



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

**DIPUTADAS Y DIPUTADOS INTEGRANTES
DE LA LXV LEGISLATURA
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TLAXCALA
P R E S E N T E S.**

LORENA CUÉLLAR CISNEROS, Gobernadora del Estado de Tlaxcala, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 46 fracción II y 70 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, me permito someter a la consideración de este Poder Legislativo, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE TURISMO DEL ESTADO DE TLAXCALA**, en materia de servicios de hospedaje temporal ofertados por medio de plataformas digitales, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El fenómeno del arrendamiento de inmuebles a través de plataformas digitales es un tema de creciente relevancia en México, la popularidad de estos servicios ha revolucionado el mercado del hospedaje, pero también ha desencadenado diversas problemáticas que requieren de atención detallada y acciones de política pública, así como de definiciones desde la legislación.

Es fundamental entender el origen histórico y la evolución de las plataformas digitales de alquiler de inmuebles a nivel global, la transformación de la oferta de hospedaje tradicional a este esquema ha facilitado para los usuarios el acceso a espacios habitacionales que anteriormente eran difíciles de obtener y al conocimiento de regiones que no cuentan con una oferta hotelera amplia. Sin embargo, esta evolución



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

tecnológica ha generado tanto entusiasmo como preocupación, debido a las implicaciones sociales y económicas que conlleva.

Las ventajas del uso de plataformas digitales de alquiler son significativas, al permitir a los usuarios acceder a diversas opciones de alojamiento de manera rápida y eficaz, estas plataformas ofrecen una conveniencia que resulta atractiva en un mundo acelerado, sin embargo, también presentan desventajas considerables, como el riesgo de prácticas injustas y la posible falta de protección para los inquilinos.

Origen de la oferta de hospedaje por medio de plataformas digitales

El surgimiento de las plataformas digitales de alquiler de inmuebles ha marcado un hito significativo en la forma en que las personas acceden a la vivienda y llevan a cabo transacciones de hospedaje temporal.

Este fenómeno no solo ha transformado el sector hotelero, sino que también ha tenido un impacto notable en la economía global y en las dinámicas sociales y culturales asociadas al alquiler de propiedades.

Para entender el origen de las plataformas digitales de alquiler, es esencial analizar los antecedentes históricos que facilitaron su creación. Desde finales del siglo XX, la digitalización comenzó a cambiar diversos sectores, incluyendo el inmobiliario. La llegada de Internet y el aumento de la conectividad global sentaron las bases para que se desarrollaran modelos de negocio que aprovechaban la tecnología para intermediar en el alquiler de inmuebles, en este sentido, el viaje inicia con los primeros sitios web de anuncios clasificados que permitieron a propietarios y posibles inquilinos interactuar directamente, eliminando la necesidad de intermediarios tradicionales como agencias de viajes e inmobiliarias.

El desarrollo de estas plataformas fue, en gran medida, impulsado por una serie de innovaciones tecnológicas, por ejemplo, la expansión de tecnologías móviles y aplicaciones facilitaron el acceso a información



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

sobre inmuebles y opciones de alquiler en tiempo real, la capacidad de realizar búsquedas personalizadas y recibir notificaciones instantáneas revolucionó la experiencia del usuario, plataformas emergentes como Airbnb, que comenzaron a ganar popularidad en la década de 2010, introdujeron un modelo de negocio basado en el uso compartido de espacios, lo que radicalmente cambió la manera en que se concibe el alquiler temporal de hospedaje y visita, este modelo de economía colaborativa no solo ofreció nuevas oportunidades para los propietarios, sino que también destacó las distintas formas en que las personas utilizan el espacio para satisfacer sus necesidades de alojamiento.

Históricamente, el alquiler a menudo se veía como una opción temporal o inferior en comparación con la propiedad, sin embargo, con el auge de las plataformas digitales, esta percepción ha comenzado a cambiar, la flexibilidad y la conveniencia que ofrecen estas plataformas han hecho que el alquiler se convierta en una elección viable para un número creciente de personas, la transformación de la mentalidad hacia el arrendamiento también se puede observar en el incremento de la generación de jóvenes profesionales que prefieren alquilar en lugar de comprar, valorando la movilidad personal y profesional.

