

Iniciativa de Acuerdo con turno a Comisión que tiene por objeto solicitar la elaboración de informes integrales sobre las viviendas de estancia corta en plataformas digitales en el municipio de Guadalajara.



Gobierno de
Guadalajara

I/JASM/59

14:48 hrs

01 OCT. 2025

Limni

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

PRESENTE

RECIBIDO

Secretaría General
Ayuntamiento de Guadalajara

Sin anexo
y en digital

Quien suscribe, **Juan Alberto Salinas Macías**, regidor integrante del Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, con fundamento en las facultades que me confieren los artículos 41, fracción II y 50, fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco (LGAPMEJ); 90, 91 y 92 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara (CGMG), presento la siguiente **Iniciativa de Acuerdo con turno a Comisión que tiene por objeto solicitar la elaboración de informes integrales sobre las viviendas de estancia corta en plataformas digitales en el municipio de Guadalajara**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Fundamento Normativo

El derecho a una vivienda digna se reconoce en el marco normativo de nuestro país de forma extensa. A nivel constitucional, se codificó que toda persona tiene el derecho humano a disfrutar de una vivienda adecuada.¹ Este reconocimiento en la Carta Magna se refleja en los actos del Estado mexicano al someterse voluntariamente a los instrumentos internacionales que reconocen este derecho humano, particularmente, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).²

Estas obligaciones jurídicas se trasladan en compromisos políticos de nuestro país a partir de la adopción de instrumentos como la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible.³ En esta discusión, la vivienda se posiciona como un derecho precursor del ejercicio y protección efectiva de otros derechos más, con una perspectiva interconectada e indivisible.

Para elevar los estándares en la protección efectiva de este derecho, por ejemplo, el Constituyente en nuestra entidad reconoció el derecho a una vivienda digna y adecuada, en los términos más amplios posibles.⁴ De igual forma, a nivel de competencia, artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados

¹ Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, artículo 4o (1917).

² Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, artículo 11 (1966).

³ Asamblea General de las Naciones Unidas, A/RES/70/1, Objetivo 11.1 (2015).

⁴ Constitución Política Del Estado de Jalisco, artículo 4 (1917).

Unidos Mexicanos (CPEUM), que otorga al municipio personalidad jurídica y patrimonio propio, facultándolo para manejar su hacienda pública; así como en el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco (CPEJ), que reconoce la autonomía municipal.

II. Contexto Internacional y Nacional

El fenómeno de las rentas de estancia corta a través de plataformas digitales como Airbnb, Vrbo y similares ha experimentado un crecimiento exponencial a nivel mundial, generando tanto oportunidades económicas como desafíos regulatorios significativos.

Diversas ciudades a nivel internacional han implementado marcos regulatorios específicos para este sector:

- **Europa:** Ciudades como Barcelona, París, Berlín y Ámsterdam han establecido límites estrictos, sistemas de registro obligatorio y restricciones zonales.
- **Estados Unidos:** Nueva York, San Francisco y Los Ángeles han implementado regulaciones que incluyen límites de días de operación y requisitos de registro.
- **Nacional:** La Ciudad de México implementó en 2024 nuevas reglas para anfitriones de Airbnb que incluyen registro ante autoridades locales y cumplimiento de normativas de seguridad.

Por ejemplo, en el caso de Barcelona, se adoptó un marco normativo inicial sobre el registro y emisión de licencias para las estancias cortas. Se estableció un techo que posteriormente sufrió una reforma para eliminar la autorización de las estancias cortas en mercados residenciales considerados *tensionados*.⁵

III. Justificación de la Necesidad de Información

El crecimiento de las rentas de estancia corta en Guadalajara requiere de un análisis integral que permita al gobierno municipal:

1. **Conocer la dimensión del fenómeno e identificación de zonas tensionadas o con baja oferta:** Establecer un censo preciso de unidades habitacionales destinadas a este uso.

⁵ Ley 12/2023, Preámbulo III.

2. **Evaluar impactos multisectoriales:** Analizar las repercusiones sociales, económicas y culturales en el tejido urbano.
3. **Sugerir las hipótesis normativas aplicables al contexto de Guadalajara:** Analizar el diagnóstico, proponer políticas públicas integrales en ejercicios comparados y sugerir la hipótesis normativas que podrían ser aplicables, considerando la oferta y demanda de vivienda y en los polígonos críticos de la ciudad.
4. **Garantizar el equilibrio urbano:** Asegurar que el desarrollo turístico no comprometa el derecho a la vivienda de los habitantes permanentes.

REPERCUSIONES

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 92, fracción I, inciso c), del CGMG, se señalan las siguientes repercusiones que se generarían al aprobarse la presente iniciativa:

- **Jurídicas:** La iniciativa fortalece el marco de transparencia municipal y contribuye al cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales en materia de acceso a la información pública. Asimismo, proporciona elementos técnicos para futuras decisiones regulatorias.
- **Presupuestales:** La elaboración de los informes solicitados se realizará con recursos ya asignados en el presupuesto municipal, utilizando las capacidades institucionales existentes de las dependencias competentes.
- **Laborales:** No se requiere la creación de nuevas plazas, ya que los informes serán elaborados por el personal adscrito a las áreas correspondientes en el ejercicio de sus funciones ordinarias.
- **Sociales:** La iniciativa tendrá un impacto social positivo al generar información pública de calidad que contribuya al debate informado sobre la regulación de las rentas de estancia corta y su impacto en el desarrollo urbano y social de Guadalajara.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, sometemos a la elevada consideración de este Ayuntamiento el siguiente:



ACUERDO CON TURNO A LA COMISIÓN

PRIMERO.- Se instruye a la Coordinación General de Desarrollo Económico, en cooperación con la Coordinación General de Construcción de Comunidad, para que remitan a las comisiones de Desarrollo Económico, Turismo y Emprendimiento; Obras Públicas, Planeación del Desarrollo Urbano y Movilidad; Transparencia, Rendición de Cuentas y Combate a la Corrupción, un informe integral que contenga:

A) CENSO DE UNIDADES HABITACIONALES PARA RENTAS DE ESTANCIA CORTA

1. **Inventario georreferenciado** de las unidades habitacionales utilizadas para rentas de estancia corta a través de plataformas digitales en el municipio de Guadalajara.
2. **Clasificación por sectores urbanos, comunidades o zonas**, incluyendo de forma especial las tendencias en:
 - o Centro Histórico
 - o Zona Minerva
 - o Chapultepec
 - o Americana
 - o Providencia
 - o Lafayette
 - o Santa Tere
 - o Chapalita
 - o El Retiro
3. **Tipología de inmuebles**, diferenciando entre:
 - o Viviendas unifamiliares completas
 - o Departamentos completos
 - o Habitaciones privadas
 - o Espacios compartidos
4. **Análisis de la oferta** que incluya:
 - o Número total de unidades identificadas
 - o Capacidad promedio de huéspedes
 - o Tarifas promedio por zona
 - o Temporadas de mayor demanda



B) IMPACTO SOCIAL, ECONÓMICO Y CULTURAL

1. Impacto Social:

- o Análisis del efecto en la disponibilidad de vivienda para residentes permanentes
- o Cambios en la composición demográfica de los barrios
- o Afectaciones a la cohesión social y vida comunitaria
- o Impacto en servicios públicos (agua, drenaje, recolección de residuos)

2. Impacto Económico:

- o Estimación de ingresos generados por la actividad
- o Empleos directos e indirectos creados
- o Contribución al PIB municipal
- o Análisis comparativo de precios de vivienda en zonas con alta concentración de rentas cortas
- o Efectos en el mercado inmobiliario local

3. Impacto Cultural:

- o Efectos en la preservación del patrimonio cultural
- o Cambios en el uso y apropiación del espacio público
- o Transformación del comercio local
- o Impacto en tradiciones y festividades barriales

C) RUTA PARA IMPLEMENTACIÓN DE REGISTRO MUNICIPAL

1. Marco Jurídico Propuesto:

- o Análisis de viabilidad legal para la creación de un registro municipal
- o Propuesta de modificaciones reglamentarias necesarias
- o Identificación de facultades municipales aplicables
- o Armonización con normativa estatal y federal

2. Estructura Operativa:

- o Dependencia municipal responsable del registro
- o Procedimientos de inscripción y actualización
- o Requisitos técnicos y documentales
- o Mecanismos de verificación y supervisión

3. Sistema Tecnológico:

- o Plataforma digital para registro y consulta
- o Integración con sistemas municipales existentes
- o Mecanismos de interoperabilidad con plataformas privadas
- o Protocolo de protección de datos personales

4. Régimen de Obligaciones:

- o Requisitos para operadores/anfitriones

- o Estándares de seguridad y habitabilidad
- o Obligaciones fiscales municipales
- o Mecanismos de monitoreo y cumplimiento

5. Cronograma de Implementación:

- o Fases de desarrollo del registro
- o Plazos para entrada en vigor
- o Período de transición para operadores existentes
- o Hitos de evaluación y ajuste

SEGUNDO.- Los informes solicitados deberán ser entregados a las Comisiones Edilicias en un plazo no mayor a 90 días hábiles a partir de la aprobación del presente acuerdo.

TERCERO.- Se aprueba la realización de mesas de trabajo coordinadas por la Comisión de Desarrollo Económico, Turismo y Emprendimiento, en un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores a la recepción de los informes, a partir de la cual se elaboren:

1. Análisis y sistematización de la data.
2. Recomendaciones de política pública desde la perspectiva de las y los participantes en las mesas.
3. Propuestas de acciones para el corto, mediano y largo plazo.
4. Disposiciones normativas que pudieran reformarse generando un impacto positivo para la población de la ciudad.

CUARTO.- Se instruye a la Coordinación General de Desarrollo Económico, en cooperación con la Coordinación General de Construcción de Comunidad, para que publiquen los informes completos en el portal de transparencia municipal, garantizando el acceso público a la información generada en datos abiertos como transparencia con sentido social.

QUINTO.- Se faculta a la Presidenta Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento para realizar las gestiones administrativas necesarias para el cumplimiento del presente acuerdo.



Iniciativa de Acuerdo con turno a Comisión que tiene por objeto solicitar la elaboración de informes integrales sobre las viviendas de estancia corta en plataformas digitales en el municipio de Guadalajara.

I/JASM/59

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco, a la fecha de su presentación.

Juan Alberto Salinas Macías

Regidor del Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara

La presente hoja de firmas corresponde a Iniciativa de Acuerdo con turno a Comisión que tiene por objeto solicitar la elaboración de informes integrales sobre las viviendas de estancia corta en plataformas digitales en el municipio de Guadalajara.

