos a corto plazo (STR) para noviembre de 2028. Esta regulación, respaldada por un decreto de vivienda catalán de 2023, prohíbe la emisión de nuevas licencias y revoca las 10,101 existentes, con el objetivo de

ENTREGA	RECIBO
FECHA	FECHA
DE	DE
60	60
14	14
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

convertir estas propiedades en viviendas de largo plazo para residentes. El Tribunal Constitucional de España confirmó la legalidad de esta medida en marzo de 2025, desestimando reclamos de violación de derechos de propiedad y priorizando el interés público de abordar la crisis de vivienda, donde los alquileres han aumentado un 68% frente a un 38% en salarios. Al 13 de junio de 2025, la implementación está en marcha con un enfoque gradual, permitiendo a los anfitriones adaptarse hasta la fecha límite.¹⁶

Berlín, por su parte, requiere que los anfitriones se registren con las autoridades locales, según Airbnb Rules in Berlin. Utilizan una clasificación especial para las propiedades de los anfitriones, una es la principal (que debe comprobarse como vivienda permanente de la persona, donde está empadronada y realiza su vida diaria) y la otra es secundaria (utilizada en periodos ocasionales como fines de semana, vacaciones u otros). En Berlín, no hay límite de días para residencias principales, pero las propiedades secundarias están restringidas a 90 días al año con un permiso específico, regulado por la Ley Zweckentfremdungsverbotsgesetz.¹⁷ Al 19 de septiembre de 2024, el 100% de los 6,846 listados tienen licencia/s, lo cual indica un cumplimiento apropiado.¹⁸

Nueva York, a través de la Ley Local 18 (efectiva desde el 5 de septiembre de 2023), exige que los anfitriones de alquileres a corto plazo se registren con la Oficina de Cumplimiento Especial y estén presentes durante la estancia de los huéspedes. Los alquileres, definidos como estancias de menos de 30 días, están restringidos a residencias primarias con un máximo de dos huéspedes, quienes deben tener acceso sin obstrucciones a todas las áreas de la vivienda. Esta ley prohíbe STR en edificios de viviendas múltiples de Clase A, NYCHA o propiedades reguladas por alquiler. En agosto de 2023, el Tribunal Supremo del Condado de Nueva York rechazó los desafíos legales de Airbnb, confirmando la legalidad de la ley. Al

¹⁶ Europa Press. (2025, 13 de marzo). El Tribunal Supremo respalda el plan de Barcelona de prohibir los apartamentos turísticos. El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/empresas/tribunal-supremo-respalda-plan-barcelona-prohibir-apartamentos-turisticos-20250313-750433.html>.

¹⁷ Landes Berlin. (2025). Zweckentfremdungsverbot. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/zweckentfremdungsverbot/>.

¹⁸ Knight, B. (2024, 13 de marzo). Sentencia sobre vivienda en Berlín: mala noticia para Airbnb. Deutsche Welle. <https://www.dw.com/es/sentencia-sobre-viviendas-vacacionales-en-berlin-malas-noticias-para-airbnb/a-68515502>.

ENTREGA:	RECIBO
DE:	FOYUHO
PROYECTO:	PROCESOS LEGISLATIVOS
FECHA:	15
60	



GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

2024, sólo 257 de 3,250 solicitudes de registro fueron aprobadas, reduciendo los listados en un 92%, de 23,000 a aproximadamente 1,400.¹⁹

En París, el registro con el ayuntamiento es obligatorio desde octubre de 2017, con un límite de 120 días al año para residencias principales. Además, desde 2024, se monitorean los precios para evitar especulación durante eventos como los Juegos Olímpicos de 2024, con multas por incumplimiento. Al 19 de septiembre de 2024, el 90% de los 20,496 listados tienen licencias, reflejando un enfoque en la transparencia y la protección del mercado de vivienda.²⁰

En Londres, la regla de los 90 días, establecida en 2017, limita los alquileres completos de viviendas a 90 noches al año sin permiso de planificación, aplicada automáticamente por Airbnb. Los anfitriones que excedan este límite pueden enfrentar multas de hasta £20,000. La aplicación de esta ley se gestiona principalmente a través de la plataforma y los consejos locales, con 55,484 listados en septiembre de 2024, la mayoría sin licencias adicionales.²¹

Finalmente, en Buenos Aires, los anfitriones de Airbnb deben registrar sus propiedades para alquileres a corto plazo con el Ente de Turismo de la Ciudad, según la Ley 6255. Esta exige un número de registro en los listados. Sin embargo, al 19 de septiembre de 2024, ninguno de los 29,335 listados tiene licencia, lo cual demuestra que existe una falta de aplicación importante para la que es necesario reconocer que sin mecanismos de acompañamiento a la regulación, el mercado nuevamente no se regula por sí solo.²²

VII. **Airbnb recauda y remite el impuesto sobre el alojamiento a los gobiernos estatales en varios estados de México, con tasas que varían según la región, el tipo de alojamiento o la duración de la**

¹⁹ City of New York Office of Special Enforcement. (2025). Registration Law: Short-Term Rental Registration and Verification by Booking Services. <https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/registration-law/registration.page>.
²⁰ Airbtics. (2024, 19 de septiembre). Paris, France Airbnb Rules & Regulations. <https://airbtics.com/airbnb-rules-in-paris-france/>.
²¹ Airbtics. (2024, 19 de septiembre). London, United Kingdom Airbnb Rules & Regulations. <https://airbtics.com/airbnb-rules-in-greater-london-united-kingdom/>.
²² Daniel, A. (2023, 21 de noviembre). Airbnbs in Buenos Aires —The Data. Medium. <https://medium.com/@aarandaniel/airbnbs-in-buenos-aires-the-data-caa173d81aa7>.

ENTREGA:	RECIBO:
DE:	FECHA:
60	16
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

estancia. Este impuesto se calcula sobre el precio del alojamiento, incluidas las tarifas de limpieza, y en algunos casos se suma el IVA.

En Baja California, Nayarit y Yucatán, se aplica una tasa fija del 5% sobre el precio del alojamiento, incluidas las tarifas de limpieza, sin variaciones por tipo de hospedaje o duración. En cambio, Baja California Sur y Jalisco establecen una tasa del 4%, también sobre el precio total, mientras que el Estado de México aplica este mismo porcentaje solo a estancias de 15 noches o menos, con un descuento del 50% para reservaciones más largas, vigente desde el 1 de abril de 2019.²³

Un grupo amplio de estados, que incluye Colima, Michoacán, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Sinaloa y Sonora, impone una tasa del 3% sobre el precio del alojamiento, incluidas las tarifas de limpieza, manteniendo una estructura fiscal uniforme. Por otro lado, Campeche y Chiapas presentan las tasas más bajas, con un 2%, lo que reduce la carga fiscal para los huéspedes en estas regiones. Querétaro, en una posición intermedia, aplica un 3.5% sobre el mismo concepto. Quintana Roo destaca con la tasa más alta, un 6% sobre el precio del alojamiento, incluidas las tarifas de limpieza, reflejando una mayor carga impositiva. En contraste, Ciudad de México y Guerrero tienen tasas variables, entre el 3% y el 5%, dependiendo del tipo de alojamiento, lo que introduce mayor complejidad en su aplicación.²⁴

Estas diferencias reflejan las políticas fiscales propias de cada estado, con la mayoría optando por tasas fijas, salvo excepciones como el Estado de México, donde la duración de la estancia afecta el cálculo, y Ciudad de México y Guerrero, donde el tipo de alojamiento determina la tasa; con el patrón recurrente de que siempre la carga impositiva es al huésped.²⁵

En la Ciudad de México, las regulaciones para Airbnb y otras plataformas de alquiler a corto plazo se han fortalecido a través de

ENTREGA:	RECIBO:
DE:	FECHA:
60	17
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	

²³ Airbnb. (2025). Recaudación y liquidación de impuestos por parte de Airbnb en México. <https://www.airbnb.mx/help/article/2288>.

²⁴ Ibid.

²⁵ Ibid.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

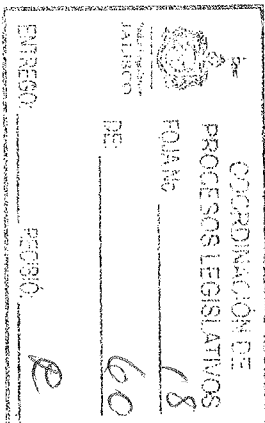
NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

reformas a la Ley de Turismo local. Desde abril de 2024, se promulgó una reforma que exige a los **anfitriones registrarse en un Padrón de Anfitriones y a las plataformas en un Padrón de Plataformas Tecnológicas**. Esta medida incluye requisitos como proporcionar datos personales, fiscales y del inmueble, como identificación, RFC y constancia de situación fiscal, además de **acreditar la propiedad o posesión del inmueble**. Los anfitriones también deben cumplir con estándares de seguridad, como instalar detectores de humo y extintores, y notificar a los vecinos sobre el uso turístico del inmueble.²⁶

También, en octubre de 2024, el Congreso de la CDMX aprobó una **limitación adicional, estableciendo que los inmuebles registrados no pueden ser rentados por más del 50% del año, es decir, 180 días anuales**. Esta medida busca mitigar la gentrificación, equilibrar la competencia con el sector hotelero y abordar la crisis de vivienda, donde el aumento de alquileres ha afectado a residentes locales. Además, **se prohíbe destinar viviendas reconstruidas tras el sismo de 2017 o propiedades de interés social a alquileres turísticos**. Hay multas por incumplimiento como una medida de sanciones, y hasta se puede cancelar el registro en los padrones de las propiedades que hayan incumplido. Sin embargo, ambas medidas se han enfrentado a una serie de obstáculos judiciales que han detenido la ejecución apropiada de la ley.²⁷

- VIII. La presente iniciativa legislativa establece sanciones que oscilan entre 50 y 500 Unidades de Medida de Actualización (UMAs) para los propietarios de inmuebles de alojamiento temporal y entre 100 y 1,000 UMAs para las plataformas tecnológicas de hospedaje, según la gravedad de la infracción. Estos montos están diseñados para ser proporcionales al impacto económico y social de las irregularidades cometidas, considerando tanto la capacidad económica de los sujetos obligados como la necesidad de disuadir



²⁶ Escobar, S. (2025, 15 de enero). Regulación a Airbnb en la CDMX, con mayor impacto en grandes propietarios. El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/regulacion-airbnb-cdmx-mayor-impacto-grandes-propietarios-20250115-741995.html>.

