



X

**ACTA NÚMERO 131.**

**SESIÓN DE CABILDO ABIERTO** efectuada por el Honorable Ayuntamiento de Veracruz, a las **ONCE HORAS** del día **DIEZ DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO**, en la Sala de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Veracruz, ubicada en el Recinto Municipal, sito en la Avenida Zaragoza sin número, Colonia Centro de la Ciudad y Puerto de Veracruz; de conformidad con lo que disponen los artículos 115, fracciones I, párrafo I, y II, párrafo II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68, 71, de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 1, 2, 4, 5, fracción II, 8, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, y 38, de la Ley Estatal de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto; 1, 2, 17, 18, 28, 30, 36, fracciones I y III, 37, fracción XI, 38, fracción I, y 70, fracción I, de la Ley Número 9 Orgánica del Municipio Libre; 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 21, 24, 27, 28, 36, 54, 55, 56, 57, 58, 59, y 60, del Reglamento de Sesiones de Cabildo.- Preside la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez, Presidenta Municipal, quien saluda a los presentes y manifiesta que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, primer párrafo, y 36, fracción III, de la Ley Número 9 Orgánica del Municipio Libre, se dará inicio a la presente Sesión de Cabildo Abierto correspondiente al Acta número 131, quedando a cargo para el desarrollo de la misma, el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, a quien solicita que pase lista de asistencia. Acto seguido y en uso de la voz el Secretario del H. Ayuntamiento pasa lista de asistencia y certifica que se encuentran presentes: el C. Manuel Rivera Polanco, Síndico Único; C. Sonia Colorado Alfonso, Regidora Primera; C. Gianfranco Melchor Robinson, Regidor Segundo; C. Gabriela Mercedes Aguirre Reva, Regidora Tercera; C. Luis Enrique Beltrán Calderón, Regidor Cuarto; C. Aurora Luisa Alvizar Guerrero, Regidora Quinta; C. Sebastián Cano Rodríguez, Regidor Sexto; C. Dolores Hernández Sarmiento, Regidora Séptima; C. Daniel Martin Lois,

2

N

8

8

8

8

8

P

I

8

*(Handwritten signatures and a green cross symbol)*



X

Regidor Octavo; C. Virginia Roldán Ramírez, Regidora Novena; C. José Patricio Franceschy Marín, Regidor Décimo; C. Carlos Pérez Montes, Regidor Décimo Primero; C. Lissethe Martínez Echeverría, Regidora Décima Segunda, y C. Belem Palmeros Exsome, Regidora Décima Tercera; por lo que declara abierta la Sesión e informa que se encuentran presentes quince Ediles por lo que procede a declarar quórum legal para llevar a cabo la presente Sesión. Inmediatamente refiere que por tratarse de una Sesión de Cabildo Abierto no se enlista el punto de Asuntos Generales, y procede a dar lectura al Orden del Día, en que se basará la presente Sesión:-

Ji  
A

**1. LISTA DE ASISTENCIA.-**

**2. DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL.-**

**3. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.-**

**4. RELACIÓN DE ASUNTOS POR TRATAR:-**

**a). REGULACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES PARA ARRENDAR INMUEBLES. (MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO).-**

**5. PARTICIPACIÓN DE LOS CIUDADANOS EN ORDEN DE INSCRIPCIÓN.-**

**a). REGULACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES PARA ARRENDAR INMUEBLES. (C. CÉSAR ALFONSO MUÑIZ CUERVO).-**

**b). REGULACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES PARA ARRENDAR INMUEBLES. (C. SERGIO GUADALUPE LAVALLE GARCES).-**

**6. DISCUSIÓN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL ACTA DE LA PRESENTE SESIÓN DE CABILDO ABIERTO. (MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO).-**

**7.- CLAUSURA.-**

Continuando con el uso de la voz el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, pregunta al Cuerpo Edilicio si existe alguna

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'P' and a vertical line.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large blue signature and a green cross symbol.



*[Handwritten signature]*

observación relativa al Orden del Día y no existiendo ninguna observación, pregunta al Cuerpo Edilicio si están de acuerdo en aprobar el Orden del Día.

**ACUERDO: APROBADO POR UNANIMIDAD.**-----

*[Handwritten signature]*

Agotados los puntos 1, 2 y 3, se pasa al siguiente punto del Orden del Día.-----

**4.- RELACIÓN DE ASUNTOS POR TRATAR:**-----

**a). REGULACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES PARA ARRENDAR INMUEBLES. (MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO).**-----

Continuando con el uso de la voz, el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, informa al Cuerpo Edilicio que el asunto a tratar en la presente Sesión de Cabildo Abierto, es relativo a la "Regulación de las Plataformas Digitales para Arrendar Inmuebles". **SE DAN POR ENTERADOS.**-----

*[Handwritten signature]*

**5. PARTICIPACIÓN DE LOS CIUDADANOS EN ORDEN DE INSCRIPCIÓN.**-----

**a). REGULACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES PARA ARRENDAR INMUEBLES. (C. CÉSAR ALFONSO MUÑOZ CUERVO).**-----

