



APAR NEWSLETTER

SEPTIEMBRE 2024

EN ESTE NÚMERO

Actualizaciones	01
Beyond, El auge de la industria de las estancias	02
Resúmenes últimos meses	03
Próximos Eventos	07
Webinars	08
Nuevos Socios	09

NUEVA REGLAMENTACIÓN PARA ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y OTROS SECTORES EN LA CIUDAD DE MÉXICO

El gobierno de la Ciudad de México ha emitido un nuevo reglamento que impacta significativamente a diversos sectores económicos y administrativos, con un enfoque especial en establecimientos mercantiles, turismo, y servicios notariales. Estas reformas se inscriben dentro de los esfuerzos por mejorar la transparencia, simplificación de trámites, y la regulación en la operación de negocios, contribuyendo así al desarrollo económico local.

Principales Cambios Introducidos

1. Reglamento de Establecimientos Mercantiles: El nuevo reglamento busca regular de manera más eficiente la apertura y operación de establecimientos mercantiles en la Ciudad de México, simplificando los procedimientos y promoviendo la transparencia. Entre las principales novedades destaca la modernización del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), a través del cual se han registrado más de 98,000 aperturas de negocios, generando más de 980,000 empleos desde 2018 hasta 2024. Este sistema digitalizado reduce significativamente el riesgo de corrupción y agiliza los trámites para los empresarios.
2. Impacto de la Pandemia en la Economía Local: La pandemia de COVID-19 obligó a adaptar las normativas en materia de uso de espacios públicos, así como la colocación de enseres en la vía pública para los negocios, especialmente aquellos relacionados con la venta de alimentos y bebidas. Las disposiciones ahora regulan de manera clara la ocupación del espacio público y las intervenciones que las autoridades pueden realizar para evitar abusos.
3. Regulación de Estacionamientos Públicos: El nuevo reglamento establece normas claras para los estacionamientos públicos, desde la emisión de boletos hasta las responsabilidades que tienen los titulares en cuanto a la seguridad y el cuidado de los vehículos. Se incluye la obligación de contar con seguro de responsabilidad civil y la instalación de sistemas de videovigilancia.
4. Atención a Espacios Culturales Independientes: Los Espacios Culturales Independientes son considerados establecimientos de bajo impacto, con una regulación más flexible que permite su funcionamiento como centros de promoción y difusión artística, además de la venta de productos y servicios culturales, siempre que estas actividades se realicen en horarios limitados.
5. Transparencia y Simplificación en el Notariado y Registro Civil: Se abroga el reglamento anterior y se introducen nuevas disposiciones en materia notarial y de registro civil. La nueva reglamentación está diseñada para modernizar estos procesos, ofreciendo mayor claridad jurídica y acceso simplificado a los servicios para la ciudadanía.

Facilitación de Trámites para Establecimientos Mercantiles

Las reformas introducidas en la reglamentación de la Ciudad de México buscan actualizar el marco normativo aplicable a distintos sectores, principalmente el de los establecimientos mercantiles. A través de la digitalización de los trámites y la simplificación administrativa, se pretende mejorar los procesos de apertura y funcionamiento de los negocios, reduciendo potenciales espacios para la corrupción. Sin embargo, la implementación efectiva de estas normas dependerá de su correcta aplicación por parte de las autoridades y del cumplimiento por los operadores de los establecimientos.

Las medidas también incluyen la regulación del uso de espacios públicos y la adaptación de normativas que responden a las condiciones impuestas por la pandemia, lo que ha suscitado la necesidad de balancear el desarrollo económico con la convivencia en áreas urbanas. Si bien el objetivo de estas reformas es fomentar un ambiente más eficiente y seguro para los negocios y la ciudadanía, su impacto a largo plazo dependerá de cómo se gestionen los nuevos mecanismos de control y supervisión.

