

Hacia una nueva gestión catastral: Desafíos y oportunidades para los **gobiernos municipales**

Con 391 votos a favor y 92 en contra en lo general, se ha aprobado en la Cámara de Diputados el proyecto de decreto de la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral.

Establece la creación del Plan Nacional Catastral y el Plan Nacional Registral, para asegurar que la información física de los predios coincida en tiempo real con sus registros legales de propiedad.

NUEVAS HERRAMIENTAS DIGITALES

Se establecen 3 mecanismos tecnológicos para evitar la duplicidad de folios:

- Clave Única Catastral
- Cédula Única Catastral y Registral
- Mecanismo Llave MX

BENEFICIOS:

- Información catastral más completa y confiable.
- Posible incremento en la recaudación municipal.
- Mayor certeza jurídica mediante el registro claro de la propiedad.
- Mejora en la planeación territorial.
- Modernización y digitalización de trámites.

RIESGOS:

- Costos de implementación sin financiamiento suficiente.
- Reducción de margen de decisión operativa local.
- Posible generación de conflictos relacionados al impuesto predial.
- Vulnerabilidades de ciberseguridad y privacidad al no detallar los mecanismos de protección.
- Dependencia tecnológica federal.

Ahora que ha sido aprobada dentro de la Cámara de Diputados, esta se turnará a la Cámara de Senadores y su contenido aún podrá modificarse durante el proceso. Sin embargo, las Autoridades Catastrales y Registrales deberán adoptar e implementar los Modelos de Homologación, las Plataformas Nacionales y demás disposiciones previstas dentro de la nueva Ley el día posterior a su publicación dentro del DOF.

Hacia una nueva gestión catastral: desafíos y oportunidades para los gobiernos municipales

El pasado 7 de octubre de 2026, la Cámara de Diputados **con 391 votos a favor, 92 en contra y cero abstenciones** en su votación en lo general, ha aprobado el **proyecto de decreto** por el que se **expide la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral**. Una **iniciativa de la Presidenta de la República** presentada en septiembre de 2026, **que busca poner orden en la información sobre los inmuebles del país**. La ley responde a un mandato constitucional pendiente desde 2013 y propone que todos operen bajo las mismas reglas básicas y herramientas digitales, sin quitarles sus facultades.

Para lograrlo, crea dos grandes instrumentos: un Plan Nacional Catastral y un Plan Nacional Registral. Con ellos, cada inmueble tendrá una clave única que lo identifique en todo el país y una cédula que vinculará la información catastral con la registral (Folio Real); su contenido se definirá en lineamientos. Además, los trámites de catastro y registro se homologarán, es decir, se pretende que tengan requisitos y tiempos de respuesta iguales en todo el país. También podrán hacerse en línea mediante plataformas nacionales, con identificación por Llave MX y pago digital, incluido el del predial.

Dentro de esta nueva propuesta, también se definen **roles específicos** para los involucrados, en donde se desempeñarían del siguiente modo:

- La Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones (ATDT) desarrolla y opera las plataformas, diseña los modelos de trámites y supervisa que se adopten.
- La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) fija los criterios técnicos y administra los apoyos federales para la modernización.
- Los catastros (estatales o municipales) y los registros públicos (estatales) deben adoptar estas herramientas, mantener su información actualizada y compartirla entre sí.

Su implementación será rápida, ya que las **plataformas deberán estar operando a partir del 1 de enero de 2027**, y la implementación de este recaerá en los presupuestos de cada orden de gobierno.

Implicaciones para los municipios

El artículo 115, fracción IV constitucional reserva a los municipios la hacienda derivada de la propiedad inmobiliaria (predial) y la facultad de proponer las tablas de valores unitarios de suelo y construcción. La ley respeta formalmente esa competencia, pero impone a toda autoridad catastral municipal obligaciones concretas: adoptar el Modelo de Homologación, cumplir el Plan Nacional Catastral, asignar la Clave Única y la Cédula, adoptar la Plataforma Catastral Municipal, implementar Llave MX, mantener actualizada su cartografía y entregar a la ATDT información respecto de la adopción e implementación de los Modelos para la Homologación.

Pese a las posibles modificaciones que puedan originarse durante el periodo legislativo faltante, de modo general se destacan los siguientes **alcances**:

Oportunidades

- **Información catastral más completa y confiable:** la homologación de datos permitiría identificar mejor los inmuebles, reducir registros duplicados y corregir inconsistencias.
- **Posible incremento en la recaudación:** incorporar predios omisos y actualizar padrones amplía la base del predial y fortalece los ingresos propios.
- **Mayor certeza jurídica:** catastro y registro conciliados reducen dobles registros, litigios y discrecionalidad, sin sustituir los procedimientos legales necesarios para acreditar la propiedad.
- **Mejor planeación:** catastro georreferenciado para ordenamiento territorial, zonas de riesgo e inversión en servicios.
- **Modernización y digitalización de trámites:** plataformas y modelos homologados pueden facilitar la gestión electrónica de servicios o tiempos de atención.

Riesgos

- **Implementación sin financiamiento suficiente:** las obligaciones previstas podrían representar una carga presupuestaria importante, dado que la cobertura de apoyos federales dependerá del presupuesto disponible entre otros factores.
- **Menos margen de decisión operativa local:** adopción obligatoria de estándares, claves, plataformas y modelos nacionales.
- **Conflictos relacionados con el impuesto predial:** la actualización de datos o la incorporación de inmuebles omitidos podrían modificar la base sobre la que se calcula el predial.
- **Ciberseguridad y datos personales:** la ley no detalla los mecanismos de protección. Se requerirían controles de acceso, respaldos, auditorías y protocolos de respuesta ante incidentes.
- **Mecanismos poco claros** de validación, rectificación y notificación.
- **Dependencia tecnológica federal:** El uso de plataformas y estándares nacionales puede generar dependencia de proveedores, herramientas o procesos externos.

La oportunidad de esta propuesta está en convertir el catastro de un registro administrativo en una herramienta para mejorar las finanzas públicas, la certeza patrimonial y la planeación territorial. Sin embargo, la homologación por sí sola no garantiza mejores resultados: estos dependerán de la capacidad de cada municipio para actualizar sus sistemas, financiar los cambios y aprovechar la información.

También es importante mantener una distinción sobre que una mayor base gravable no equivale automáticamente a un incremento de tasas ni a un aumento uniforme del predial. Los efectos sobre cada contribuyente dependerán de los datos del inmueble, las disposiciones fiscales locales y las decisiones que legalmente correspondan a las autoridades competentes.

Las disposiciones definitivas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación (DOF), y la mayoría de sus plazos se contarán a partir de ese momento, por lo que sus fechas exactas solo podrán conocerse cuando se publique.

A partir de la entrada en vigor, la ATDT tendrá hasta 30 días hábiles para emitir los lineamientos de los Planes Nacionales y para habilitar las plataformas; en ese mismo plazo, la SEDATU y la Agencia deberán emitir los lineamientos de la Clave Única Catastral y de la Cédula Única Catastral y Registral. Los congresos locales tendrán 180 días para adecuar sus leyes y prever recursos en sus presupuestos, y los ejecutivos estatales y los municipios tendrán 180 días hábiles para armonizar su normatividad, como los reglamentos de catastro y de trámites.

Paola Tallabs
Coordinadora de Asistencia Técnica
asistencia.prolocal@gmail.com