*[Handwritten signature]*

Continuando con el uso de la voz, el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, informa que para el desarrollo de este punto, se contará con la intervención de dos participantes registrados, por lo que en primer término, se concede el uso de la voz al C. César Alfonso Muñoz Cuervo, quien podrá hacer uso de la voz hasta dos veces, y si fuera del interés del Cabildo, cualquier miembro del Cuerpo Edilicio podrá someter a votación una tercera y final intervención, por el tiempo máximo de cinco minutos; lo anterior, con fundamento en lo establecido en el artículo 59, del Reglamento de Sesiones de Cabildo. Asimismo, refiere que el ponente es Contador Público y Maestro en Finanzas Corporativas y Egresado de la Universidad Cristóbal Colón, ganadero, hotelero, parte del Consejo de la Asociación de Hoteles y Moteles,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures and marks]*



desde hace 15 años y hoy es Presidente de la Asociación de Hoteles y Moteles Veracruz-Boca del Río.-----

En uso de la voz el C. César Alfonso Muñiz Cuervo, saluda afectuosamente a la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez, Presidenta Municipal, así como a los integrantes del H. Cabildo y a todo el público presente, a quienes les agradece por recibirlo el día de hoy; asimismo, menciona que la propuesta que trae el día es en relación a las propiedades de hospedaje que se rentan a través de plataformas digitales, y como saben una plataforma digital es un software y una tecnología que se utilizan para unificar y optimizar las operaciones de un negocio en general, la modalidad de renta de espacios a través de plataformas digitales de hospedaje, ha venido creciendo de forma exponencial en los últimos años alrededor del mundo, esta modalidad ha resultado muy rentable tanto para los dueños de viviendas de todo tipo y muy cómodos para los viajeros y turismo, que buscan otro tipo de servicio; pero ¿Cómo funcionan estas plataformas tecnológicas? bueno es muy sencillo, el anfitrión, que así se le llama al dueño de estas propiedades pone a disposición en la plataforma digital para todos los huéspedes potenciales el espacio que tiene para rentar, una vez que el huésped se decide por una propiedad lo renta por medio de la plataforma y por un periodo definido, finalmente, el huésped paga por el servicio a la plataforma, la plataforma cobra una comisión y también la plataforma le entrega el pago correspondiente al dueño, es un intermediario como tal; anteriormente, en materia de recaudación, estas plataformas no se encontraban tributando; sin embargo, con su creciente auge, tanto a nivel federal, como a nivel estatal, ya han sido materia de regulación en tema de pago de contribuciones, en el caso de nuestro estado ya es objeto de impuesto este tipo de propiedades, el impuesto del 2% por la prestación de servicios de hospedaje, el cual esta recientemente publicado en la Gaceta Oficial del Estado de fecha 30 de

*(Handwritten signatures and marks in blue and black ink)*



septiembre de 2024, número extraordinario 392; también, hay un Convenio firmado entre plataformas digitales y el Gobierno del Estado para el cruce de información y hacer un listado de las plataformas que existen para realizar el cobro de este impuesto; sin embargo, en materia municipal todavía no se encuentran reguladas para su funcionamiento como un negocio; es decir, no cuentan con licencia de funcionamiento o cédula que los identifique como un negocio establecido en nuestro Municipio; esta propuesta no es para regular las plataformas digitales como tal, sino para todas aquellas propiedades que se valen de estas para generar ingresos y no están siendo reguladas en este caso por la Autoridad Municipal; de igual manera, aclara que la propuesta que presenta es para proponer su regulación, no es porque estén en contra de este tipo de hospedaje, al contrario, esta nueva modalidad de hospedaje se ha vuelto una actividad económica muy importante a nivel mundial, y es justo que más que frenarla, se debe regular para que sean incorporadas al comercio formal y brinden seguridad y garantía a los usuarios de estas propiedades; asimismo, cuestiona ¿Por qué es importante regularlas? Porque hoy en día si buscas en la principal plataforma digital este tipo de hospedaje, aparecen por lo menos 700 disponibles en la zona conurbada; a pesar de estar utilizando una herramienta tecnológica, la mayoría de estas propiedades pertenecen al comercio informal por falta de regulación de los tres niveles de gobierno; no se tiene conocimiento alguno de la seguridad que estas propiedades ofrecen a los huéspedes, ya que no es obligatorio para ellas cumplir con la normatividad, que por ejemplo protección civil o salubridad exigen a los de comercios de hospedaje como tal. Así como en los hoteles, hay propiedades pequeñas que ofrecen desde un pequeño cuarto, hay otros que ofrecen casas y edificios completos que incluyen alberca, oficinas, sala, cocina y otros servicios, por lo que es importante que se sepa los servicios que se ofrecen para garantizar la