A medida que las plataformas digitales de alquiler se consolidaron, también se hizo evidente la necesidad de adecuar las políticas urbanas y económicas para regular este nuevo fenómeno, las diferentes regiones del mundo han adoptado enfoques variados en cuanto a la formalización y regulación de estas plataformas, mientras que algunas ciudades han implementado regulaciones estrictas para controlar el alquiler a corto plazo y proteger a los inquilinos, otras han optado por políticas más laxas que permiten un crecimiento desenfrenado del mercado de alquileres temporales, este tipo de atención a las regulaciones locales no solo impacta la operación de las plataformas mismas, sino que también refleja cómo gobiernos y comunidades locales perciben la interacción entre residentes permanentes y visitantes temporales.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA

En este contexto, la intersección entre tecnología y sociedad se vuelve un tema de gran relevancia académica y práctica, las implicaciones socioeconómicas de las plataformas digitales de alquiler son multidimensionales y requieren un análisis profundo que considere no solo los beneficios económicos, sino también potenciales desventajas tales como la gentrificación, la presión sobre el mercado de vivienda local y el efecto en comunidades históricamente residenciales. Dada la complejidad del fenómeno, es fundamental adoptar un enfoque crítico que examine tanto los aspectos positivos como negativos que emergen del uso de estas plataformas.

¿Cómo funcionan las plataformas digitales que ofertan este servicio?

El auge de las plataformas digitales de alquiler ha revolucionado la manera en que se gestionan y se llevan a cabo los procesos de arrendamiento en el mercado inmobiliario y en el sector turístico.

Estas plataformas que permiten la conexión directa entre propietarios y visitantes, han sido diseñadas para facilitar y optimizar cada aspecto del proceso de arrendamiento.

Uno de los aspectos más interesantes del funcionamiento de estas plataformas es el proceso de captación de usuarios, que incluye tanto a propietarios que desean rentar sus inmuebles como a visitantes que buscan un lugar para pernoctar o disfrutar de su estancia sin las objeciones de un hospedaje tradicional y a menores costos. El diseño de la interfaz de usuario juega un papel crucial en esta etapa, ya que debe ser intuitivo y accesible para atraer a una amplia audiencia, además, el uso de tecnología avanzada, como algoritmos de recomendación y segmentación de usuarios, permite a las plataformas proporcionar opciones personalizadas, aumentando así las posibilidades de éxito en la conexión entre ambas partes.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

La experiencia del usuario en las plataformas digitales de alquiler también se ve fuertemente influenciada por la tecnología empleada, la implementación de funciones como filtros de búsqueda, mapas interactivos y visualizaciones en 3D no solo mejora la usabilidad, sino que también permite a los inquilinos evaluar de manera más efectiva las propiedades, este tipo de herramientas tecnológicas ha cambiado las expectativas de los usuarios, quienes ahora demandan procesos más ágiles y eficientes.

Otro componente esencial de estas plataformas es el sistema de confianza y calificación que se establece entre los usuarios, las reseñas y valoraciones juegan un papel fundamental en la creación de una comunidad segura y confiable, los visitantes pueden evaluar a los propietarios y viceversa, lo que ayuda a mitigar los riesgos asociados al arrendamiento.

Estos mecanismos de retroalimentación fomentan un sentido de responsabilidad y transparencia, factores que son vitales para mantener la reputación de la plataforma en su conjunto, además, la confianza generada a través de estas calificaciones tiene un impacto directo en la disposición de los usuarios a realizar transacciones, lo que a su vez puede influir en las tasas de ocupación y en los ingresos para los propietarios.

A medida que las plataformas digitales de alquiler han ganado popularidad, surge la necesidad de compararlas con los métodos tradicionales de hospedaje. Aunque estos últimos ofrecen un nivel de personalización y toque personal que puede ser atractivo y profesional, alineado a prácticas de la industria y a las exigencias que el gobierno les impone, las plataformas digitales han demostrado ser relativamente eficientes y accesibles para la mayoría de los usuarios.

Estas diferencias no solo impactan la experiencia del usuario, sino que también afectan la dinámica del mercado, donde la adopción de tecnología es cada vez más un factor determinante para el éxito de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

cualquier negocio. Las plataformas digitales han logrado romper las barreras geográficas y económicas, permitiendo a los propietarios acceder a un mercado mucho más amplio y a los inquilinos encontrar opciones que quizás no habrían considerado de otra manera.

Además, las políticas locales juegan un papel crucial en la operación de estas plataformas, diversas regiones imponen regulaciones que pueden limitar o facilitar el funcionamiento de estos servicios.

La regulación en sí misma es una cuestión compleja que requiere un análisis profundo, por un lado, las plataformas digitales de alquiler han traído consigo un aumento en la oferta de hospedaje, pero también han suscitado preocupaciones sobre el impacto en los precios del alquiler y la disponibilidad de vivienda asequible, generando fenómenos de desplazamiento de los habitantes tradicionales conocido como gentrificación.

Esto ha llevado a que las autoridades locales consideren la creación de marcos regulatorios que protejan los derechos de los huéspedes y equilibren los intereses de los propietarios.

Además, los cambios en las preferencias de los consumidores hacia modelos de negocio más sostenibles y responsables están comenzando a influir en el desarrollo de nuevas características en estas plataformas.