²⁷ Ibid & Airbnb. (2025, 29 de enero). Airbnb presenta un amparo contra la regulación de estancia turística eventual en la Ciudad de México. <https://news.airbnb.com/ea/airbnb-presenta-un-amparo-contra-la-regulacion-de-estancia-turistica-eventual-en-la-ciudad-de-mexico/>.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

prácticas que afecten el derecho a la vivienda y el equilibrio urbano. Para los propietarios, las sanciones buscan desincentivar la operación de inmuebles sin registro o el incumplimiento de normas de seguridad y convivencia, evitando que el lucro derivado de alquileres temporales supere las consecuencias de operar al margen de la ley. En el caso de las plataformas, las multas más elevadas reflejan su mayor capacidad financiera y su rol como intermediarios que facilitan miles de transacciones, lo que les otorga una responsabilidad significativa en el cumplimiento normativo. La reincidencia o el incumplimiento reiterado, que conlleva la imposibilidad de registrarse en los padrones por cinco años, refuerza el carácter disuasorio de las sanciones, garantizando que las violaciones no se conviertan en una práctica recurrente. Este enfoque es similar a las experiencias internacionales, como las de Barcelona y Nueva York, donde sanciones económicas y restricciones operativas han sido clave para regular el mercado de alquileres temporales.

La importancia de los datos públicos, contemplada en la creación de un portal digital accesible que detalle información sobre los inmuebles y plataformas registrados, radica en su capacidad para promover la transparencia, la rendición de cuentas y la participación ciudadana. La publicación de datos como la dirección de los inmuebles, el número de noches reservadas, las plataformas utilizadas y las quejas recibidas permite a las autoridades y a la sociedad vigilar el cumplimiento de la normativa, identificar patrones de abuso, como la concentración de propiedades en manos de unos pocos propietarios, y evaluar el impacto de los alojamientos temporales en el mercado de vivienda. Este acceso público también empodera a los vecinos, quienes pueden reportar irregularidades o afectaciones derivadas de estas actividades, fortaleciendo la cohesión comunitaria y la protección de sus derechos. Adicionalmente, la disponibilidad de datos abiertos facilita la planificación urbana, permitiendo a los gobiernos municipales y estatales diseñar políticas basadas en evidencia para mitigar la turistificación y la gentrificación, fenómenos que han reducido la oferta de vivienda asequible en el AMG. La experiencia de París, donde el monitoreo de datos ha sido fundamental para controlar los precios y el uso de inmuebles turísticos, demuestra

ENTREGA	
RECIBO	
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
FECHA:	19
DE:	60



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

que la transparencia es una herramienta esencial para equilibrar los intereses turísticos y residenciales; justo en un contraste directo con la experiencia vivida en Buenos Aires. En conjunto, las sanciones y los datos públicos propuestos en esta iniciativa constituyen un marco robusto para garantizar el cumplimiento normativo, proteger el derecho a la vivienda y promover un desarrollo turístico sostenible en Jalisco.

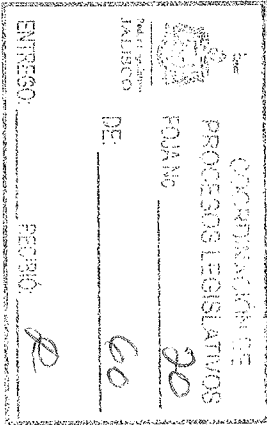
- IX. El pasado 4 de febrero de 2025, el pleno del congreso del estado de Jalisco aprobó la **Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco**, documento que da cuenta de los 5 ejes principales y de las temáticas transversales con los que se busca entre otras cosas organizar el trabajo parlamentario, la presente iniciativa busca abonar al cumplimiento del **eje 3 Desarrollo Económico, Sub eje Financiamiento para el Desarrollo**²⁸.

En síntesis, la presente iniciativa busca proteger el derecho a la vivienda asequible para arrendamiento permanente y la identidad y cohesión social de las comunidades locales por medio de la regulación del alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje, todo ello bajo un marco de transparencia, equidad y corresponsabilidad urbana.

A efecto de sintetizar la propuesta, anexo el siguiente cuadro comparativo relativo a la propuesta:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO		
DICE	DEBE DECIR	MOTIVACIÓN
TÍTULO DÉCIMO De los contratos de prestación de servicios <i>Sin correlativo</i>	TÍTULO DÉCIMO De los contratos de prestación de servicios Capítulo V Del alojamiento temporal mediante Plataformas Tecnológicas de Hospedaje	El presente articulado es una propuesta de marco legal para regular el servicio que dan las plataformas tecnológicas de hospedaje y los propietarios de los inmuebles para alojamiento temporal. Como primer aspecto se

²⁸ Junta de Coordinación Política. (febrero 4, 2025.). Acuerdo Legislativo que aprueba la Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del estado de Jalisco, febrero 4, 2025, de Congreso del estado de Jalisco, Sitio web: https://infolei.congresoajalisco.gob.mx/documentos/estados/R_154070.pdf





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

Artículo 2332 bis.- Sin correlativo	Sección Primera Disposiciones Generales Artículo 2332 bis.- El alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje es el servicio de alojamiento que se contrata para habitar un inmueble de uso habitacional a cambio de una contraprestación por un periodo igual o menor a treinta días, a través de una aplicación, sitio web, red social o similares.	propone crear dos registros, el de inmuebles que se ofertan como alojamiento temporal y el de las plataformas tecnológicas que los ofertan. Esta obligación permite contar con información de cuantos se dedican a este servicio y cómo operan, garantizando la transparencia y el acceso público a información relevante Como Estado esto permitirá cuidar la seguridad de los usuarios, así mismo evitar discrecionalidad de parte de la autoridad. La regulación propone limitaciones a la cantidad de noches que puede arrendarse el inmueble para alojamiento temporal, entre otros mecanismos para asegurar a los y las vecinas que tendrán un canal de comunicación y atención a problemáticas por parte de la Secretaría de Turismo, los propietarios de los inmuebles y las plataformas. La limitación de noches busca minimizar el impacto en el acceso a la vivienda asequible para arrendamiento permanente en zonas céntricas y con
Artículo 232 ter.- Sin correlativo	Artículo 2332 ter- La plataforma tecnológica de hospedaje es la aplicación, sitio web, red social o similares, operadas por una persona física o moral, mexicana o extranjera, en su carácter de propietario, administrador, gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga que permita ofertar el servicio de alojamiento temporal entre otro tipo de servicios ofertados por los prestadores de servicios turísticos.	
Artículo 2332 quáter.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter.- Toda persona que ofrezca un inmueble para alojamiento temporal mediante una plataforma tecnológica de hospedaje deberá inscribirlo en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal y obtener un número de registro único para operar. Dicho número deberá ser visible en los anuncios y publicaciones que promocionen el inmueble.	

ENTREGO:	RECIBO:
FECHA:	FECHA:
DE:	DE:
FOJANO:	FOJANO:
60	31
PROCESOS LEGISLATIVOS	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

Artículo 2332 quáter 1.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 1.- Los propietarios de inmuebles de alojamiento temporal tendrán las siguientes obligaciones: I. Inscribir el inmueble de uso habitacional en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal; así como mantener actualizada su inscripción; II. Proporcionar a los usuarios información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado; III. Revisar y dar mantenimiento a todas sus instalaciones eléctricas, drenaje, gas, pisos, paredes, techos y servicios accesorios con los que cuente el inmueble, cada vez que un usuario que haya utilizado el servicio desocupe el inmueble; IV. Garantizar los requisitos de seguridad, atendiendo la normatividad en materia de gestión integral de riesgos y protección civil; V. Proteger los datos personales proporcionados por los usuarios en términos de lo dispuesto por la Ley de la materia; VI. Proporcionar a las asociaciones de colonos o vecinos del inmueble números de contacto para recibir reportes sobre el mal uso o situaciones de emergencia sobre el inmueble;	equipamiento urbano suficiente que es dónde suelen encontrarse los inmuebles para alojamiento temporal y proteger a las comunidades locales, buscando un turismo sostenible.
--	---	--

ENTREGO:	RECIBO:
FECHA:	FECHA:
22	22
DE:	DE:
60	60
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
JALISCO	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	VII. Atender y solucionar las quejas que reciba la plataforma tecnológica de hospedaje o la autoridad por medio del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, o cualquier otro medio; VIII. Proporcionar semestralmente a la Secretaría de Turismo, en los meses de enero y julio de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles que tenga ofertando como alojamiento temporal, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar; proporcionar información falsa o ser omiso en la entrega de los informes de referencia, será motivo de baja del padrón; IX. Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables;	
Artículo 2323 quáter 2.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 2.- La Secretaría de Turismo en coordinación con Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y los gobiernos municipales creará y mantendrá un Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, para integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación del servicio de alojamiento temporal. Este deberá tener una versión accesible al público a	

