

# Estancia Turística Eventual y Plataformas Digitales de Hospedaje en la CDMX

Análisis del Impacto de las Plataformas Tecnológicas en el acceso a la vivienda en la Ciudad de México

ESTUDIO

2024

ALQUIMIA  
URBANA

## **ALQUIMIA URBANA**

### **Dirección**

Ana Gabriela González González  
Sandra Valenzuela Arellano

### **Autores**

María Dolores Franco Delgado  
Tahiri Trillanes Salas  
Gabriela Jurado Gutiérrez

### **Derechos de autor**

Se permite la reproducción, total o parcial, únicamente para fines de educación, y sin ánimo de lucro, sin la autorización especial del portador de los derechos de autor, siempre y cuando la fuente sea citada. Asimismo, queda prohibido en absoluto hacer uso del contenido de este Documento con fines comerciales o de lucro.

### **Deslinde de responsabilidad**

Los hallazgos, interpretaciones y conclusiones expresadas en este Documento, están basados en información oficial compilada por Alquimia Urbana. No obstante, Alquimia Urbana, no será responsable por errores, omisiones o pérdidas que surjan derivado de su uso.

Este estudio fue patrocinado por Airbnb para contribuir significativamente en el intercambio y el diálogo informado en la Ciudad de México.

[www.alquimiaurbana.com](http://www.alquimiaurbana.com)

# Índice

<b>1. Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexto internacional de las Plataformas Tecnológicas de ETE</b>	<b>6</b>
<b>3. Plataformas Tecnológicas de ETE</b>	<b>11</b>
<i>3.1 Contexto de las Plataformas Tecnológicas de ETE en Ciudad de México</i>	<i>12</i>
<i>3.2 Tendencias</i>	<i>13</i>
Experiencia turística local	13
El Fenómeno Global de los Nómadas Digitales	13
Implicaciones Globales y Locales	14
<i>3.3 Tipos de Plataformas Tecnológicas de ETE</i>	<i>14</i>
<b>4. Política de Vivienda de la Ciudad de México</b>	<b>17</b>
<i>4.1 Problemáticas de fondo en el mercado de vivienda</i>	<i>17</i>
Falta de actualización de planes y programas de desarrollo urbano	17
Deficiencia en la oferta de vivienda social	20
Rezago Habitacional	21
Población ocupada en el sector informal	22
<i>4.2 Impacto económico y variaciones en precios de renta</i>	<i>23</i>
Precios de la vivienda	23
Presión al mercado de vivienda en renta	23
<i>4.3 Gentrificación y desplazamiento</i>	<i>24</i>
<i>4.4 Desequilibrios económicos del sector hotelero</i>	<i>26</i>
Impactos en el sector hotelero	26
<i>4.5 Especulación inmobiliaria</i>	<i>27</i>
<b>5. Oportunidades y Retos de la Regulación</b>	<b>30</b>
<i>5.1 Propuestas de Regulaciones para las Plataformas de Hospedaje Temporal en la Ciudad de México</i>	<i>30</i>
<b>6. Conclusiones</b>	<b>34</b>
<b>7. Bibliografía</b>	<b>37</b>
<b>A. Anexos</b>	<b>40</b>



# Vivienda y Plataformas Tecnológicas

*Derrumbando mitos frente a la necesidad de una política de vivienda integral para la Ciudad de México.*

*El presente análisis aborda la problemática de la **gentrificación** y el encarecimiento de la vivienda en la Ciudad de México, cuestionando la narrativa dominante que relaciona estos fenómenos principalmente con **plataformas tecnológicas de Estancia Turística Eventual (ETE)**. Mediante un enfoque integral, basado en información cuantitativa, se argumenta que la verdadera causa subyacente radica en un déficit habitacional histórico, la falta de actualización de los planes y programas de desarrollo urbano, así como la falta de políticas de gobierno que incentiven la provisión de vivienda social.*

*Las Plataformas Tecnológicas de ETE, si bien forman parte de la dinámica de mercado de alquiler, no son el actor encargado de atender la oferta de vivienda asequible para todas las personas en la Ciudad de México. Por lo tanto, la solución requiere de una visión integral y una estrategia coordinada que incluya la actualización de planes urbanos para ofertar mayor suelo bien ubicado para la construcción de vivienda, la implementación de políticas de vivienda que promuevan la inversión del sector en vivienda asequible y regulaciones equilibradas para la operación de plataformas tecnológicas ETE's.*

*Fotografía: María Fuentes*

# 1. Introducción

La Ciudad de México (CDMX), reconocida históricamente como una de las urbes más dinámicas y vanguardistas de América Latina, ha experimentado un notable proceso de transformación urbana en las últimas décadas. A mediados del siglo XX, esta ciudad se consolidó como un referente económico, cultural y arquitectónico de punta, a nivel global en donde los programas y políticas de vanguardia la colocaron en el centro de las discusiones técnicas en la materia.

***“Desde principios de la década de 2000, la Ciudad de México ha enfrentado una crisis habitacional caracterizada por un déficit significativo en la disponibilidad de vivienda asequible y accesible.”***

La Constitución de la Ciudad de México, promulgada en 2017, es un documento pionero en el contexto urbano de América Latina, ya que consagra el derecho a la ciudad como un eje rector para el desarrollo urbano de la capital. En el artículo 12, establece que los habitantes tienen derecho a un entorno sustentable, inclusivo y seguro, comprometiéndolo al gobierno a implementar políticas públicas que promuevan la equidad territorial y el bienestar social en las distintas demarcaciones territoriales de la ciudad.

Para cumplir con estos propósitos, se establece la creación de un Plan General de Desarrollo Urbano (PGDU) y un Programa de Ordenamiento Territorial (POT), además de la creación de un Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para coordinar los procesos de planeación urbana y formular políticas con una perspectiva a largo plazo (20 años).

En materia de vivienda, ésta se reconoce como un derecho humano a partir de los artículos 4° y 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los cuales respectivamente refieren que “... Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa...” y que “... todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos por esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte...”.

Sin embargo, **desde principios de la década de 2000, la Ciudad de México ha enfrentado una crisis habitacional caracterizada por un déficit significativo en la disponibilidad de vivienda asequible y accesible.** La falta de inversión en proyectos de vivienda social y el crecimiento descontrolado de la urbanización, han contribuido a un aumento en los precios de alquiler y compra, particularmente en áreas céntricas y de alta demanda.<sup>1</sup>

Este déficit habitacional ha llevado a la proliferación de asentamientos informales, así como al incremento de viviendas ocupadas sin los servicios básicos adecuados, lo que afecta negativamente la calidad de vida de un número importante de habitantes de la Ciudad de México (CIDOC, 2021).

En las últimas décadas, la Ciudad de México ha enfrentado retos significativos originados por los efectos del sismo de 2017, que ocasionaron que se focalizara la atención en la implementación de apoyos para la reconstrucción; y posteriormente, la pandemia de COVID-19, que puso en pausa muchas acciones de gobierno por las medidas de distanciamiento social y la reconfiguración de políticas y acciones públicas.

---

<sup>1</sup> Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en 2020, aproximadamente el 35% de la población de la ciudad se encontraba en situación de “vivienda insuficiente,” es decir, en unidades habitacionales que no cumplen con las condiciones mínimas de espacio y seguridad (INEGI, 2020).

**“...durante y después de la pandemia, estas plataformas ofrecieron una salida para algunos propietarios que enfrentaron la caída de los alquileres tradicionales...”**

Fue así que, al igual que muchas ciudades del mundo, la Ciudad de México emergió de la pandemia con un entorno transformado, no sólo por el deterioro ocasionado por la falta de mantenimiento durante el cierre, sino con la presión generada por muchos desafíos pendientes, incluidos los asociados con dinámicas urbanas emergentes como el teletrabajo (que habilitó un gran número de espacios de oficina y establecimientos comerciales). Todo esto, en medio de una recesión económica global que limitaba la acción de gobierno.

Estas afectaciones en cascada se presentaron también en el sector del turismo, que representaba una de las principales fuentes de ingresos para la Ciudad de México. La Secretaría de Turismo de la Ciudad de México reportó una caída de 65% en la llegada de turistas internacionales en 2020, lo que resultó en pérdidas económicas significativas para la industria hotelera, restaurantes y otros servicios asociados dependientes de los visitantes.

En este contexto, emerge en la Ciudad de México la presencia de las plataformas tecnológicas ETE's, las cuales han desempeñado un papel complejo y contradictorio; inclusive antes de la pandemia, estas plataformas habían sido objeto de controversia en la Ciudad de México, acusadas de contribuir a la gentrificación y al aumento de los precios de la vivienda en barrios centrales.

Sin embargo, durante y después de la pandemia, estas plataformas ofrecieron una salida para algunos propietarios que enfrentaron la caída de los alquileres tradicionales, permitiendo que sus propiedades fueran arrendadas a nómadas digitales y personas que buscaban residencias temporales fuera de los centros urbanos más concurridos.<sup>2</sup>

Adicionalmente, con la apertura progresiva y el regreso a la nueva normalidad, la presencia de estas plataformas permitió que el turismo se fuera reactivando progresivamente de maneras “más seguras” y con productos más diversos que responden a las necesidades específicas de cada viajero.

Para abonar a la recuperación de la actividad económica en el escenario post-pandemia resulta indispensable replantear narrativas, establecer nuevos marcos de acción y favorecer la consolidación de alianzas estratégicas que permitan una redefinición de la política de ordenamiento territorial y vivienda con un enfoque de derechos en la Ciudad de México.

**El análisis aquí planteado busca contribuir a fortalecer el debate público y a esclarecer la mirada en torno a los efectos reales de la operación de las *plataformas tecnológicas ETE 's* en la Ciudad de México** estableciendo propuestas para gestionar de manera efectiva y eficiente su efectos. De igual forma, este análisis examina los impactos de estas plataformas en el sector turístico de la Ciudad de México, en el mercado inmobiliario, la gentrificación, la saturación turística y los retos para la sostenibilidad.

<sup>2</sup> Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). The Effect of COVID-19 on Short-Term Rental Markets: Evidence from Airbnb. SSRN Electronic Journal. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3560343>.

## 2. Contexto internacional de las Plataformas Tecnológicas de ETE

A finales de la década del 2000, con el surgimiento de plataformas digitales como Airbnb, el alojamiento temporal experimentó una transformación radical. Estas plataformas permiten que los propietarios de viviendas las ofrezcan como opciones de alojamiento alternativas, desafiando el modelo tradicional de la industria hotelera.

Mediante estas aplicaciones, los usuarios podían acceder a alojamientos únicos, desde habitaciones en casas compartidas hasta propiedades completas. Este enfoque revolucionó el mercado, al conectar directamente a propietarios y huéspedes, facilitando la comunicación y el acceso a alojamientos de carácter más local y auténtico (Guttentag, 2015).

Este tipo de oferta de alojamiento cobró auge durante la pandemia. Todas las grandes ciudades del mundo han enfrentado los efectos de esta nueva tendencia urbana que al igual que la migración, trasciende fronteras y en muchos casos contribuye sustancialmente a la reconfiguración de barrios y colonias.

En los últimos años, muchas ciudades alrededor del mundo han enfrentado un notable incremento en los precios de la vivienda y los alquileres, además de un aumento en la llegada de turistas. De aquí que se atribuya mayoritariamente a la aparición de plataformas tecnológicas los efectos asociados con la gentrificación.<sup>3</sup>

En el contexto actual, **la gentrificación es un fenómeno complejo y multifactorial del aumento de precio del suelo, las normativas**

**urbanas obsoletas, la recesión económica global producto de la pandemia<sup>4</sup>, el déficit habitacional histórico, la falta de aprovechamiento de las viviendas deshabitadas, los cambios demográficos, las nuevas necesidades urbanas, la falta de inversión del sector privado, los limitados presupuestos del gobierno federal y local, y la corrupción; así como, la adopción parcial de modelos globales de políticas públicas como la ciudad compacta, etc.**

***“Este enfoque revolucionó el mercado al conectar directamente a propietarios y huéspedes, facilitando la comunicación y el acceso a alojamientos de carácter más local y auténtico”***

*(Guttentag, 2015)*

<sup>3</sup> La gentrificación es un proceso de transformación urbana que implica la revitalización de barrios deteriorados o de bajos ingresos mediante la llegada de residentes con mayor poder adquisitivo que, gradualmente por la alza de precios, expulsan a los residentes originales. Este fenómeno fue identificado por primera vez en la década de 1960 por la socióloga Ruth Glass, quien acuñó el término al observar la sustitución gradual de las clases trabajadoras por residentes de mayor nivel socioeconómico en ciertos barrios de Londres (Glass, 1964).

<sup>4</sup> ONU-Hábitat.(2020). Reporte Global de Ciudades. “A medida que el mundo continúa cayendo en una grave recesión, las zonas urbanas que representan más del 80 por ciento del PIB se verán afectadas de varias maneras. En primer lugar, la contracción de la economía global implica que habrá menos fondos disponibles para proyectos de desarrollo urbano como agua, saneamiento, sistemas de transporte público, viviendas adecuadas y asequibles, mejora de los barrios marginales, erradicación de la pobreza...” pág. 31

[https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/chapter\\_1\\_urbanization\\_and\\_cities.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/chapter_1_urbanization_and_cities.pdf)



Fotografía: Andrea Leopardi

Estas condiciones se exacerban ante la ausencia de políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de construcción vivienda asequible (incluida la atención al fenómeno de vivienda abandonada), generando el desplazamiento de las comunidades de bajos ingresos, ya que los desarrollos resultantes elevan los precios de las rentas y despojan a los residentes originales de sus espacios, forzándolos (directa o indirectamente) a migrar hacia las periferias de la ciudad (ONU-Habitat, 2020).