X  
 2  
 N  
 B  
 A  
 X  
 T  
 I  
 N

M  
 Y  
 [Firma]  
 X  
 [Firma]  
 +  
 N



seguridad de los huéspedes, y en su caso, de los demás inquilinos que se encuentren en un edificio, cuando un departamento es rentado por estas plataformas, es común que los demás inquilinos del edificio departamental no tengan conocimiento que esos departamentos son usados para esos servicios, mucho menos están enterados de cuando están ocupados, así como tampoco la identidad de quienes están habitando esos inmuebles; también, promueve de manera importante la gentrificación ya que eleva el costo de las propiedades y rentas, hoy en día hay propiedades que solo se venden para estos servicios y establecen en sus cláusulas que si no van a ser utilizados para estos servicios no puede proceder la venta, como antecedente de este tema se tiene a la Ciudad de México siendo el principal ejemplo a nivel nacional para la regulación de estas propiedades, y otros Municipios con vocación turística como Guanajuato, Cancún, Los Cabos, Acapulco, quienes han tomado o están tomando medidas; sin embargo, en el Estado de Veracruz, nuestro Municipio sería pionero y ejemplo en buscar esta regulación y ser ejemplo para los demás Municipios con vocación turística del Estado; algunas propuestas que se han manejado principalmente en la Ciudad de México para regular este tipo de negociaciones puede ser realizar un padrón de estas propiedades; solicitar licencia de funcionamiento o cédula de empadronamiento, según sea el caso, se sabe que para solicitarla se deberá contar con RFC, anuencia de protección civil, pago de predial, entre otros, lo cual ayuda a la seguridad de los inquilinos que ocupan el servicio, para las pequeñas propiedades pueden utilizar la nueva herramienta implementada por el Ayuntamiento de Veracruz mediante Mejora Regulatoria para solicitar su licencia, la cual es muy básica y sin costo, por lo que también podrían utilizarla, cuando se trate de departamentos, todos los condóminos deben aprobar cuando un departamento se utilizará para este tipo de hospedaje, y también se debe avisar a los condóminos cada vez que se

Handwritten blue marks and signatures on the right margin, including a large 'X' and several illegible signatures.

Handwritten signatures and a blue cross symbol at the bottom of the page.



utilicen estas propiedades para hospedaje, por seguridad de todos los demás inquilinos que habitan en el edificio; recalcando uno de sus comentarios iniciales, no están en contra de este tipo de hospedaje, incluso hay hoteles promoviéndose en estas plataformas; sin embargo, dichos hoteles sí cumplen con la normatividad de los tres niveles de gobierno, reiterando que esta propuesta no va dirigida a la plataforma como tal, sino a quienes se promueven en ella y no cumplen con la regulación correspondiente. En resumen, a consideración esto se trata de un comercio informal que está utilizando tecnología y que va creciendo de manera importante a nivel mundial, la cual debe integrarse al comercio formal a través de los mecanismos de gobierno adecuados, toda vez que a nivel federal y estatal ya se va muy avanzados, por lo que es importante que en materia municipal también se esté trabajando en ello; pues esto no es para coartar la actividad económica al contrario es para promoverla y así garantizar la seguridad de los usuarios, cumplir con las obligaciones municipales correspondientes y generar que haya más turismo en la zona conurbada. Finalmente, les agradece por su atención y les reitera su compromiso para trabajar de la mano con esta Administración Municipal en la mejora y calidad de los servicios en materia turística, porque así pueden ofrecer a los visitantes de la Ciudad y Puerto de Veracruz un mejor servicio. En uso de la voz el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, pregunta a los Ediles, si tienen observaciones relativas al tema presentado, por lo que concede el uso de la voz a los CC. Regidora Quinta; Regidora Décima Tercera; Regidor Octavo; Regidor Segundo; Regidora Primera; Regidora Décima Tercera; y Regidor Décimo. En uso de la voz C. Aurora Luisa Alvizar Guerrero, Regidora Quinta, saluda al ponente y menciona que como usuaria no se había percatado de esos puntos, llegar a un edificio y no conocer a nadie y que nadie la conozca a ella, no saber que persona llega,

*(Handwritten notes and signatures in the right margin)*

*(Handwritten signatures and initials at the bottom of the page)*



reiterando que verdaderamente no se había percatado de eso; asimismo, pregunta al ponente, si no sería la plataforma la indicada para que quienes usen su plataforma reúnan todos los requisitos que ha mencionado.- Inmediatamente, hace uso de la voz el C. César Alfonso Muñiz Cuervo, quien responde que como comentó, por ejemplo, a nivel estatal, el Gobierno hizo un Convenio con la plataforma para que la plataforma exija esos requisitos; entonces algo que se puede hacer, es que el Ayuntamiento se ponga en contacto con la plataforma para solicitarle este tipo de requisitos y así por medio de la plataforma solicitar todos esos temas, porque al final de cuentas a la plataforma mientras le renten no le interesa; sí o sí debe de ser un tema de regulación a nivel gobierno que es quien tiene que preocuparse por estos temas.- En uso de la voz la C. Belem Palmeros Exsome, Regidora Décima Tercera, saluda a los presentes, y comenta refiriéndose al ponente que, acaba de dar en el punto, pues sí es muy necesario que el Ayuntamiento tome cartas en el asunto, no nada más por el tema que acaba de mencionar de protección civil, si no también tienen el tema de higiene, el tema de salubridad, recordando el tema de las pandemias que bueno que ahorita resulta que hay otro virus de respiración; entonces sí se tiene que tomar cartas en el asunto, si hay una manera viable de hacerlo y también lo acaba de decir muy puntual, hacer Convenios con las plataformas, porque como Municipio también tienen que tener mucho cuidado con no violar los derechos humanos, de esta manera que un usuario, un dueño de una propiedad puede arrendar su propiedad como mejor le convenga; la manera más viable es poder hacer el Convenio con las plataformas para que llenen los requisitos solicitados pues como Ayuntamiento se tiene la autoridad de poder hacerlo. Finalmente, menciona al ponente que cuenta con una Servidora para que trabajen en el asunto y puedan sacarlo adelante para el año 2025.- En uso de la voz el C. Daniel Martin