Ventajas y desventajas

En la última década, la proliferación de estas plataformas ha transformado la forma en que los individuos buscan y gestionan sus necesidades de hospedaje. De hecho, el acceso a internet y el aumento en el uso de dispositivos móviles han permitido que cada vez más personas opten por este método moderno de arrendamiento. Sin embargo, a pesar de los beneficios evidentes que ofrecen, también existen riesgos y desventajas que no deben pasarse por alto.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA

La principal ventaja de utilizar plataformas digitales para el alquiler de inmuebles es la accesibilidad.

Además de la accesibilidad, hay una mejora notable en la transparencia del proceso de arrendamiento. Las plataformas digitales suelen incluir descripciones detalladas y valoraciones realizadas por otros usuarios, lo que facilita la comparación entre diferentes ofertas. Este acceso a información más rica y variada puede empoderar a los inquilinos en su toma de decisiones, ya que pueden elegir con mayor base sobre qué propiedades son las que más se ajustan a sus necesidades y expectativas.

Sin embargo, a pesar de estas ventajas, hay desventajas que pueden afectar la experiencia del visitante e incluso lo coloca en situaciones de riesgo al no contar con la debida protección legal como si sucede con la industria hotelera tradicional.

Precisamente, uno de los principales problemas es la falta de regulación en muchas de estas plataformas, lo que puede derivar en situaciones de vulnerabilidad para los huéspedes. Las propiedades publicadas pueden no siempre coincidir con la descripción real, y en algunos casos, los usuarios pueden enfrentarse a fraudes o alquileres ilegales. Esto plantea interrogantes sobre la seguridad y la legalidad de los contratos que se gestionan a través de estas plataformas, lo que puede desencadenar complicaciones legales para los inquilinos desprevenidos.

Otro punto crítico es la percepción de despersonalización en el proceso de arrendamiento. La interacción humana, a menudo esencial en las negociaciones y en la resolución de cuestiones, puede verse gravemente afectada si los contratos se reducen a intercambios digitales impersonales.

La flexibilidad que ofrecen estas plataformas también tiene un lado negativo. Si bien la capacidad de elegir arrendamientos a corto o largo plazo puede parecer atractiva, en situaciones de emergencia habitacional, la fluctuación en la disponibilidad de inmuebles puede crear



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

incertidumbre. Los visitantes que requieren una vivienda inmediata para hospedaje pueden encontrarse con limitaciones si sus opciones se ven restringidas por la rápida rotación de propiedades en las plataformas. Esta volatilidad puede tener repercusiones significativas, especialmente en mercados de alquiler altamente competitivos.

La percepción de transparencia y la protección de derechos son elementos críticos que se deben considerar. Muchos usuarios pueden sentir que, al operar dentro de un espacio digital, sus derechos como inquilinos no están adecuadamente protegidos.

La confianza en las plataformas para mantener normas de calidad y estándares éticos es esencial para la adopción prolongada de este método de arrendamiento. Sin las garantías de que sus intereses están salvaguardados en el proceso, los usuarios podrían desestimar estas plataformas en favor de métodos más tradicionales y potencialmente más seguros.

Los riesgos de no contar con una regulación normativa

El auge vertiginoso de las plataformas digitales de hospedaje de inmuebles particulares ha transformado la manera en que las personas buscan y aseguran hospedaje a bajo costo. Sin embargo, esta innovación tecnológica no está exenta de desafíos. Los usuarios se enfrentan a diversas afectaciones y riesgos que comprenden tanto aspectos legales como éticos.

Los riesgos legales son uno de los aspectos más preocupantes en el uso de plataformas de alquiler. A menudo, los usuarios carecen de información clara y comprensible sobre las leyes que rigen los contratos de alquiler. Esto se traduce en situaciones donde los inquilinos pueden encontrar cláusulas abusivas que limitan sus derechos.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

Los fraudes son otra preocupación significativa. En la era digital, los estafadores han encontrado en las plataformas de alquiler una oportunidad perfecta para engañar a los usuarios. Casos comunes incluyen anuncios de propiedades que no existen o que están ocupadas. Los métodos para prevenir tales fraudes son limitados, y aunque muchas plataformas han implementado sistemas de verificación, aún existe un margen considerable para que los inquilinos sean engañados.

Un elemento significativo que se debe considerar es la falta de regulación adecuada en estas plataformas. En varias entidades del país, las leyes relacionadas con el hospedaje y el turismo no han evolucionado al ritmo de la tecnología. Esto puede conducir a un vacío legal donde los derechos de los visitantes no están debidamente protegidos.

Por lo tanto, es fundamental plantear medidas normativas que puedan mitigar los riesgos que enfrentan los usuarios. A nivel internacional la creación de marcos legales que regulen efectivamente las plataformas digitales de alquiler ha sido una solución que permite cerrar las brechas existentes y a proteger a los visitantes y a las regiones donde se genera el fenómeno de la gentrificación.

