PROLOCAL

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.



ciudades capitales de México

Experiencias que nos hacen más fuertes

PROLOCAL | Centro de Investigación y Estudios Locales

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

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