*(Handwritten marks and signatures on the right margin)*

*(Handwritten signatures and initials at the bottom of the page)*



X

Lois, Regidor Octavo, saluda a los presentes y menciona que suscribe lo mencionado por sus compañeras; asimismo, refiriéndose al ponente señala que como lo ha comentado, poniendo en un contexto las cosas puede ser un comentario ciscado que hoteleros expongan el tema, pero imagínense despertar en un inmueble que no conoces en medio de un terremoto o de un incendio, es por eso que existen los protocolos de protección civil, de seguridad; es decir, te despiertas desorientado no conoces las salidas, no sabes por donde poder huir del tema en cuestión y pues se genera una tragedia que puede terminar creando conflictos turísticos a la entidad y obviamente quienes tienen que ir son los bomberos conurbados, etcétera, a arreglar el tema; entonces, sí es muy factible el tema de regulación por tema de seguridad, tanto por los temas delictivos, como el tema de protección de las personas, por lo que ojalá se pudiera llegar a ese Convenio con las plataformas, porque como lo comenta el ponente no se está en contra; de hecho él mismo tiene un inmueble que trabaja en ese tipo de plataformas y ha visto que tienen muchos bemoles donde hay que trabajar para procurar que haya seguridad para el inquilino y para los que viven en el mismo edificio que muchas veces no sabes ni siquiera quien está hospedado al lado de su casa. En uso de la voz el C. Gianfranco Melchor Robinson, Regidor Segundo, saluda al ponente y refiriéndose a lo que mencionó que no había que regular a la plataforma, que era más bien a los dueños; considera que será un poco difícil que se vaya dueño por dueño, pero sí se jala a la plataforma de alguna u otra manera se les va a obligar un poco más, porque al final la plataforma mientras siga rentando y el dueño siga ganando seguirán igual y terminará esta y vendrán mil administraciones más y no pasará nada, entonces hay que jalar a la plataforma; asimismo, le menciona que es muy buena la idea, lo felicita y reitera que es muy buena idea, no nada más por lo dicho por el Regidor Octavo, acerca de los temblores o incendios, si

2

N

1

20

X

1

1

P

1

N

*[Handwritten signatures and marks]*



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten initials]*

no al final por los delitos de alto impacto, pues esas plataformas se prestan para llevar a cabo secuestros o privaciones de la libertad sin ningún problema, nadie se entera esa es la verdad. Por último, menciona al ponente que puede contar con su ayuda para apoyarlo en el proyecto. Inmediatamente, hace uso de la voz el C. César Alfonso Muñiz Cuervo, quien responde que justamente es lo que se comentó, por ejemplo en la Ciudad de México el Convenio que tienen con Airbnb es que para poder publicar tu propiedad necesitas RFC; entonces algo similar se puede hacer aquí; es decir, si quieres publicar tu propiedad necesitas tener licencia de funcionamiento por parte del Municipio, haciendo un Convenio con la plataforma sería una manera también de exigir a los propietarios a que tramiten su licencia, es uno de los puntos que también se pudiera aplicar. En uso de la voz la C. Sonia Colorado Alfonso, Regidora Primera, agradece y felicita al ponente por este tema; de igual manera, comenta que la verdad ella no ocupa esas plataformas precisamente por esa cuestión, coincide en la parte en la que al no haber parámetros de lineamientos en cuanto al funcionamiento se abarata el servicio, porque al final los anfitriones no garantizan esa seguridad para los usuarios; entonces, sí es importante que se regule, porque eso permitiría que haya una competencia leal entre el servicio que ofrecen los hoteleros con esa plataforma, por lo que considera que es un muy buen tema, y como lo mencionó la Regidora Belem, considera que es parte también de la responsabilidad que tienen como Municipio el que puedan tomar esas atribuciones para poder coadyuvar y que realmente haya esa competencia leal entre todos pues eso va a permitir que todos tengan las mismas oportunidades al incorporarse al comercio formal, al exigirles que cumplan esos requisitos también les estarán dando de manera directa esa seguridad a los usuarios. En uso de la voz la C. Belem Palmeros Exsome, Regidora Décima Tercera, desea agregar que le propone al ponente con la

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signatures and marks]*





X  
2  
N

participación de los demás y en combinación con las plataformas establecer un catálogo de requisitos, y así el que pueda cumplir pues adelante y el que no pueda cumplir, pues que se aparte. **SE DAN POR ENTERADOS.** - - - - -