Estos controles legales deben incluir la implementación de sistemas de verificación de la misma manera en que opera para el sector turístico, la obligación de proporcionar información clara sobre los derechos de los usuarios y la promoción de una mayor transparencia en los contratos de alquiler, así como su incorporación al modelo de regulación de la industria hotelera. Además, las plataformas también podrían beneficiarse de una orientación más clara acerca de las mejores prácticas para prevenir fraudes y abusos en su entorno.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA

Perspectiva del sector turístico

La llegada de estas plataformas ha generado un debate intenso sobre la legitimidad y las prácticas de competencia en el ámbito del alojamiento turístico.

Las principales preocupaciones del sector turístico destacan una serie de cuestiones que van desde la competencia desleal hasta la regulación del mercado. Por un lado, los operadores turísticos y los propietarios de inmuebles que alquilan de manera tradicional argumentan que las plataformas digitales permiten a los arrendadores ofrecer sus propiedades sin estar sujetos a las mismas normativas que ellos, lo que crea una desigualdad en el campo de juego.

Esto se traduce en precios más bajos que los de los alquileres convencionales, alimentando así una percepción de que estos nuevos entrantes están socavando el mercado y perjudicando a los menos favorecidos, es decir, a aquellos que cumplen con las normativas y regulaciones establecidas.

Además, algunos miembros del sector señalan preocupaciones más amplias sobre el impacto de estas plataformas en la sostenibilidad del turismo en áreas específicas.

La proliferación de alquileres a corto plazo en zonas que tradicionalmente han dependido del turismo regular puede llevar a una reducción en la calidad de la experiencia turística. Los testimonios de residentes locales sugieren que el cambio en la naturaleza de las comunidades, impulsado por la transformación de vecindarios en destinos turísticos, está afectando la cohesión social y el tejido cultural. Ejemplos de cómo este cambio ha alterado la vida diaria de los ciudadanos son frecuentes en las discusiones sobre el impacto del turismo en la comunidad local.

En lugares donde la mayoría de las propiedades se han convertido en alquileres temporales, los residentes a largo plazo deben enfrentar



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

aumentos en los precios de la vivienda y una disminución en los servicios comunitarios.

Para desentrañar la competencia desleal entre las plataformas digitales y el sector de alquiler tradicional, es crucial considerar los diferentes modelos de negocio e implicaciones que traen consigo.

Las plataformas digitales han hecho que el proceso de encontrar y alquilar espacios sea más accesible tanto para propietarios como para visitantes y han abierto nuevas oportunidades para aquellos que pueden beneficiarse de un ingreso suplementario. Sin embargo, esta flexibilidad también ha eliminado muchas de las protecciones que tienen los huéspedes en situaciones más convencionales. Las quejas sobre la falta de regulación en el sector han llevado a algunos a argumentar que lo que comenzó como una opción atractiva se ha transformado en un escenario caótico que beneficia a unos pocos a expensas de otros.

Las estadísticas sobre el crecimiento de las plataformas digitales de alquiler en distintas regiones de México reflejan de manera contundente estos cambios. Cifras recientes del INEGI (2024) indican que la oferta de alquileres a corto plazo ha superado en gran medida la capacidad de los mercados de alojamiento convencionales en ciudades turísticas clave. Esta saturación no solo afecta a los precios, sino que también incrementa la presión sobre las infraestructuras locales y los servicios públicos. Las mismas estadísticas indican que muchas comunidades enfrentan disparidades en el desarrollo económico, exacerbadas por este cambio en la oferta de alojamiento.

Las prácticas desreguladas de alquiler digital pueden tener efectos desproporcionados en entornos frágiles o sobreexplotados. La falta de control en el número de turistas y en el tipo de experiencias que buscan puede estresar los recursos locales y llevar a la degradación del entorno natural y cultural. Debemos considerar cómo la industria turística debe adaptarse a estos cambios, y cómo los mismos pueden coexistir de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

manera armoniosa sin comprometer la calidad de los destinos turísticos a largo plazo.

Por tanto, es fundamental proponer medidas que fomenten una regulación más justa y equitativa. Estas medidas deben incluir la implementación de licencias y registros para alquileres a corto plazo, regulaciones que protejan la calidad de vida de los residentes y la promoción de un turismo responsable que busque equilibrar los intereses de todas las partes involucradas.

Gentrificación y plataformas digitales

Existe una conexión clara entre el aumento del costo de vida y la llegada de plataformas digitales como Airbnb y Vrbo. Estas plataformas han modificado radicalmente el mercado de hospedaje, ampliando la oferta de alojamiento a través de una red de propietarios individuales que pueden alquilar sus propiedades a turistas y visitantes.

Este hecho ha generado un incremento en la demanda de alojamientos en zonas previamente accesibles, lo que a su vez ha desencadenado un aumento de los precios de alquiler y ha comenzado a transformar el paisaje socioeconómico de estas áreas, desviando el enfoque de la vivienda asequible hacia opciones más lucrativas para los propietarios. La inmediata rentabilidad que estos propietarios pueden obtener ha incentivado a muchos a retirar sus propiedades del mercado de alquiler convencional, exacerbando la crisis de vivienda que enfrentan muchas ciudades.