ENTREGA	RECIBO
DE	23
DE	60
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	



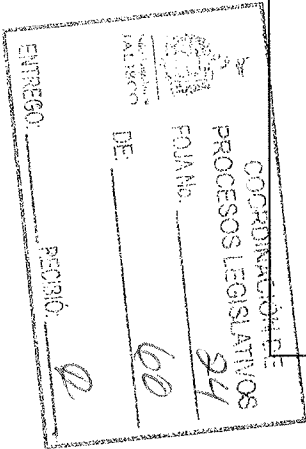
GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	través de un portal digital, que contendrá al menos: I.- Las plataformas digitales de hospedaje en las que se exhibe el inmueble y el nombre del usuario que utiliza el propietario del inmueble en cada una de las plataformas. II. La dirección exacta del inmueble registrado y el número de registro único en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal. III. Número de noches reservadas anualmente. IV. Comprobante del seguro de responsabilidad civil para la protección y seguridad de los usuarios. V. Los años de existencia de cada inmueble, contando su antigüedad desde la expedición del certificado de habitabilidad. VI. La cantidad de verificaciones que se hayan realizado al inmueble en cumplimiento al artículo 2332 sexies, los principales resultados de las mismas, las recomendaciones y en su caso las sanciones aplicadas. VII. Un sistema de mensajería web para que cualquier persona pueda solicitar información pública o realizar alguna queja hacia el propietario de algún inmueble de alojamiento temporal o alguna	
--	--	--





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	plataforma tecnológica de hospedaje. En caso de que el mismo propietario cuente con varios inmuebles. La autoridad deberá exhibir en la misma sección todos los inmuebles que correspondan al mismo propietario, protegiendo sus datos personales. El portal digital deberá ser de fácil navegación permitiendo identificar cuántos inmuebles de alojamiento temporal existen por colonia, por municipio, por región; así como la concentración de inmuebles registrados por un mismo propietario.	
Artículo 2332 quáter 3.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 3.- Para inscribir un inmueble en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, así como su correspondiente renovación, se deberá acreditar y presentar lo siguiente: I.- Nombre, denominación o razón social y nacionalidad del propietario; II. Identificación oficial vigente con domicilio o carta bajo protesta de decir verdad que habita el domicilio donde se encuentran los cuartos o habitaciones que se ofertan en las plataforma tecnológicas de hospedaje, solo si es el caso; III.- Acreditar que el inmueble tiene una antigüedad de existencia de cinco años o más por	

ENTREGO: _____ RECIBO: _____

FECHA: _____

DE: _____

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

JALISCO

25

60



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	medio del certificado de habitabilidad que expide el gobierno municipal competente, establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco; IV. Comprobante de la licencia de uso de suelo habitacional; V. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes; VI. Constancia de situación fiscal; VII. Constancias de no adeudos de Predial y Agua, por cada inmueble registrado; VIII. Caratula de la póliza o documento que acredite que el Inmueble cuenta con seguro de responsabilidad civil suficiente que cubra posibles riesgos en la prestación de los servicios, por cada inmueble registrado, cuando cuente con éste; VIII. Acreditar que el inmueble no fue construido con dinero público y cumple con todas las normas de seguridad y protección civil establecidas por la autoridad estatal y municipal. Al no acreditarlo, el inmueble en cuestión no deberá ofertarse en ninguna plataforma digital de hospedaje; IX. Acuse de notificación a la Asamblea General de Condóminos de la prestación del servicio de Estancia Turística Eventual en caso	
--	---	--

ENTREGA:	RECIBO
DE:	FECHA:
60	96
SECRETARÍA	COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS



GOBIERNO
DE JALISCO

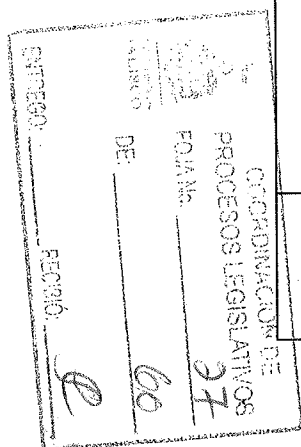
P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

	de que el inmueble se encuentre al interior de un condominio; X. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece cada inmueble; XI. Número telefónico y correo electrónico para referir las quejas, comentarios o solicitudes que se reciban a través del Padrón mencionado; XIII. Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Por cada inmueble que se incorpore al padrón se expedirá un número de registro. Dicho número deberá registrarse en la o las plataformas en las que se oferte el inmueble. La vigencia de este registro es por un año y deberá renovarse dentro de los treinta días naturales previos a su expiración.	
Artículo 2332 quáter 4.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 4- Caerá en improcedencia la inscripción al Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, cuando se incumpla alguno de los requisitos del artículo anterior, así como por comprobar que alguno de los documentos presentados para el otorgamiento de dicha inscripción es apócrifo.	
Artículo 2332 quáter 5.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 5.- El número de registro del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal y los derechos que	





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	emanen del mismo, no son susceptibles de transmisión o sucesión alguna. Queda estrictamente prohibida toda transmisión o cesión de los derechos que la misma le otorga; cualquier acuerdo, concertación o pacto de voluntades en contrario, quedará sin efectos con independencia de las responsabilidades a que diera lugar.	
Artículo 2332 quáter 6.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 6.- Las personas físicas o morales mexicanas, extranjeras, que operan, intermedian y/o administran una Plataforma Tecnológica de Hospedaje y los intermediarios, en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios de los propietarios de inmuebles de alojamiento temporal respecto al pago del Impuesto sobre el Hospedaje, por siniestros ocurridos con motivo de la prestación del servicio de alojamiento temporal y aquellas sanciones relacionadas a los servicios de alojamiento temporal mediante la Plataforma Tecnológica de Hospedaje. Las personas físicas o morales que operan, intermedian y/o administran Plataformas Tecnológicas de Hospedaje quedarán exentas de dicha responsabilidad cuando acrediten que el propietario del inmueble de alojamiento temporal actuó de mala fe.	

ENTREGO: _____
RECIBO: _____
DE: _____
FOYAL: _____
ORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
28
60



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	el número de inmuebles de cada propietario, protegiendo los datos personales del mismo pero pertiniendo su identificación en relación los inmueble que oferta, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar por cada inmueble, así como el número de quejas recibidas y resueltas el reporte deberá incluir una base de datos abierta con la misma información para consulta; proporcionar información falsa o ser omiso en la publicación de los informes de referencia, será motivo de baja del padrón; V. Prestar sin dilación alguna, todas las facilidades e información que le requieran las autoridades estatales y municipales en el ejercicio de sus funciones. Tratándose de procesos de investigación Judicial o Ministerial, los datos personales de las personas propietarias que presten el servicio de alojamiento temporal mediante la plataforma tecnológica de hospedaje deberán proporcionarlos en los términos de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios; VI. Bloquear transacciones económicas para inmuebles que no tengan registro en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, o lo hayan perdido a causa de alguna sanción o por encontrarse en áreas declaradas de impacto turístico delimitadas	
--	---	--

ENTREGO:	JALISCO	COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
DE:	FOJANE	30
FECHA:	60	2



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	antes de que se ofertará el inmueble. VII. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal y urbanística establecidas en la normatividad aplicable; VIII. Las demás que se señale la normatividad aplicable en el estado de Jalisco;	
Artículo 2332 quáter 8.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 8.- La Secretaría de Turismo en coordinación con la Secretaría de Hacienda creará y mantendrá un Padrón de Plataformas Tecnológicas de Hospedaje, que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento del servicio de alojamiento temporal, así como el pago de las contribuciones correspondientes de conformidad con la ley de la materia. Las personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una aplicación, sitio web, red social o similar mediante la cual se oferte el servicio de alojamiento temporal, entre otros servicios, deberán registrarse en el Padrón de Plataformas Tecnológicas de Hospedaje para operar en el estado.	
Artículo 2332 quáter 9.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 9- Para ser registrados en el Padrón de Plataformas Tecnológicas de	

ENTREGO:

DE:

FOJA No. 31

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

60

RECIBO



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	Hospedaje, las plataformas tecnológicas deberán presentar: I. Nombre, denominación o razón social y nacionalidad de la plataforma; II. Documento con el que acredita su constitución; III. Documento que acredite la personalidad del representante legal que realiza el trámite; IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes de la Plataforma tecnológica; V. Constancia de situación fiscal que compruebe ; VI. Comprobante de domicilio; VII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas por parte de vecinos y usuarios; VIII. Caratula de la póliza de seguro de responsabilidad civil contratado con una aseguradora acreditada ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas; y IX. Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.	
Artículo 2332 quáter 10.- Sin correlativo	Artículo 2332 quáter 10.- Cualquier persona podrá presentar una queja de forma digital o presencial ante la Secretaría de Turismo en caso de afectaciones derivadas de actividades de alojamiento	

ENTREGA:

RECIBO:

DE:

60

FOLIO:

32

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

JALISCO



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	temporal, las cuales serán resueltas por la autoridad competente en un plazo no mayor a treinta días hábiles.	
Artículo 2332 quinquies.- Sin correlativo	Sección segunda Protección a las comunidades locales y pequeños prestadores de servicios Artículo 2332 quinquies.- Los inmuebles de uso habitacional que no tengan antigüedad igual o mayor a cinco años contabilizados a partir de la expedición de su certificado de habitabilidad no podrán registrarse para uso de alojamiento temporal, hasta cumplir esta antigüedad.	
Artículo 2332 quinquies 1.- Sin correlativo	Artículo 2332 quinquies 1.- Los inmuebles de alojamiento temporal que no sean residencia principal del propietario no podrán rentarse por más 180 noches al año como alojamiento temporal. Sólo se permitirá el arrendamiento ilimitado cuando el propietario acredite residencia habitual en el inmueble. La Secretaría de Turismo, en coordinación con la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y los gobiernos municipales competentes, verificará el cumplimiento de estas normas mediante inspecciones periódicas o en respuesta a denuncias.	
Artículo 2332 quinquies 2.- Sin correlativo	Artículo 2332 quinquies 2.- No se podrán inscribir en el Padrón	