**b). REGULACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES PARA ARRENDAR INMUEBLES. (C. SERGIO GUADALUPE LAVALLE GARCES).**- - - - -

En uso de la voz, el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, informa continuando con el desarrollo de este punto, se concede el uso de la voz al segundo participante, el C. Sergio Guadalupe Lavalle Garces, quien podrá hacer uso de la voz hasta dos veces, y si fuera del interés del Cabildo, cualquier miembro del Cuerpo Edilicio podrá someter a votación una tercera y final intervención, por el tiempo máximo de cinco minutos; lo anterior, con fundamento en lo establecido en el artículo 59, del Reglamento de Sesiones de Cabildo. Asimismo, señala que el ponente es Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Capítulo Veracruz.- Por lo que inmediatamente hace uso de la voz el C. Sergio Guadalupe Lavalle Garcés quien saluda a los presentes y agradece por la invitación. Asimismo, menciona que a manera de contexto desea agregar que estas plataformas no solo afectan al sector hotelero, también tiene alguna una afectación al negocio inmobiliario de los bienes raíces, quienes son intermediarios y también se tiene una afectación, pero sobre todo más en el tema de los desarrolladores que les impacta directamente. En la última década las plataformas digitales de alquiler a corto plazo, como Airbnb han transformado significativamente al negocio inmobiliario y la industria hotelera, estas plataformas han permitido que propietarios de viviendas, apartamentos y otros inmuebles alquilen sus propiedades directamente a turistas sin necesidad de intermediarios tradicionales como agencias de viajes o cadenas hoteleras; sin embargo, este modelo de negocio disruptivo ha generado tantas oportunidades como

2  
20

X

2

2

2

2

2

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



desafíos para el sector hotelero principalmente, las plataformas como Airbnb permiten a los propietarios de inmuebles generar ingresos de manera flexible, sin los compromisos a largo plazo que implican los alquileres tradicionales, esto ha impulsado el negocio inmobiliario en áreas turísticas y urbanas de mucha demanda turística, convirtiendo propiedades en unidades de alquiler en corto plazo en muchas Ciudades, esto ha ocasionado un aumento en el costo del alquiler de la vivienda ya que los propietarios prefieren obtener ingresos por el alquiler a corto plazo en lugar de alquileres tradicionales a largo plazo. El impacto a las plataformas en los desarrolladores inmobiliarios, se tiene en primer lugar, cambio en la demanda de propiedades, mayor demanda de propiedades de alquiler a corto plazo, los desarrolladores inmobiliarios han observado una creciente demanda de propiedades destinadas al alquiler a corto plazo como apartamentos y casas, especialmente en zonas turísticas y urbanas de alto tráfico, generado proyectos mixtos en los cuales se pueden comercializar casas y departamentos orientados a las nuevas tendencias de mercado que incluyen tecnología, servicios comerciales y unidades más pequeñas; la reducción de oferta de alquileres a largo plazo, en algunas ciudades los propietarios de inmuebles prefieren poner sus propiedades en plataformas de este tipo como Airbnb, en lugar de arrendarlas a largo plazo, esto ha disminuido la disponibilidad de viviendas para alquiler de forma convencional, lo que puede afectar a los inquilinos a largo plazo generando una escases de oferta y elevando los precios de los alquileres tradicionales; por cuanto hace a la revalorización de áreas turísticas y esto también es tema de gentrificación, valoración de propiedades en áreas turísticas, los desarrolladores inmobiliarios han comenzado a identificar las áreas turísticas como las más rentables para el desarrollo de propiedades turísticas como las más rentables para el desarrollo de alquiler a corto plazo, esto ha generado una





X

2

N

comprar ni para vivir, ni rentar a largo plazo ni a corto plazo. Ahora bien, se tendría que establecer un régimen de condominio que permita el uso de estas plataformas, es importante que los edificios de departamentos que se han estado viendo aquí en Veracruz, desde un inicio ellos como inmobiliarios le dicen a los desarrolladores, deja establecido tu régimen de condominio, establécelo legalmente, haz el Acta de Asamblea, deja funcionando correctamente, y establece si ese desarrollo tanto residencial de casas o departamentos, se pueden incluir plataformas residenciales o no, el régimen de condominio manda, y si ahí viene incluido adelante, pero lo pueden hacer mixto, incluso ya hay edificios de departamentos en algunas partes de la Ciudad de México en donde hay una torres exclusivamente para proyectos de departamentos de rentas vacacionales y la otra para habitacional o incluso pisos diferenciados, para evitar también que la gente deje de vivir en estos desarrollos y puedan convivir alternativamente. Respecto al Impacto de la construcción de nuevos proyectos, desarrollo de propiedades dedicadas para alquilar a corto plazo, algunos desarrolladores han optado por diseñar y construir principalmente específicamente para unidades pensadas para alquileres a corto plazo, como apartamentos pequeños y apartamentos turísticos, proyectos de uso mixto que cumplen con las demanda de los viajeros frecuentes, esto ha hecho que los desarrollos inmobiliarios se adapten a las nuevas tendencias de alojamiento cambiando la orientación de sus proyectos, lo que ya se puede ver en la parte de Boca del Rio, hay un proyecto muy grande que prácticamente se está vendiendo todo para plataformas, pero también hay gente que está comprando para vivir; el impacto de las plataformas en los segmentos hoteleros, como es del conocimiento de todos, si hay una presión para precios más bajos, competencia de precios y ocupación, un aumento de la oferta en destinos populares, considera que a Veracruz le falta mucho y se

B

20

Y

D

P

F

I

N

*[Handwritten signature]*

Yi

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





debe trabajar en ello, la diversificación de la experiencia, hoy los nuevos usuarios están buscando experiencias, que muchas veces los hoteles la verdad no los brindan, para lo cual pone un ejemplo, en el caso de una familia de 5 integrantes y se van a un hotel y los hijos ya son grandes, debe alquilar 3 habitaciones y si alquila un departamento puede buscar uno con 3 recámaras, con todos los servicios, el cual incluso le saldrá más barato; por lo que la variedad de opciones, estancias más largas o cortas, uno decide cuanto tiempo puede estar, no se tiene que reservar, simplemente la plataforma lo dice; asimismo, señala que existe una desigualdad de regulaciones, por lo que considera que sí debe haber una igual por cuanto hace a las regulaciones; en resumen, las plataformas como Airbnb han tenido un impacto significativo tanto en los segmentos hoteleros, como en los desarrolladores inmobiliarios, para los hoteles, Airbnb ha introducido una competencia en términos de precios, variedad de opciones y flexibilidad, lo que ha forzado a la industria hotelera a adaptarse a nuevos modelos de negocio y mejorar la calidad del servicio y sus experiencias, para los desarrolladores inmobiliarios, las plataformas han alterado la demanda de propiedades, favoreciendo los alquileres a corto plazo sobre los de largo plazo y contribuyendo a la revalorización de ciertas zonas o áreas turísticas; sin embargo, también enfrentan desafíos regulatorios y la necesidad de adaptar sus proyectos a las nuevas realidades del mercado, ambos sectores deberán encontrar formas de equilibrar la competencia, adaptarse a las regulaciones y explorar nuevas oportunidades de colaboración para garantizar su sostenibilidad y crecimiento.

En uso de la voz el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, pregunta a los Ediles, si alguien tiene alguna observación relativa al tema que se ha presentado, por lo que concede el uso de la voz al Regidor Sexto; Regidor Octavo; y Regidora Décima Tercera. En uso de la voz el



C. Sebastián Cano Rodríguez, Regidor Sexto, comenta: muy buenas tardes a todas, a todos, Alcaldesa con su permiso, compañeros es navidad hay que abrazar, este tema es muy importante porque en la actualidad digo a ustedes ya los tengo hartos, pero ustedes son nuevos así que se los voy a volver a cantar, en la actualidad los jóvenes tenemos un tema con las cuestiones de vivienda, no podemos hacernos de nuestra casa es muy complicado eso ya nos ha quedado un poco claro, pero ese tipo de plataformas abonan a la especulación inmobiliaria y al desplazamiento de la gente en las zonas en las que llegan a vivir y ustedes lo mencionaban abonan a un principal problema que estamos viendo en las urbes y que ya se está viendo en Municipios como lo es Veracruz, que es la gentrificación, alguien sabe cómo suena la gentrificación, no suena, no suena, se vuelven lugares aburridos los barrios que llegan a tener mucha cultura y que es por lo que la gente viene a Ciudades como Veracruz, por exactamente ese baile, ese toque que tiene cada Ciudad en específico, entonces ese mismo desplazamiento y esa misma gentrificación hace que esos barrios y esa cultura desaparezca, porque viene gente del extranjero, gente que no tiene esa cultura que nos caracteriza como jarochos y que se llega a no solamente ya ser un tema de residencia, de la gente que se queda en los hoteles de los lugares, si no que ya también un tema cultural y de turismo, Usted mencionaba que este el alquiler a corto plazo pues es justamente lo que les conviene a las personas que tienen ese tipo de inmuebles, si una renta me sale en \$8,000.00 tal vez en Airbnb le llego a sacar \$800.00 por día y vámonos, es mucho mayor el beneficio que se llega a obtener, yo creo que como Ayuntamiento podemos llegar a hacer mucho, no solamente con el tema de esperar a tener contacto con la app, porque la aplicación está en Estados Unidos supongo, llega a ser luego súper tardado el contacto, igual y no nos da tiempo en esta Administración, nos falta un año igual nos responden el



mensaje en 8 meses y se acabó no se pudo llegar a hacer mucho, entonces de qué manera podríamos llegar a agilizar un trabajo más expedito, muy fácil quieren saber cuántos Airbnb hay en Veracruz, hay casi más de 800 Airbnb aquí en Veracruz, sin contar la zona conurbada y eso solamente abriendo el mapa lo pones en una fecha algo lejana y te aparecen todo los Airbnb disponibles, así ya sabemos en dónde están ubicados los Airbnb, ya en este mismo instante, y a partir de ahí tener una regularización yo creo que el tema fundamental es que sepamos donde hay Airbnb y a partir de ahí se puede empezar a trabajar en todos los aspectos sabiendo en donde es que están ubicados es que podemos llegar a trabajar al respecto y se abona el tema de protección civil, se abona en el tema de seguridad, se abona en el tema de recaudación inclusive, para tener en línea este tipo de modelos y erróneamente yo creo que se piensa que los hoteles están peleados con los Airbnb yo creo que no es el tema simplemente que no se han buscado mecanismos para integrar a los hoteles a esas plataformas y eso es lo que podríamos nosotros sumar también como Ayuntamiento, el buscar que los hoteles estén dentro de las aplicaciones, estoy seguro que se anuncian pero no todos, entonces nosotros como Ayuntamiento no solamente les podemos buscar la parte de la recaudación, que es la más fuerte yo creo que es la que llega a beneficiar, pero también podemos llegar a apoyar a los hoteleros a que se empiecen a inmiscuir en las aplicaciones y esto genera esta competitividad que mencionaba la Regidora Sonia, para todos para todas las partes, eso es cuanto muchas gracias.- En uso de la voz C. Daniel Martin Lois, Regidor Octavo, saluda y agradece al ponente su participación y comentarios, porque solamente así pueden consolidar una mejor participación ciudadana dentro del Municipio, y como bien lo comentó, el diciente también es de familia numerosa al ser cinco integrantes y obviamente cuando viaja, viaja por Airbnb porque le es más cómodo teniendo tres hijos en una casa; asimismo,



se refiere a lo que mencionó el ponente, algo que es bien importante que es el tema del régimen condominal, pues cree que desde ahí se puede empezar a desmembrar la forma de regular esta actividad que si bien él la ve muy positiva, porque trae movimiento, viajas más barato, viajas de otra forma, genera recursos e inversión y entonces el grupo de trabajo que vayan a crear para poder regular esto, quisiera que le pusiera mucho ojo al tema del régimen condominal, obviamente pues hay gente que renta su casa y ahí no habría un régimen condominal pero habría que ver la forma de regularlo también y finalmente menciona que, es bueno que la ciudadanía participe sobre todo los ponentes que son portavoces de Cámaras y Asociaciones Empresariales para poder regular este tipo de acciones. En uso de la voz C. Belem Palmeros Exsome, Regidora Décima Tercera, saluda al ponente y le dice que de la misma manera como se lo comentó al C. César Muñiz, también lo invita a trabajar en el tema, siendo un poco cuidadosos para no violentar los derechos humanos de los dueños de las viviendas, porque al igual que el Regidor Daniel, al igual que otros compañeros, ella también ha sido cliente de Airbnb y acaba de dar en el punto con lo que dijo en relación a las experiencias, incluso ahorita le comentaba a la Alcaldesa, hubo un viaje que hizo este con sus hermanas fueron a París y por supuesto se quedaron en una de las mejores zonas, fascinadas porque a lo mejor pagando un hotel iban a gastar muchísimo más; entonces, en esa parte también pueden invitar al sector turístico, que los hoteles también incluyan eso que también den experiencias, porque de esa manera sería ganar, ganar, ganan los mobiliarios, gana el sector turístico y ganan también como Municipio, porque Veracruz tiene muchísimos lados, incluso aquí Airbnb en el centro hay muchas casas que se están rehabilitando para Airbnb y es padrísimo, hay una en Emparan que está divina, la arregló una Arquitecta Oaxaqueña y la dejó primorosa y siempre está llena; entonces de alguna

X  
2  
N  
b  
ad  
Y  
D  
P  
N



manera si pueden incentivar y trabajar en conjunto, por lo que los invita para que hagan algo similar como sector turístico, que hagan algo para que esté regularizado y sea un tema de seguridad para todos los veracruzanos. En uso de la voz el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, menciona que para finalizar con las observaciones se concederá el uso de la voz a la Presidenta Municipal. En uso de la voz la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez, Presidenta Municipal, agradece a los dos Presidentes tanto a Sergio como a César por haber asistido el día de hoy, pues son temas muy importantes los que se han platicado en el Cabildo, precisamente el tema de Airbnb, menciona que no es usuaria de la plataforma porque no cuentan con los protocolos de seguridad en todos lados, sí sabe que tienen los protocolos de seguridad sí los usa, sino la realidad es que no, porque no sabe ni quien lo está rentando, ni que peligros pueda haber en el departamento o en la casa que se esté alquilando, entonces siempre prefiere ir a un lugar que sabe que está regulado que en este caso serían los hoteles, eso es por un lado; asimismo, considera que es muy importante que como Ayuntamiento sí entren a regularizar ese tema y por el otro lado, que es el de vivienda cree que también como Municipio tienen que propiciar que haya más vivienda, precisamente para evitar el tema de gentrificación del cual el Regidor Sebastián ya les ha hablado varias veces, que está preocupado sobre ese tema, en Veracruz tenían un problema pues nadie se atrevía a hacer vivienda, entonces qué pasaba, la gente se iba a otras zonas y ya el Centro Histórico estaba prácticamente desocupado, es más no tenían ni siquiera una farmacia porque no vivía mucha gente en el Centro Histórico, entonces también como Ayuntamiento tienen que promover que haya más vivienda en el Centro Histórico, más vivienda en la Ciudad de Veracruz y que sea a largo plazo y que no nada más se hagan edificios para Airbnb, si no también edificios para vivienda; refiere que ese tema

X  
2  
N  
  
[Handwritten marks and signatures in blue ink on the right margin]



X  
2.  
N

es muy importante que como Ayuntamiento lo regulen, trabajen y promuevan en ese sentido, porque si vemos Boca del Río tiene miles de edificios tanto de vivienda como de Airbnb y aquí ha notado que es más para Airbnb que para vivienda, entonces también hay que enfocarse en ese aspecto, les agradece a los dos Presidentes que vinieron el día de hoy y que les hablaron de ese tema tan importante y suscribe lo que todos los compañeros han comentado de seguir trabajando sobre esto, les queda un año pero yo creo que en ese año pueden trabajar mucho para dejar sentadas todas las bases.- **SE DAN POR ENTERADOS.**-----

B

**6. DISCUSIÓN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL ACTA DE LA PRESENTE SESIÓN DE CABILDO ABIERTO. (MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO).**-----

P

En uso de la voz el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento, informa al Cuerpo Edilicio que, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 32, de la Ley número 698 Estatal de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto; 30, 70, fracción I, de la Ley Número 9 Orgánica del Municipio Libre; 40, fracción II, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave; 36, del Reglamento de Sesiones de Cabildo; y toda vez que la presente Acta de Cabildo ha sido requerida por el Honorable Congreso del Estado para realizar los trámites correspondientes, solicita al H. Cabildo, apruebe el contenido del Acta número 131, que se levantará al término de la presente Sesión, por lo que en apego a lo establecido por el artículo 7, fracción III, del Reglamento referido, solicita la dispensa de la lectura de la misma. En consecuencia, la Secretaría queda a disposición del Cuerpo Edilicio para cualquier aclaración o duda que exista respecto a la integración del Acta en mención.- Acto seguido, pregunta a los Ediles, si existen observaciones al respecto y toda vez que no hay

P

P

P

P

N



X  
2

observaciones, somete a votación el punto en mención, resultando el siguiente acuerdo: Analizada la propuesta, el Honorable Cabildo.- **ACUERDA.-** Conforme a lo dispuesto en los artículos 32, de la Ley Número 698 Estatal de Participación Ciudadana y Gobierno Abierto; 30, 70, fracción I, de la Ley Número 9 Orgánica del Municipio Libre; 40, fracción II, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave; 7, fracción III, 36, y 60, del Reglamento de Sesiones de Cabildo.- **PRIMERO:** Autorizar el contenido del Acta número 131 correspondiente a una Sesión de Cabildo Abierto.- **SEGUNDO:** Transcríbase en el Libro de Actas que para el efecto existe en la Secretaría del Honorable Ayuntamiento de Veracruz.- **APROBADO POR UNANIMIDAD.- COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.-**-----

N

**7.- CLAUSURA.-**-----

B

ad

Continuando con el uso de la voz el Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos, Secretario del H. Ayuntamiento informa a la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez, Presidenta Municipal, que se ha desahogado en su totalidad el Orden del Día.- Acto seguido, y en uso de la voz la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez, Presidenta Municipal, manifiesta: toda vez que se han desahogado todos los puntos enlistados en el Orden del Día, se da por clausurada la presente Sesión, siendo las doce horas con veinticuatro minutos.-

Y

E

**SE LEVANTA LA PRESENTE ACTA QUE FIRMAN PARA CONSTANCIA LOS CIUDADANOS FUNCIONARIOS QUE EN ELLA INTERVINIERON ANTE EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO QUE AUTORIZA.**-----

P

Handwritten mark

Lic. Patricia Lobeira Rodríguez,  
Presidenta Municipal.

I

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a large 'N' on the right.



C. Manuel Rivera Polanco,  
Síndico Único.

C. Sonia Colorado Alfonso,  
Regidora Primera.

C. Gianfranco Melchor Robinson,  
Regidor Segundo.

C. Gabriela Mercedes Aguirre Reva,  
Regidora Tercera.

C. Luis Enrique Beltrán Calderón,  
Regidor Cuarto.

C. Aurora Luisa Alvizar Guerrero,  
Regidora Quinta.

C. Sebastián Cano Rodríguez,  
Regidor Sexto.

C. Dolores Hernández Sarmiento,  
Regidora Séptima.

C. Daniel Martín Lois,  
Regidor Octavo.

C. Virginia Roldán Ramírez,  
Regidora Novena.





C. José Patricio Franceschy Marín,  
Regidor Décimo.

C. Carlos Pérez Montes,  
Regidor Décimo Primero.

C. Lissethe Martínez Echeverría,  
Regidora Décima Segunda.

C. Belem Palmeros Exsome,  
Regidora Décima Tercera.

Mtro. Sergio Armando Cortina Ceballos,  
Secretario del H. Ayuntamiento.