Las áreas que eran accesibles se vuelven cada vez menos asequibles para los residentes originales, lo que no solo provoca un desplazamiento físico, sino que también afecta la cohesión social y cultural de estas comunidades. Este fenómeno plantea preguntas éticas sobre la responsabilidad de las plataformas digitales en la mitigación del impacto que su actividad genera en comunidades vulnerables.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

Objeto de la reforma planteada

La creciente popularidad de las plataformas digitales de alquiler de inmuebles en México ha puesto de manifiesto la necesidad urgente de un marco normativo desde las Entidades Federativas que regule estas prácticas. A medida que la economía de hospedaje se transforma, los derechos tanto de visitantes como de propietarios deben ser protegidos.

La regulación debe ser integral y adaptarse a la dinámica del entorno digital, garantizando que tanto visitantes como propietarios tengan acceso a mecanismos de recursos adecuados en caso de disputas. Estos principios no solo deben salvaguardar los derechos individuales, sino también crear un ambiente donde ambas partes puedan interactuar con confianza. La transparencia en las operaciones de la plataforma es esencial, así como la necesidad de imponer requisitos claros sobre la información que debe ser divulgada por los usuarios antes de realizar una transacción.

La protección de los derechos de los inquilinos es otro eje vital de la reforma planteada. Es imperativo que se implementen mecanismos que garanticen la equidad en las transacciones realizadas a través de estas plataformas. Esto podría incluir políticas que regulen la veracidad de la información suministrada por los propietarios, así como un sistema de reseñas y sanciones para aquellos que incurran en prácticas engañosas o abusivas.

De igual manera, se deben establecer parámetros claros respecto a los depósitos de seguridad y los términos de cancelación, de manera que los inquilinos se sientan seguros de que están recibiendo lo que se les ha prometido.

En cuanto a la colaboración entre las entidades federativas y las plataformas digitales, es crucial desarrollar un marco regulatorio que no solo sea restrictivo, sino que también permita la innovación y el



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

crecimiento del sector. Esto puede implicar la creación de alianzas estratégicas donde se comparta información relevante y se establezcan protocolos comunes que beneficien a todos los involucrados. La regulación debe ser lo suficientemente flexible como para adaptarse a los cambios tecnológicos, permitiendo así que las plataformas evolucionen sin sacrificar la protección de los consumidores.

Es innegable que los servicios de hospedaje por medio de aplicaciones digitales han contribuido para el incremento del turismo en las áreas de mayor atracción, generando mayor dinamismo económico y reactivando la utilidad de unidades privativas que en otras circunstancias se mantenían en estatus de desocupación parcial.

Sin embargo, es claro también que con la proliferación de los servicios de hospedaje por medio de aplicaciones, se intensificó y recrudeció el fenómeno de la gentrificación en las ciudades turísticas, generando una forma de desplazamiento colectivo nunca antes vista, desplazamiento no solo de una vida residencial a otra sustituida por el turismo sino también, del abandono de residentes que han tenido que ubicar sus domicilios en otras regiones debido al encarecimiento del costo de la vida como consecuencia del arribo de visitantes con mayor poder adquisitivo.

Este fenómeno se ha recrudecido cuando se establece una relación entre la industria formal del hospedaje y la de la oferta por medio de plataformas digitales, basta solamente un ejemplo: mientras en las Entidades Federativas, la apertura de un establecimiento hotelero requiere de cerca de 100 trámites y procedimientos ante las autoridades, la oferta de hospedaje por medio de plataformas únicamente requiere de las formalidades de inscripción y basta con tener registro ante el Servicio de Administración Tributaria.

Se trata de una grave inequidad que trae como consecuencia la imposibilidad de exigirle a los titulares de los domicilios registrados en estas plataformas, mecanismos de seguridad, protocolos de servicio,



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

estándares de calidad, programas, planes y dictámenes de Protección Civil y Gestión Integral de Riesgos, solo por mencionar algunos.

A este fenómeno es preciso adicionarle que, en los últimos años, los anfitriones de estas plataformas de hospedaje no son solamente particulares y familias alquilando de manera ocasional sus viviendas, sino inversores y propietarios ofreciendo sus inmuebles residenciales de manera constante.

Lo anterior refuerza situaciones estructurales de desigualdad, donde inversores y propietarios tienen más opciones para extraer rentas inmobiliarias, mientras los más afectados son los inquilinos, un sector con la población más vulnerable que no puede acceder a la compra, ni al aumento del alquiler, como mujeres solteras, trabajadores precarios y de manera especial, a las y los jóvenes.