**“Estas condiciones se exacerban ante la ausencia de políticas de OT, DU y de construcción vivienda asequible (incluida la atención al fenómeno de vivienda abandonada), generando el desplazamiento de las comunidades de bajos ingresos”**

En el caso de la Ciudad de México el Proyecto de PGOT señala que: “El encarecimiento del suelo, la oferta de nueva vivienda limitada principalmente a vivienda media, residencial y residencial plus para hogares de ingresos medios y altos, la falta de una opción a gran escala de viviendas asequibles, así como la ausencia de alternativas de producción social de viviendas y de escasez de créditos para acceder o mejorar la vivienda social y popular, son problemáticas que han provocado una emigración casi forzada de hogares de menores ingresos (23,000 hogares promedio anuales en últimos veinte años), agravando así la reubicación de población y alentando la ocupación irregular del suelo de conservación y zonas de alto riesgo.”<sup>5</sup>

Simultáneamente, se ha incrementado el uso de *plataformas tecnológicas ETE's* como Airbnb, Booking y VRBO para alquileres a corto plazo, lo que ha llevado a algunos residentes a

<sup>5</sup> Gobierno de la Ciudad de México. Proyecto de PGOT El Derecho a Transformar la Ciudad. México. pág. 9 México.

<https://ipdp.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/648/282/400/6482824001317200327314.pdf>

responsabilizar a estas plataformas por el encarecimiento de los alquileres. Esto ha provocado que varios gobiernos locales implementen regulaciones que limitan los alquileres a corto plazo, algunas de ellas extremadamente restrictivas. (Calder-Wang et al. 2024)

A partir de los análisis respecto a sus efectos en el mercado de vivienda, la economía local y los pobladores locales, se ha comenzado a regular su operación. A continuación se presenta un cuadro comparativo de ciudades del mundo con algunas de estas regulaciones:

**Figura 1.** Cuadro Comparativo de Regulaciones a Plataformas Tecnológicas de ETE y su impacto generado.

Ciudad	Regulación	Características	Sanciones	Impactos
Barcelona, España	<a href="#">Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turísticos</a>	Requiere un permiso para alquileres turísticos, impone un impuesto y limita los alquileres a dos habitaciones con el propietario residente.	Multas por incumplimiento a Restricción a zonas de alta saturación.	El plan ha incentivado el mercado negro de alquileres turísticos no regulados y ha desplazado a residentes locales de áreas céntricas al elevar los costos de vida (García-López et al., 2020).
Ámsterdam, Países Bajos	<a href="#">Holiday Rentals</a>	Requiere un permiso para rentar a turistas con un plazo de 30 días.	Multas por incumplimiento y Campañas Informativas	Las restricciones han llevado a una reducción de la disponibilidad de viviendas permanentes, incrementando los precios de alquiler en zonas residenciales (Cocola-Gant & López-Gay, 2021).
París, Francia	<a href="#">La déclaration des meublés de tourisme</a>	Requiere un registro digital que limita la renta a máximo 120 días al año.	Multas de 5 mil a 12 mil euros dependiendo si es persona física o moral.	Las limitaciones de días han derivado en prácticas de elusión, y muchos propietarios han optado por no registrar sus propiedades, manteniendo altos los precios de alquiler (Cholvy et al., 2020).
Nueva York, EE.UU.	<a href="#">Local Law 18</a>	Requiere registro ante la OSE y limita a 30 días consecutivos. Prohíbe a Plataformas transacciones de unidades no registradas. Listado de Edificios prohibidos en alquiler temporal	Multas por incumplimiento. Aumento de la oferta de alquiler a largo plazo.	Las regulaciones han dado lugar a una mayor disponibilidad de propiedades para alquiler a largo plazo; sin embargo, también han estimulado el mercado clandestino de alojamientos turísticos ilegales (Wachsmuth & Weisler, 2018). De igual forma, los precios de los hoteles aumentaron y los

Ciudad	Regulación	Características	Sanciones	Impactos
				precios de las rentas se mantuvieron. <sup>6</sup>
Londres, Reino Unido	<a href="#">Deregulation Act 2015</a>	Requiere un permiso para operar Limita a 90 noches al año Requiere el pago de un impuesto.	Multas de hasta 20 mil libras e incluso la cárcel por reincidencia.	La ley ha reducido la oferta de alquiler a corto plazo, pero muchos propietarios han recurrido a soluciones ilegales y al subarriendo, elevando aún más los precios en el mercado de alquiler (Colomb & Moreira de Souza, 2021).
San Francisco, EE.UU.	<a href="#">San Francisco Administrative Code Chapter 41A.5(g)</a>	Requiere el pago de un permiso de \$925 usd El propietario debe ser residente y se limita a 90 noches al año.	Multas de hasta mil usd o encarcelamiento de hasta seis meses.	Las limitaciones han llevado a una disminución de la oferta de alquiler a corto plazo, incentivando el mercado informal y encareciendo el alquiler a largo plazo (Lee, 2016).
Tokio, Japón	<a href="#">Minpaku Private Lodging Business Act</a>	Están limitados a ciertas áreas de la ciudad y a un máximo de 180 días al año con regulaciones en seguridad y registro.	Reducción de la oferta de propiedades. Reforzamiento de la normativa para garantizar la seguridad y el cumplimiento fiscal.	Las restricciones y costos adicionales para cumplir con la normativa han provocado una disminución de alojamientos disponibles y el incremento en los precios de arrendamiento (Oskam & Boswijk, 2016).
Berlín, Alemania	<a href="#">Zweckentfremdungssverbot-Gesetz (ZwVbG)</a>	Ley sobre la Prohibición de la Apropriación Indebida de Viviendas somete a aprobación de un permiso expedido por la Oficina de Distrito por un máximo de 90 días al año.	Multas elevadas y confiscación de ingresos en caso de incumplimiento.	La normativa ha generado escasez de viviendas disponibles para alquiler y ha promovido el mercado negro de alojamientos turísticos, con efectos adversos en el mercado inmobiliario local (Mindl, Felix (2020).

<sup>6</sup> Bekkerman Ron, Cohen Maxime C., Kung Edward, Maiden John, and Proserpi Davide . “Research: Restricting Airbnb Rentals Reduces Development” en Harvard Economics Review, November 17, 2021. <https://hbr.org/2021/11/research-restricting-airbnb-rentals-reduces-development>

Ciudad	Regulación	Características	Sanciones	Impactos
Lisboa, Portugal	<a href="#">Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho</a>	Prohibición de emisión de nuevas licencias a excepción de territorios interiores.	Multas de 4 mil a 40 mil euros. Beneficios fiscales a propietarios que se trasladen a largo plazo.	Las restricciones han elevado los precios de los alquileres en el centro de Lisboa y han llevado a un aumento de alquileres sin registrar, afectando la estabilidad del mercado de vivienda (Gant, 2019).
Ciudad de México, México	<a href="#">Ley de Turismo de la Ciudad de México</a>	El Capítulo II de la ETE establece un Registro en el Padrón de Anfitriones. Se limita el registro de unidades, así como la ocupación al 50%. Límite máximo de 3 unidades por propietario en plataformas.	Multas de 25 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la CDMX (\$2,714.24 a \$10,857.00), suspensión de 15 días.	

Fuente: Elaboración propia

Investigaciones recientes sugieren que las *plataformas tecnológicas ETE's* no son un factor detrás de los altos costos de la vivienda<sup>7</sup>, el problema es un efecto directo de la falta de políticas públicas que impulsen la creación de oferta de vivienda asequible, la recuperación de la vivienda deshabitada, la falta de capacidad de la población para acceder a créditos y las restricciones normativas para la construcción de nuevas unidades habitacionales. (Calder-Wang et al., 2024)

**Los procesos de urbanización se asemejan a organismos vivos que continuamente se van adaptando a las condiciones de su entorno;** en este proceso será una constante la presencia de nuevas tendencias que requieren orientarse y regularse. En este contexto, se deberán valorar sus aportes y, a partir de un análisis realista de sus impactos, regular su operación.

<sup>7</sup> En un mercado con oferta limitada como Nueva York, la reasignación de viviendas hacia Airbnb eleva los alquileres de todas las unidades, generando pérdidas generalizadas para los inquilinos y un traspaso de \$2.7 mil millones a los propietarios. Las restricciones impuestas a Airbnb pueden reducir los costos de vivienda para los inquilinos, pero no abordan los problemas estructurales de asequibilidad de la vivienda, vinculados principalmente a las limitaciones de oferta en muchas ciudades productivas de EE.UU, mientras que las plataformas tecnológicas *peer to peer* logran reducir barreras de entrada para emprendedores. (Farronato and Fradkin, 2022, 28-29)



Fotografía: Evan Wise

### 3. Plataformas Tecnológicas de ETE

El auge de las *plataformas tecnológicas ETE* 's ha transformado el panorama del alojamiento turístico en la Ciudad de México y el mundo. Esto en gran medida ocasionado por factores emergentes del escenario post-pandemia, cambios en los perfiles de consumo de las personas al decidir viajar, así como condiciones que favorecen el trabajo a distancia.<sup>8</sup> Es una tendencia global que difícilmente se irá por el grado de satisfacción que ha generado en ciertos grupos poblacionales y por la experiencia personalizada que brinda.

Entre los principales impactos de la operación de las *plataformas tecnológicas ETE*'s se identifica la aportación directa en dólares al PIB, más los sueldos, salarios y otros ingresos respaldados por los gastos de los huéspedes. Para el caso específico de Airbnb en México estos datos se estiman en \$2,9 mil millones de dólares directos al PIB para 2021.<sup>9</sup>

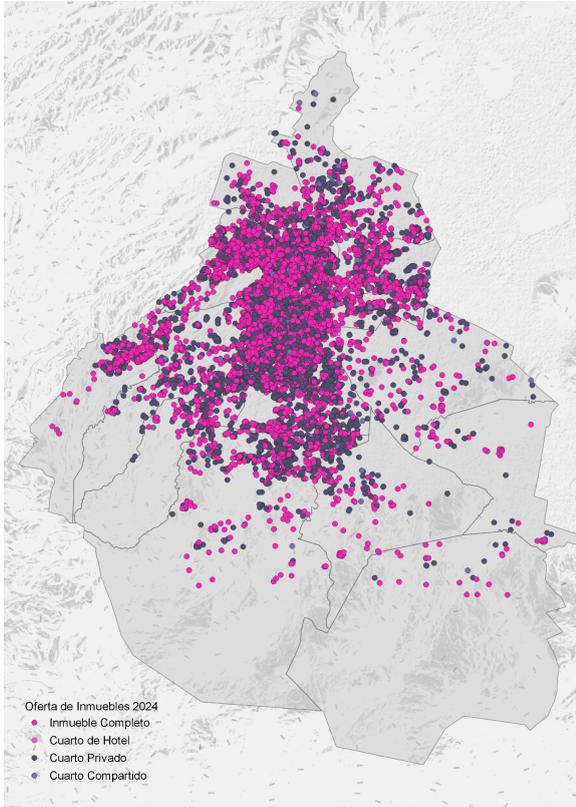
---

<sup>8</sup> “Las condiciones de la emergencia sanitaria mundial ocasionada por la pandemia de Covid-19 permitieron a un número importante de trabajadores de países de alto ingreso laborar de forma remota”. (Navarrete, et al. 1-23)

<sup>9</sup> Oxford Economics. Impacto de Airbnb en México. México. pág. 5. 2022

### 3.1 Contexto de las Plataformas Tecnológicas de ETE en Ciudad de México

Desde su llegada a la Ciudad de México en 2008, Airbnb y otras plataformas similares han tenido un crecimiento exponencial. De acuerdo con datos de Inside Airbnb (2023), la ciudad contaba con aproximadamente 21,000 listados activos en junio de 2023, en comparación con menos de 5,000 en 2016, lo que representa un crecimiento de 420% en tan sólo 7 años.



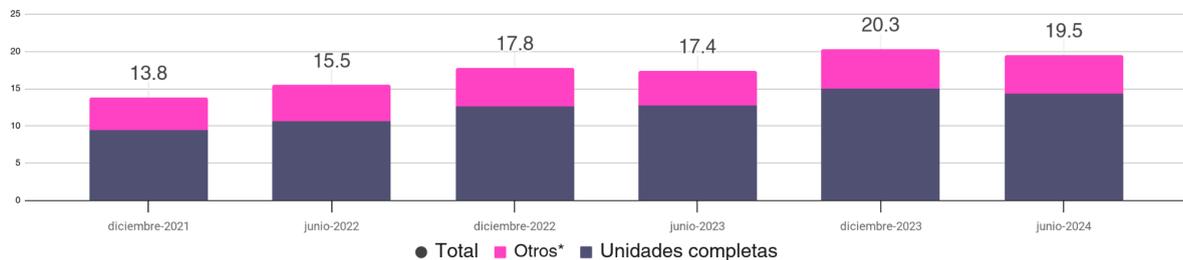
**Figura 2.** Oferta de Inmuebles en Airbnb Junio 2024

Elaboración propia con datos de Inside Airbnb (2024)

Actualmente, el parque habitacional en la Ciudad de México comprende un total de 3,036,239 viviendas, de las cuales la mayoría se concentran en las alcaldías Iztapalapa y Gustavo A. Madero; sin embargo, sólo 2.4% las cataloga el INEGI en el SCINCE (2020) como viviendas particulares de uso temporal<sup>10</sup>, es decir casi 72 mil viviendas, mientras que existen más de 207 mil viviendas particulares deshabitadas, cifra que ha permanecido sin cambios desde hace 20 años.

Al corte de junio de 2024, la plataforma Airbnb registra más de 26,500 unidades enlistadas concentradas en las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, de las cuales 65.7% rentan el espacio completo, mientras que el resto se divide en cuartos privados, compartidos o de hotel. **Es decir, las unidades que se ofertan actualmente en las Plataformas Tecnológicas de ETE representan menos de 1% del parque habitacional en la Ciudad de México**, en contraste con el casi 10% de viviendas particulares deshabitadas.