ENTREGO: _____
DE: _____
FOLIO No. 33
RECIBO: _____
60

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	Inmuebles de Alojamiento Temporal aquellos inmuebles en áreas de impacto turístico declaradas por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial o el gobierno municipal competente en los instrumentos urbanísticos que correspondan, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Jalisco. Los inmuebles registrados previamente en estas áreas podrán operar bajo un límite reducido de noventa noches al año. La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, en coordinación con la Secretaría de Turismo, publicará y actualizará las áreas de alta presión turística en el portal digital del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal.	
Artículo 2332 quinquies 3.- Sin correlativo	Artículo 2332 quinquies 3.- Las plataformas tecnológicas de hospedaje deberán implementar las siguientes medidas proteger a las comunidades locales: I. Incorporar en su plataforma digital un sistema digital de mensajería para que los vecinos puedan reportar inquietudes a los propietarios de los inmuebles de alojamiento temporal, con respuesta en veinticuatro horas; II. Requerir en su plataforma tecnológica de hospedaje que los usuarios de los inmuebles completen un módulo educativo sobre el impacto cultural y ambiental del turismo en el estado	

ENTREGO:	RECIBO:
DE:	FECHA:
FOJA NO. 34	40
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

	de Jalisco antes de confirmar una reserva, desarrollado en colaboración la Secretaría de Turismo; III.- Suscribir con el Gobierno del Estado un convenio de colaboración para la constitución en conjunto de un fondo comunitario para la vivienda al que deberá contribuir anualmente con el 1% de sus comisiones, para financiar política pública de arrendamiento social y equipamiento urbano como banquetas, parques o alumbrado para zonas identificadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía con alto grado de rezago social y cumplimiento adecuado de este capítulo. IV. Promocionar, identificar y dar prioridad en los resultados de búsqueda a aquellos inmuebles de alojamiento temporal en los que el propietario compruebe que es su residencia principal, o que comprueben donaciones de al menos el 5% de sus ingresos anuales al fondo comunitario para la vivienda mencionado en la fracción anterior.	
Artículo 2332 sexies.- Sin correlativo	Sección Tercera Del monitoreo y las sanciones Artículo 2332 sexies.- La Secretaría de Turismo será la responsable de la verificación del cumplimiento de las obligaciones de este capítulo, en coordinación con las Secretarías Medio Ambiente y	

ENTREGA
FECHA DE ENTREGA
FOLIO No. 35
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
RECIBO
FECHA DE RECIBO



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	Desarrollo Territorial, Hacienda y los gobiernos municipales. Para ello, la Secretaría de Turismo del tendrá la facultad de designar verificadores capacitados, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Capítulo por parte de las plataformas tecnológicas y los propietarios de inmuebles destinados al alojamiento temporal. Las verificaciones a inmuebles de alojamiento temporal serán físicas y se realizarán de acuerdo a un programa definido, con una calendarización aleatoria. Las plataformas tecnológicas de hospedaje serán inspeccionadas semestralmente para garantizar la actualización de sus registros y el cumplimiento de las obligaciones de publicación de datos abiertos. La Secretaría de Turismo deberá emitir un reglamento especificando los procedimientos de verificación que deberán ser claros, públicos, y accesibles, evitando actos de discrecionalidad o abuso de autoridad. Los resultados de las verificaciones serán publicados en el portal digital mencionado en el artículo 2332 quáter 2, respetando la protección de datos personales. La Secretaría de Turismo podrá realizar verificaciones extraordinarias en respuesta a denuncias ciudadanas, solicitudes	
--	--	--

ENTREGO	FECHA	OTRO
DE	FOJA	PROCESOS LEGISLATIVOS
RECIBO	60	96



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	municipales, o indicios de incumplimiento. La Secretaría de Turismo, destinará los recursos necesarios para la capacitación de los verificadores, asegurando que estén calificados en materia de seguridad, normativa turística, y manejo de datos, para ello podrá utilizarse el fondo comunitario de vivienda.	
Artículo 2332 sexies 1.- Sin correlativo	Artículo 2332 sexies 1.- El incumplimiento de las disposiciones de este capítulo será sancionado con multas de 50 a 500 Unidades de Medida de Actualización (UMAs) para los propietarios de los inmuebles de alojamiento temporal y de 100 a 1,000 UMAs para las plataformas tecnológicas de hospedaje, según la gravedad de la infracción. La reincidencia o el incumplimiento reiterado resultará en la imposibilidad de registrarse en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal o el Padrón de Plataformas Tecnológicas por un período de cinco años. La Secretaría de Hacienda aplicará sanciones fiscales por incumplimiento en la recaudación del Impuesto sobre Hospedaje o la contribución al fondo comunitario para el turismo sostenible.	

ENTREGO: _____
DE: _____
FOLIO: 37
RECIBO: 60

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS



GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO		
DICE	DEBE DECIR	MOTIVACIÓN
Título Primero Disposiciones Generales Artículo 5°. Para los efectos de este Código, se entiende por: XI. Áreas de gestión urbana integral: Las que se identifiquen y determinen en los planes y programas de desarrollo urbano, por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para al desarrollo urbano de la población, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requiera de una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas; <i>Sin correlativo</i>	Título Primero Disposiciones Generales Artículo 5°. Para los efectos de este Código, se entiende por: XI. Áreas de gestión urbana integral: Las que se identifiquen y determinen en los planes y programas de desarrollo urbano, por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para al desarrollo urbano de la población, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requiera de una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas; XI Bis. Áreas de impacto turístico: Áreas geográficas dentro de los municipios donde el alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje genera un impacto significativo en la disponibilidad de vivienda residencial asequible, el incremento de precios de renta o la calidad de vida de las comunidades locales.	La presente reforma al Código Urbano para el Estado de Jalisco tiene conexidad con la reforma al Código Civil del Estado de Jalisco. Busca regular el impacto del alojamiento temporal en la oferta de vivienda asequible y la convivencia vecinal, promoviendo un turismo sostenible. Estas modificaciones faculta a los municipios para identificar y delimitar Áreas de Impacto Turístico, definen que son estas áreas, cuál sería el proceso para dictarlas en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, y las medidas permitidas a implementar en estas áreas, garantizando un equilibrio entre el desarrollo turístico, la asequibilidad de la vivienda y el bienestar de las comunidades locales.

ENTREGO: _____
RECIBO: _____

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS

FOLIO No. 38

DE 60



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

XII. Áreas de restricción: Áreas que por sus características específicas están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas a usos y giros diferentes a las áreas que la circundan;	XII. Áreas de restricción: Áreas que por sus características específicas están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas a usos y giros diferentes a las áreas que la circundan;	
Título quinto De la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población CAPÍTULO I De la planeación del desarrollo urbano Sección Segunda Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Artículo 96. El programa municipal de desarrollo urbano tiene como objetivos: [...] XII.- Definir los proyectos estratégicos basados en la utilización de los bancos de proyectos existentes a nivel federal, estatal, metropolitano y municipal; o en su defecto, promover la creación de bancos de proyectos que se deriven del programa. <i>Sin correlativo</i>	Título quinto De la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población CAPÍTULO I De la planeación del desarrollo urbano Sección Segunda Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Artículo 96. El programa municipal de desarrollo urbano tiene como objetivos: [...] XII.- Definir los proyectos estratégicos basados en la utilización de los bancos de proyectos existentes a nivel federal, estatal, metropolitano y municipal; o en su defecto, promover la creación de bancos de proyectos que se deriven del programa. XIII.- Proteger la disponibilidad de vivienda residencial asequible frente al impacto del alojamiento temporal, mediante el	

ENTREGO:

RECIBO:

DE:

FOJANC:

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

60

39



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	establecimiento , identificación y regulación de Áreas de Impacto Turístico, con el fin de mitigar el incremento de precios de renta, la escasez de vivienda y las afectaciones a la convivencia vecinal.	
Artículo 97 bis.- Sin correlativo	Artículo 97 bis . Los municipios, en el ejercicio de sus atribuciones en materia de planeación urbana, identificarán y delimitarán las Áreas de Impacto Turístico en sus Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, con el fin de regular el impacto del alojamiento temporal por medio de plataformas tecnológicas de hospedaje y proteger la vivienda residencial. La identificación de las áreas se hará conforme se cumplan los siguientes indicadores: I.- Incremento anual de precios de renta superior al 20% en los últimos tres años, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) u otras fuentes oficiales; II.- Densidad de inmuebles destinados al alojamiento temporal superior al 5% del total de viviendas en la colonia, conforme al Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal mencionado en el Código Civil del Estado de Jalisco; III.- Quejas vecinales documentadas relacionadas por el alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje,	

ENTREGADO

RECIBIDO

FECHA

DE

FOJA No.