Debido a lo anterior resulta de vital importancia legislar de manera inmediata la oferta de hospedaje por medio de plataformas digitales por diversas razones: por su carácter de catalizador de la gentrificación, por la inequidad y opacidad en la que se ofertan servicios de hospedaje al amparo de un contrato entre particulares, porque no existe un mecanismo ante el cual un particular defraudado pueda acudir como si existe en el caso de la industria hotelera, porque la gentrificación no controlada genera polos de pobreza en las periferias de los núcleos metropolitanos y porque las cargas legales y tributarias de los prestadores de servicios de alojamiento tradicional son desventajosas frente a este modelo semi informal.

Todo ello sin contar con la creciente incertidumbre regulatoria, provocando la práctica de actividades capaces de desencadenar situaciones de competencia desleal.

Se trata de un fenómeno global que no es exclusivo de México y que ha afectado la economía y el orden jurídico en diversas latitudes.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA

Por ello, a nivel mundial ya se han establecido regulaciones específicas para la plataforma Airbnb, por ejemplo:

- En la Ciudad de Berlín, en Alemania, los anfitriones necesitan de una autorización oficial del gobierno local para poder rentar sus alojamientos, esto con el fin de mantener la cantidad de viviendas en los barrios susceptibles de gentrificación.
- En los Países Bajos, específicamente en Ámsterdam, los anfitriones solo pueden rentar sus espacios por un máximo de 60 días al año.
- Para el caso de los Estados Unidos de Norteamérica, en Nueva York se ha prohibido que los propietarios alquilen su vivienda por menos de 30 días a no ser que ellos también se encuentren en la casa y sólo arrienden una habitación.
- En Nueva Orleans se ha prohibido parcialmente el alquiler de pisos en el barrio de *Vieux Carre* y se han fijado obligaciones de contar con seguros y otras medidas de seguridad, lo mismo en Santa Mónica también se han fijado restricciones: cada propietario sólo puede alquilar una vivienda y debe convivir con los huéspedes mientras se produce.
- En España, concretamente en la Ciudad de Barcelona se prohibió la concesión de nuevas licencias de alojamiento en los barrios de la zona antigua, en donde existe mayor gentrificación.
- En Chile, la creciente cantidad de turistas, motivó al aumento de alojamientos; muchas casas y departamentos se pusieron en renta a través de las plataformas, a los cual se les ha mencionado que están causando problemas en la sociedad, ante la presencia constante de gente extraña, propiciando la sensación de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

inseguridad. Por ello, existe la propuesta para incrementar un 19% de impuestos a los anfitriones.

- En Inglaterra, para el caso de Londres se establece que la renta de inmuebles para alojamiento a través de Airbnb, cuando se trate de vivienda propia pueden hacerlo por un máximo de 90 días al año.
- El caso de Francia es más complejo dado que se trata de uno de los primeros países donde se generó un fenómeno de desplazamiento, París recauda un impuesto por tasa turística, además cualquier ciudadano que desee rentar una vivienda puede hacerlo sin necesidad de permiso hasta un máximo de cuatro meses.
- Incluso en Sudáfrica se ha modificado la Ley de Turismo y los alquileres de corta estancia quedan regulados como el resto de alojamientos, por lo que deberán cumplir la misma normativa.

En nuestro país es de destacar el crecimiento exponencial que han tenido las plataformas de hospedaje por mecanismos digitales, mientras que en el año 2014 se registraban 12 mil 704 alojamientos, en el año 2024 se contabilizan cerca de 400 mil.

Sin embargo, en contraste con este aumento, al referirnos a las habitaciones de hotel en el país, el crecimiento ha sido mucho menor en comparación con esta plataforma, al crecer sólo un 21% y pasar de 692 mil 351 en 2014 a 836 mil 300 en 2023.

Por ello, proponemos una reforma integral a la Ley de Turismo del Estado de Tlaxcala en donde se regule la actividad de estas plataformas y se les incorpore a un esquema de protección legal, conveniente para todos los actores del juego económico.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

Se propone en la presente Iniciativa, incorporar los conceptos de Estancia turística Eventual como el servicio de estancia temporal en inmuebles de uso habitacional a cambio de una contraprestación, el de Padrón de Anfitriones y de Plataformas Tecnológicas, el cual es el registro de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una plataforma tecnológica, mediante la cual se oferta el servicio de Estancia Turística Eventual.

Una de las mayores aportaciones de esta Iniciativa es el establecimiento de un Capítulo denominado “De los Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales” en el que la Secretaría podrá desarrollar y administrar el Padrón de Anfitriones y de Plataformas Tecnológicas, con la finalidad de identificar aquellas que ofrezcan, proporcionen o contraten al turista el servicio de Estancia Turística Eventual, así como los inmuebles de uso habitacional donde se brinde el servicio e integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación de este servicio.