**Figura 3.** Inmuebles en Renta en Plataformas Tecnológicas ETE por Tipo de Unidad



Fuente: Elaboración propia con datos de (Inside Airbnb, 2021-2024).

<sup>10</sup> De acuerdo con el diagnóstico del PGOT, las viviendas particulares de uso temporal se asumen como viviendas “(de tipo Airbnb)” y pasaron de: 22,122 a 71,780 viviendas del año 2000 a 2020, equivalente a un crecimiento de 324%”. Gobierno de la Ciudad de México, Anexo de Diagnóstico Ampliado del PGOT. México. pág. 73

<https://ipdp.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/648/282/517/6482825171952168179363.pdf>

Es importante integrar al análisis, los beneficios que estas plataformas generan tanto para los turistas como para los propietarios:

1. Los turistas se benefician al disponer de opciones de alojamiento más flexibles y que se adapten a sus necesidades económicas, especialmente en temporadas de alta demanda. Además, los propietarios pueden generar ingresos adicionales, lo que es especialmente valioso para hogares de bajos ingresos en periodos de alta demanda en el año. (Calder-Wang et al. 2024)
2. La llegada de turistas puede beneficiar a los negocios locales y generar empleos. (Calder-Wang et al. 2024)

### 3.2 Tendencias

Adicionalmente hay fenómenos vinculados a las dinámicas de las Estancias Turísticas Eventuales que se vinculan tanto a la experiencia turística, como con fenómenos globales, como lo son los nómadas digitales:

#### Experiencia turística local

Una de las principales ventajas cualitativas que estas plataformas brindan al turismo internacional y nacional es la posibilidad de salir del entorno hotelero estandarizado, los turistas tienen la oportunidad de alojarse en barrios residenciales, lo que les permite sumergirse en la cultura local de manera más auténtica.

Este tipo de hospedaje facilita a los turistas la exploración de zonas menos turísticas o la participación en actividades cotidianas, como visitar mercados locales, asistir a eventos culturales de barrio y conocer restaurantes familiares, lo que enriquece su experiencia y promueve un tipo de turismo más sostenible y descentralizado. Además, muchas propiedades ofrecen espacios únicos, desde casas históricas hasta apartamentos con decoración tradicional mexicana, lo que agrega un valor estético y cultural que los hoteles convencionales no siempre pueden igualar.

#### El Fenómeno Global de los Nómadas Digitales

El auge de las plataformas de hospedaje temporal también ha sido impulsado por el creciente número de nómadas digitales, un grupo demográfico global compuesto principalmente por trabajadores remotos que eligen viajar y vivir temporalmente en distintas ciudades del mundo mientras realizan sus actividades laborales. Los nómadas digitales a nivel mundial, con un crecimiento del 54% en el número de nómadas digitales entre 2019 y 2023 (Nomad List, 2023).

Airbnb y otras plataformas han adaptado su oferta para satisfacer estas necesidades, promoviendo listados que destacan estas características, y fomentando la creación de “experiencias Airbnb”, que incluyen tours, clases y eventos diseñados para este grupo, potenciando aún más la integración con la economía local (Airbnb, 2023). Cabe reiterar que las estancias tradicionales en hoteles, no satisfacen las necesidades o expectativas de este sector específico de la población.

***“La calidad de la ciudad se ha convertido en una prioridad para los nómadas digitales, que buscan un entorno socio ambiental favorable antes que otras variables.”***

***Alberto Paranhos.***

## Implicaciones Globales y Locales

A nivel local, la presencia de un número creciente de nómadas digitales ha exacerbado algunos desafíos vinculados con la dinamización de los barrios y las colonias que los concentran. Un aspecto relevante en el discurso público, son las implicaciones del uso exclusivo de viviendas como alquileres a corto plazo, lo cual sugiere una reducción en el inventario de viviendas.

Sin embargo, este efecto genera una derrama económica a nivel local y nacional; contrastando con el fenómeno de las viviendas deshabitadas que más bien son un pasivo para la Ciudad de México y que con una política pública robusta podrían aprovecharse para cubrir el rezago de vivienda asequible.

### 3.3 Tipos de Plataformas Tecnológicas de ETE

La Ciudad de México se ha convertido en un campo de competencia clave para diversas plataformas de hospedaje temporal, cada una con características y enfoques distintos que consolidan un ecosistema de alojamiento en constante evolución. Cabe destacar que todas ellas operan bajo las disposiciones fiscales establecidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en relación con el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el Impuesto sobre la Renta (ISR) en las disposiciones fiscales para plataformas digitales.<sup>11</sup>

***“Otras plataformas de alojamiento temporal, como Booking.com y Despegar, no han implementado aún mecanismos para recaudar este impuesto de manera automática, lo cual limita la captación de ingresos públicos y reduce el alcance de las políticas de fomento turístico.”***

El impuesto sobre hospedaje (ISH) se aplica a todas las operaciones de alojamiento temporal, incluidas las reservas realizadas a través de plataformas digitales. Desde 2017, Airbnb ha sido la única plataforma en recolectar y transferir el impuesto directamente al gobierno local; y en 2019 se sumó VRBO. Sin embargo, otras plataformas de alojamiento temporal, como Booking.com y Despegar, no han implementado aún mecanismos para recaudar este impuesto de manera automática, lo cual limita la captación de ingresos públicos y reduce el alcance de las políticas de fomento turístico. Esta disparidad en el cumplimiento fiscal ha generado debates sobre la necesidad de regulaciones uniformes que aseguren que todas las plataformas contribuyen equitativamente a los fondos de desarrollo turístico de la ciudad, promoviendo así un mercado de hospedaje justo y regulado.

**Figura 4.** Comparativo de tipos de plataformas tecnológicas de ETE.



#### Airbnb

Airbnb es la plataforma pionera en el sector de alojamiento temporal y sigue siendo la más influyente en la Ciudad de México. Con aproximadamente 26,500 listados activos en 2024 (Inside Airbnb, 2024) de los cuales el 34.3% son cuartos privados o compartidos, Airbnb ofrece desde habitaciones compartidas hasta propiedades completas, abarcando una amplia gama de precios y ubicaciones.

<sup>11</sup> Gobierno de México. Servicio de Administración Tributaria, consultado en línea el 18 de octubre del 2024.



### Vrbo

Anteriormente conocida como HomeAway, es otra plataforma significativa en la Ciudad de México, aunque con un enfoque ligeramente diferente al de Airbnb. Vrbo se especializa en alquileres de vacaciones que son ideales para familias o grupos grandes, ofreciendo principalmente casas completas o departamentos con múltiples habitaciones.

### Booking.com

#### Booking.com

Es una plataforma global de reservas que comenzó como un sitio de hoteles, pero ha ampliado su oferta para incluir apartamentos y casas de alquiler temporal en la Ciudad de México. Booking.com es ampliamente utilizado por turistas que prefieren la seguridad y la estructura de una plataforma que también ofrece opciones de hotel. La principal ventaja de Booking.com es su integración con un sistema global de reservas que facilita la comparación de precios y la elección entre una amplia variedad de opciones, desde hoteles hasta alojamientos independientes sin tener que interactuar con los propietarios.



#### Expedia

Expedia, al igual que Booking.com, es una plataforma que comenzó como un sitio de reservas de hoteles y vuelos, pero que ha ampliado su portafolio para incluir propiedades de alquiler temporal. Sin embargo, esta plataforma no ha tenido el mismo impacto transformador en el mercado inmobiliario de la Ciudad de México, debido a su enfoque en un mercado turístico más tradicional.

Diversas plataformas reconocidas internacionalmente, como HomeToGo, TripAdvisor, HomeStay, Despegar, BestDay y Google Vacation Rentals, también ofrecen opciones de rentas vacacionales en la Ciudad de México.



Esta diversidad de opciones<sup>12</sup> no solo enriquece la experiencia de los turistas, sino que también plantea retos para la regulación y la planeación urbana, en un contexto donde el turismo y la habitabilidad de la ciudad deben encontrar un equilibrio sostenible bajo un enfoque de derechos.

El crecimiento de la oferta de alojamientos temporales en redes sociales como Meta e Instagram ha diversificado el acceso y los canales de promoción de los propietarios, creando un mercado negro de la renta vacacional. Estas plataformas permiten a los propietarios publicitar sus propiedades de forma directa, eliminando intermediarios y alcanzando a una audiencia amplia y segmentada mediante estrategias de marketing digital. Sin embargo, esta

<sup>12</sup> Las opciones presentadas hacen referencia a las principales páginas o motores de búsqueda para reservación de Estancias Temporales, sin embargo, ha existido un incremento exponencial en redes sociales como Meta e Instagram o incluso en modalidades directas en páginas web desarrolladas para estos fines.

oferta de hospedaje queda totalmente fuera de las regulaciones establecidas por los gobiernos locales.

A diferencia de plataformas tradicionales como Airbnb, muchos de estos anuncios en redes sociales y páginas web con pocos listados se enfocan en una experiencia de reserva directa, lo que facilita a los propietarios evitar comisiones y negociar condiciones con los huéspedes, aunque plantea desafíos regulatorios y de control para las autoridades locales (Xu et al., 2022).<sup>13</sup>

La Constitución de la Ciudad de México en su Art. 12 reconoce el derecho a la ciudad para sus habitantes, entendiendo este derecho como un acceso equitativo a la vida urbana, en un entorno que fomente el bienestar, la participación y el desarrollo social. Este enfoque inclusivo también se extiende a las personas migrantes, quienes en el marco normativo también tienen garantizado el acceso a servicios y derechos en igualdad de condiciones.<sup>14</sup> Por lo que sería importante que cualquier propuesta regulatoria contemple ser garante en un sentido amplio del enfoque de derechos.

*Fotografía: Oscar Reygo*



<sup>13</sup> Xu, Y., Chan, C. K., & Zhang, Y. (2022). The Rise of Social Media-Driven Short-Term Rentals: Implications for Urban Regulation and Housing Markets. *Journal of Urban Affairs*, 44(5), 789–810.

<sup>14</sup> Gobierno de la Ciudad de México. Constitución Política de la Ciudad de México. 2017. [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/332065/Constituci\\_n\\_CDMX.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/332065/Constituci_n_CDMX.pdf)

## 4. Política de Vivienda de la Ciudad de México

Las plataformas de alojamiento temporal han sido señaladas constantemente por contribuir a la gentrificación y encarecer el acceso a la vivienda en la Ciudad de México. Sin embargo, **este fenómeno no puede atribuirse a la puesta en marcha de estas plataformas**; hay fenómenos globales producto del escenario pre y post-pandemia y decisiones locales que han incidido de manera directa y con más fuerza en la intensificación de esta problemática.

Para su análisis específico esta puede ser caracterizada en cinco rubros:

1. Problemáticas de fondo en el mercado de vivienda;
2. Impacto económico y variaciones en precios de renta;
3. Gentrificación y desplazamiento;
4. Desequilibrios económicos del sector hotelero; y
5. Especulación inmobiliaria.

***"La crisis de vivienda en la Ciudad de México no es culpa de Airbnb; las causas estructurales están en la falta de planeación y densificación urbana."***

***Mónica Tapia.***

### 4.1 Problemáticas de fondo en el mercado de vivienda

#### Falta de actualización de planes y programas de desarrollo urbano

De acuerdo con información de Inside Airbnb (2024) de las 26,536 unidades enlistadas hasta junio de 2024, la mayoría se concentra en las Alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Coyoacán y Álvaro Obregón. Los Programas de Desarrollo Urbano de estas alcaldías no han sido actualizados en más de 13 años.

**Figura 5.** Relación de Unidades ofertadas en Airbnb vs Periodo sin actualizar el PDU.

Alcaldía	Unidades en oferta Airbnb	Programa	Periodo sin actualizar	Viviendas
Cuauhtémoc	12,192	2008	16	542 973
Miguel Hidalgo	4,602	2008	16	414 434
Benito Juárez	3,137	2005	19	434 106
Coyoacán	1,714	2010	14	614 407
Álvaro Obregón	1,093	2011	13	759 008

Fuente: Elaboración propia con datos de Inside Airbnb, SCINCE 2020 y SEDUVI.

A nivel ciudad, no existe una visión que regule y oriente el aprovechamiento del territorio, ya que el proyecto de Programa General de Desarrollo y el Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT) fue retirado del proceso de aprobación en 2023 para robustecerlo incorporando un capítulo más de combate a la corrupción y al Cártel Inmobiliario, con esto su elaboración queda como pendiente para la presente administración, rebasando así, los plazos establecidos en la Constitución Política de la Ciudad de México.

De hecho en el diagnóstico del PGOT se establece que "la Ciudad presenta un marco de planeación desactualizado, incongruente y confuso, principalmente a partir de sus múltiples y contradictorias normas de ordenación territorial, cuya aplicación resulta compleja. Encima se

percibe la falta de observancia y acompañamiento de los mismos Programas de Desarrollo Urbano”.<sup>15</sup>

Los planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México no se han actualizado de manera acorde a las dinámicas y demandas poblacionales, provocando que las políticas de uso de suelo estén desfasadas y no respondan a la demanda actual de vivienda. Las áreas de mayor demanda turística, como la Roma y Condesa, carecen de una regulación específica que controle el uso de suelo residencial frente al turismo, permitiendo así un crecimiento desordenado.

**Figura 6.** Periodo sin actualizar de Programas Parciales en las cinco alcaldías con mayor oferta en plataformas tecnológicas de ETE.

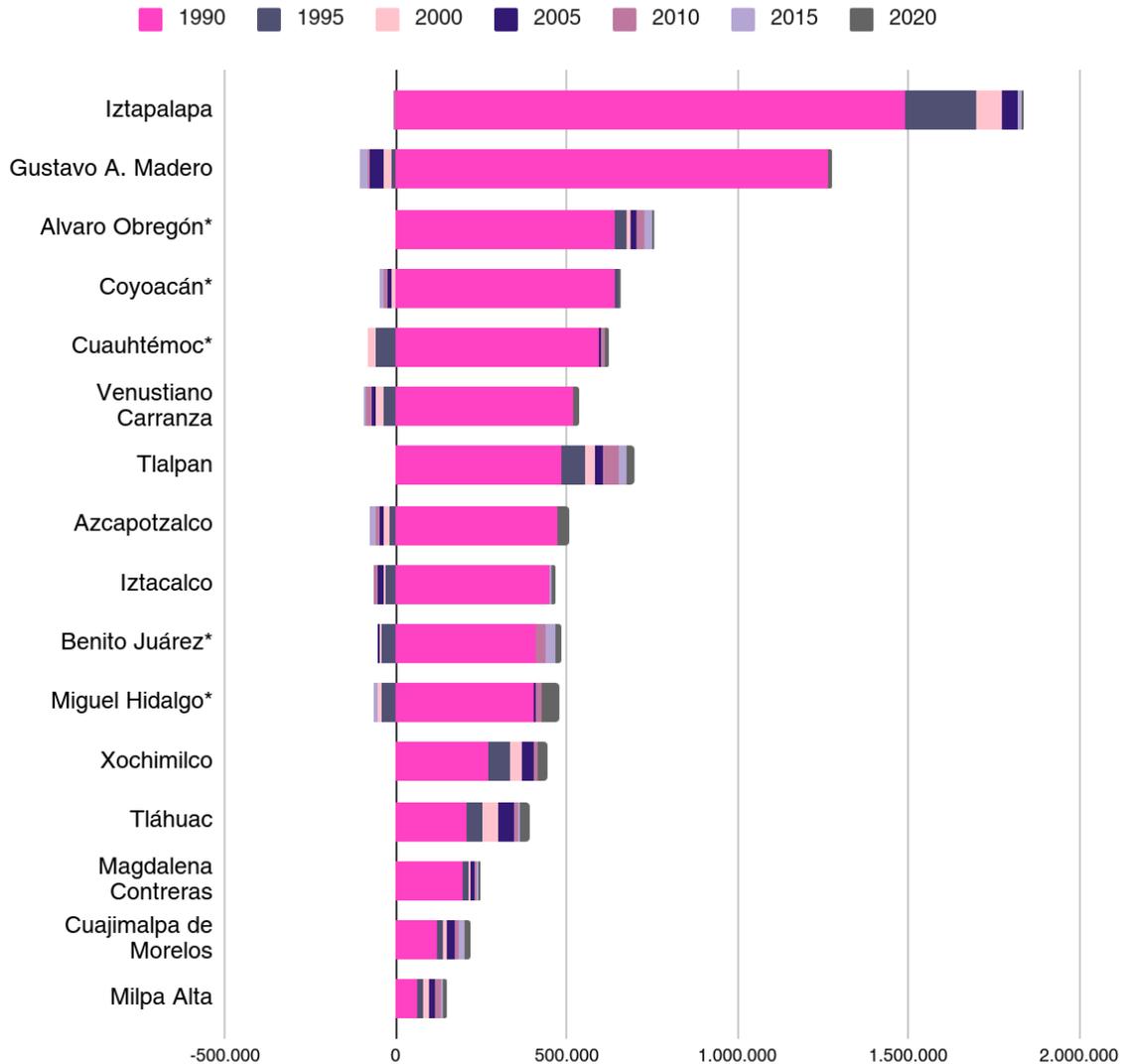
Programa Parcial	Fecha de Actualización	Periodo sin actualizar
PP. Lomas Altas, Real de las Lomas	1992	32
PP. Chimalistac	1993	31
PP. Florida	1993	31
PP. San Angel, San Angelín, Tlacopac	1993	31
PP. Romero de Terreros	1993	31
PP. Bosques de las Lomas	1993	31
PP. Lomas de Bezares	1993	31
PP. El Carmen	1994	30
PP. Jardines del Pedregal de San Ángel	1994	30
PP. Pedregal de San Francisco	1994	30
PP. Centro Histórico de Coyoacán	1995	29
PP. Colonia Cuauhtémoc	1997	27
PP. Insurgentes Mixcoac	2000	24
PP. San Simón Ticuman	2000	24
PP. Centro Alameda	2000	24
PP. Centro Histórico	2000	24
PP. Colonia Hipódromo	2000	24
PP. Santa María la Ribera, Atlampa	2000	24
PP. Nápoles, Nochebuena y Cd. Deportes	2002	22
PP. Centro Histórico	2010	14
PP. Santa Fé	2012	12
PP. Zona Patrimonial de Tacubaya	2012	12
PP. Polanco	2014	10
PP. Atlampa	2021	3
PP. Lomas de Chapultepec	2021	3

Fuente: Elaboración propia con datos de SEDUVI.

<sup>15</sup> Gobierno de la Ciudad de México. Diagnóstico Ampliado del PGOT. México. pág. 36  
<https://ipdp.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/648/282/517/6482825171952168179363.pdf>

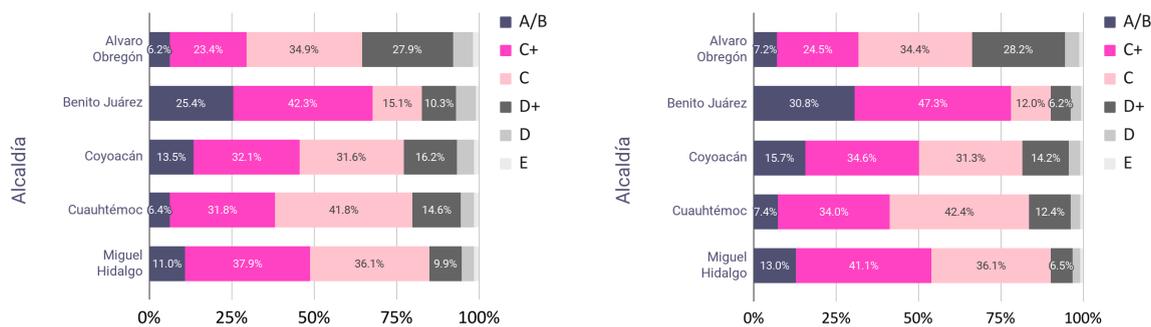
En algunos casos se identificaron Programas Parciales que tienen 32 años sin ser actualizados. Mientras que las alcaldías que incrementaron su población de mayor manera en los últimos 30 años fueron Iztapalapa y Gustavo A. Madero, las Alcaldías Alvaro Obregón, Coyoacán y Cuauhtémoc también lo hicieron así. (Figura 7. Evolución de la población en las alcaldías de la CDMX 1990-2020).

**Figura 7.** Evolución de la población en las alcaldías de la CDMX 1990-2020.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020. Censos de Población y Vivienda 1995 y 2005. Encuesta Intercensal 2015.

**Figura 8.** Distribución población según Nivel Socioeconómico 2010 y 2020.



Fuente: Softec con base en INEGI – ENIGH 2022 y AMAI

En el análisis de las cinco alcaldías con mayor oferta podemos identificar que de 2010 a 2020 no hubo cambios drásticos en cuanto a la distribución de población por nivel socioeconómico. Dentro de las Alcaldías Coyoacán, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, los cambios se dieron únicamente en el sector “D+” en dónde las variaciones fueron de menos del 2%. Por lo que se concluye que la población de menores ingresos no ha sido expulsada de esas ubicaciones.

**Lo anterior demuestra que aún cuando las operaciones de las plataformas tecnológicas ETE no iniciaban, la distribución poblacional por NSE no se modificó, aún en aquellas alcaldías donde se concentran las unidades para renta mediante plataformas.** Asimismo, cabe destacar que las variaciones se han visto reflejadas en todas las alcaldías (*Revisar Anexo sobre Estructura del Nivel Socioeconómico 2010-2020*). Aún cuando se registra un incremento de la densidad de unidades en renta mediante plataformas, la transformación en la estructura no presenta cambios que generen polarizaciones.

De aquí que resulte indispensable enfocar los esfuerzos en una política de vivienda integral que atienda las múltiples causas del déficit habitacional y de ordenación territorial, que reoriente de manera efectiva las dinámicas del uso y aprovechamiento del territorio.

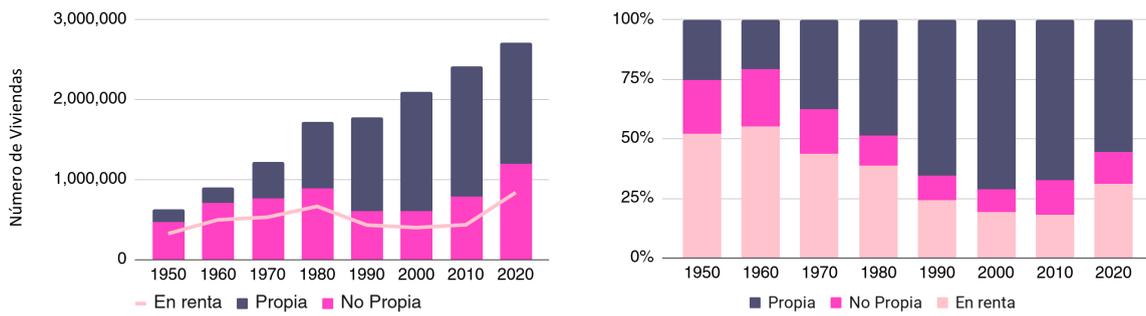
### Deficiencia en la oferta de vivienda social

Respecto al tema vinculado con la vivienda social es notable resaltar que a pesar del aumento en la demanda, la oferta de vivienda social en la Ciudad de México sigue siendo muy limitada. Esto debido a que el gobierno no ha invertido en la creación de viviendas asequibles<sup>16</sup> o en esquemas que faciliten el acceso, especialmente en zonas céntricas. Esto ha generado una mayor presión en el mercado de vivienda, que responde al capital privado más que a las necesidades sociales de la población. Esta situación se presenta por diversos factores entre los que destacan: el alto costo del suelo, normativa restrictiva, los mecanismos financieros que se disponibilizan a valor comercial, los altos costos del valor de suelo, las limitantes normativas, la falta de apoyos gubernamentales, y por supuesto la falta de certidumbre a la inversión.

<sup>16</sup> “El término ‘vivienda asequible’ es problemático en general, porque para una familia que no tiene ingresos, ninguna vivienda es asequible” Monkkonen, Paavo entrevista en Core. Una Ciudad de Distancias Cortas.

<https://mexico.itdp.org/wp-content/uploads/2022/02/13.-CoRe-ano-3.-Una-ciudad-de-distancias-cortas-Completo.pdf>

**Figura 9.** Tenencia de la vivienda 1950-2020



Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda

Desde 1960, la vivienda rentada en la Ciudad de México, que antes representaba la mayoría del parque habitacional, ha disminuido su participación en el total de viviendas, aunque siguió creciendo en volumen hasta el año 2000, cuando se estancó. Sin embargo, con el Bando 2 y el impulso al desarrollo habitacional en las zonas centrales de la ciudad desde el año 2000, la vivienda en renta ha crecido significativamente, acentuado por el auge de plataformas de rentas temporales desde 2010. Los censos de los últimos 20 años no prevén un estancamiento abrupto en este sector.

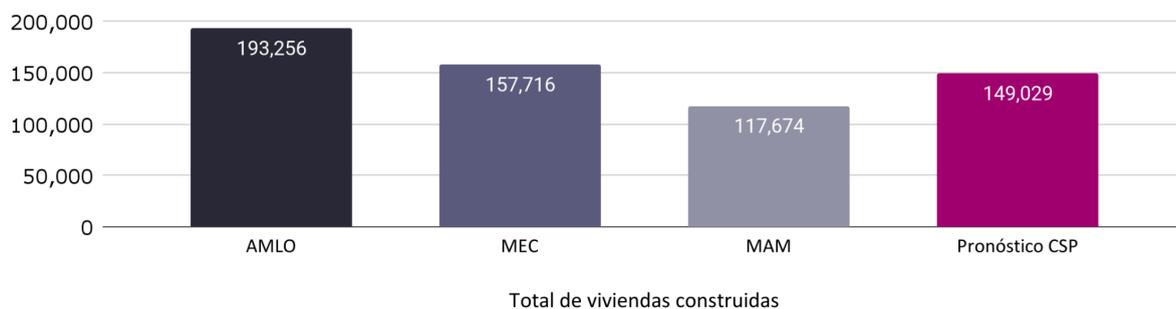
### Rezago Habitacional

El rezago habitacional en la Ciudad de México es un problema complejo según la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI, 2022), se estima que en la Ciudad de México hay un déficit de más de **200,000 viviendas**, cifra en la que incluye tanto la falta de unidades habitacionales como la insuficiencia de servicios básicos en las viviendas existentes.

En la narrativa de la opinión pública domina el argumento de que la operación de plataformas de hospedaje temporal agudizan este rezago al desviar la inversión y el desarrollo inmobiliario hacia proyectos orientados a satisfacer la demanda turística, en lugar de priorizar la atención de una vivienda para residentes permanentes.

En este contexto, es importante considerar que en un entorno de recesión económica como el que se enfrentó posterior a la pandemia, se frenaron las inversiones tanto públicas como privadas. Por lo que, resulta indispensable que se promuevan alianzas con el sector privado para atender esta problemática. Al respecto, resulta alentador que estas ya han sido planteadas por la nueva Jefa de Gobierno para el periodo 2024-2030.

**Figura 10.** Total de viviendas construidas por sexenio de la Ciudad de México



Fuente: CONAVI 2000-2020 y Softec 2021

## Población ocupada en el sector informal

Un elemento adicional para el análisis sobre el acceso a la vivienda, es la alta presencia de población ocupada en el sector informal. Al respecto, la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) para el primer trimestre de 2024, registró 32.1 millones de personas en las modalidades de empleo informal, lo que representa el 54.3% de la población ocupada y casi 2.2 millones de personas en la Ciudad de México representando el 45.3% de la población ocupada en Ciudad de México.

El porcentaje de personas que laboran en el sector informal, vinculado con la preponderancia de fuentes de financiamiento para acceder a la vivienda mediante instrumentos financieros públicos o privados, evidencia uno de los principales retos de la población mexicana para acceder a la tenencia de una vivienda adecuada.

*Fotografía: Xiyuan Du*



## 4.2 Impacto económico y variaciones en precios de renta

### Precios de la vivienda

Otro de los grandes mitos presentes en la opinión pública hace referencia al incremento de los precios de la vivienda como resultado de la operación de las plataformas de alojamiento temporal.

**“el mercado de vivienda nueva terminada ha contado con precios promedio reales que no han aumentado en los últimos seis años”**

Es importante considerar que en términos prácticos, el mercado de vivienda nueva terminada ha contado con precios promedio reales (tomando en cuenta la inflación) que no han aumentado en los últimos seis años (Fig. 11).

**Figura 11.** Crecimiento anual real del precio de la vivienda nueva en venta en la CDMX por segmento



Fuente: Softec, DIME Habitacional.

En la Ciudad de México, los precios de las viviendas nuevas han aumentado en términos nominales entre 2018 y 2024, pero este crecimiento ha sido menor que la inflación acumulada del 36.1%, lo que significa que, en términos reales, el valor de las viviendas ha disminuido. Solo el segmento de vivienda media logró superar ligeramente la inflación, mientras que los segmentos Residencial y Residencial Plus experimentaron pérdidas reales de valor. **En general, el precio promedio real de las viviendas en 2024 es 16.12% inferior al de 2018. Por lo que no hay forma de vincular ningún efecto asociado con la operación de las plataformas de alojamiento temporal.**

### Presión al mercado de vivienda en renta

El modelo de negocio de las plataformas de alojamiento temporal se basa en la idea de maximizar los ingresos por propiedad al permitir que los propietarios alquilen sus espacios completos o sólo una habitación por días o semanas, en lugar de comprometerse a arrendamientos a largo plazo. En la Ciudad de México, este modelo ha ganado popularidad en zonas turísticas y de alto valor cultural, como la **Roma, Condesa, Polanco y el Centro Histórico**, donde la demanda por parte de turistas internacionales y nacionales es alta.

Este aumento en la demanda de alquileres temporales ha supuesto una presión ascendente sobre los precios de renta en estas áreas. Los propietarios y los inversionistas inmobiliarios ven en estas plataformas una oportunidad para obtener mayores ingresos en comparación con los arrendamientos tradicionales.

En el caso de la vivienda en renta se identifica, que si bien el precio real promedio en la ciudad se ha mantenido, se registraron impactos menores durante el periodo de Emergencia Sanitaria en 2019, cuyo proceso de recuperación se ve reflejado apenas en 2024.

**Figura 12.** Precio Real de la Vivienda en Renta en la CDMX<sup>17</sup> (2018-2024)



Fuente: Elaboración propia a partir de Inmuebles24. Inmuebles 24 Index. Reporte de mercado de CDMX y Valle. Junio 2024. pág. 13.

Sin embargo, **al analizar los datos, es contundente que el precio de la renta no se ha incrementado.** Al comparar los precios de renta de 2018 con los de 2024, se observa un aumento del 28.9%, con las rentas promedio pasando de \$14,228 en junio de 2018 a \$18,345 en junio de 2024. Adicionalmente, **cuando se compara este incremento con la inflación acumulada del 35.4% en el mismo periodo, el aumento de las rentas queda 6.5% por debajo de la inflación.**

Sin embargo, los datos muestran que aunque los montos de alquiler en plataformas temporales pudieran ser mayores, los índices de ocupación fluctúan a lo largo del año con temporalidades diversas.<sup>18</sup> Además existe el mito de que las ganancias en modalidad de corto plazo son desproporcionadamente mucho más altas que en renta de largo plazo. La realidad es mucho más matizada.

**Figura 13.** Ingresos de un Anfitrión en rentas de corto vs largo plazo



Fuente: Largo Plazo: renta promedio mensual en CDMX (Fuente: Inmuebles24); Corto Plazo: Ingreso promedio mensual CDMX (Fuente: Información de Mercado).<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Precio promedio para inmuebles de 2 recámaras e Inflación acumulada estimada a partir del INPC reportado por INEGI: [https://www.inegi.org.mx/app/indicesdeprecios/Estructura.aspx?idEstructura=112001300020&T=%C3%8Dndices%20de%20Precios%20al%20Consumidor&ST=Principales%20%C3%ADndices%20\(mensual\)](https://www.inegi.org.mx/app/indicesdeprecios/Estructura.aspx?idEstructura=112001300020&T=%C3%8Dndices%20de%20Precios%20al%20Consumidor&ST=Principales%20%C3%ADndices%20(mensual))

<sup>18</sup> Dado que la ocupación de los inmuebles presenta variaciones que hacen imposible que estos inmuebles se ocupen todo el año, el cálculo de los ingresos solamente contando las fechas en las que son ocupados (RevPar = Tarifa promedio diaria multiplicada por el porcentaje promedio de ocupación) genera menores tarifas promedio, que derivan en menores ingresos para los propietarios.

<sup>19</sup> Comparación no considera diferencias en concentración por zona de la ciudad entre Largo y Corto plazo. Para una huella comparable, la renta mensual de largo plazo aumentaría. Supuestos: Costos de

### 4.3 Gentrificación y desplazamiento

La gentrificación en la Ciudad de México no es un fenómeno reciente, y tampoco se relaciona con la operación de las plataformas digitales. Este proceso ha crecido por la falta de políticas de desarrollo urbano y territorial y por una política de vivienda que atiende de forma muy limitada los requerimientos de vivienda asequible; lo cual deriva en que el desplazamiento de las comunidades sea ocasionado por la falta de políticas que atiendan y protejan sus derechos preservando la diversidad socioeconómica en zonas urbanas.

**De acuerdo con el proyecto PGOT,<sup>20</sup> “la Ciudad “expulsa” anualmente a más de 20,000 hogares de los deciles I al V de ingresos por falta de una opción de vivienda asequible, pero gran parte de esa población continúa laborando y consumiendo servicios básicos en la Ciudad, lo que provoca que se generen más de 1.5 millones de viajes diarios entre los municipios metropolitanos y las alcaldías centrales de la Ciudad”.<sup>21</sup>**

Sin embargo, el desplazamiento de residentes es un fenómeno multi-causal por lo que sus orígenes dependen de cada colonia y/o familia. Un ejemplo es que muchas personas cambiaron su residencia por el impulso al teletrabajo, lo cual creó nuevas tipologías de vivienda y nuevas necesidades urbanas en los habitantes de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana del Valle de México.

El análisis a escala metropolitana permite identificar que la gentrificación en ciertas colonias de la Ciudad ha estado más vinculada con otros fenómenos como: “la falta de viviendas asequibles para hogares formados (matrimonios, divorcios, hogares unipersonales y otras formas como uniones libres), no familiares que han emigrado al Estado de México”<sup>22</sup> más que con la puesta en marcha de plataformas de alojamiento temporal”.

***“El déficit de vivienda asequible en el centro de la ciudad es resultado de décadas de políticas que favorecen la especulación inmobiliaria”.***

**Rosalba González Loyde**

Por ejemplo: la expulsión de población del Centro Histórico de la Ciudad de México ha sido un fenómeno presente en décadas el cual no se ha podido revertir y se ha exacerbado por los sismos. A pesar de que diversas administraciones han apostado por su rescate, y se han invertido recursos en construir vivienda e incluso en la generación de un fideicomiso para su rescate, no se ha podido consolidar la recuperación de la vivienda y el repoblamiento en la zona.<sup>23</sup>

---

Mantenimiento 5%; Insumo 2% y Servicios 4% absorbidos por el arrendatario de largo plazo (Fuente: Financial Models Lab)

<sup>20</sup> El PGOT es el Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT) es el primer instrumento de planeación a largo plazo para el ordenamiento del territorio con el que la Ciudad de México ordenará su territorio, conforme a lo establece la Constitución Política de la Ciudad de México. Con este instrumento de planeación se planea desarrollar la ciudad al año 2035. Dicho instrumento, considera el: suelo rural, suelo urbano y de conservación.

<sup>21</sup> Op. cit. pág. 81.

<sup>22</sup> Anexo del Diagnóstico Ampliado. PGOT op cit. pág. 93.

<sup>23</sup> Autoridad del Centro Histórico. “Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2023-2028”. México. 140 págs.

**La evolución poblacional en la Ciudad de México y sus alcaldías centrales, ha presentado una dinámica de expulsión poblacional**, independientemente del perfil urbano o nivel socioeconómico de cada una. Entre 1970 y 2005, las alcaldías centrales, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Iztacalco y Venustiano Carranza, perdieron 42% de sus habitantes, y aún en 2020 tenían 37% menos habitantes que en 1970, una reducción considerable de habitantes, y una tendencia que precede por cuatro décadas **a la aparición de las plataformas de alquiler temporal**.

En alcaldías como Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza y Azcapotzalco, que son demarcaciones en las que se cuenta con una densidad menor de espacios de rentas temporales por plataformas, la expulsión poblacional es mayor para los años 2005, 2010 y 2015. Por el contrario, en alcaldías como Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc, que alcanzaron sus mínimos poblacionales entre 2000 y 2005, desde 2010 muestran crecimiento poblacional, a pesar de que desde 2009 concentran la oferta de espacios de alojamiento temporal por plataformas. De aquí que se concluya que *la presencia de plataformas de alojamiento temporal más que expulsar población están revitalizando los territorios, generando riqueza a las familias que deciden disponibilizar un cuarto*.

#### 4.4 Desequilibrios económicos del sector hotelero

##### Impactos en el sector hotelero

Las plataformas de alojamiento temporal, como Airbnb, Vrbo y Booking.com, han experimentado un crecimiento vertiginoso en la Ciudad de México durante la última década, transformando el sector turístico y el mercado inmobiliario de la ciudad. Aunque estas plataformas han facilitado la llegada de turistas y han diversificado la oferta de hospedaje, también han generado una serie de efectos que plantean desafíos importantes para la economía urbana y el desarrollo sostenible de la ciudad.

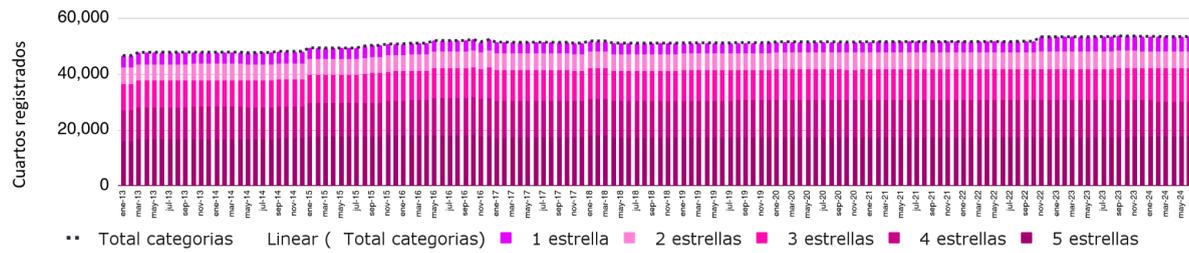
En cuanto a la ocupación, el turismo fue una de las actividades más golpeadas por la pandemia, y el sector aún no ha recuperado los niveles de ocupación previos a la crisis sanitaria. Sin embargo, antes de la pandemia, coincidiendo con la expansión de plataformas de alojamiento temporal, la ocupación hotelera mostró una tendencia positiva: entre 2013 y 2016, el crecimiento fue moderadamente mayor, mientras que de 2017 a 2019 fue más estable. Aunque la recuperación de la ocupación ha sido lenta, las cifras recientes sugieren que pronto podrían alcanzarse los niveles anteriores a la pandemia.

En resumen, a pesar del crecimiento conservador en la ocupación, el aumento en el número de cuartos refleja las oportunidades que el mercado hotelero de la Ciudad de México sigue ofreciendo; por lo que es importante seguir impulsando la dinamización del sector. El Diagnóstico del Proyecto del PGOT señala que “... es necesario mencionar que la actividad turística es una actividad económica cuya derrama económica puede potenciarse por medio de inversión en infraestructura, movilidad y desarrollos inmobiliarios. Sin embargo, los incrementos en la inversión sin planeación territorial pueden exacerbar las brechas sociales y económicas”.<sup>24</sup>

<https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/storage/app/media/plan-integral-de-manejo-del-centro-historico.pdf>

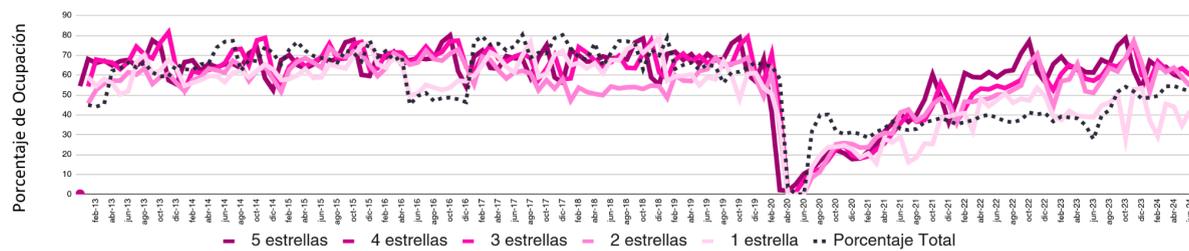
<sup>24</sup> Anexo Diagnóstico Ampliado op. cit. pág. 32

**Figura 14.** Cuartos de hotel registrados por categoría (enero 2013 - Abril 2024)



Fuente: Sistema Nacional de Información Estadística del Sector Turismo de México - Datatur

**Figura 15.** Porcentaje de ocupación promedio por categoría (Enero 2013 - Abril 2024)



Fuente: Sistema Nacional de Información Estadística del Sector Turismo de México - Datatur

### 4.5 Especulación inmobiliaria

La pandemia de COVID-19 tuvo un impacto significativo en el sector de la vivienda en la Ciudad de México, exacerbando problemas preexistentes y generando nuevos desafíos. La crisis sanitaria llevó a una desaceleración en la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios, principalmente debido a las restricciones sanitarias, la incertidumbre económica y la disminución de la demanda. Además, la falta de autorizaciones para nuevos desarrollos, que ya era un problema antes de la pandemia, se agravó durante este período. La combinación de estos factores resultó en un menor crecimiento del parque habitacional.

El precio promedio de renta de vivienda en la Ciudad de México ha disminuido en términos reales entre el segundo trimestre de 2018 y el segundo trimestre de 2024: ajustando la inflación a precios actuales, el precio promedio real en junio de 2018 era de \$19,472, mientras que en junio de 2024 bajó a \$18,533, lo que representa una reducción de 4.8%. En términos nominales, las rentas aumentaron 28.9%, pasando de \$14,228 en junio de 2018 a \$18,345 en junio de 2024. Sin embargo, este incremento es inferior a la inflación acumulada de 35.4%, quedando 6.5% muy por debajo de ella.

Por otra parte, si se analizan las tarifas diarias nominales de los espacios de alojamiento temporal mediante plataformas, pasaron de un promedio de \$1,676 pesos en 2021 a \$2,034 pesos en 2024 para las unidades completas. Para el promedio de tarifas nominales de todos los tipos de espacios (unidades completas, cuartos privados y cuartos compartidos), el promedio del año 2021 de \$1,388 pasó a \$1,726 para el promedio de lo que va del 2024.

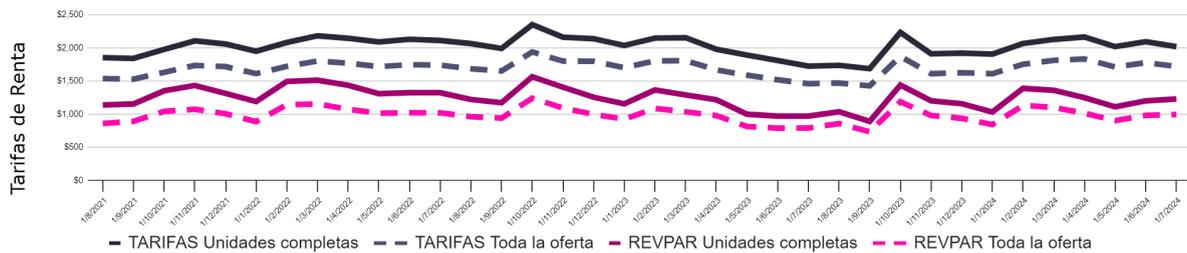
Lo anterior representa un incremento de valor en las tarifas diarias nominales de 21.4% durante estos tres años para las unidades completas y de 24.3% para el total de las tipologías de espacios. Comparado con la inflación acumulada entre agosto del 2021 y julio del 2024

estimada en 19.4%, el incremento en los precios nominales de la vivienda en renta solamente supera en 2% al acumulado de la inflación para el caso de la vivienda completa, y en 4.9% para el caso del total de las tipologías de espacios.

Dado que la ocupación de los inmuebles presenta variaciones que hacen imposible que estos inmuebles se ocupen todo el año,<sup>25</sup> se generan menores tarifas promedio, que derivan en menores ingresos para los propietarios. Claramente estos incrementos son insuficientes para superar el crecimiento acumulado de la inflación en el período que va de agosto de 2021 a julio de 2024. Por ello, el incremento del RevPar nominal de las unidades completas es 8.2% inferior a la inflación acumulada y el crecimiento del RevPar nominal del total de tipologías es 0.9% inferior a la inflación acumulada.

Haciendo el mismo análisis pero ahora con las tarifas reales, es decir, descontando el efecto de la inflación de estos 3 años (agosto de 2021 a julio de 2024) el incremento en las tarifas reales es de 4.6% para las unidades completas y de 7.1% para el total de tipologías. Analizando el comportamiento del RevPar<sup>26</sup> real, la variación 2021-2024 de las unidades completas es negativa en 4.2% y la variación en el RevPar real del total de tipologías es positivo pero solamente en 2.1%.

**Figura 16.** Tarifas y Tarifa Promedio por porcentaje de ocupación (RevPar) en pesos mexicanos (Agosto 2021 - Julio 2024)



Fuente: Elaboración propia a partir de AriaDNA. <https://app.airdna.co> e INEGI, Índice Nacional de Precios al Consumidor Base julio de 2024=1 \*Incluye Airbnb y Vrbo. Toda la oferta incluye además de las unidades completas, cuartos al interior de una vivienda y cuartos compartidos al interior de una vivienda

Por otra parte, **el rezago en la emisión de permisos y autorizaciones impactó negativamente la oferta de viviendas nuevas**, limitando la disponibilidad de opciones accesibles para la población. Esto ha generado una presión al alza en los precios de la vivienda existente, haciendo más difícil el acceso a vivienda digna para muchos habitantes de la ciudad. Asimismo, la falta de nuevos desarrollos ha afectado la regeneración urbana y la capacidad de la ciudad para adaptarse a las nuevas necesidades habitacionales.

En la primera mitad de 2023, el tiempo necesario para recuperar la inversión en un inmueble mediante rentas fue el más corto registrado (14.4 años). Sin embargo, debido a que los precios de las rentas están aumentando a un ritmo menor que la inflación, las ganancias obtenidas por alquilar inmuebles están disminuyendo en relación con su valor de venta. Esto significa que, aunque ahora toma menos tiempo recuperar la inversión, si esta tendencia continúa y el

<sup>25</sup> El cálculo de los ingresos solamente contando las fechas en las que son ocupados (RevPar = Tarifa promedio diaria multiplicada por el porcentaje promedio de ocupación)

<sup>26</sup> RevPar se refiere a la tarifa promedio por porcentaje de ocupación, en este documento se representa en pesos mexicanos.

tiempo de recuperación sigue aumentando, se podría desmotivar a los propietarios a comprar propiedades con la intención de rentarlas en el futuro.

**Figura 17. Capitalización Anual de las Rentas y Años para Recuperar la Inversión (Junio 2018 - Junio 2024)**



Fuente: Elaboración propia a partir de Inmuebles24. Inmuebles 24 Index. Reporte de mercado de CDMX y Valle. Junio 2024. pág. 19. [https://www.inmuebles24.com/noticias/wp-content/uploads/2024/07/INDEX\\_CDMX\\_REPORTE\\_2024-06.pdf](https://www.inmuebles24.com/noticias/wp-content/uploads/2024/07/INDEX_CDMX_REPORTE_2024-06.pdf)

De aquí que resulte indispensable establecer políticas de vivienda que incentiven la dinamización del sector inmobiliario, para atender el rezago histórico de vivienda que la Ciudad de México y la ZMVM<sup>27</sup>, presentan. Recientemente se ha presentado la política de vivienda que estima que en 2025 se requieren 2.8 millones de viviendas nuevas a nivel nacional y prevé la construcción de 165 mil viviendas y concluir 100,000 mejoramientos.<sup>28</sup>

Muchos de los comentarios en contra de la operación de alojamiento temporal señalan que se incentiva la especulación inmobiliaria con el fomento de la compra de más inmuebles para disponibilizarlos en estas plataformas como negocio, pero lo cierto es que dada la contracción que ha tenido el sector en los últimos años, cualquier dinamización que sume en la recuperación del sector debería considerarse positiva.

Para el caso específico de la Ciudad de México, la operación de plataformas ha traído a la opinión pública la necesidad de poner en el foco de la atención el futuro de la ciudad, así como los desafíos que en materia de políticas de vivienda se requieren enfrentar mediante el PGOT, el cual los identifica de la siguiente manera: “El ordenamiento territorial en materia de vivienda puede contribuir a una Ciudad más compacta y amigable con el medio ambiente; a distribuir las cargas y beneficios del desarrollo urbano; a regenerar zonas deterioradas, y aprovechar la infraestructura física existente. También puede contribuir a llevar fuentes de empleo a zonas que carecen de actividades económicas, promover una movilidad más sustentable y práctica, disminuir desigualdades en el territorio, mejorar el ingreso real de las personas y de los Grupos de Atención Prioritaria y promover la reconstrucción de vivienda damnificada o en situación de riesgo.

<sup>27</sup> Zona Metropolitana del Valle de México. (ZMVM)

<sup>28</sup> SEDATU, Comunicado 003/2024. 14 de octubre de 2024.

<https://www.gob.mx/sedatu/prensa/presentan-sedatu-conavi-e-infonavit-programa-para-construir-un-millon-de-viviendas-en-mexico?idiom=es-MX>

## 5. Oportunidades y Retos de la Regulación

El contexto actual de la Ciudad de México presenta importantes oportunidades para fortalecer la operación y regulación de las Plataformas de ETE. En primer lugar y relacionado con el debate en la esfera pública, se identifica la necesidad de fortalecer la discusión legislativa desde un enfoque cuantitativo, basado en evidencia que contribuya con objetividad a la construcción e intercambio de argumentos.

En este proceso, compartir datos e información sintetizada sobre el mercado de vivienda, la gentrificación, así como el impacto territorial de la ausencia de instrumentos de planeación, son elementos centrales para contribuir con el proceso de regulación. A partir de lo anterior, se identifica un proceso para el fortalecimiento de la discusión como de la consecuente regulación en el marco de la puesta en marcha de las políticas públicas que definan la gran visión de la Ciudad de México.

**"Airbnb y el mercado inmobiliario no deberían verse como amenazas; ambos pueden coexistir si se implementan políticas de uso de suelo efectivas."**

**Gene Towle**

De igual manera se hace necesario informar a la opinión pública de las contribuciones que la operación de estas plataformas y que los nómadas digitales hacen en cada territorio reforzando el enfoque de derechos y el principio de inclusión.

Con el objetivo de generar planteamientos que contribuyan al fortalecimiento de la operación y regulación de las Plataformas de Hospedaje Temporal, a continuación se enuncian propuestas puntuales adecuadas al contexto de la Ciudad de México.

### 5.1 Propuestas de Regulaciones para las Plataformas de Estancia Turística Eventual en la Ciudad de México

Las plataformas de ETE han generado transformaciones significativas en el mercado inmobiliario y el sector turístico de la Ciudad de México. Estas constituyen una tendencia global que ha llegado para quedarse. Por lo que resulta indispensable establecer mecanismos adecuados para su regulación con el propósito de:

1. Garantizar su operación y brindar certeza tanto a las compañías que las operan, los propietarios y huéspedes que las ocupan con un enfoque de derechos humanos que haga efectivo el derecho a la ciudad.
2. Minimizar las externalidades negativas que su operación genera en el contexto urbano de la Ciudad de México. En consonancia con la política de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda que se implementen progresivamente.

En respuesta a los desafíos asociados con el crecimiento de estas plataformas, las autoridades locales han comenzado a implementar una serie de normativas para regular su impacto. A partir del análisis desarrollado, regularlas es competitivamente más efectivo y eficiente que prohibir su operación. **Las prohibiciones o limitaciones drásticas generan un "mercado**

**negro” de alquiler que además de no pagar impuestos, al operar ilegalmente deja totalmente desprotegidos a los huéspedes, los arrendatarios y por ende, a la ciudad.<sup>29</sup>**

A continuación, se presentan propuestas adicionales que podrían complementar y fortalecer el marco regulatorio existente, asegurando un equilibrio entre el desarrollo turístico y la protección de los residentes y la sostenibilidad urbana. Estas propuestas deberán ser aplicables a la operación de todas las plataformas de alojamiento temporal y considerarse desde una perspectiva progresiva, en función del fortalecimiento del debate público para homologar y ordenar de manera adecuada su funcionamiento.

### 1. Requisitos de Registro y Licencias

- **Registro obligatorio con revisión anual:** En 2024, se ha establecido un registro obligatorio para todas las propiedades que se alquilen mediante plataformas de ETE. Con dicho registro se podrá identificar a los propietarios ocasionales y contemplar un fortalecimiento de la política existente. Es importante que la obtención del registro en línea sea un proceso ágil, automático y seguro para evitar desincentivar al anfitrión por los trámites burocráticos. Esto resulta especialmente importante durante periodos de alta demanda a nivel global por ejemplo: un fin de semana de día de muertos.
- **Información disponible en el registro:** Publicar un registro donde se detallen las propiedades registradas, permitiendo a las autoridades conocer la cantidad y ubicación de los alojamientos temporales en su área. Todo ello, con el objeto de compartir información que resulte relevante para el análisis y diseño de políticas públicas en materia urbana y turística basadas en evidencia, respetando siempre la privacidad. Esto permite una planificación efectiva sin comprometer la protección de datos personales de los usuarios y anfitriones.

### 2. Impuestos y Contribuciones

- **Aplicación homologada al Impuesto Sobre Hospedaje.** Resulta indispensable que todas las plataformas contribuyan de manera equitativa y observen todas las reglamentaciones que el Gobierno de la Ciudad de México ha establecido.
- **Impuesto menor en zonas de baja concentración.** En compensación a la menor concentración de la zona para incentivar una mejor distribución de los impactos asociados, se puede establecer un impuesto en las zonas con poca concentración.
- **Fondo de sostenibilidad urbana:** Crear un fondo específico alimentado por las contribuciones de las plataformas y propietarios que operan en áreas de alta demanda turística, para financiar proyectos de sostenibilidad urbana y reducir el impacto ambiental del turismo.

### 3. Transparencia y Datos

- **Colaboración de plataformas:** Las plataformas de ETE ya están obligadas a compartir datos básicos con el Gobierno de la Ciudad de México. Por ej, **el Portal de la Ciudad** es una plataforma exclusiva desarrollada por Airbnb para proporcionar a las ciudades y gobiernos locales acceso a datos sobre las operaciones de alquiler a corto plazo en sus jurisdicciones. Su objetivo es ayudar a los administradores de políticas públicas a monitorear la actividad de los alojamientos temporales, promoviendo el cumplimiento de regulaciones locales y fomentando una mayor transparencia entre las plataformas de alojamiento y las autoridades. La plataforma ofrece herramientas de visualización

<sup>29</sup> Hoover, Amanda. La prohibición de Airbnb en Nueva York está generando un mercado negro, en línea consultado el 4 de octubre del 2024.

<https://es.wired.com/articulos/la-prohibicion-de-airbnb-en-nueva-york-esta-generando-un-mercado-negro>

de datos, acceso a información de impacto económico y permite a los gobiernos locales identificar patrones en la oferta de hospedaje, facilitando la toma de decisiones y el desarrollo de normativas que equilibren el turismo con el acceso a la vivienda para residentes.

- **Plataforma de datos abiertos:** Desarrollar una plataforma de datos abiertos que permita a los investigadores urbanos y al público en general acceder a información actualizada para contribuir en el desarrollo de estrategias, considerando que el fenómeno ha sido muy poco abordado en el ámbito académico.

## 6. Protección del Patrimonio y la Cultura Local

- **Normativas sobre actividades turísticas:** Dado que se comenzaron a implementar regulaciones para controlar las actividades ofrecidas a través de plataformas de experiencias turísticas, asegurando que no sobre exploten recursos culturales o patrimoniales, estas normativas podrían fortalecerse mediante la exigencia de licencias especiales para la operación de tours y actividades en áreas patrimoniales, garantizando que solo guías y operadores certificados puedan ofrecer estas experiencias. Por ejemplo: en la Ciudad de México, Airbnb trabaja con la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), para consolidar un centro global de turismo creativo mediante el impulso a la diversificación turística y la desconcentración de las zonas más saturadas.
- **Incentivos para turismo sostenible:** Introducir incentivos fiscales para los propietarios que adopten prácticas sostenibles en sus propiedades, como la eficiencia energética, el uso de energías renovables o la promoción de actividades turísticas que respeten el medio ambiente y la cultura local.

## 7. Protección Civil.

- En la Ciudad de México, se implementaron medidas de protección civil específicas para regular la operación de plataformas de alojamiento temporal, como Airbnb, con el fin de promover la seguridad de los huéspedes y residentes. Estas medidas exigen que las propiedades utilizadas para hospedaje cuenten con sistemas de detección de humo y extintores, así como con salidas de emergencia señalizadas y accesibles en todo momento. Además, se requiere que los propietarios informen a sus huéspedes sobre los protocolos de evacuación y proporcionen un número de contacto en caso de emergencias. Estas regulaciones buscan reducir los riesgos asociados a emergencias, estandarizando las condiciones de seguridad en alojamientos temporales y promoviendo una operación más responsable en el sector turístico de la ciudad.

Todas estas propuestas de regulación podrían adoptarse de manera gradual y progresiva, partiendo del hecho que la Ciudad de México está en proceso de poner al día sus instrumentos de ordenación territorial y planeación urbana, con una meta importante de construcción de viviendas asequibles que necesariamente modificarán las dinámicas actuales y abrirán espacios controlados para la operación de estas plataformas.

En tanto ese andamiaje institucional no esté operando, cualquier propuesta de regulación redundará en un freno a las inversiones que afectará al sector turístico nacional, a la economía de la ciudad y, especialmente a sectores de la población que participan como propietarios, comerciantes, prestadores de servicios profesionales que han mejorado su calidad de vida a partir de la dinamización que brinda la presencia de esta nueva tendencia urbana global.

## 6. Conclusiones

La operación de plataformas de hospedaje temporal a nivel global constituye una nueva tendencia urbana que satisface necesidades específicas de un sector de la población a nivel global. Su operación ha sido regulada en varias ciudades del mundo con efectos que más que ordenar han contribuido a la proliferación de un mercado negro de alquiler. Considerando que la generación millennial y centennial seguirá trabajando y recreándose con patrones de consumo diferenciados, será importante pensar y repensar los marcos que se establecen para reorientar la operación de este tipo de plataformas.

En la Ciudad de México su operación representa una gran oportunidad para los tomadores de decisión en el sector del desarrollo urbano y la vivienda. Adicionalmente, las plataformas de alojamiento temporal han transformado la oferta del sector turístico de la Ciudad de México de manera disruptiva, aportando ingresos importantes al PIB nacional que un entorno de desaceleración económica con una perspectiva de crecimiento económico menor al 2%, deberían valorarse más allá del discurso electoral.

Para cerrar este análisis, es fundamental recapitular y detallar los hallazgos expuestos a lo largo del estudio sobre las plataformas de estancia turística eventual (ETE) y su impacto en la vivienda en la Ciudad de México. El enfoque ha sido desmitificar las percepciones comunes que atribuyen el aumento en los precios de la vivienda y la gentrificación a la operación de estas plataformas, al tiempo que se pone en evidencia una serie de factores estructurales que han contribuido a la crisis habitacional histórica que la Ciudad de México al igual que otras capitales a nivel global enfrenta.

### 1. Déficit de vivienda social y asequible

Otro de los factores destacados en el estudio es la insuficiente oferta de vivienda social o asequible, lo que agrava la crisis habitacional en la Ciudad de México. El gobierno no ha impulsado políticas efectivas para fomentar la construcción de viviendas populares o sociales en zonas centrales, lo cual ha empujado a los hogares de menores ingresos hacia la periferia, generando un desequilibrio territorial y exacerbando las desigualdades socioeconómicas. De acuerdo con el diagnóstico del PGOT, cada año la ciudad "expulsa" a más de 23,000 hogares de bajos ingresos, obligándolos a emigrar a municipios metropolitanos o zonas periféricas. Este proceso de desplazamiento ha resultado en un aumento de los viajes diarios entre la periferia y las áreas centrales, incrementando la presión sobre la infraestructura de movilidad y afectando la calidad de vida de miles de personas.

La falta de vivienda social es también un reflejo de la limitada inversión pública en este sector. A pesar del crecimiento de la población y la demanda, el gobierno ha priorizado la construcción de desarrollos habitacionales dirigidos a segmentos de clase media y alta, mientras que los hogares de menores ingresos no tienen acceso a vivienda adecuada. Este problema se agrava debido a la escasez de créditos accesibles y programas de apoyo a la vivienda, lo que ha dejado a un amplio sector de la población fuera del mercado inmobiliario formal.

### 2. Impacto de las plataformas ETE en los precios de la vivienda

Uno de los mitos más persistentes en el discurso público es que las plataformas como Airbnb son responsables del aumento de los precios de la vivienda. Sin embargo, como se detalló en el análisis, esta relación no se sostiene cuando se examinan los datos reales del mercado inmobiliario en la Ciudad de México. El precio promedio real de las viviendas en 2024 es 16-12% inferior al de 2018. Este dato muestra que, aunque el valor nominal de las propiedades ha crecido, el aumento ha sido menor que la inflación acumulada durante este periodo, lo que

significa que, en términos reales, las viviendas han perdido valor. Esto desacredita la idea de que las plataformas ETE están generando un aumento desmesurado en los costos de la vivienda. En cambio, se demuestra que el mercado inmobiliario sigue siendo afectado por factores más complejos, como la falta de políticas públicas orientadas a la vivienda asequible.

### **3. Falta de políticas públicas actualizadas: PGOT y otros planes**

Un segundo hallazgo crucial es la falta de actualización y coherencia en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Desde 2005, los Programas de Desarrollo Urbano (PDU) de varias alcaldías en la Ciudad de México no han sido revisados o actualizados, lo que ha resultado en una falta de control sobre el uso del suelo, particularmente en zonas con alta demanda turística. Esta desactualización ha permitido el crecimiento desorganizado de la oferta de vivienda para alquiler temporal sin una estrategia clara que equilibre las necesidades de los residentes locales y la actividad turística. Las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez son ejemplos claros de esta tendencia. Aunque estas demarcaciones concentran la mayor cantidad de plataformas de renta, sus PDUs tienen más de una década sin actualizarse, lo cual ha generado un vacío normativo que no ha sido cubierto.

Además, la falta de aprobación del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT), que debía haber sido completado en 2023, ha exacerbado este problema. Este programa tiene como objetivo establecer directrices claras sobre el uso del suelo y orientar el crecimiento urbano de manera ordenada. Sin embargo, su retraso ha dejado a la ciudad sin un marco que oriente su desarrollo y atienda el déficit habitacional. La ausencia de una visión a largo plazo en la planificación urbana ha permitido que el mercado inmobiliario responda de manera reactiva a la demanda sin una regulación efectiva.

### **4. Gentrificación y desplazamiento de comunidades**

El fenómeno de la gentrificación, aunque no exclusivo de la Ciudad de México, ha sido exacerbado por la falta de una política de vivienda integral. Como se mencionó en el análisis, la gentrificación es un fenómeno multifactorial que responde a diversos elementos como el aumento en los precios del suelo, el rezago habitacional, la especulación inmobiliaria, la falta de políticas de ordenamiento territorial y la oferta limitada de vivienda asequible. Aunque las plataformas ETE han sido señaladas como un factor que contribuye a este proceso, el estudio muestra que su impacto es marginal en comparación con otros factores estructurales.

La transformación de barrios como la Roma, Condesa y Centro Histórico no puede ser atribuida únicamente a la operación de plataformas de alojamiento temporal. El desplazamiento de las comunidades originales de estos barrios ha sido un proceso que se remonta a décadas atrás y que está más relacionado con la falta de políticas públicas que preserven la diversidad socioeconómica y cultural de estas áreas. La falta de vivienda asequible y la especulación inmobiliaria han sido los verdaderos impulsores de este fenómeno, generando una exclusión social que afecta principalmente a los sectores más vulnerables.

### **5. Especulación inmobiliaria y desequilibrios económicos en el sector hotelero**

La especulación inmobiliaria, mencionada de manera recurrente en el estudio, ha sido un motor clave en el incremento de los precios de la vivienda y la transformación de las dinámicas urbanas. La pandemia de COVID-19 agudizó este problema, ya que muchos desarrollos inmobiliarios se detuvieron y la oferta de nuevas viviendas disminuyó considerablemente. Esto ha generado un aumento en los precios de las viviendas existentes, ya que la demanda sigue superando la oferta disponible. Además, la falta de autorizaciones para nuevos proyectos ha reducido las oportunidades de desarrollo habitacional, aumentando la presión sobre el mercado.

Por otro lado, el sector hotelero también ha experimentado desequilibrios debido a la expansión de las plataformas ETE. Aunque estas plataformas han diversificado la oferta de alojamiento, facilitando la llegada de turistas y promoviendo un turismo más local, también han generado competencia para los hoteles tradicionales. A pesar de esto, el crecimiento del mercado hotelero en la Ciudad de México sigue siendo positivo, y la ocupación hotelera ha mostrado una recuperación progresiva tras la pandemia. No obstante, se requieren políticas que permitan un equilibrio entre el turismo y la habitabilidad en las áreas urbanas más afectadas.

## 6. Oportunidades y recomendaciones

Finalmente, este análisis destaca la necesidad urgente de replantear las políticas de vivienda en la Ciudad de México. Es indispensable que el gobierno implemente una estrategia integral que abarque desde la actualización de los instrumentos de planeación territorial, como el PGOT y los PDUs, hasta la creación de incentivos para la construcción de vivienda asequible. Las plataformas ETE no deben ser vistas como la causa de los problemas urbanos, sino como una oportunidad para integrar su operación de manera equilibrada, regulando su impacto sobre el mercado inmobiliario y la convivencia en los barrios.

Además, se debe impulsar una política pública sólida que fomente la inversión en vivienda social y popular, ofreciendo créditos accesibles y facilitando el desarrollo de proyectos que respondan a las necesidades de los sectores más vulnerables. El objetivo debe ser reducir el déficit habitacional y garantizar que los ciudadanos de la Ciudad de México puedan ejercer su derecho a una vivienda digna, en un entorno urbano que promueva la equidad y el bienestar.

La Ley de Turismo, modificada el 4 de abril de 2024, se construyó mediante diálogo entre autoridades, asociaciones y plataformas. La nueva restricción contradice estos acuerdos y genera incertidumbre jurídica.

Propietarios y plataformas están obligados a enviar informes semestrales sobre la actividad (ejemplo: número total de noches), lo que permitirá tomar decisiones basadas en datos. Limitar la ocupación anual no aborda el problema de la gentrificación y perjudica a pequeños propietarios. Es importante señalar que también se establece un “piso parejo” en materia fiscal con el sector hotelero al tener un pago diferenciado del Impuesto sobre Hospedaje (3.5% para hoteles vs. 5% para plataformas), considerando el uso intensivo de servicios públicos.

Las propuestas del gobierno, lideradas por la Presidenta Claudia Sheinbaum, se centran en ampliar el acceso a la vivienda mediante la construcción de 1 millón de viviendas con el programa de vivienda popular, destinadas a los sectores más vulnerables. A pesar de los esfuerzos por controlar el mercado, la interacción entre la oferta y demanda de vivienda, el impacto de la inflación, y la creciente influencia de las plataformas de alojamiento temporal indican que será necesario un enfoque integral y multifacético para asegurar un acceso equitativo y sostenible a la vivienda en la Ciudad de México. Las políticas propuestas, aunque ambiciosas, deberán enfrentar estos desafíos de manera efectiva para lograr un cambio real y duradero en la calidad de vida de los habitantes.

Actualmente la Ciudad de México vive un momento histórico que puede ser el gran diferencial entre el escenario tendencial y la co-creación de un gran futuro urbano para sus habitantes. La clave es encontrar un equilibrio que permita aprovechar los beneficios económicos del turismo y la recaudación, sin comprometer el acceso a la vivienda y la cohesión social en las comunidades urbanas. Todo esto también forma parte de la utopía.

## 7. Bibliografía

- Airbnb, Inc. (2021). How the Pandemic Has Transformed Travel: 5 Trends We're Seeing Now. Consultado el 19 de agosto de 2024.  
<https://news.airbnb.com/how-the-pandemic-has-transformed-travel-5-trends-were-seeing-now/>.
- Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI). (2021). Informe del Mercado Inmobiliario: Impacto del COVID-19 en la Ciudad de México. AMPI.
- Ayuntamiento de Amsterdam. (2020) (<https://www.amsterdam.nl/en/housing/holiday-rentals/>)
- Ayuntamiento de Paris. <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>
- Ayuntamiento de Barcelona. (2022) Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", Texto vigente. Última reforma publicada DOF 22-03-24 <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda. (2023). "Impacto de las plataformas de hospedaje temporal en la vivienda en línea, consultado el 19 de agosto del 2024" <https://www.canadevi.org.mx>
- Cholvy, M., Pouyane, G., & Paget-Seekins, L. (2020). Tourism and Short-Term Rental Markets in French Cities: Regulatory Challenges and Urban Issues. *Tourism Management*, 77, 104024. [https://www.researchgate.net/publication/372158059\\_Challenges\\_and\\_effects\\_of\\_short-term\\_rental\\_s\\_regulation\\_A\\_counterfactual\\_assessment\\_of\\_European\\_cities](https://www.researchgate.net/publication/372158059_Challenges_and_effects_of_short-term_rental_s_regulation_A_counterfactual_assessment_of_European_cities)
- Cocola-Gant, A., & López-Gay, A. (2021). Short-Term Rentals, COVID-19 and Rent Inequality: Barcelona as a Case Study. *Cities*, 114, 103192. [https://www.researchgate.net/publication/341735909\\_Short-term\\_rentals\\_Covid-19\\_and\\_platform\\_capitalism](https://www.researchgate.net/publication/341735909_Short-term_rentals_Covid-19_and_platform_capitalism)
- Colomb, C., & Moreira de Souza, T. (2021). Regulating Short-Term Rentals in European Cities: Policy Approaches, Impacts and Debates. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36, 1-24. [https://www.propertyresearchtrust.org/uploads/1/3/4/8/134819607/short\\_term\\_rentals.pdf](https://www.propertyresearchtrust.org/uploads/1/3/4/8/134819607/short_term_rentals.pdf)
- Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2022). Informe de Rezago Habitacional 2021. Ciudad de México: CONAVI.
- Gant, A. C. (2019). Short-Term Rentals, Long-Term Impacts: How Airbnb is Shifting Market Dynamics in Lisbon, Portugal. *Urban Studies*, 56(6), 1123-1139. [https://www.researchgate.net/publication/339984917\\_Airbnbfication\\_of\\_Lisbon\\_-\\_Effects\\_of\\_the\\_Short-Term\\_Rentals\\_in\\_Lisbon](https://www.researchgate.net/publication/339984917_Airbnbfication_of_Lisbon_-_Effects_of_the_Short-Term_Rentals_in_Lisbon)
- García-López, M., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do Short-Term Rentals Increase Housing Prices? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278. <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217. doi:10.1080/13683500.2013.827159 consultado en el línea el 10 de octubre de 2024. [https://www.researchgate.net/publication/271624904\\_Airbnb\\_Disruptive\\_innovation\\_and\\_the\\_rise\\_of\\_an\\_informal\\_tourism\\_accommodation\\_sector](https://www.researchgate.net/publication/271624904_Airbnb_Disruptive_innovation_and_the_rise_of_an_informal_tourism_accommodation_sector)
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2021). Producto Interno Bruto por Entidad Federativa 2020. <https://www.inegi.org.mx/temas/pibent/>.
- Inside Airbnb. (2023). Datos y estadísticas sobre el uso de Airbnb en Ciudad de México. en línea, consultado el 19 de agosto del 2024 <https://www.insideairbnb.com>

- Instituto de Investigaciones Parlamentarias. “El Derecho a la Ciudad en la Constitución de la Ciudad de México. Una propuesta de Interpretación” en línea consultado el 21 de agosto del 2024. <https://aldf.gob.mx/archivo-097a88fc1c98a0290a78755a98128ec.pdf>
- Hoover, Amanda. La prohibición de Airbnb en Nueva York está generando un mercado negro, en línea consultado el 4 de octubre del 2024. <https://es.wired.com/articulos/la-prohibicion-de-airbnb-en-nueva-york-esta-generando-un-mercado-negro>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), “Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2022, en línea, consultado el 19 de agosto del 2024”, [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi\\_2020\\_presentacion.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf)
- Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. (2023). Informe anual sobre el mercado de vivienda en la Ciudad de México. <https://www.invi.cdmx.gob.mx>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía, “Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)”, en línea, consultado el 19 de agosto del 2024, [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/ENOE/ENOE2024\\_05.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/ENOE/ENOE2024_05.pdf)
- Lee, D. (2016). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229–253. [https://journals.law.harvard.edu/lpr/wp-content/uploads/sites/89/2016/02/10.1\\_10\\_Lee.pdf](https://journals.law.harvard.edu/lpr/wp-content/uploads/sites/89/2016/02/10.1_10_Lee.pdf)
- Mindl, Felix (2020) : The effect of short-term rental platformns on rental prices: Evidence from Airbnb in Berlin, *Beiträge zur Jahrestagung des Vereins für Socialpolitik 2020: Gender Economics*, ZBW - Leibniz Information Centre for Economics, Kiel, Hamburg <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/224613/1/vfs-2020-pid-40219.pdf>
- Nomad List. (2024). Top cities for digital nomads. en línea consultado el 20 de agosto del 2024 <https://nomadlist.com/digital-nomad-statistics#where>
- Office of Special Enforcement, NYC. (2020). Short-Term Rental Law in NYC. <https://www1.nyc.gov/site/specialeenforcement/index.page>
- O’Gorman, K. D. (2009). Origins of the Commercial Hospitality Industry: From fanciful to factual. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 21(4), 445-461. doi:10.1108/09596110910955708 en línea consultado el 9 de octubre. [https://www.researchgate.net/publication/235279583\\_Origins\\_of\\_the\\_commercial\\_hospitality\\_industry\\_From\\_the\\_fanciful\\_to\\_factual](https://www.researchgate.net/publication/235279583_Origins_of_the_commercial_hospitality_industry_From_the_fanciful_to_factual)
- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: The Future of Networked Hospitality Businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42. [https://www.researchgate.net/publication/298305479\\_Airbnb\\_The\\_future\\_of\\_networked\\_hospitality\\_businesses](https://www.researchgate.net/publication/298305479_Airbnb_The_future_of_networked_hospitality_businesses)
- Rivera-Rentera, A. (2023). Urban Tourism and Housing: The Impact of Short-Term Rentals on Mexico City’s Housing Market. *Journal of Urban Policy and Research*, 41(3), 331–345. [https://www.researchgate.net/publication/381410608\\_The\\_Impact\\_of\\_Short-Term\\_Rental\\_Accommodation\\_in\\_Urban\\_Tourism\\_A\\_Comparative\\_Analysis\\_of\\_Tourist\\_and\\_Residents'\\_Perspectives](https://www.researchgate.net/publication/381410608_The_Impact_of_Short-Term_Rental_Accommodation_in_Urban_Tourism_A_Comparative_Analysis_of_Tourist_and_Residents'_Perspectives)
- Secretaría de Turismo de la Ciudad de México. (2021). Informe Anual de Turismo 2020. Consultado el 20 de agosto del 2024 <https://www.datatur.sectur.gob.mx>
- Universidad Iberoamericana, en línea consultado el 20 de agosto del 2024 [https://extbox.ibero.mx/portaldocentes/url/20\\_1\\_33\\_15950\\_X.pdf](https://extbox.ibero.mx/portaldocentes/url/20_1_33_15950_X.pdf)
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://ideas.repec.org/a/sae/envira/v50y2018i6p1147-1170.html>

## A. Anexos

**Figura 1.** Fecha de Actualización de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano (General, Delegacionales y Parciales) de la Ciudad de México

Alcaldía	Fecha de Actualización	Vínculo
<b>Programa General</b>		
Distrito Federal (Ciudad de México)	2003	<a href="#">Vínculo</a>
<b>Programas Delegacionales / Parciales de Desarrollo Urbano</b>		
<b>Álvaro Obregón</b>	2011	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Chimalistac</i>	1993	-
<i>PP. Florida</i>	1993	-
<i>PP. San Angel, San Angelín, Tlacopac</i>	1993	-
<i>PP. Santa Fé</i>	2012	-
<b>Azcapotzalco</b>	2008	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Vallejo</i>	2021	-
<b>Benito Juárez</b>	2005	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Insurgentes Mixcoac</i>	2000	-
<i>PP. Nápoles, Nochebuena y Cd. Deportes</i>	2002	-
<i>PP. San Simón Ticuman</i>	2000	-
<b>Coyoacán</b>	2010	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Centro Histórico de Coyoacán</i>	1995	-
<i>PP. El Carmen</i>	1994	-
<i>PP. Jardines del Pedregal de San Ángel</i>	1994	-
<i>PP. Pedregal de San Francisco</i>	1994	-
<i>PP. Romero de Terreros</i>	1993	-
<b>Cuajimalpa de Morelos</b>	1997	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Agua Bendita</i>	1995	-
<i>PP. Bosques de las lomas</i>	1994	-
<i>PP. Colonia primero de Mayo</i>	1994	-
<i>PP. Loma del Padre</i>	1994	-
<i>PP. Lomas de Vista Hermosa</i>	1994	-
<i>PP. Maromas</i>	1995	-
<i>PP. Ocho Manzanas Cabecera</i>	1992	-
<b>Cuajimalpa</b>		
<i>PP. Poblado Rural San Lorenzo Acopilco</i>	1994	-
<i>PP. Poblado Rural San Mateo</i>	1995	-
<b>Tlaltenango</b>		
<i>PP. Xalpa</i>	1995	-
<i>PP. Zentlapatl</i>	1992	-
<i>PP. Santa Fé</i>	2012	-
<b>Cuauhtémoc</b>	2008	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Centro Alameda</i>	2000	-
<i>PP. Centro Histórico</i>	2000	-
<i>PP. Centro Histórico</i>	2010	-
<i>PP. Colonia Cuauhtémoc</i>	1997	-
<i>PP. Colonia Hipódromo</i>	2000	-
<i>PP. Santa María la Ribera, Atlampa</i>	2000	-

<i>PP. Atlampa</i>	2021	-
Gustavo A. Madero	2010	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. La Legueta</i>	2000	-
Iztacalco	2008	<a href="#">Vínculo</a>
Iztapalapa	2008	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Campestre Estrella</i>	1993	-
<i>PP. Cerro de la Estrella</i>	2014	-
<i>PP. Santa Catarina</i>	2014	-
Magdalena Contreras	2005	<a href="#">Vínculo</a>
Miguel Hidalgo	2008	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Bosques de las Lomas</i>	1993	-
<i>PP. Lomas Altas, Real de las Lomas</i>	1992	-
<i>PP. Lomas de Bezares</i>	1993	-
<i>PP. Lomas de Chapultepec</i>	2021	-
<i>PP. Polanco</i>	2014	-
<i>PP. Zona Patrimonial de Tacubaya</i>	2012	-
Milpa Alta	2011	<a href="#">Vínculo</a>
Tláhuac	2008	<a href="#">Vínculo</a>
Tlalpan	2010	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Centro de Tlalpan</i>	1993	-
<i>PP. Héroes de 1910</i>	1991	-
<i>PP. Parques del Pedregal</i>	1993	-
<i>PP. San Andrés Totoltepec</i>	2002	-
<i>PP. Tlalpuente</i>	1990	-
Venustiano Carranza	2005	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. La Merced</i>	2000	-
Xochimilco	2005	<a href="#">Vínculo</a>
<i>PP. Santa María Nativitas</i>	2000	-

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (2024)

**Figura 2.** Crecimiento poblacional de la Ciudad de México de 1990 a 2020

Alcaldía	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Alvaro Obregón	642,753	676,440	687,020	706,567	727,034	749,982	759,137
Azcapotzalco	474,688	455,042	441,008	425,298	414,711	400,161	432,205
<b>Benito Juárez</b>	<b>407,811</b>	369,848	360,478	355,017	385,439	417,416	<b>434,153</b>
<b>Coyoacán</b>	<b>640,066</b>	653,407	640,423	628,063	620,416	608,479	<b>614,447</b>
Cuajimalpa	119,669	136,643	151,222	173,625	186,391	199,224	217,686
<b>Cuauhtémoc</b>	<b>595,960</b>	539,482	516,255	521,348	531,831	532,553	<b>545,884</b>
Gustavo A. M.	1,268,068	1,255,003	1,235,542	1,193,161	1,185,772	1,164,477	1,173,351
Iztacalco	448,322	418,825	411,321	395,025	384,326	390,348	404,695
Iztapalapa	1,490,499	1,696,418	1,773,343	1,820,888	1,815,786	1,827,868	1,835,486
Magdalena C.	195,041	211,771	222,050	228,927	239,086	243,886	247,622
<b>Miguel Hidalgo</b>	<b>406,868</b>	363,800	352,640	353,534	372,889	364,439	<b>414,470</b>
Milpa Alta	63,654	81,078	96,773	115,895	130,582	137,927	152,685
Tláhuac	206,700	255,890	302,790	344,106	360,265	361,593	392,313
Tlalpan	484,866	552,273	581,781	607,545	650,567	677,104	699,928
Venustiano C.	519,628	485,481	462,806	447,459	430,978	427,263	443,704
Xochimilco	271,151	332,222	369,787	404,458	415,007	415,933	442,178
Total general	8,235,744	8,483,623	8,605,239	8,720,916	8,851,080	8,918,653	9,209,944

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020. Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005. Encuesta Intercensal 2015.