PROCESOS LEGISLATIVOS

40

60

2



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	registradas por las autoridades municipales o la Secretaría de Turismo;	
Artículo 97 bis 2.- Sin correlativo	Artículo 97 bis 2. La delimitación de las áreas de impacto turístico deberá: I.- Basarse en los indicadores señalados en el artículo 97 bis, respaldados por estudios técnicos elaborados o validados por el municipio; II.- Incluir un análisis geográfico que precise los polígonos o colonias afectadas, utilizando herramientas de cartografía urbana y datos del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal; III.- Ser aprobada por el cabildo municipal, conforme a la ley en la materia; IV.- Publicarse en la Gaceta Oficial del municipio y en el portal digital con el que cuenten; V.- Notificar la delimitación de las Áreas de Impacto Turístico a la Secretaría de Turismo y la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial dentro de los 30 días naturales posteriores a su aprobación, para lo correspondiente.	
Artículo 97 bis 3.- Sin correlativo	Artículo 97 bis 3.- En las Áreas de Impacto Turístico, los municipios podrán implementar las siguientes	

ENTREGA: _____

RECIBO: _____

FECHA: _____

DE: _____

FOYAH: _____

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

60

41



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

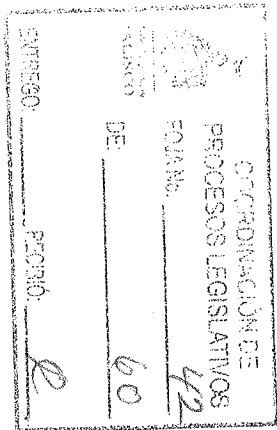
SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

	medidas para proteger la vivienda de residencia permanente de forma asequible y la convivencia vecinal: I.- Prohibir nuevos registros de inmuebles en el Padrón Inmuebles de Alojamiento Temporal. II.- Limitar el alquiler de inmuebles de alojamiento temporal existentes en el área a un máximo de 90 noches por año. III.- Exigir notificaciones vecinales previas o autorizaciones de asambleas de colonos para operar hospedaje temporal. IV.- Establecer requisitos adicionales de seguridad, habitabilidad o sostenibilidad, conforme a los criterios de la Secretaría de Turismo.	
--	---	--

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 142 de la ley orgánica del poder legislativo me permito realizar las siguientes manifestaciones:

- a) **La necesidad y fines** que persigue esta iniciativa son regular el alojamiento temporal para mitigar su impacto en el acceso a la vivienda asequible en zonas céntricas y con equipamiento urbano suficiente, además de crear un marco legal que formalice las obligaciones de seguridad con los usuarios y la transparencia de datos sobre el servicio que prestan las plataformas y los propietarios de inmuebles, con la finalidad de contar con datos que nos permitan monitorear el servicio, proteger el derecho a la vivienda, reducir la turistificación y garantizar la seguridad de los usuarios del servicio.
- b) Considerando el **aspecto jurídico**, esta reforma **da certidumbre jurídica a todos: a los propietarios de inmuebles para alojamiento**





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

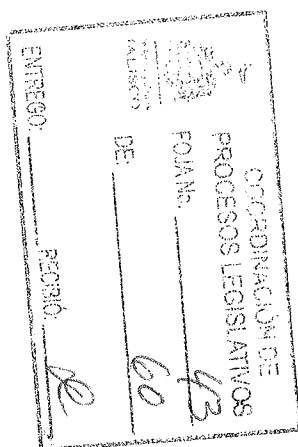
DEPENDENCIA _____

temporal; a quienes usan estos inmuebles, como turistas; a los dueños de las plataformas; a la industria hotelera y, sobre todo, a los vecinos de las colonias donde se ha presentado este fenómeno.

Al formalizar esta actividad se reduce la opacidad y se garantiza que todos operen dentro de un marco legal. También la claridad en la regulación **evita discrecionalidad de parte de la autoridad**. Además, el diseño jurídico promueve la colaboración y coordinación interinstitucional entre la Secretaría de Turismo que **fomenta un turismo sostenible para preservar los recursos culturales y naturales**, la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial que promueve un desarrollo sustentable que armonice el crecimiento económico con la conservación del medio ambiente y los derechos fundamentales como la vivienda y los gobiernos municipales con capacidades para ambos aspectos.

Las plataformas tecnológicas deberán asumir algunas obligaciones nuevas, como el sistema de mensajería para quejas vecinales, avisar a los vecinos cuando inicia una actividad de alojamiento temporal y el módulo educativo, por lo que los vecinos ganan derechos a ser informados y presentar quejas. Finalmente las **sanciones económicas y la exclusión del Padrón por reincidencia** (artículo 2332 octodecies) aseguran el cumplimiento, mientras que el **monitoreo intersecretarial y los informes semestrales refuerzan la fiscalización**, no solo por parte de la autoridad sino de cualquier persona, al ser información pública, periodistas y académicos podrán estudiar y aportar a entender el fenómeno.

Desde la perspectiva del **aspecto económico**, la reforma **eliminará la competencia desleal contra la industria hotelera, sumamente importante para la economía de Jalisco**. La formalización del mercado implica **un aumento en ingresos fiscales**, lo que al mismo tiempo genera una carga económica para los propietarios que solo tengan un inmueble y por lo tanto sea su fuente de ingreso. Sin embargo, **la norma propone mecanismos para apoyarles**, como solicitar a las plataformas tecnológicas de hospedaje que prioricen este tipo de inmuebles en los resultados de búsqueda. Además, la flexibilidad de los transitorios de otorgar 180 días naturales para registro está pensada para mitigar estos impactos. El módulo educativo para usuarios contribuye a hacer conscientes a los





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

turistas. Sin embargo, el efecto principal que se espera al establecer los límites de 180 noches al año y la prohibición de nuevos registros en áreas de impacto turístico, sólo en el caso que así lo declare la autoridad competente, es **evitar la mercantilización masiva de inmuebles de uso habitacional para alojamiento temporal y reducir el aumento de las rentas y la expulsión de personas que han habitado esas colonias por el alto costo de vida.** De esta forma, evitamos que inmuebles hechos para residir ahí se conviertan en destinos solamente de carácter turístico y protegemos el uso de suelo habitacional y la vocación habitacional de determinadas colonias que actualmente están saturadas de viviendas de alojamiento temporal y turistas, como la colonia Americana²⁹. Otro efecto esperado de las limitaciones es que se aumente la oferta de residencias para uso permanente a un costo asequible, **lo que significa una oportunidad para estabilizar las rentas y desacelerar su aumento** en zonas, que comúnmente, están bien equipados de servicios públicos. Como prueba lo sucedido en San Francisco tras límites similares, **donde la desaceleración se atribuye parcialmente a la devolución de unidades al mercado residencial, pero también a factores como el control de rentas, la migración post-COVID y la recuperación económica.**³⁰

La implementación de esta iniciativa legislativa generará **beneficios sociales y presupuestarios** significativos para Jalisco, **fortaleciendo** tanto el **tejido comunitario** como los recursos públicos. En el **ámbito social**, la **regulación de las plataformas de alojamiento temporal** promoverá la **cohesión en las comunidades al establecer normas que fomenten la convivencia respetuosa entre residentes permanentes y visitantes.** La provisión de canales de comunicación para reportar incidencias **permitirá a las comunidades locales participar activamente en la supervisión de estas actividades, fortaleciendo su sentido de pertenencia y seguridad.** Además, **al priorizar en las plataformas digitales los inmuebles que sean residencia principal o que contribuyan a fondos comunitarios, se incentivará a los propietarios a alinear sus prácticas con el**

ENTREGA:	RECIBO:
DE:	FOJAL:
60	44
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
JALISCO	

²⁹ Briseño, V. (2025, 13 de marzo). Éxodos: un sitio que documenta y combate la gentrificación en Guadalajara. ZonaDocs. <https://www.zonadocs.mx/2025/03/13/exodos-un-sitio-contra-la-gentrificacion/> & Exodos. (2025). ¿Quiénes somos? <https://exodos.com.mx/about/>.

³⁰ Beekin (2025.). A 10 year deep dive: San Francisco in Focus. <https://beekin.co/resources/insights/san-francisco-rents-a-data-deep-dive/e/>.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

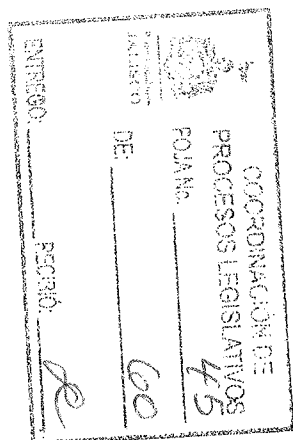
DEPENDENCIA _____

bienestar colectivo, promoviendo un modelo de **turismo** más **sostenible** que respete la identidad cultural y social de las zonas urbanas y rurales de Jalisco. La **creación** de un **módulo educativo** sobre el **impacto cultural** y ambiental del turismo, obligatorio para los usuarios de estas plataformas, también **elevará** la **conciencia** de los **visitantes**, fomentando un turismo responsable que beneficie a las comunidades locales.

Desde el punto de vista **presupuestario**, la **iniciativa incrementará** los **ingresos públicos** mediante una **recaudación** más eficiente del Impuesto a Servicios de Hospedaje (ISH), **gracias a la obligatoriedad** de **registro** de **inmuebles** y **plataformas** en los **padrones correspondientes**. Este sistema **permitirá** un **mejor seguimiento** de las **transacciones**, **asegurando** que **todas** las actividades de **alojamiento temporal** contribuyan al **erario estatal**. Además, la **creación** de un **fondo comunitario** para la **vivienda social**, financiado con el 1% de las comisiones de las plataformas, **generará recursos adicionales** para **programas de vivienda adecuada e infraestructura urbana** en **zonas con alto rezago social**, como las identificadas por el INEGI. Estos recursos **fortalecerán** la **capacidad** del **Estado** para **atender** las **necesidades habitacionales** de la **población**, **especialmente en el AMG**, donde la demanda de vivienda es crítica. La **transparencia** derivada del portal digital del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal también **facilitará** la **planificación fiscal**, **permitiendo** al **gobierno optimizar** la **distribución de recursos** para **proyectos de desarrollo urbano y turístico sostenible**. En conjunto, estas medidas **generarán** un **impacto positivo** al **alinear los beneficios económicos** del **turismo** con las **prioridades sociales** de Jalisco, promoviendo un desarrollo equitativo y sostenible.

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente **INICIATIVA DE LEY**:

Que adiciona el capítulo V al título décimo del Código Civil del Estado de Jalisco y el Se reforma el artículo 5°, 96 y adiciona el 96 bis, 96 bis 1, 96 bis 2 y 96 bis 3 del Código Urbano para el Estado de Jalisco para quedar como sigue:





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

ARTÍCULO PRIMERO. Se adiciona el capítulo V al título décimo del Código Civil del Estado de Jalisco para quedar como sigue:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO

TÍTULO DÉCIMO

De los contratos de prestación de servicios

Capítulo V

Del alojamiento temporal mediante Plataformas Tecnológicas de Hospedaje

Sección Primera

Disposiciones Generales

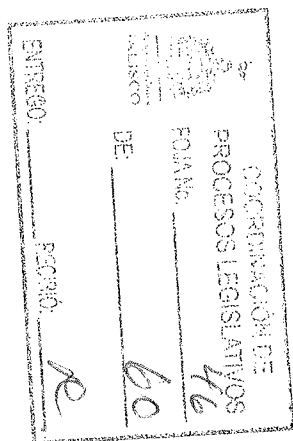
Artículo 2332 bis.- El alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje es el servicio de alojamiento que se contrata para habitar un inmueble de uso habitacional a cambio de una contraprestación por un periodo igual o menor a treinta días, a través de una aplicación, sitio web, red social o similares.

Artículo 2332 ter.- La plataforma tecnológica de hospedaje es la aplicación, sitio web, red social o similares, operadas por una persona física o moral, mexicana o extranjera, en su carácter de propietario, administrador, gestor, intermediario, promotor, facilitador o cualquier otra actividad análoga que permita ofertar el servicio de alojamiento temporal entre otro tipo de servicios ofertados por los prestadores de servicios turísticos.

Artículo 2332 quáter.- Toda persona que ofrezca un inmueble para alojamiento temporal mediante una plataforma tecnológica de hospedaje deberá inscribirlo en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal y obtener un número de registro único para operar.

Dicho número deberá ser visible en los anuncios y publicaciones que promocionen el inmueble.

Artículo 2332 quáter 1.- Los propietarios de inmuebles de alojamiento temporal tendrán las siguientes obligaciones:





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

I. Inscribir el inmueble de uso habitacional en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal; así como mantener actualizada su inscripción;

II. Proporcionar a los usuarios información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado;

III. Revisar y dar mantenimiento a todas sus instalaciones eléctricas, drenaje, gas, pisos, paredes, techos y servicios accesorios con los que cuente el inmueble, cada vez que un usuario que haya utilizado el servicio desocupe el inmueble;

IV. Garantizar los requisitos de seguridad, atendiendo la normatividad en materia de gestión integral de riesgos y protección civil;

V. Proteger los datos personales proporcionados por los usuarios en términos de lo dispuesto por la Ley de la materia;

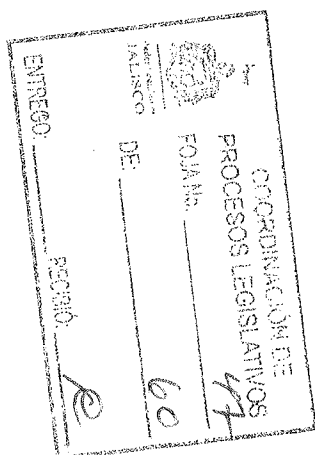
VI. Proporcionar a las asociaciones de colonos o vecinos del inmueble números de contacto para recibir reportes sobre el mal uso o situaciones de emergencia sobre el inmueble;

VII. Atender y solucionar las quejas que reciba la plataforma tecnológica de hospedaje o la autoridad por medio del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, o cualquier otro medio;

VIII. Proporcionar semestralmente a la Secretaría de Turismo, en los meses de enero y julio de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles que tenga ofertando como alojamiento temporal, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar; proporcionar información falsa o ser omiso en la entrega de los informes de referencia, será motivo de baja del padrón;

IX. Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables;

Artículo 2332 quáter 2- La Secretaría de Turismo en coordinación con Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y los gobiernos municipales creará y mantendrá un Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, para integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación del servicio de





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

alojamiento temporal. Este deberá tener una versión accesible al público a través de un portal digital, que contendrá al menos:

I.- Las plataformas digitales de hospedaje en las que se exhibe el inmueble y el nombre del usuario que utiliza el propietario del inmueble en cada una de las plataformas;

II. La dirección exacta del inmueble registrado y el número de registro único en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal;

III. Número de noches reservadas anualmente;

IV. Comprobante del seguro de responsabilidad civil para la protección y seguridad de los usuarios;

V. Los años de existencia de cada inmueble, contando su antigüedad desde la expedición del certificado de habitabilidad;

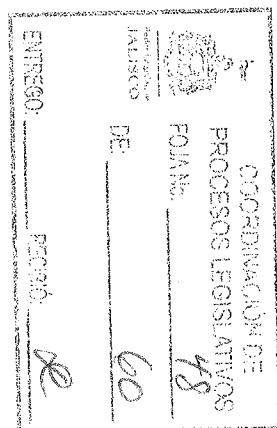
VI. La cantidad de verificaciones que se hayan realizado al inmueble en cumplimiento al artículo 2332 sexies, los principales resultados de las mismas, las recomendaciones y en su caso las sanciones aplicadas;

VII. Un sistema de mensajería web para que cualquier persona pueda solicitar información pública o realizar alguna queja hacia el propietario de algún inmueble de alojamiento temporal o alguna plataforma tecnológica de hospedaje.

En caso de que el mismo propietario cuente con varios inmuebles. La autoridad deberá exhibir en la misma sección todos los inmuebles que correspondan al mismo propietario, protegiendo sus datos personales. El portal digital deberá ser de fácil navegación permitiendo identificar cuántos inmuebles de alojamiento temporal existen por colonia, por municipio, por región; así como la concentración de inmuebles registrados por un mismo propietario.

Artículo 2332 quáter 3.- Para inscribir un inmueble en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, así como su correspondiente renovación, se deberá acreditar y presentar lo siguiente:

I.- Nombre, denominación o razón social y nacionalidad del propietario;





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

II. Identificación oficial vigente con domicilio o carta bajo protesta de decir verdad que habita el domicilio donde se encuentran los cuartos o habitaciones que se ofertan en las plataforma tecnológicas de hospedaje, solo si es el caso;

III.- Acreditar que el inmueble tiene una antigüedad de existencia de cinco años o más por medio del certificado de habitabilidad que expide el gobierno municipal competente, establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco;

IV. Comprobante de la licencia de uso de suelo habitacional;

V. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes;

VI. Constancia de situación fiscal;

VII. Constancias de no adeudos de Predial y Agua, por cada inmueble registrado;

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

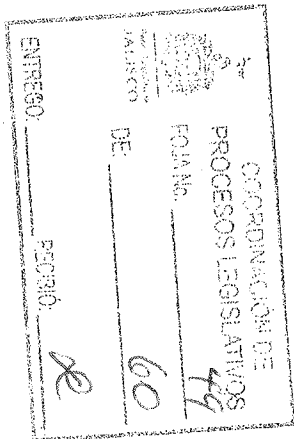
VIII. Acreditar que el inmueble no fue construido con dinero público y cumple con todas las normas de seguridad y protección civil establecidas por la autoridad estatal y municipal. Al no acreditarlo, el inmueble en cuestión no deberá ofertarse en ninguna plataforma digital de hospedaje;

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

X. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece cada inmueble;
XI. Número telefónico y correo electrónico para referir las quejas, comentarios o solicitudes que se reciban a través del Padrón mencionado;

XIII. Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Por cada inmueble que se incorpore al padrón se expedirá un número de registro. Dicho número deberá registrarse en la o las plataformas en las que





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

se oferte el inmueble. La vigencia de este registro es por un año y deberá renovarse dentro de los treinta días naturales previos a su expiración.

Artículo 2332 quáter 4- Caerá en improcedencia la inscripción al Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, cuando se incumpla alguno de los requisitos del artículo anterior, así como por comprobar que alguno de los documentos presentados para el otorgamiento de dicha inscripción es apócrifo.

Artículo 2332 quáter 5.- El número de registro del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal y los derechos que emanen del mismo, no son susceptibles de transmisión o sucesión alguna.

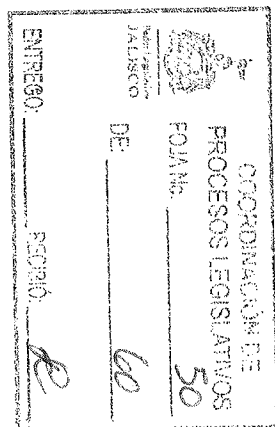
Queda estrictamente prohibida toda transmisión o cesión de los derechos que la misma le otorga; cualquier acuerdo, concertación o pacto de voluntades en contrario, quedará sin efectos con independencia de las responsabilidades a que diera lugar.

Artículo 2332 quáter 6.- Las personas físicas o morales mexicanas, extranjeras, que operan, intermedian y/o administran una Plataforma Tecnológica de Hospedaje y los intermediarios, en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios de los propietarios de inmuebles de alojamiento temporal respecto al pago del Impuesto sobre el Hospedaje, por siniestros ocurridos con motivo de la prestación del servicio de alojamiento temporal y aquellas sanciones relacionadas a los servicios de alojamiento temporal mediante la Plataforma Tecnológica de Hospedaje.

Las personas físicas o morales que operan, intermedian y/o administran Plataformas Tecnológicas de Hospedaje quedarán exentas de dicha responsabilidad cuando acrediten que el propietario del inmueble de alojamiento temporal actuó de mala fe.

