

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. MARISOL GONZÁLEZ ELÍAS, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

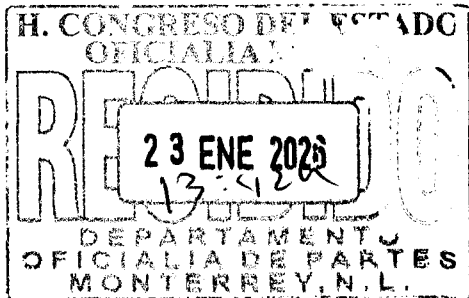
ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA Y ADICIÓN DE DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE FOMENTO AL TURISMO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE REGULACIÓN DE LA ESTANCIA TURÍSTICA EVENTUAL

INICIADO EN SESIÓN: 28 DE ENERO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): DE ECONOMÍA, EMPRENDIMIENTO Y TURISMO Y A LA DE PRESUPUESTO.

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor



Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nuevo León, la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de regulación de la Estancia Turística Eventual.

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN**

PRESENTE. -

Quien suscribe, Diputada Marisol González Elías, integrante del Grupo Legislativo del Movimiento Ciudadano de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, comparece ante esta Soberanía a presentar **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nuevo León, la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en materia de regulación de la Estancia Turística Eventual**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Transformación del hospedaje y surgimiento de un problema público

En los últimos años, el hospedaje turístico ha experimentado una transformación estructural: la oferta de alojamiento temporal dejó de concentrarse exclusivamente en establecimientos tradicionalmente destinados a ello (hoteles, moteles, hostales, etc.) y se expandió a inmuebles de uso habitacional —departamentos y casas— mediante esquemas de intermediación digital. Esta modalidad, conocida en diversas jurisdicciones como *home-sharing* o alquiler de corta estancia a través de plataformas, ha generado beneficios innegables: mayor diversidad de oferta, nuevas alternativas para visitantes, y una fuente adicional de ingresos para personas propietarias o poseedoras.

Sin embargo, cuando la actividad se masifica sin reglas específicas, aparecen efectos adversos que trascienden lo turístico y se convierten en un problema público de vivienda, de orden urbano y de convivencia comunitaria. En particular: (i) disminuye la oferta disponible para arrendamiento de largo plazo en zonas con alta demanda residencial; (ii) se presionan al alza los precios de renta y, con ello, se produce desplazamiento de residentes; (iii) se intensifican molestias vecinales y riesgos asociados a seguridad, protección civil y uso intensivo de edificios habitacionales; y (iv) se distorsiona la competencia entre hospedaje formal regulado y alojamientos temporales que operan sin estándares equivalentes.

Diversas ciudades con fuerte dinamismo turístico y tensiones habitacionales han reconocido esta dualidad: la actividad es útil, pero requiere ordenamiento para no deteriorar el acceso a vivienda ni el tejido urbano. En ese sentido, la presente iniciativa parte de un criterio rector: **regular no es prohibir; regular es equilibrar**. El objetivo es que el Estado cuente con herramientas claras para permitir la prestación de la *Estancia Turística Eventual* bajo parámetros verificables, con obligaciones y límites razonables, en armonía con la planeación urbana municipal y con el cumplimiento fiscal correspondiente.

II. Evidencia del impacto en vivienda: reducción de oferta y aumento de rentas

La discusión sobre alojamientos temporales dejó de ser meramente anecdótica; existe evidencia empírica robusta que acredita efectos en mercados de vivienda cuando la modalidad crece de manera intensiva en áreas residenciales.

Un estudio ampliamente citado (NBER) encuentra que aumentos en la penetración de Airbnb en un mercado se asocian con incrementos estadísticamente significativos en rentas y precios de vivienda, al incentivar la reasignación de unidades del mercado residencial de largo plazo hacia el mercado de corta estancia. En términos aproximados, el trabajo documenta incrementos en rentas y precios ante variaciones en la actividad de la plataforma, con énfasis en el mecanismo de “conversión” de vivienda residencial a uso cuasi-hotelero.

En la misma línea, literatura urbana y de economía aplicada ha advertido que el efecto se concentra territorialmente: impacta más donde confluyen tres factores —centralidad, conectividad, atracciones y demanda turística—, es decir, justo en las zonas que las ciudades suelen necesitar para repoblar, densificar y consolidar con mezcla de usos y cercanía empleo-servicios. En esas zonas, la presión sobre la renta es particularmente problemática: encarece la vida urbana, expulsa a residentes históricos y reduce el acceso a vivienda para quienes estudian o trabajan en áreas centrales.

Así, el debate no se limita a “turismo versus residentes”. Se trata de preservar el equilibrio urbano: una ciudad funcional requiere que una porción suficiente de su vivienda bien localizada permanezca accesible para habitar, no sólo para alojar turistas. Cuando eso falla, los residentes se ven empujados a vivir más lejos, incrementando tiempos de traslado, saturación vial y costos urbanos; se produce, en los hechos, una externalidad territorial.

III. Razones por las que otras jurisdicciones han regulado: Nueva York y Ciudad de México

La presente iniciativa se inspira en experiencias comparadas, no para replicarlas mecánicamente, sino para identificar principios y herramientas regulativas que han mostrado utilidad.

A) Nueva York: control estricto, trazabilidad y corresponsabilidad de plataformas

Nueva York adoptó un modelo particularmente estricto, motivado por la preocupación de pérdida de vivienda residencial, hospedaje ilegal tipo “hotel clandestino”, y problemas de seguridad y molestias en edificios habitacionales. La normativa aplicable prohíbe, como regla general, rentas por menos de 30 días si la persona anfitriona no permanece en la unidad durante la estancia; además, limita el número de huéspedes (p. ej. máximo dos), y exige que las unidades de alojamiento estén registradas para poder anunciarse legalmente.

Un componente clave del modelo neoyorquino es el “candado” operativo: las plataformas y servicios de reservación no pueden procesar transacciones de estancias cortas respecto de unidades no registradas, lo que convierte la regulación en verificable y exigible, no sólo declarativa.

En términos de resultados iniciales, reportes de prensa señalan reducciones sustantivas en listados activos tras la entrada en vigor del esquema, lo que muestra que la exigibilidad del registro y la fiscalización a través de plataformas tiene efectos reales en la reconfiguración del mercado.

B) Ciudad de México: padrones, reglas de operación y límite anual de ocupación

En México, la Ciudad de México ha venido construyendo un marco regulatorio específico. Primero, creó y definió la figura de *Estancia Turística Eventual* y estableció mecanismos de registro y obligaciones para anfitriones y plataformas mediante reformas publicadas en Gaceta Oficial.

Posteriormente, y ante el reconocimiento explícito de externalidades como gentrificación y aumento de precios de vivienda, el Congreso local aprobó un **coeficiente de ocupación máxima** anual del 50% para unidades inscritas en plataformas digitales, como medida para limitar el uso intensivo y evitar la saturación de vivienda destinada exclusivamente a turismo.

Lo relevante para esta iniciativa no es sólo el número, sino el razonamiento: la CDMX identificó que el crecimiento acelerado del turismo digital altera el mercado de alojamiento y puede traducirse en afectaciones directas al mercado de vivienda, por lo que optó por un límite anual verificable, compatible con la idea de permitir ingresos complementarios sin habilitar una sustitución permanente de vivienda habitacional por hospedaje turístico.

IV. Nuevo León: coyuntura del Mundial 2026 y riesgo de efectos permanentes

Nuevo León enfrenta una coyuntura singular: **la Copa Mundial de la FIFA 2026 se celebrará del 11 de junio al 19 de julio de 2026**, con una demanda global extraordinaria de boletos y movilidad turística.

Monterrey, como ciudad sede, tendrá partidos oficiales en el Estadio Monterrey (Estadio BBVA) en fechas confirmadas de fase de grupos (14, 20 y 24 de junio de 2026) y una fecha adicional en fase de eliminación (29 de junio de 2026).

Esta coyuntura incrementa el incentivo económico para multiplicar la oferta de hospedaje temporal en inmuebles habitacionales. El punto medular es que, sin regulación, un evento de alta demanda puede producir **un efecto de arrastre permanente**: inmuebles que entran al mercado turístico “por temporada” se quedan de manera estructural en esa modalidad si resulta más rentable que el arrendamiento de largo plazo. Esa permanencia es precisamente lo que puede traducirse en presiones sostenidas sobre rentas en zonas centrales, desplazamiento y encarecimiento urbano.

En otras palabras: el Mundial representa una oportunidad económica y turística innegable para Nuevo León; pero **no debe convertirse en un detonante de encarecimiento estructural de la vivienda bien localizada**, ni en un incentivo para vaciar de residentes áreas centrales que requieren repoblarse por su valor urbano (cercanía a servicios, conectividad, infraestructura existente).

V. Finalidad y justificación normativa de la iniciativa

Bajo esta lógica, la iniciativa persigue cinco finalidades públicas:

1. **Trazabilidad y certeza:** identificar quién ofrece el servicio (anfitriones), en qué inmuebles y por qué medios (plataformas), mediante padrones y folios verificables;
2. **Equilibrio vivienda–turismo:** permitir el hospedaje temporal en vivienda sin habilitar, por defecto, su conversión en operación cuasi-hotelera ilimitada;
3. **Convivencia, seguridad y gestión de riesgos:** introducir obligaciones mínimas (información, atención de quejas, medidas de protección civil y seguridad) para reducir externalidades vecinales;
4. **Coordinación con la planeación urbana municipal:** reconocer que el uso/destino del suelo y licencias municipales son el eje del orden urbano, y que el Estado debe articularse con municipios;
5. **Equidad regulatoria y fiscal:** evitar asimetrías con el hospedaje formal y asegurar que la actividad cumpla contribuciones aplicables (p. ej. Impuesto Sobre Hospedaje).

Estas finalidades coinciden con las razones que han motivado regulaciones comparadas: protección del parque habitacional y control de hospedaje intensivo en zonas residenciales (Nueva York), y mitigación de gentrificación/encarecimiento con límites anuales de ocupación (Ciudad de México).

VI. Contenido sustantivo de la propuesta y su racionalidad técnica

La propuesta normativa —ya articulada en el Proyecto de Decreto— adopta una técnica legislativa de **armonización sectorial**: turismo (registro y reglas del servicio), hacienda (base y objeto del impuesto), y desarrollo urbano (clasificación y condicionamiento del aprovechamiento).

1. **Ley de Fomento al Turismo:**

- Define con precisión la figura de *Estancia Turística Eventual* y los sujetos obligados (anfitrión, plataformas) para evitar lagunas operativas;
- Crea el **Padrón de Anfitriones** y el **Padrón de Plataformas Tecnológicas**, integrados como apartados del Registro Estatal Turístico, con obligaciones de reporte periódico;
- Establece obligaciones mínimas de transparencia hacia el turista, canales de queja, aviso a vecinos inmediatos, medidas de seguridad y protección de datos personales;
- Incorpora un **límite anual por inmueble** (ciento ochenta noches) para mantener la actividad dentro de la lógica de “estancia eventual” y no de explotación ilimitada;
- Diferencia el tratamiento cuando se supera un umbral patrimonial-operativo (a partir del tercer inmueble), exigiendo acreditación de autorizaciones y compatibilidad de uso/destino del suelo, con posibilidad de baja del padrón si no se cumple.

2. **Ley de Hacienda:**

- Integra expresamente a la *Estancia Turística Eventual* como supuesto del objeto del Impuesto Sobre Hospedaje, evitando incertidumbre interpretativa y reforzando la equidad fiscal frente a hospedaje formal.

3. **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:**

- Reconoce la figura como **aprovechamiento condicionado dentro del uso habitacional**, sujeto a planes o programas municipales y,

cuando proceda, a autorizaciones municipales, asegurando coherencia con la rectoría municipal del orden urbano.

Este diseño reproduce una lógica que ha probado ser eficaz: **registro + trazabilidad + obligaciones + límite verificable + corresponsabilidad**. La Ciudad de México, al fijar un tope anual para unidades en plataformas, buscó exactamente ese punto de equilibrio: permitir el servicio sin absorber la vivienda habitacional para turismo de forma permanente.

Para efectos de ilustrar lo anteriormente desglosado, y facilitar la labor técnica legislativa, se expone el siguiente cuadro comparativo.

Texto Vigente	Texto Propuesto
Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nuevo León	
Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por: I a XI....	Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por: I a XI. ... XII. Estancia Turística Eventual: Servicio Turístico consistente en el hospedaje temporal proporcionado en inmuebles de uso habitacional, que se oferte, contrate o administre de manera directa o mediante Plataformas Tecnológicas, con fines de estancia turística, sin que ello implique, por sí mismo, cambio de régimen de propiedad. XIII. Anfitrión: Persona física o moral que ofrece, administra o pone a disposición de turistas uno o más inmuebles de uso habitacional para la prestación del servicio de Estancia Turística Eventual, sea directamente o por conducto de Plataforma Tecnológica o intermediarios. XIV. Plataforma Tecnológica: Persona física o moral, mexicana o extranjera,

	que opera, intermedia y/o administra una aplicación digital, página de internet, redes sociales o medios tecnológicos análogos, mediante los cuales se oferte o contrate el servicio de Estancia Turística Eventual. XV. Padrón de Anfitriones: Registro a cargo de la Corporación, que integra la información de Anfitriones y de los inmuebles inscritos para prestar Estancia Turística Eventual. XVI. Padrón de Plataformas Tecnológicas: Registro a cargo de la Corporación, que integra la información de las Plataformas Tecnológicas que operen, intermedien y/o administren servicios de Estancia Turística Eventual en el Estado.
<i>Sin Correlativo</i>	TÍTULO CUARTO Desarrollo Turístico CAPÍTULO II BIS Del Padrón de Anfitriones y Plataformas Tecnológicas Artículo 30 Bis. La Corporación será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Plataformas Tecnológicas, como apartados del Registro Estatal Turístico, con los propósitos siguientes: I. Identificar a los Anfitriones y a las Plataformas Tecnológicas que ofrezcan, proporcionen o contraten al turista el servicio de Estancia Turística Eventual en el Estado; II. Identificar los inmuebles de uso habitacional donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual; y III. Integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades competentes vigilar el correcto funcionamiento en la prestación del servicio, así como el

	cumplimiento de las obligaciones aplicables, incluidas las fiscales. Artículo 30 Ter. Son obligaciones de los Anfitriones: I. Registrarse en el Padrón de Anfitriones; II. Inscribir los inmuebles de uso habitacional que ponen a disposición de turistas; III. Proporcionar a los turistas información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado; IV. Exhibir en un sitio visible del inmueble: a) los números de emergencia aplicables; b) los números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o de su representante; y c) la Constancia y Folio del inmueble otorgados por la Corporación; V. Proporcionar semestralmente a la Corporación, en los meses de enero y julio de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles y la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar. Proporcionar información falsa u omitir la entrega de los informes será motivo de baja del Padrón; VI. Contar con instalaciones seguras e higiénicas para el uso de los turistas; VII. Informar a los vecinos inmediatos sobre el uso turístico del inmueble ofertado y proporcionar números de contacto para recibir reportes sobre el mal uso o situaciones de emergencia; VIII. Garantizar los requisitos de seguridad, atendiendo la normatividad aplicable en materia de gestión integral de riesgos y protección civil; IX. Cumplir las obligaciones fiscales aplicables; X. Registrar ante la Corporación un número telefónico y correo electrónico para la recepción y solución de quejas relacionadas con el inmueble ofertado;
--	--

XI. Proteger los datos personales proporcionados por los turistas conforme a la legislación aplicable;

XII. Vigilar que no se ocupen los inmuebles para actividades que alteren el orden público o afecten el interés social; y

XIII. Las demás que se señalen en esta Ley, su Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

Artículo 30 Quáter. Son obligaciones de las Plataformas Tecnológicas, por conducto de su representante legal:

I. Incorporarse al Padrón de Plataformas Tecnológicas y mantener vigente su registro;

II. Solicitar a los Anfitriones la Constancia y Folio del inmueble, como requisito indispensable para ofertarlo;

III. Mostrar en cada anuncio, de manera visible, la Constancia y Folio del inmueble para consulta de los usuarios;

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

V. Cumplir con las obligaciones fiscales aplicables; y

VI. Las demás que señalen las disposiciones aplicables.

Artículo 30 Quinquies. El Padrón de Anfitriones es el registro en el que los Anfitriones inscriben cada uno de los inmuebles destinados a brindar Estancia Turística Eventual. Para incorporarse, deberán presentar por cada inmueble:

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

II. Identificación oficial vigente, o carta bajo protesta de decir verdad sobre el domicilio habitual, en su caso;

	III. Documento con el que acredite la propiedad, administración o posesión del inmueble; IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes; V. Constancia de situación fiscal; VI. Constancia(s) de no adeudo de impuesto predial y de derechos/servicios de agua, emitidas por las autoridades competentes, en los términos que establezca el Reglamento; VII. Comprobante de domicilio del inmueble; VIII. Tipo de inmueble; IX. Plataforma(s) Tecnológica(s) en la(s) que se ofrece; X. Carta bajo protesta de decir verdad en la que se indique que el inmueble cumple con medidas de seguridad conforme a la normatividad aplicable en materia de gestión integral de riesgos y protección civil; XI. Acuse de notificación a la administración o a la Asamblea General de Condóminos, cuando el inmueble se ubique en régimen de condominio, conforme a la legislación aplicable; XII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas; y XIII. Los demás requisitos que establezca el Reglamento. Artículo 30 Sexies. Por cada inmueble que se incorpore al Padrón de Anfitriones se expedirá una Constancia y Folio, el cual deberá registrarse en la(s) Plataforma(s) en la(s) que se oferte el inmueble. La vigencia del registro será por un año y deberá renovarse dentro de los treinta días naturales previos a su expiración. Cuando un Anfitrión inscriba más de dos inmuebles, a partir del tercer inmueble, además de lo dispuesto en la presente Ley, deberá acreditar ante la Corporación: I. La autorización, licencia o permiso municipal que corresponda para operar el servicio de hospedaje o alojamiento
--	---

	temporal, conforme a la reglamentación del municipio competente; y II. La compatibilidad del uso o destino del suelo aplicable, conforme a los planes o programas de desarrollo urbano municipales, cuando así resulte exigible. La Corporación podrá eliminar los registros del tercer inmueble en adelante cuando no se acredite lo anterior o cuando el uso/destino no resulte compatible, debiendo dar vista a la autoridad municipal competente para los efectos conducentes. La prestación del servicio de Estancia Turística Eventual no podrá exceder de ciento ochenta noches por año calendario, por inmueble inscrito en el Padrón de Anfitriones. El cómputo se realizará por noches efectivamente ocupadas y se identificará por el Folio vigente del inmueble. Rebasado dicho límite, el inmueble dejará de ubicarse en la modalidad de Estancia Turística Eventual y la prestación del servicio se sujetará al régimen municipal aplicable a establecimientos o servicios de hospedaje, así como a la compatibilidad de uso o destino del suelo correspondiente. Artículo 30 Septies. En el Padrón de Plataformas Tecnológicas deberán incorporarse las personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, que operen, intermedien y/o administren Plataformas Tecnológicas mediante las cuales se oferte Estancia Turística Eventual. Para su registro deberán presentar: II. Nombre, denominación o razón social y nacionalidad; II. Documento que acredite su constitución; III. Documento que acredite la personalidad del representante legal; IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes; V. Constancia de situación fiscal; VI. Comprobante de domicilio; VII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas;
--	--

	VIII. Carátula de póliza de seguro de responsabilidad civil, contratada con aseguradora acreditada ante la autoridad competente; y IX. Los demás requisitos que establezca el Reglamento. Artículo 30 Octies. Las personas físicas o morales que operen, intermedien y/o administren Plataformas Tecnológicas, así como los intermediarios en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios respecto de los Anfitriones en los términos de la legislación fiscal aplicable en materia de Impuesto sobre Hospedaje, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que resulten procedentes por infracciones vinculadas al servicio de Estancia Turística Eventual ofrecido o contratado a través de dichas Plataformas. Artículo 30 Nonies. La Constancia y Folio, así como el estatus de vigencia del registro por inmueble, serán de consulta pública en los términos que establezca el Reglamento, salvaguardando en todo momento los datos personales. Artículo 30 Decies. La Corporación establecerá mecanismos de coordinación e intercambio de información con autoridades estatales y municipales competentes, para efectos de verificación, atención de quejas vecinales, protección civil, y cumplimiento de contribuciones, en los términos que establezca el Reglamento y demás disposiciones aplicables.
Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León	
ARTICULO 171.- Es objeto del Impuesto Sobre Hospedaje la prestación de servicios de hospedaje realizados en hoteles, moteles, albergues y demás establecimientos de hospedaje y en campamentos y paraderos de casas rodantes, ubicados en el Estado de Nuevo León.	ARTÍCULO 171.- Es objeto del Impuesto Sobre Hospedaje la prestación de servicios de hospedaje realizados en hoteles, moteles, albergues, de Estancia Turística Eventual, en términos de la Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nuevo León, y demás establecimientos de hospedaje y en campamentos y paraderos

Dentro del objeto del impuesto se incluye el sistema de tiempo compartido, por los servicios de hospedaje y por el otorgamiento de derechos de uso, goce o usufructo por períodos específicos, sobre un bien inmueble o porción del mismo, destinado al servicio de hospedaje.	de casas rodantes, ubicados en el Estado de Nuevo León. Dentro del objeto del impuesto se incluye el sistema de tiempo compartido, por los servicios de hospedaje y por el otorgamiento de derechos de uso, goce o usufructo por períodos específicos, sobre un bien inmueble o porción del mismo, destinado al servicio de hospedaje.
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León	
Artículo 139. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en: I a III... IV. Otras que mezclen las anteriores.	Artículo 139. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en: I a III... IV. Vivienda destinada a Estancia Turística Eventual V. Otras que mezclen las anteriores.
<i>Sin Correlativo</i>	Artículo 139 Bis. La Estancia Turística Eventual en vivienda se considerará un aprovechamiento condicionado dentro del uso habitacional, sujeto a lo previsto en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, y, en su caso, a la obtención de las autorizaciones municipales que correspondan. Para su operación, deberá acreditarse, cuando sea exigible: I. La compatibilidad del uso y/o destino del suelo conforme al instrumento de planeación aplicable; y II. El Folio vigente de registro del inmueble en el Padrón correspondiente del Registro Estatal Turístico, en los términos de la Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nuevo León

VII. Impacto esperado: vivienda accesible, repoblamiento responsable y ciudad funcional

La regulación propuesta busca generar un impacto urbano deseable: que las zonas centrales —que requieren poblarse por su infraestructura y conectividad— no se transformen mayoritariamente en un “parque de alojamiento temporal” que desplaza residentes y encarece rentas. La experiencia comparada enseña que, cuando se permite el crecimiento descontrolado, se acelera la competencia entre vivienda para habitar y vivienda para alojar turistas; y esa competencia suele ganarla el uso más rentable a corto plazo, no necesariamente el más socialmente funcional.

Asimismo, al proteger la permanencia de población residente en áreas centrales, se contribuye indirectamente a reducir presiones de movilidad: si las personas que trabajan o estudian en zonas céntricas pueden vivir cerca, disminuyen traslados largos y congestión. En cambio, cuando la vivienda bien localizada se encarece y se expulsa a residentes a periferias, se incrementa la demanda de viajes diarios y el tráfico asociado; es un costo urbano que termina socializándose.

En suma, esta iniciativa se justifica por su **necesidad preventiva y correctiva**: preventiva, ante la coyuntura del Mundial 2026 y el incentivo a expandir la oferta de estancias temporales; correctiva, ante la evidencia internacional y nacional de externalidades negativas cuando la modalidad opera sin reglas.

VIII. Consideración final: proporcionalidad y equilibrio de derechos

Finalmente, conviene subrayar que la iniciativa adopta un enfoque proporcional: no elimina el derecho de las personas a disponer de sus inmuebles, ni cancela la innovación turística. Establece **condiciones razonables** para que el hospedaje temporal en vivienda exista con orden, con fiscalización, con seguridad, y sin convertir la vivienda urbana en un insumo ilimitado de explotación turística permanente.

Regulado adecuadamente, el modelo puede coexistir con el derecho a vivienda, con el desarrollo turístico y con la vitalidad urbana. No regularlo —especialmente frente a un evento de la magnitud del Mundial— es asumir el riesgo de que el beneficio económico inmediato se traduzca en un costo social y urbano duradero.

En mérito de lo expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Se REFORMA el artículo 2; y se ADICIONAN los artículos 30 Bis, 30 Ter, 30 Quáter, 30 Quinquies, 30 Sexies, 30 Septies, 30 Octies, 30 Nonies y 30 Decies, todos de la Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I a XI. ...

XII. Estancia Turística Eventual: Servicio Turístico consistente en el hospedaje temporal proporcionado en inmuebles de uso habitacional, que se oferte, contrate o administre de manera directa o mediante Plataformas Tecnológicas, con fines de estancia turística, sin que ello implique, por sí mismo, cambio de régimen de propiedad.

XIII. Anfitrión: Persona física o moral que ofrece, administra o pone a disposición de turistas uno o más inmuebles de uso habitacional para la prestación del servicio de Estancia Turística Eventual, sea directamente o por conducto de Plataforma Tecnológica o intermediarios.

XIV. Plataforma Tecnológica: Persona física o moral, mexicana o extranjera, que opera, intermedia y/o administra una aplicación digital, página de internet, redes sociales o medios tecnológicos análogos, mediante los cuales se oferte o contrate el servicio de Estancia Turística Eventual.

XV. Padrón de Anfitriones: Registro a cargo de la Corporación, que integra la información de Anfitriones y de los inmuebles inscritos para prestar Estancia Turística Eventual.

XVI. Padrón de Plataformas Tecnológicas: Registro a cargo de la Corporación, que integra la información de las Plataformas Tecnológicas que operen, intermedien y/o administren servicios de Estancia Turística Eventual en el Estado.

TÍTULO CUARTO

Desarrollo Turístico

CAPÍTULO II BIS

Del Padrón de Anfitriones y Plataformas Tecnológicas

Artículo 30 Bis. La Corporación será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Plataformas Tecnológicas, como apartados del Registro Estatal Turístico, con los propósitos siguientes:

I. Identificar a los Anfitriones y a las Plataformas Tecnológicas que ofrezcan, proporcionen o contraten al turista el servicio de Estancia Turística Eventual en el Estado;

II. Identificar los inmuebles de uso habitacional donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual; y

III. Integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades competentes vigilar el correcto funcionamiento en la prestación del servicio, así como el cumplimiento de las obligaciones aplicables, incluidas las fiscales.

Artículo 30 Ter. Son obligaciones de los Anfitriones:

I. Registrarse en el Padrón de Anfitriones;

II. Inscribir los inmuebles de uso habitacional que ponen a disposición de turistas;

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

IV. Exhibir en un sitio visible del inmueble:

a) los números de emergencia aplicables;

b) los números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o de su representante; y

c) la Constancia y Folio del inmueble otorgados por la Corporación;

V. Proporcionar semestralmente a la Corporación, en los meses de enero y julio de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles y la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar. Proporcionar información falsa u omitir la entrega de los informes será motivo de baja del Padrón;

VI. Contar con instalaciones seguras e higiénicas para el uso de los turistas;

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

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

IX. Cumplir las obligaciones fiscales aplicables;

X. Registrar ante la Corporación un número telefónico y correo electrónico para la recepción y solución de quejas relacionadas con el inmueble ofertado;

XI. Proteger los datos personales proporcionados por los turistas conforme a la legislación aplicable;

XII. Vigilar que no se ocupen los inmuebles para actividades que alteren el orden público o afecten el interés social; y

XIII. Las demás que se señalen en esta Ley, su Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

Artículo 30 Quáter. Son obligaciones de las Plataformas Tecnológicas, por conducto de su representante legal:

I. Incorporarse al Padrón de Plataformas Tecnológicas y mantener vigente su registro;

II. Solicitar a los Anfitriones la Constancia y Folio del inmueble, como requisito indispensable para ofertarlo;

III. Mostrar en cada anuncio, de manera visible, la Constancia y Folio del inmueble para consulta de los usuarios;

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

V. Cumplir con las obligaciones fiscales aplicables; y

VI. Las demás que señalen las disposiciones aplicables.

Artículo 30 Quinquies. El Padrón de Anfitriones es el registro en el que los Anfitriones inscriben cada uno de los inmuebles destinados a brindar Estancia Turística Eventual. Para incorporarse, deberán presentar por cada inmueble:

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

II. Identificación oficial vigente, o carta bajo protesta de decir verdad sobre el domicilio habitual, en su caso;

III. Documento con el que acredite la propiedad, administración o posesión del inmueble;

IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes;

V. Constancia de situación fiscal;

VI. Constancia(s) de no adeudo de impuesto predial y de derechos/servicios de agua, emitidas por las autoridades competentes, en los términos que establezca el Reglamento;

VII. Comprobante de domicilio del inmueble;

VIII. Tipo de inmueble;

IX. Plataforma(s) Tecnológica(s) en la(s) que se ofrece;

X. Carta bajo protesta de decir verdad en la que se indique que el inmueble cumple con medidas de seguridad conforme a la normatividad aplicable en materia de gestión integral de riesgos y protección civil;

XI. Acuse de notificación a la administración o a la Asamblea General de Condóminos, cuando el inmueble se ubique en régimen de condominio, conforme a la legislación aplicable;

XII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas; y

XIII. Los demás requisitos que establezca el Reglamento.

Artículo 30 Sexies. Por cada inmueble que se incorpore al Padrón de Anfitriones se expedirá una Constancia y Folio, el cual deberá registrarse en la(s) Plataforma(s) en la(s) que se oferte el inmueble. La vigencia del registro será por un año y deberá renovarse dentro de los treinta días naturales previos a su expiración.

Cuando un Anfitrión inscriba más de dos inmuebles, a partir del tercer inmueble, además de lo dispuesto en la presente Ley, deberá acreditar ante la Corporación:

I. La autorización, licencia o permiso municipal que corresponda para operar el servicio de hospedaje o alojamiento temporal, conforme a la reglamentación del municipio competente; y

II. La compatibilidad del uso o destino del suelo aplicable, conforme a los planes o programas de desarrollo urbano municipales, cuando así resulte exigible.

La Corporación podrá eliminar los registros del tercer inmueble en adelante cuando no se acredite lo anterior o cuando el uso/destino no resulte compatible, debiendo dar vista a la autoridad municipal competente para los efectos conducentes.

La prestación del servicio de Estancia Turística Eventual no podrá exceder de ciento ochenta noches por año calendario, por inmueble inscrito en el Padrón de Anfitriones. El cómputo se realizará por noches efectivamente ocupadas y se identificará por el Folio vigente del inmueble.

Rebasado dicho límite, el inmueble dejará de ubicarse en la modalidad de Estancia Turística Eventual y la prestación del servicio se sujetará al régimen municipal aplicable a establecimientos o servicios de hospedaje, así como a la compatibilidad de uso o destino del suelo correspondiente.

Artículo 30 Septies. En el Padrón de Plataformas Tecnológicas deberán incorporarse las personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, que operen, intermedien y/o administren Plataformas Tecnológicas mediante las cuales se oferte Estancia Turística Eventual. Para su registro deberán presentar:

II. Nombre, denominación o razón social y nacionalidad;

II. Documento que acredite su constitución;

III. Documento que acredite la personalidad del representante legal;

IV. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes;

V. Constancia de situación fiscal;

VI. Comprobante de domicilio;

VII. Número telefónico y correo electrónico para recibir y resolver quejas;

VIII. Carátula de póliza de seguro de responsabilidad civil, contratada con aseguradora acreditada ante la autoridad competente; y

IX. Los demás requisitos que establezca el Reglamento.

Artículo 30 Octies. Las personas físicas o morales que operen, intermedien y/o administren Plataformas Tecnológicas, así como los intermediarios en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios respecto de los Anfitriones en los términos de la legislación fiscal aplicable en materia de Impuesto sobre Hospedaje, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que resulten procedentes por infracciones vinculadas al servicio de Estancia Turística Eventual ofrecido o contratado a través de dichas Plataformas.

Artículo 30 Nonies. La Constancia y Folio, así como el estatus de vigencia del registro por inmueble, serán de consulta pública en los términos que establezca el Reglamento, salvaguardando en todo momento los datos personales.

Artículo 30 Decies. La Corporación establecerá mecanismos de coordinación e intercambio de información con autoridades estatales y municipales competentes, para efectos de verificación, atención de quejas vecinales,

protección civil, y cumplimiento de contribuciones, en los términos que establezca el Reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se REFORMA el artículo 171 de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 171.- Es objeto del Impuesto Sobre Hospedaje la prestación de servicios de hospedaje realizados en hoteles, moteles, albergues, de **Estancia Turística Eventual, en términos de la Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nuevo León**, y demás establecimientos de hospedaje y en campamentos y paraderos de casas rodantes, ubicados en el Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO TERCERO. Se REFORMA el artículo 139, adicionando una fracción IV, recorriéndose la subsecuente; y se ADICIONA el artículo 139 Bis, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 139. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:

I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;

II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;

III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:

a) Multifamiliar horizontal;

b) Multifamiliar vertical; y

c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.

IV. Vivienda destinada a Estancia Turística Eventual (HTE):

V. Otras que mezclen las anteriores.

Artículo 139 Bis. La Estancia Turística Eventual en vivienda se considerará un aprovechamiento condicionado dentro del uso habitacional, sujeto a lo previsto en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, y, en su caso, a la obtención de las autorizaciones municipales que correspondan. Para su operación, deberá acreditarse, cuando sea exigible:

I. La compatibilidad del uso y/o destino del suelo conforme al instrumento de planeación aplicable; y

II. El Folio vigente de registro del inmueble en el Padrón correspondiente del Registro Estatal Turístico, en los términos de la Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nuevo León.

TRANSITORIOS

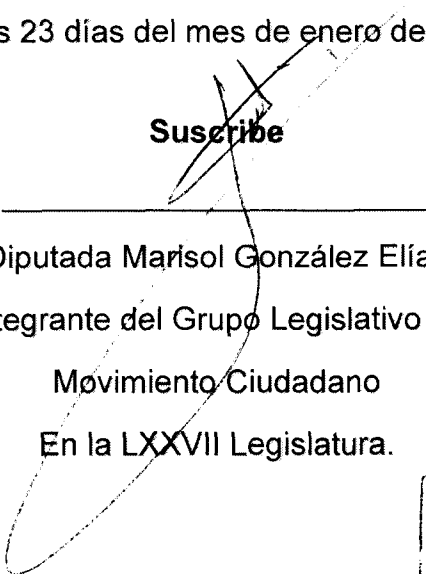
PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. La Corporación emitirá, dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las disposiciones administrativas necesarias para la operación del Padrón de Anfitriones y del Padrón de Plataformas Tecnológicas, así como los lineamientos para emisión, renovación y consulta de la Constancia y Folio.

TERCERO. Las personas Anfitrionas y las Plataformas Tecnológicas contarán con ciento ochenta días naturales para regularizar su registro e inscripción, contados a

partir de la entrada en vigor del presente Decreto, en los términos que establezcan las disposiciones administrativas correspondientes.

Dado en la Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado de Nuevo León,
a los 23 días del mes de enero del año 2026.


Suscribe

Diputada Marisol González Elías
Integrante del Grupo Legislativo de
Movimiento Ciudadano
En la LXXVII Legislatura.