Te invitamos a descargar la nueva reglamentación en nuestro sitio oficial en la sección de Requisitos para Operar en Renta Vacacional

BEYOND

LO MEJOR DE NUESTRAS MARCAS ASOCIADAS

El auge de la industria de las estancias

Beyond

La industria de los viajes está experimentando un cambio profundo, y la necesidad de comprender y adaptarse al comportamiento cambiante de los consumidores es más crucial que nunca.

Cada vez más, la línea entre los alquileres vacacionales y los hoteles se está difuminando. Las empresas necesitan aprovechar los análisis avanzados y las tecnologías de inteligencia artificial para seguir siendo competitivas.

En este informe, exploramos las tendencias transformadoras que están remodelando la industria hotelera, revelando cómo los conocimientos impulsados por la inteligencia artificial y la hiperlocalización no solo están mejorando las experiencias de los huéspedes, sino también impulsando un éxito comercial significativo.

Descárgate el informe para descubrir cómo tu empresa puede utilizar estas innovaciones para captar a los consumidores adecuados, en el canal adecuado y en el momento adecuado.

[Descarga tu copia](#)



“Dominando la Facturación de Rentas Vacacionales”

por Ricardo Gómez de DigiTax

La contabilidad y la gestión fiscal en el sector de hospedaje pueden ser un desafío, especialmente cuando se trata de cumplir con las obligaciones fiscales relacionadas con la facturación y el Impuesto sobre el Hospedaje (ISH). Para facilitar este proceso, **DigiTax Contabilidad Digital** diseñó para nuestros socios un webinar titulado en donde ofrece soluciones prácticas para que los propietarios y administradores de alojamientos puedan llevar su propia contabilidad de manera eficiente y en cumplimiento con las regulaciones mexicanas.



En este Webinar, **DigiTax** explica en detalle los distintos aspectos de la facturación que todo negocio de hospedaje debe manejar, desde la emisión de facturas hasta la gestión de cancelaciones y la aplicación de notas de crédito y débito. A continuación, se destacan los puntos más relevantes de este valioso recurso formativo.

1. Tipos de Facturas y Tiempos Máximos de Emisión

Una de las secciones clave de la presentación aborda los tiempos establecidos para emitir distintos tipos de Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI). Estos son algunos de los tiempos máximos que se deben cumplir según el tipo de documento:

- Facturas de Ingresos: Se deben emitir dentro de las 24 horas posteriores a la realización de la operación o al cobro. En el caso de operaciones con el público en general, las facturas pueden emitirse hasta 24 horas después del periodo elegido (diario, semanal, quincenal o mensual).
- Notas de Crédito y Débito: Tanto las notas de crédito como las de débito deben emitirse dentro de las 24 horas posteriores a la operación que las origine.
- Complemento de Pago: Este documento debe emitirse a más tardar el quinto día natural del mes siguiente a aquel en que se recibió el pago.
- CFDI de Nómina: El comprobante fiscal de nómina debe generarse a más tardar el último día del mes en el que se realizó el pago de la nómina.

Cumplir con estos tiempos es crucial para evitar sanciones y asegurar que las operaciones fiscales se manejen de manera ordenada y dentro del marco de la ley.

2. Proceso de Facturación en el Portal del SAT y PAC

DigiTax también profundiza en el proceso de emisión de facturas, detallando cómo los negocios de hospedaje pueden facturar a través del portal del SAT o de un Proveedor Autorizado de Certificación (PAC).

Entre los puntos más importantes se encuentran:

- Las facturas se deben emitir sin retenciones de IVA o ISR.
- Siempre se debe facturar el monto bruto más IVA, incluyendo el ISH correspondiente.
- El ISH (Impuesto Sobre el Hospedaje), que varía según la región, debe calcularse correctamente para evitar discrepancias en las facturas emitidas.

Por ejemplo, en el estado de Nuevo León, el ISH es del 3%, y **DigiTax** ofrece ejemplos prácticos para calcular correctamente tanto el ISH como el IVA en las facturas de ingreso.

3. Gestión de Cancelaciones y Sustituciones

El manejo de cancelaciones y sustituciones de facturas es otra área crítica abordada en la presentación. **DigiTax** explica cómo gestionar las cancelaciones correctamente utilizando los códigos de cancelación aprobados por el SAT:

- Código 01: Se utiliza para cancelar facturas emitidas con errores y que necesitan una relación con otro CFDI.
- Código 02: Aplica a facturas emitidas con errores sin relación con otros documentos.
- Código 03: Se utiliza cuando la operación no se llevó a cabo.
- Código 04: Relaciona la operación nominativa en una factura global.

Este enfoque permite a los usuarios corregir errores de facturación de manera eficiente, evitando problemas futuros con la autoridad fiscal.

4. Notas de Crédito y Débito: Aumentar o Disminuir Valores en Facturas

Un tema que a menudo genera confusión entre los administradores de propiedades es el uso correcto de las notas de crédito y notas de débito. **DigiTax** explica en qué consisten y cómo aplicarlas:

- Notas de Crédito: Se utilizan para disminuir el valor de una factura de ingresos previamente generada, debido a devoluciones o descuentos posteriores. Están relacionadas con una factura de egreso.
- Notas de Débito: Por el contrario, aumentan el valor de una factura de ingresos ya emitida, en casos donde se requiere ajustar el precio original de un servicio o producto.

El proceso para emitir estas notas incluye la correcta utilización de los códigos de relación (01 para notas de crédito y 02 para notas de débito), garantizando que se mantenga una trazabilidad clara entre los documentos fiscales involucrados.

5. Casos Especiales en Facturación

Finalmente, el webinar aborda una serie de casos especiales que suelen presentarse en el sector de hospedaje, como facturación para huéspedes extranjeros, facturación conjunta para grupos, y cómo gestionar situaciones en las que no se recibe el pago completo de una reserva. Estos ejemplos brindan claridad sobre cómo manejar estos escenarios comunes, asegurando que la facturación se realice de manera correcta y eficiente.

En este webinar **DigiTax** proporciona herramientas esenciales para que los propietarios de negocios de hospedaje optimicen su contabilidad y cumplan con las regulaciones fiscales. Al implementar un sistema de facturación adecuado y conocer a fondo el manejo del Impuesto Sobre el Hospedaje (ISH), los administradores pueden asegurarse de que sus operaciones sean eficientes y transparentes.

Para aquellos que buscan mejorar su proceso contable y simplificar la facturación, **DigiTax** ofrece soluciones digitales que se adaptan a las necesidades del sector. Te invitamos a visitar su página web en [DigiTax Contabilidad Digital](#) para obtener más información sobre sus servicios y herramientas, así como recursos útiles que te ayudarán a llevar la contabilidad de tu negocio de hospedaje al siguiente nivel.

Ricardo Gómez - Fundador DigiTax
info@digitax.com.mx

“Trends and Shifts in the Mexican Market September 2024”

por Alejandra Martínez de KeyData



El sector de los alquileres vacacionales en México ha experimentado importantes fluctuaciones y tendencias durante 2024, lo que brinda una visión clave para los administradores de propiedades. Este análisis, basado en datos recopilados hasta septiembre de 2024 por **KeyData Dashboard**, proporciona información sobre la ocupación, tarifas diarias promedio y otras métricas importantes que pueden ayudar a optimizar la rentabilidad y la toma de decisiones estratégicas.

Desempeño de las Propiedades

La ocupación pagada en México ha mostrado un comportamiento mixto en 2024. Mientras que el año 2023 finalizó con cifras superiores a 2022, los meses más recientes han presentado una desaceleración en la demanda, con la ocupación de verano (junio a agosto) disminuyendo en varias regiones. Sin embargo, las expectativas para el otoño y el invierno siguen siendo favorables, aunque todavía es temprano para hacer predicciones definitivas.

El indicador clave para el desempeño de las propiedades es la ocupación pagada, que mide la cantidad de noches vendidas en comparación con el total de noches disponibles. Este dato es fundamental para determinar la demanda y ajustar las tarifas de manera adecuada.

Tarifas Diarias Promedio (ADR)

El ADR (Tarifa Diaria Promedio), que refleja el promedio que paga un huésped por noche, también ha disminuido en comparación con 2023. Durante los primeros meses de 2024, las tarifas han estado por debajo de las cifras del año anterior.

Se ha observado que las reservas que se realizan con mayor anticipación tienden a tener tarifas más altas, mientras que las reservas de último minuto suelen ser a precios más bajos.

Para los administradores de propiedades, es esencial mantener un equilibrio entre la ocupación y el ADR, ya que un aumento en una métrica puede compensar las caídas en la otra.

RevPAR

El RevPAR (Ingresos por Habitación Disponible), que combina la ocupación y las tarifas, ha mostrado un comportamiento desfavorable en 2024. A pesar de que la ocupación en algunos mercados ha sido positiva, las tarifas más bajas han afectado los ingresos generales, haciendo que el RevPAR de este año esté por debajo del de 2023.

La clave para optimizar el RevPAR radica en encontrar un equilibrio estratégico entre la ocupación y las tarifas, de modo que los ingresos no se vean afectados por las fluctuaciones en la demanda.

Tendencias de los Huéspedes y Estrategias de Reservas

En términos de duración de las estancias, los datos muestran un ligero aumento en comparación con 2023. Las estancias más largas tienden a reservarse con mayor anticipación, mientras que las estancias cortas (1 o 2 días) representan una menor parte del total de ingresos. A medida que avanza el año, se espera que las duraciones de las estancias se acorten, por lo que se recomienda implementar estrategias de descuento por estadías prolongadas para incentivar las reservas de mayor duración.

Por otro lado, la ventana de reservas, o el tiempo entre la reserva y la llegada del huésped, ha mostrado una leve disminución en 2024. Los huéspedes tienden a reservar con menos anticipación en comparación con años anteriores, lo que obliga a los administradores a ajustar sus estrategias de precios y marketing para captar la demanda a tiempo.

Impacto de las Regulaciones en el Mercado

El mercado de alquileres vacacionales en México también está experimentando cambios importantes debido a las nuevas regulaciones para alquileres a corto plazo. En la Ciudad de México, por ejemplo, el crecimiento de la oferta se desaceleró a partir de abril de 2024, después de que se aprobaran nuevas normativas. Aunque la oferta sigue creciendo, lo hace a un ritmo más lento, lo que podría afectar el desempeño del mercado en los próximos meses.

Este webinar resume la información clave del informe y destaca los aspectos más importantes para los administradores de propiedades y profesionales del sector de alquileres vacacionales en México. Para obtener datos más detallados y visualizaciones personalizadas que optimicen tu toma de decisiones, [KeyData Dashboard](#) es tu aliado estratégico. Con acceso a métricas precisas en tiempo real y la capacidad de integrar más de 60 sistemas de gestión, **KeyData** te proporciona las herramientas necesarias para maximizar ingresos y mantenerte competitivo en un mercado en constante evolución.

*Si te perdiste estos webinars te invitamos a ver las grabaciones en la sección de **Comunicación** de nuestro sitio oficial*

Rentals Roadshow Mexico 2024

Icnea, en colaboración con Booking.com y APAR, invita al Rentals Roadshow México 2024, una serie de desayunos de trabajo que se realizarán en varias ciudades de México durante el mes de octubre. El evento está dirigido a administradores de propiedades de renta vacacional y proveedores del sector, con el objetivo de presentar tecnologías para automatizar y profesionalizar sus actividades, así como generar diálogo sobre el futuro de la industria.




[Registro](#)

- La Paz **10 de Octubre**
- Ciudad de México **15 de Octubre**
- Monterrey **17 de Octubre**
- Guadalajara **22 de Octubre**



Expo Renta Vacacional Cancún 6ª Edición

ExpoRV es el evento imprescindible para Property Managers, anfitriones profesionales e inversionistas en la industria del alquiler vacacional en México y Latinoamérica. Este congreso, que combina expo show, conferencias y eventos de networking, reúne a los mejores conferencistas internacionales y expertos de la industria para ofrecerte una experiencia única y transformadora.

[Compra tus boletos](#)

- Evento de Recepción y Networking: Puerto Santo Laguna Rooftop **13 Noviembre 5:30 a 8:30**
- Expo y Conferencias: Cancun Center, Zona Hotelera **Jueves 14 al Viernes 15 Noviembre**
- Regatta: Catamarán a Isla Mujeres **Sábado 16 Noviembre**

¡Participa en el Concurso de Propiedades de Renta Vacacional!

Este es tu momento de brillar y destacar tu trabajo como administrador de las mejores propiedades de tu mercado. No solo tendrás la oportunidad de recibir un reconocimiento a nivel internacional que te servirá para promocionar tu propiedad, sino que también podrás atraer la atención de miles de viajeros en busca de su próxima escapada perfecta.

[Registra tu propiedad](#)

La entrega de premios se hará durante la **Expo Renta Vacacional Summit Cancun 2024** el **14 de Noviembre** a las 7:00 PM en **Cancun Center**



Beyond, Emilio Torrent



Martes 15 de Octubre 10:00 (GMT-6)

Host: Emilio Torrent

[Registro](#)

El sector de renta vacacional en México está en auge. Para destacar de la competencia, es importante apostar por herramientas de precios dinámicos que ayudan a ahorrar tiempo, optimizar procesos e incrementar los ingresos. En este evento online, Emilio Torrent, experto en revenue management, te compartirá:

- Datos y proyecciones del sector de renta vacacional en México
- Qué es revenue management y estrategias
- Caso de éxito de Concierge4U, compañía que gestiona más de 70 alojamientos en Cancún, Tulum, Yucatán e Isla Mujeres. Lucía Moreno, fundadora de Concierge4U nos comparte visión del sector y su experiencia con precios dinámicos.

Optimización del Equipamiento para Renta Vacacional: Soluciones Integrales para un Alojamiento Eficiente y Atractivo

¿Quieres maximizar la rentabilidad de tu propiedad vacacional y ofrecer una experiencia inolvidable a tus huéspedes? Únete a nuestro webinar exclusivo donde descubrirás cómo optimizar tu alojamiento con soluciones prácticas e innovadoras en equipamiento y gestión. En este evento aprenderás de expertos en el sector cómo elegir el mobiliario ideal que maximiza espacio y estilo, mientras que implementas suministros y herramientas que mejoran la eficiencia operativa, reducen costos y elevan la satisfacción de los huéspedes. Ya sea que gestionas una pequeña propiedad o varias, obtendrás las claves para hacer tu alojamiento más rentable y atractivo.

PRÓXIMAMENTE



DAMOS LA BIENVENIDA A NUESTROS NUEVOS SOCIOS



RENNIA SMART RENTALS
Guadalajara - Puerto Vallarta

ALGERMAN INMOBILIARIA
CDMX - Oaxaca

MAGB
Cancún - Culiacán

www.rennia.mx

www.mabgconsulting.com



GREAT VILLAS

Los Cabos - Playa del Carmen - Tulúm - Washington DC

ARMANDO KLEIN
CDMX

- Anfitrión -

www.greatvillas.net

NUEVOS PROVEEDORES



Channel Manager / PMS

Suministros para renta vacacional

Channel Manager / PMS

Annie Holcombe
annie.holcombe@nextpax.com
nextpax.com

Anani LeFevre
anani.lefevre@hilton.com
mysupplymanagement.com

Nacho Albiol
info@icnea.com
icnea.mx