Artículo 2332 quáter 7.- Las Plataformas Tecnológicas de Hospedaje a través de su representante legal tendrán las siguientes obligaciones

I. Registrase en el Padrón de Plataformas Tecnológicas de Hospedaje y mantener vigente su registro; el cual tendrá una vigencia de dos años y deberá ser renovado treinta días antes de su vencimiento;





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

II. Solicitar a los propietarios de los inmuebles de alojamiento temporal el número de registro por su inscripción en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal como requisito indispensable para ofertar los inmuebles en las plataformas;

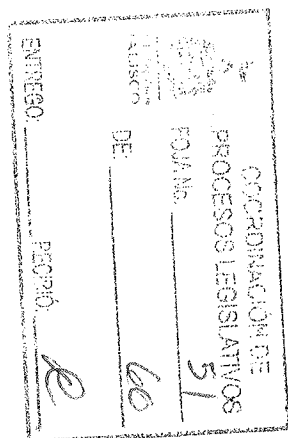
III. Implementar verificaciones a los inmuebles de alojamiento temporal velando por el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de calidad, seguridad y protección civil, de acuerdo con sus competencias; en caso de incumplimiento proceder a dar de baja el inmueble y notificar al gobierno del Estado para la debida actualización en el Padrón de Inmueble de Alojamiento Temporal;

IV. Publicar en su plataforma tecnológica semestralmente en los meses de enero y julio un informe accesible la cantidad de propietarios que ofertan inmuebles en su plataforma, con el número de inmuebles de cada propietario, protegiendo los datos personales del mismo pero pertiniendo su identificación en relación los inmueble que oferta, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar por cada inmueble, así como el número de quejas recibidas y resueltas el reporte deberá incluir una base de datos abierta con la misma información para consulta; proporcionar información falsa o ser omiso en la publicación de los informes de referencia, será motivo de baja del padrón;

V. Prestar sin dilación alguna, todas las facilidades e información que le requieran las autoridades estatales y municipales en el ejercicio de sus funciones. Tratándose de procesos de investigación Judicial o Ministerial, los datos personales de las personas propietarias que presten el servicio de alojamiento temporal mediante la plataforma tecnológica de hospedaje deberán proporcionarlos en los términos de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios;

VI. Bloquear transacciones económicas para inmuebles que no tengan registro en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, o lo hayan perdido a causa de alguna sanción o por encontrarse en áreas declaradas de impacto turístico delimitadas antes de que se ofertará el inmueble.

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





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

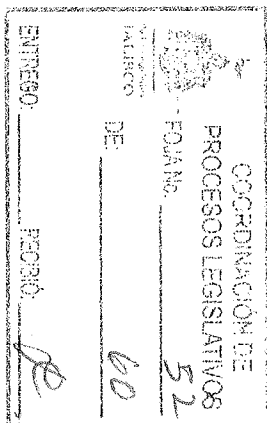
VIII. Las demás que se señale la normatividad aplicable en el estado de Jalisco.

Artículo 2332 quáter 8.- La Secretaría de Turismo en coordinación con la Secretaría de Hacienda creará y mantendrá un Padrón de Plataformas Tecnológicas de Hospedaje, que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento del servicio de alojamiento temporal, así como el pago de las contribuciones correspondientes de conformidad con la ley de la materia. Las personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una aplicación, sitio web, red social o similar mediante la cual se oferte el servicio de alojamiento temporal, entre otros servicios, deberán registrarse en el Padrón de Plataformas Tecnológicas de Hospedaje para operar en el estado.

Artículo 2332 quáter 9- Para ser registrados en el Padrón de Plataformas Tecnológicas de Hospedaje, las plataformas tecnológicas deberán presentar:

- I. Nombre, denominación o razón social y nacionalidad de la plataforma;
- II. Documento con el que acredita su constitución;
- III. Documento que acredite la personalidad del representante legal que realiza el trámite;
- IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes de la Plataforma tecnológica;
- V. Constancia de situación fiscal que compruebe ;
- VI. Comprobante de domicilio;
- VII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas por parte de vecinos y usuarios;
- VIII. Caratula de la póliza de seguro de responsabilidad civil contratado con una aseguradora acreditada ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas; y
- IX. Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 2332 quáter 10.- Cualquier persona podrá presentar una queja de forma digital o presencial ante la Secretaría de Turismo en caso de afectaciones derivadas de actividades de alojamiento temporal, las cuales





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

serán resueltas por la autoridad competente en un plazo no mayor a treinta días hábiles.

Sección segunda

Protección a las comunidades locales y pequeños prestadores de servicios

Artículo 2332 quinquies.- Los inmuebles de uso habitacional que no tengan antigüedad igual o mayor a cinco años contabilizados a partir de la expedición de su certificado de habitabilidad no podrán registrarse para uso de alojamiento temporal, hasta cumplir esta antigüedad.

Artículo 2332 quinquies 1.- Los inmuebles de alojamiento temporal que no sean residencia principal del propietario no podrán rentarse por más 180 noches al año como alojamiento temporal.

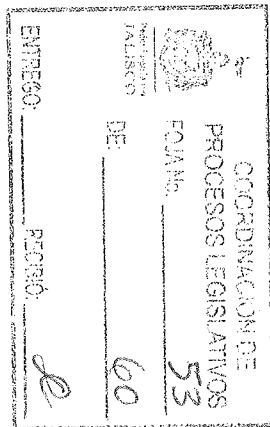
Sólo se permitirá el arrendamiento ilimitado cuando el propietario acredite residencia habitual en el inmueble.

La Secretaría de Turismo, en coordinación con la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y los gobiernos municipales competentes, verificará el cumplimiento de estas normas mediante inspecciones periódicas o en respuesta a denuncias.

Artículo 2332 quinquies 2.- No se podrán inscribir en el Padrón Inmuebles de Alojamiento Temporal aquellos inmuebles en áreas de impacto turístico declaradas por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial o el gobierno municipal competente en los instrumentos urbanísticos que correspondan, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Jalisco. Los inmuebles registrados previamente en estas áreas podrán operar bajo un límite reducido de noventa noches al año.

La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, en coordinación con la Secretaría de Turismo, publicará y actualizará las áreas de alta presión turística en el portal digital del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal.

Artículo 2332 quinquies 3.- Las plataformas tecnológicas de hospedaje deberán implementar las siguientes medidas proteger a las comunidades locales:





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

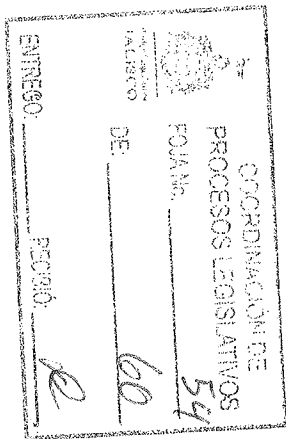
- I. Incorporar en su plataforma digital un sistema digital de mensajería para que los vecinos puedan reportar inquietudes a los propietarios de los inmuebles de alojamiento temporal, con respuesta en veinticuatro horas;
- II. Requerir en su plataforma tecnológica de hospedaje que los usuarios de los inmuebles completen un módulo educativo sobre el impacto cultural y ambiental del turismo en el estado de Jalisco antes de confirmar una reserva, desarrollado en colaboración la Secretaría de Turismo;
- III.- Suscribir con el Gobierno del Estado un convenio de colaboración para la constitución en conjunto de un fondo comunitario para la vivienda al que deberá contribuir anualmente con el 1% de sus comisiones, para financiar política pública de arrendamiento social y equipamiento urbano como banquetas, parques o alumbrado para zonas identificadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía con alto grado de rezago social y cumplimiento adecuado de este capítulo.
- IV. Promocionar, identificar y dar prioridad en los resultados de búsqueda a aquellos inmuebles de alojamiento temporal en los que el propietario compruebe que es su residencia principal, o que comprueben donaciones de al menos el 5% de sus ingresos anuales al fondo comunitario para la vivienda mencionado en la fracción anterior.

Sección Tercera
Del monitoreo y las sanciones

Artículo 2332 sexies.- La Secretaría de Turismo será la responsable de la verificación del cumplimiento de las obligaciones de este capítulo, en coordinación con las Secretarías Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, Hacienda y los gobiernos municipales.

Para ello, la Secretaría de Turismo del tendrá la facultad de designar verificadores capacitados, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Capítulo por parte de las plataformas tecnológicas y los propietarios de inmuebles destinados al alojamiento temporal.

Las verificaciones a inmuebles de alojamiento temporal serán físicas y se realizarán de acuerdo a un programa definido, con una calendarización aleatoria. Las plataformas tecnológicas de hospedaje serán inspeccionadas





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

semestralmente para garantizar la actualización de sus registros y el cumplimiento de las obligaciones de publicación de datos abiertos. La Secretaría de Turismo deberá emitir un reglamento especificando los procedimientos de verificación que deberán ser claros, públicos, y accesibles, evitando actos de discrecionalidad o abuso de autoridad. Los resultados de las verificaciones serán publicados en el portal digital mencionado en el artículo 2332 quáter 2, respetando la protección de datos personales.

La Secretaría de Turismo podrá realizar verificaciones extraordinarias en respuesta a denuncias ciudadanas, solicitudes municipales, o indicios de incumplimiento.

La Secretaría de Turismo, destinará los recursos necesarios para la capacitación de los verificadores, asegurando que estén calificados en materia de seguridad, normativa turística, y manejo de datos, para ello podrá utilizarse el fondo comunitario de vivienda.

Artículo 2332 sexies 1.- El incumplimiento de las disposiciones de este capítulo será sancionado con multas de 50 a 500 Unidades de Medida de Actualización (UMAs) para los propietarios de los inmuebles de alojamiento temporal y de 100 a 1,000 UMAs para las plataformas tecnológicas de hospedaje, según la gravedad de la infracción.

La reincidencia o el incumplimiento reiterado resultará en la imposibilidad de registrarse en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal o el Padrón de Plataformas Tecnológicas por un período de cinco años.

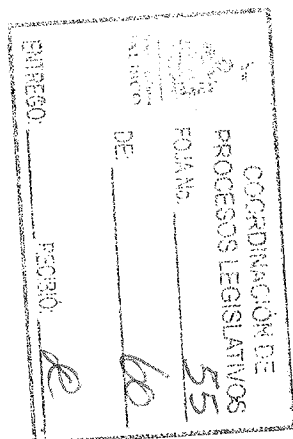
La Secretaría de Hacienda aplicará sanciones fiscales por incumplimiento en la recaudación del Impuesto sobre Hospedaje o la contribución al fondo comunitario para el turismo sostenible.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforma el artículo 5°, 96 y adiciona el 96 bis, 96 bis 1, 96 bis 2 y 96 bis 3 del Código Urbano para el Estado de Jalisco para quedar como sigue:

Código Urbano para el Estado de Jalisco

Título Primero Disposiciones Generales

Artículo 5°. Para los efectos de este Código, se entiende por:





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

XI Bis. Áreas de impacto turístico: Áreas geográficas dentro de los municipios donde el alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje genera un impacto significativo en la disponibilidad de vivienda residencial asequible, el incremento de precios de renta o la calidad de vida de las comunidades locales.

Título quinto

De la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población

CAPÍTULO I

De la planeación del desarrollo urbano

Sección Segunda

Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano

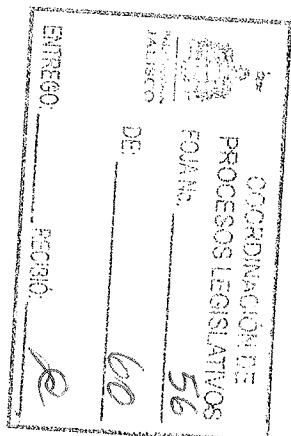
Artículo 96. El programa municipal de desarrollo urbano tiene como objetivos:

XIII.- Proteger la disponibilidad de vivienda residencial asequible frente al impacto del alojamiento temporal, mediante el establecimiento, identificación y regulación de Áreas de Impacto Turístico, con el fin de mitigar el incremento de precios de renta, la escasez de vivienda y las afectaciones a la convivencia vecinal.

Artículo 97 bis. Los municipios, en el ejercicio de sus atribuciones en materia de planeación urbana, identificarán y delimitarán las Áreas de Impacto Turístico en sus Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, con el fin de regular el impacto del alojamiento temporal por medio de plataformas tecnológicas de hospedaje y proteger la vivienda residencial. La identificación de las áreas se hará conforme se cumplan los siguientes indicadores:

I.- Incremento anual de precios de renta superior al 20% en los últimos tres años, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) u otras fuentes oficiales;

II.- Densidad de inmuebles destinados al alojamiento temporal superior al 5% del total de viviendas en la colonia, conforme al Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal mencionado en el Código Civil del Estado de Jalisco;





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

III.- Quejas vecinales documentadas relacionadas por el alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje, registradas por las autoridades municipales o la Secretaría de Turismo.

Artículo 97 bis 2. La delimitación de las áreas de impacto turístico deberá:

I.- Basarse en los indicadores señalados en el artículo 97 bis, respaldados por estudios técnicos elaborados o validados por el municipio;

II.- Incluir un análisis geográfico que precise los polígonos o colonias afectadas, utilizando herramientas de cartografía urbana y datos del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal;

III.- Ser aprobada por el cabildo municipal, conforme a la ley en la materia;

IV.- Publicarse en la Gaceta Oficial del municipio y en el portal digital con el que cuenten;

V.- Notificar la delimitación de las Áreas de Impacto Turístico a la Secretaría de Turismo y la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial dentro de los 30 días naturales posteriores a su aprobación, para lo correspondiente.

Artículo 97 bis 3.- En las Áreas de Impacto Turístico, los municipios podrán implementar las siguientes medidas para proteger la vivienda de residencia permanente de forma asequible y la convivencia vecinal:

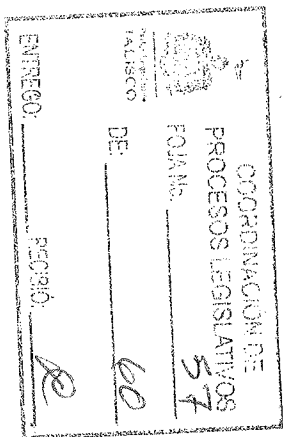
I.- Prohibir nuevos registros de inmuebles en el Padrón Inmuebles de Alojamiento Temporal.

II.- Limitar el alquiler de inmuebles de alojamiento temporal existentes en el área a un máximo de 90 noches por año.

III.- Exigir notificaciones vecinales previas o autorizaciones de asambleas de colonos para operar hospedaje temporal.

IV.- Establecer requisitos adicionales de seguridad, habitabilidad o sostenibilidad, conforme a los criterios de la Secretaría de Turismo.

TRANSITORIOS.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

PRIMERO. La presente reforma entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco.

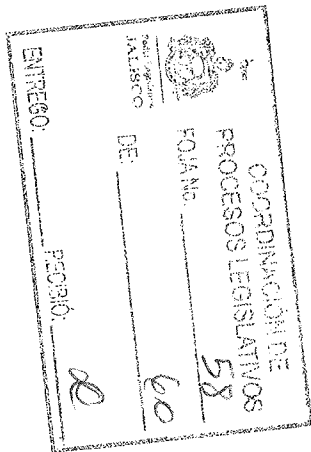
SEGUNDO. La Secretaría de Turismo, en coordinación con la Secretaría de Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, la Secretaría de Hacienda, tendrá un plazo de **90 días naturales** a partir de la entrada en vigor de esta reforma para emitir los reglamentos necesarios para la implementación del Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal, junto con el portal digital de datos abiertos del mismo y el Padrón de Plataformas Tecnológicas de Hospedaje.

La Secretaría de Turismo publicará, dentro de los **90 días naturales** siguientes a la entrada en vigor de este artículo, el reglamento operativo para la designación, capacitación, y actuación de los verificadores, así como los lineamientos para la publicación de los resultados de las verificaciones acorde al artículo 2332 sexies.

TERCERO. Los propietarios de inmuebles cuyos certificados de habitabilidad hayan sido debidamente tramitados de forma previa a la publicación y entrada en vigor del presente decreto, estarán exceptuados del cumplimiento de los artículos 2332 quáter 3 y 2332 sexies.

CUARTO. Los propietarios que, a la entrada en vigor de esta reforma, ofrezcan inmuebles para alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje deberán inscribirse en el Padrón de Inmuebles de Alojamiento Temporal dentro de un plazo de **180 días naturales** a partir de la publicación de los reglamentos referidos en el artículo transitorio segundo. Durante este período, podrán continuar operando, siempre que cumplan con las normas de seguridad, protección civil y las obligaciones fiscales correspondientes en la materia.

QUINTO. Las plataformas tecnológicas de hospedaje que, a la entrada en vigor de esta reforma, operen en el estado deberán inscribirse en el Padrón de Plataformas Tecnológicas de Hospedaje dentro de un plazo de **120 días naturales** a partir de la publicación de los reglamentos referidos en el artículo transitorio segundo. Las plataformas tecnológicas de hospedaje que, al momento de la entrada en vigor, tengan convenios con el Gobierno del Estado de Jalisco para la transparencia de datos podrán acreditar dichas acciones como parte de su cumplimiento inicial, siempre que presenten un





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

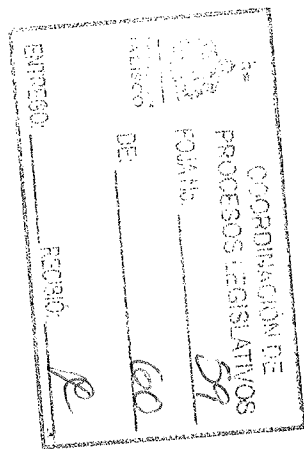
SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

plan de adecuación a las obligaciones establecidas en el capítulo, para dar cumplimiento total a las mismas.

SEXTO. La Secretaría de Turismo, en colaboración con los gobiernos municipales, llevará a cabo una campaña de difusión y capacitación dirigida a propietarios de alojamientos temporales, plataformas tecnológicas de hospedaje, y comunidades locales dentro de los **60 días naturales** posteriores a la publicación de los reglamentos referidos en el artículo segundo, para informar sobre los requisitos de registro, las obligaciones de los propietarios, las plataformas, y el apoyo a comunidades locales establecidos en este capítulo.

SÉPTIMO. El Fondo Comunitario para la Vivienda Social, establecido en el Artículo 2332 septendecies, fracción IV, comenzará a operar dentro de un plazo de **180 días naturales** a partir de la entrada en vigor de esta reforma. Durante este período, la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial definirá y publicará los lineamientos para el funcionamiento del fondo y la selección de los programas de vivienda social adecuada e infraestructura y equipamiento urbano para zonas identificadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía con alto grado de rezago social, en consulta con las comunidades locales por medio de la Secretaría de Planeación y Participación Ciudadana.





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

**SECRETARÍA
DEL CONGRESO**

NÚMERO _____

DEPENDENCIA.....

ATENTAMENTE

Salón de Sesiones del Palacio del Poder Legislativo.
Guadalajara, Jalisco, a 25 de junio de 2025.

DIPUTADA MARIANA CASILLAS GUERRERO
LXIV LEGISLATURA
GRUPO PARLAMENTARIO DE FUTURO

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS
FOLIO: 60
DE: 60
ENTREGA: RECIBO: *R*

La presente hoja de firmas forma parte de la iniciativa de Ley de la Diputada Mariana Casillas Guerrero, que adiciona el capítulo V al título décimo del Código Civil del Estado de Jalisco y reforma el artículo 5, el 96 y adiciona el 96 bis, 96 bis 1, 96 bis 2 y 96 bis 3 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, con la finalidad de regular el alojamiento temporal mediante plataformas tecnológicas de hospedaje para mitigar su impacto en el acceso a la vivienda asequible intraurbana.