En dicho Capítulo, se pretende que los prestadores de Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales deberán contar con el correspondiente registro, expedido por el Estado, el cual deberá contener, de manera enunciativa, mas no limitativa los siguientes requisitos:

- Información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado.
- Exhibir en un sitio visible del inmueble los números de emergencia, los números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o un representante, así como la constancia de inscripción.
- Un reporte semestral de las ocupaciones.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA

- Mantener las instalaciones bajo condiciones de seguridad e higiene.
- Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable.

Finalmente, por cada inmueble que se incorpore al padrón se expedirá una constancia y folio. Dicho folio deberá registrarse en la o las plataformas en las que se oferte el inmueble.

Por lo antes expuesto, se somete a la consideración de este Congreso del Estado de Tlaxcala la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE TURISMO DEL ESTADO DE TLAXCALA, en materia de servicios de hospedaje temporal ofertados por medio de plataformas digitales.

ÚNICO. Se **ADICIONAN** las fracciones XXXVIII, XXXIX y XL al Artículo 4, un CAPÍTULO XIV denominado “De los Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales, al TÍTULO CUARTO “DE LOS TIPOS DE TURISMO DEL ESTADO”, con sus Artículos 96 Bis, 96 Ter, 96 Quater, 95 Quinquies, 96 Sexies, 96 septies y 96 Octies y un párrafo tercero al Artículo 129 y se **REFORMA** el Artículo 99, todos de la **Ley de Turismo del Estado de Tlaxcala**, para quedar como sigue:

Glosario

Artículo 4. Para los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo establecido en la Ley General de Turismo, se entenderá por:

I. a II. ...



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

II Bis. Anfitrión. La persona que utiliza los servicios de las Plataformas Digitales a fin de ofrecer el servicio de Estancia Turística Eventual en el Estado;

III. a IX. ...

IX Bis. Estancia turística Eventual. Servicio de estancia temporal en inmuebles de uso habitacional a cambio de una contraprestación;

X. a XI. ...

XI Bis. Padrón de Anfitriones y de Plataformas Digitales del Estado. Registro de personas físicas o morales que ofrecen el servicio de Estancia Turística Eventual y de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una plataforma tecnológica en el Estado, mediante la cual se oferta el servicio de Estancia Turística Eventual, mismo que formará parte del Sistema de Información Turística Estatal.

XII. y XIII. ...

XIII Bis. Plataforma Digital. El mecanismo digital desarrollado por personas físicas o morales que en forma habitual o profesional ofrezcan, comercialicen o vendan bienes, productos o servicios de carácter turístico, mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, que permite ofertar el servicio de Estancia Turística Eventual, entre otro tipo de servicios ofertados por los prestadores de servicios turístico en el Estado;

XIV. a XXXVII. ...



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

TÍTULO CUARTO DE LOS TIPOS DE TURISMO EN EL ESTADO

CAPÍTULO XIV De los Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales

Registro de servicios de hospedaje por medio de plataformas

Artículo 96 Bis. La Secretaría desarrollará y administrará el Padrón de Anfitriones y de Plataformas Digitales del Estado, con la finalidad de identificar a las y los anfitriones y plataformas tecnológicas que ofrezcan, proporcionen o contraten al turista el servicio de Estancia Turística Eventual, así como los inmuebles de uso habitacional donde se brinde el servicio e integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación de este servicio.

Del Registro y los requisitos

Artículo 96 Ter. Los prestadores de Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales deberán contar con el correspondiente registro, expedido por la Secretaría, el cual deberá contener, de manera enunciativa, mas no limitativa:

- I.** Información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado;
- II.** Exhibir en un sitio visible del inmueble los números de emergencia, los números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o un representante, así como la constancia de inscripción;
- III.** Un reporte semestral de las ocupaciones, las cuales no deberán exceder de periodos continuos de 3 meses;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

- IV. Mantener las instalaciones bajo condiciones de seguridad e higiene;**
- V. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable;**
- VI. Cumplir con los lineamientos aplicables en materia de seguridad y protección civil, así como con los protocolos emitidos por la autoridad correspondiente;**
- VII. Acudir a las capacitaciones en materia turística que para tales efectos diseñe y provea la autoridad en términos de lo que establece el Artículo 129 del presente ordenamiento;**
- VIII. Mantener los precios del alquiler del inmueble dentro de los márgenes de accesibilidad y considerando los costos del mercado;**
- IX. Las demás que le señalen la presente Ley y demás normatividad aplicable.**

Obligaciones de las Plataformas Digitales.

