

Normas de Sana Convivencia para: El Arrendamiento Tradicional y Anfitriones de AirBnB

- Dejar claramente establecido que el desconocimiento del Reglamento Interno del Condominio, así como, de las diversas Normas de Sana Convivencia NO le exime del cumplimiento de estas.

Arrendamientos

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre dos partes en el que se establece que una persona, el arrendador, cede el uso de un bien a otra persona, el arrendatario, a cambio de una compensación económica.

En este tipo de contrato, se establecen las reglas que las partes deben respetar durante la vigencia del acuerdo, como el uso, el goce y el disfrute del bien. De igual forma, dentro del contrato el arrendador está obligado a dejar claro en el clausulado de su contrato cuales son las reglas y normas que existen en el Condominio y que serán de observancia obligatoria para el arrendatario.

Todo Condómino está en plena libertad de prestar o rentar su Unidad de Propiedad Privada. Para que exista una sana convivencia dentro del Condominio entre los condóminos (propietarios) y los Poseedores o inquilinos, se establecen las presentes Normas de Sana Convivencia para el Arrendamiento.

Para atender lo señalado con anterioridad el Arrendador deberá tener en su clausulado lo señalado a continuación:

- Incluir en anexos al contrato de arrendamiento en copia simple y entregar una copia simple a la Administración, el Reglamento Interno del Condominio y todas las Normas de Sana Convivencia vigentes en el Condominio, aprobadas en Asamblea y cualquier otro relativo de Normas y/o Reglamentos del Condominio. Es entera responsabilidad del Condómino hacer de conocimiento de la normatividad vigente a sus Inquilinos y Poseedores.
- Señalar claramente en el clausulado del contrato la autorización para tener mascotas dentro del departamento. Si se le autoriza tener mascotas, deberá anexar al contrato las Normas de Sana convivencia para la Tenencia Responsable de Animales de Compañía.
- Dejar claramente establecido que, si no se atienden los señalamientos del Reglamento Interno y las Normas de Sana Convivencia, existen penas convencionales y en caso de hacerse acreedor a una de éstas y no cubrir el costo de esta, habrá suspensión de los servicios.
- En caso de que el inquilino o poseedor desocupe el departamento y deje adeudos de cualquier índole como pueden ser cuotas ordinarias si es que quedaron establecidas dentro del contrato o penas convencionales, los adeudos tendrán que ser cubiertos por el propietario del

departamento y mientras no se cubra la totalidad de los adeudos, los servicios estarán suspendidos.

Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Inquilinos. La Secretaría tendrá a su cargo la promoción turística y material promocional que emita la Secretaría, así como a aquellos prestadores de servicios turísticos que, en sus producciones, servicios e instalaciones, así como en su publicidad, utilicen el logo de la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Inquilinos. La Secretaría tendrá a su cargo la promoción turística y material promocional que emita la Secretaría, así como a aquellos prestadores de servicios turísticos que, en sus producciones, servicios e instalaciones, así como en su publicidad, utilicen el logo de la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Inquilinos. La Secretaría tendrá a su cargo la promoción turística y material promocional que emita la Secretaría, así como a aquellos prestadores de servicios turísticos que, en sus producciones, servicios e instalaciones, así como en su publicidad, utilicen el logo de la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Inquilinos. La Secretaría tendrá a su cargo la promoción turística y material promocional que emita la Secretaría, así como a aquellos prestadores de servicios turísticos que, en sus producciones, servicios e instalaciones, así como en su publicidad, utilicen el logo de la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Inquilinos. La Secretaría tendrá a su cargo la promoción turística y material promocional que emita la Secretaría, así como a aquellos prestadores de servicios turísticos que, en sus producciones, servicios e instalaciones, así como en su publicidad, utilicen el logo de la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Inquilinos. La Secretaría tendrá a su cargo la promoción turística y material promocional que emita la Secretaría, así como a aquellos prestadores de servicios turísticos que, en sus producciones, servicios e instalaciones, así como en su publicidad, utilicen el logo de la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México.

AirBnB y/o Plataformas en General

Airbnb es una plataforma en línea que permite a los usuarios reservar alojamientos en todo el mundo. Fundada en 2008, conecta a las personas que buscan alojamiento con propietarios que ofrecen habitaciones, apartamentos, casas y otras formas de alojamiento.

La legislación relativa a la promoción turística de anfitriones de AirBnB en la Ciudad de México esta descrita en la Ley de Turismo de la Ciudad de México, la cual se transcribe a continuación y en donde se describe los requisitos que debe cumplir un anfitrión para poder rentar su propiedad en el Condominio:

Artículo 61. En la Promoción Turística y material promocional que edite la Secretaría, se dará preferencia a aquellos prestadores de servicios turísticos que, en sus productos, servicios e instalaciones, así como en sus materiales gráficos y audiovisuales utilicen la marca turística de la Ciudad de México.

Artículo 61 Bis. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Plataformas Tecnológicas, los cuales tendrán como propósito:

- I. Identificar a las y los anfitriones y plataformas tecnológicas que ofrezcan, proporcionen o contraten al turista el servicio de Estancia Turística Eventual en la Ciudad de México;
- II. Identificar los inmuebles de uso habitacional donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual; e
- III. Integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación de este servicio, así como el pago de las contribuciones correspondientes de conformidad con la presente Ley y el Código Fiscal de la Ciudad de México.

Artículo 61 Ter. Son obligaciones de los Anfitriones:

- I. Registrarse en el Padrón de Anfitriones de la Ciudad de México;
- II. Inscribir los inmuebles de uso habitacional que ponen a disposición de los turistas;
- III. Proporcionar a los turistas información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado;
- IV. Exhibir en un sitio visible del inmueble los números de emergencia de la Ciudad de México, los números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o un representante, así como la constancia y folio del inmueble otorgado por la Secretaría;
- V. Proporcionar semestralmente a la Secretaría, en los meses de enero y julio de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles, 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;
- VI. Contar con instalaciones seguras e higiénicas para el uso de los turistas;

VII. Informar a los vecinos inmediatos sobre el uso turístico de los inmuebles ofertados y proporcionar números de contacto para recibir reportes sobre el mal uso o situaciones de emergencia sobre dichos inmuebles;

VI. Las demás que se señalen en la normatividad aplicable de la Ciudad de México.

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

Artículo 61 Quinqués. El Padrón de Anfitriones es un registro a cargo de la Secretaría en el que los anfitriónes...

IX. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable;

Para la recepción y solución de quejas por parte de vecinos y turistas relacionadas con el inmueble ofertado;

X. Registrar ante la Secretaría, en el Padrón de Anfitriones, número telefónico y correo electrónico para la recepción y solución de quejas por parte de vecinos y turistas relacionadas con el inmueble ofertado;

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

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

II. El domicilio donde se encuentran los cuartos o habitaciones que se ofertan en las plataformas tecnológicas;

XII. Vigilar que no se ocupen las viviendas para actividades que alteren el orden público o afecten el interés social en las comunidades anfitrionas; y

III. La administración o posesión de cada uno de los inmuebles registrados;

XIII. Las demás que se señalen en esta Ley, su Reglamento y en las demás leyes aplicables en la Ciudad de México.

Artículo 61 Quáter. Son obligaciones de las Plataformas Tecnológicas a través de su representante legal:

I. Incorporarse al Padrón de Plataformas Tecnológicas y mantener vigente su registro; este registro tendrá una vigencia de dos años y deberá ser renovado treinta días antes de su vencimiento;

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 como requisito indispensable para ofertar los inmuebles.

IX. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece cada inmueble;

III. Mostrar dentro de su plataforma, en cada anuncio, la constancia y folio del registro en el Padrón de Anfitriones para consulta de los potenciales usuarios o, en su caso, su registro en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de la Ciudad de México;

XI. La gestión integral de riesgos y protección civil, por cada inmueble registrado;

IV. Proporcionar a la Secretaría semestralmente, en los meses de enero y julio, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar, así como del número de quejas recibidas; proporcionar información falsa o ser omiso en la entrega de los informes de referencia, será motivo de baja del padrón;

- XII. Cédula de la póliza o documento que acredite que el inmueble cuenta con seguro de incendio y robo.
- V. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable; y
- VI. Las demás que se señale la normatividad aplicable de la Ciudad de México.
- XIII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas respecto al uso de los inmuebles por parte de vecinos y turistas, por cada inmueble registrado; y

Artículo 61 Quinquies. El Padrón de Anfitriones 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.

Para ser incorporados en este padrón, los anfitriones deberán presentar:

- I. Nombre, denominación o razón social y nacionalidad del anfitrión;
- 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 plataformas tecnológicas;
- III. Documento con el que acredita la propiedad, administración o posesión de cada uno de los inmuebles registrados;
- IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes;
- V. Constancia de situación fiscal;
- VI. Constancias de no Adeudos de Predial y Agua, por cada inmueble registrado;
- VII. Comprobante de domicilio del inmueble que se inscribe;
- VIII. Tipo de inmueble que se inscribe de acuerdo con el tipo contenido en la fracción IX bis del artículo 3 de esta Ley;
- IX. Plataforma o plataformas tecnológicas en las que se ofrece cada inmueble;
- X. Carta bajo protesta de decir verdad en la que se indique que el inmueble cumple con las medidas de seguridad, atendiendo la normatividad en materia de gestión integral de riesgos y protección civil, por cada inmueble registrado;
- XI. 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;

XII. Carátula 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;

XIII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas respecto al uso de los inmuebles por parte de vecinos y turistas, por cada inmueble registrado; y

Artículo 61 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. La vigencia de este registro es por un año y deberá renovarse dentro de los treinta días naturales previos a su expiración.

Los anfitriones que inscriban más de tres inmuebles en el Padrón, además de lo dispuesto en la presente Ley, a partir del cuarto inmueble, deberán registrar la clave de establecimiento mercantil asignada por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, el cual deberá corresponder a alguno de los giros permitidos en el Reglamento de la presente Ley, así como presentar el Aviso o permiso de Funcionamiento que lo acredita para operar, emitido por dicho sistema conforme a lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

La Secretaría podrá eliminar aquellos registros del cuarto inmueble en adelante, de aquel anfitrión cuyo aviso de funcionamiento no sea válido según el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles o cuyo uso de suelo no permita el giro que señala el aviso o permiso presentado y deberá dar aviso al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México para los efectos que estime pertinentes.

Los establecimientos mercantiles que ya se encontraban en operación previo a la creación del padrón de anfitriones, no podrán ser registrados como inmuebles en los términos de la presente Ley por ningún anfitrión.

Estarán exentos de las restricciones establecidas en este artículo, respecto de la cantidad de habitaciones que se pueden registrar, los anfitriones que habiten el inmueble donde se encuentren las habitaciones o cuartos que se oferten en las plataformas tecnológicas, siempre y cuando el inmueble se trate de una casa o departamento, debiendo acreditar esto con el comprobante de domicilio correspondiente que coincida con su identificación oficial o con la carta bajo protesta a que se refiere la fracción II del artículo 61 Quinquies.

Artículo 61 Septies. En el padrón de Plataformas Tecnológicas deberán incorporarse las personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una aplicación digital, página de internet, redes sociales o similares mediante la cual se oferte el servicio de Estancia Turística Eventual, entre otros servicios.

Para ser incorporadas en este padrón, 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;
- VI. Comprobante de domicilio;
- VII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas por parte de vecinos y turistas;
- VIII. Carátula de la póliza de Seguro de responsabilidad civil contratado con una aseguradora acreditada ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas; y
- IX. Los demás establecidas en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 61 Octies. Las personas físicas o morales mexicanas, extranjeras, que operan, intermedian y/o administran una Plataforma Tecnológica y los intermediarios, en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios de los Anfitriones respecto al pago del Impuesto sobre Hospedaje y por aquellas sanciones relacionadas a los servicios de Estancia Turística Eventual que los Anfitriones hayan proporcionado o contratado a través de dicha Plataforma Tecnológica.

Las personas físicas o morales que operan intermedian y/o administran Plataformas Tecnológicas quedarán exentas de dicha responsabilidad cuando acrediten que el Anfitrión o intermediario actuó de mala fe o hizo mal uso de la Plataforma Tecnológica.

Todo Condómino está en plena libertad de prestar o rentar su Unidad de Propiedad Privada aun de forma temporal. Para que exista una sana convivencia dentro del Condominio entre los condóminos (propietarios) y los Poseedores o inquilinos, se establecen las presentes Normas de Sana Convivencia para el Arrendamiento.

Para atender lo señalado con anterioridad el Anfitrión deberá tener en su clausulado lo señalado a continuación:

- El condómino, al momento de aceptar un huésped está obligado a enviar al Administrador la información referente a su huésped y deberá mostrar una identificación oficial al personal de vigilancia, quien tomara fotografía de la misma y la subirá a su bitácora digital (Grupo de

- Incluir en la plataforma de renta lo concerniente a el Reglamento Interno del Condominio y todas las Normas de Sana Convivencia vigentes en el Condominio, aprobadas en Asamblea del 29 de agosto del 2025. Es entera responsabilidad del Condómino (Anfitrión) hacer de conocimiento de la normatividad vigente a sus huéspedes.
- Señalar claramente la autorización para tener mascotas dentro del departamento. Si se le autoriza tener mascotas, el huésped deberá respetar las Normas de Sana convivencia para la Tenencia Responsable de Animales de Compañía.
- Dejar claramente al huésped que, si no se atienden los señalamientos del Reglamento Interno y las Normas de Sana Convivencia, existen penas convencionales y en caso de hacerse acreedor a una de éstas y no cubrir el costo de esta, habrá suspensión de los servicios, que deberá cubrir el Condominio (Anfitrión), principalmente respetar los horarios y mantener los ruidos al interior del departamento dentro de los niveles autorizados en la Ciudad de México.
- En Condómino (Anfitrión) en todo momento deberá estar al corriente en el pago de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias, si tiene un adeudo de cualquier índole como pueden ser cuotas ordinarias o penas convencionales, los adeudos tendrán que ser cubiertos por el propietario del departamento y mientras no se cubra la totalidad de los adeudos los servicios estarán suspendidos.
- Dejar claramente establecido a los huéspedes que el desconocimiento del Reglamento Interno del Condominio, así como, de las diversas Normas de Sana Convivencia **NO** le exime del cumplimiento de éstas.
- Al momento de una reservación, el Propietario del departamento (Anfitrión) deberá enviar mediante correo electrónico (sanluispotosi76@alcarazgpo.com) a la Administración un escrito el cual manifieste claramente lo siguiente: Nombre del huésped, personas que llegarán, fecha de ingreso, hora de su arribo al condominio, vehículo (Marca, Color y Placas), la fecha y hora de su salida, para que la Administración haga de conocimiento al Residente y el personal de Vigilancia los datos antes mencionados. De igual forma deberá hacer del conocimiento al huésped que está prohibido dejar cualquier tipo de valores en la recepción o con el personal de vigilancia. Se asume que el huésped, tiene conocimiento de toda la normatividad del condominio, la entiende y la acepta, las omisiones del huésped serán entera responsabilidad del Condómino propietario.
- Por ningún motivo podrá estacionar el automóvil en un lugar que no le corresponda, si lo hiciera se aplicará la pena convencional correspondiente al propietario del departamento.
- El condómino, al momento de aceptar un huésped está obligado a enviar al Administrador la información referente a su huésped y deberá mostrar una identificación oficial al personal de vigilancia, quien tomara fotografía de la misma y la subirá a su bitácora digital (Grupo de

WhatsApp con la Administración), la cual se registra para la operación del condominio, como puede ser: el censo de condominio en caso de requerirse en un temblor y evacuación del condominio que atiende el programa de protección civil en el cual se debe tener claro cuantas personas habitan el condominio y los nombres de las mismas.

- La Administración y el Comité de Vigilancia **NO** atenderán a los huéspedes. Ante cualquier petición o atención de algún tema relacionado a las áreas comunes y servicios generales del condominio deberá ser a través del condómino propietario o en atención a una incidencia levantada en la aplicación condominal.
- En los casos de controversia con el huésped, en donde no presente la cordura necesaria, la Administración solicitará la intervención inmediata del Condominio (propietario), en virtud de que la atención de este es de su entera responsabilidad. En estos casos la Administración y/o el Comité de Vigilancia **únicamente** resolverá las controversias con los Condóminos (Propietarios) y los acuerdos a los que se lleguen, será competencia del Propietario hacerlos de conocimiento de sus huéspedes.
- Es entera responsabilidad del condómino propietario del departamento entregar al huésped el tarjetón o corbatín de acceso al estacionamiento, en ningún momento se podrá dejar con el vigilante para su resguardo.
- Para el primer ingreso de los huéspedes se dará acceso por parte del personal de vigilancia siempre y cuando se envíe el registro del vehículo a la Administración. El huésped deberá portar el corbatín de manera inmediata, posterior a su ingreso al departamento.

La legislación relativa a la promoción turística de anfitriones de hospedaje temporal (AirBnB) en la Ciudad de México esta descrita en la Ley de Turismo de la Ciudad de México y se encuentra en proceso de modificación, por lo cual conforme se vayan realizando los cambios serán de **observancia obligatoria de los Anfitriones y Huéspedes** y no se requerirá nuevamente la aprobación por la Asamblea General de Condóminos; éstas se aplicarán una vez que se publique en la Gaceta Oficial.

En caso de que surja cualquier aspecto o circunstancia no prevista en las presente Normas de Sana Convivencia, las diferencias serán resueltas por la Administración y el Comité de Vigilancia refiriéndose a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal a la Ley de Turismo de la Ciudad de México oyendo a las partes en conflicto.

Las presentes Normas de Sana Convivencia entrarán en vigor al día siguiente de ser Aprobadas por Mayoría en la Asamblea General Ordinaria en su Acuerdo Número Siete; firmando de acuse de recibo los Condóminos o Poseedores de las Unidades de Propiedad Exclusiva.

Ciudad de México, a 12 de Julio de 2026.