Artículo 96 Quater. Son obligaciones de las Plataformas Digitales, las siguientes:

- I. Incorporarse al Padrón de Anfitriones y de Plataformas Digitales del Estado y mantener vigente su registro;**
- II. Solicitar a los Anfitriones la constancia y el folio de registro otorgado por la Secretaría al momento de realizar la inscripción en el Padrón de Anfitriones y de Plataformas**



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

Digitales del Estado como requisito indispensable para ofertar los inmuebles;

- III. Expedir la constancia de registro con folio único, la cual deberá ser actualizada de manera anual;**
- IV. Mostrar dentro de su plataforma, en cada anuncio, la constancia y folio del registro en el Padrón de Anfitriones y de Plataformas Digitales del Estado;**
- V. Las demás que le señalen la presente Ley y demás normatividad aplicable.**

Del Padrón del Estado

Artículo 96 Quinquies. El Padrón de Anfitriones y de Plataformas Digitales del Estado es un registro a cargo de la Secretaría en el que los anfitriones registran cada uno de los inmuebles destinados a brindar el servicio de Estancia Turística Eventual, así como de las plataformas tecnológicas que hospeden dichos servicios.

De la constancia y el folio de registro

Artículo 96 Sexies. Por cada inmueble que se incorpore al padrón se expedirá una constancia y folio. Dicho folio deberá registrarse en la o las plataformas en las que se oferte el inmueble.

Los Anfitriones ya sean en su carácter de personas físicas o morales podrán registrar hasta un máximo de tres inmuebles.

De la seguridad de la Estancia Turística Eventual



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

Artículo 96 Septies. Los anfitriones deberán acreditar los requisitos en materia de Seguridad y Protección Civil que la Secretaría determine para el sector hotelero, mismos que deberán ser establecidos en los correspondientes lineamientos.

De la protección del patrimonio histórico

Artículo 96 Octies. Los inmuebles ubicados en aquellos polígonos y zonas protegidas al amparo de la legislación en materia de patrimonio histórico, así como los que se encuentren en los Pueblos Mágicos o en el polígono de los centros históricos de los municipios, no podrán ser ocupados por más de seis meses por año bajo el esquema de Estancia Turística Eventual.

Los inmuebles incorporados en el Catálogo de Inmuebles Patrimonio elaborado por la autoridad correspondiente, no podrán ser ofertados en las Plataformas Tecnológicas.

Actualización del sistema.

Artículo 99. Para la integración y actualización del sistema de información turística estatal, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, así como los prestadores de servicios turísticos privados, los sectores social y privado relacionados con la actividad turística, así como los Anfitriones en el caso de la prestación de servicios de Estancia Turística Eventual, deberán proporcionar los informes que para el efecto les requiera la Secretaría.

Programas de capacitación.

Artículo 129. ...

...



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA**

La Secretaría diseñará un programa específico de capacitación para los Anfitriones que presten servicios de Estancia Turística Eventual por medio de Plataformas Tecnológicas.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Tlaxcala.

SEGUNDO. La Secretaría deberá emitir los lineamientos a que se hace referencia en el Artículo 96 septies del presente Decreto, en coordinación con las autoridades estatales correspondientes, en un término improrrogable de 180 días naturales contados a partir del día siguiente al de la entrada en vigor del presente.

TERCERO. La Secretaría deberá implementar el Padrón de Anfitriones y de Plataformas Digitales del Estado a que se hace referencia en el presente Decreto, de manera coordinada con el sector hotelero y de prestación de servicios de Estancia Turística Eventual por medio de Plataformas Digitales, en un término improrrogable de seis meses contados a partir del día siguiente al de la entrada en vigor del presente Decreto y en su caso, incorporar dicha información al Sistema de Información Turística Estatal.

CUARTO. El programa de Capacitación al que se refiere el Artículo 129 tercer párrafo del presente Decreto, deberá ser elaborado de manera coordinada con el sector turístico y las autoridades, debiendo considerar en sus contenidos, las características específicas del servicio de Estancia Turística Eventual por medio de Plataformas Digitales y contemplar de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes componentes:

- I. La elaboración del Programa de Protección Civil del inmueble;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA

- II. Las condiciones de seguridad, sanidad e higiene del inmueble, así como su mantenimiento;
- III. La calidad del servicio, el cual deberá ser acorde con los parámetros y estándares que se requieren para la industria del hospedaje; y
- IV. Los derechos y obligaciones de quien accede a dichos servicios.

En el desarrollo e implementación del programa de Capacitación, podrán participar los sectores sociales, privado, de la industria del hospedaje y especialistas en la materia por lo que la Secretaría podrá, en su caso, suscribir los correspondientes convenios e instrumentos de colaboración.

QUINTO. Se derogan todas las disposiciones que contravengan el presente Decreto.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE TLAXCALA

Dado en la Ciudad de Tlaxcala de Xicohténcatl, residencia oficial del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, a los veintiocho días del mes de agosto del dos mil veinticinco.

Suscriben



PODER EJECUTIVO
TLAXCALA
LORENA CUÉLLAR CISNEROS
GOBERNADORA DEL ESTADO



LUIS ANTONIO RAMÍREZ HERNÁNDEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO