

Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral

27 de octubre de 2026

El 23 de octubre de 2026 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se expide la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral.

Dicha Ley tiene el propósito de modernizar y vincular la información de los inmuebles en México. Busca que los catastros, que concentran datos sobre ubicación, superficie, características, uso y valor de los predios, así como los registros públicos de la propiedad, en los que se inscriben los actos y derechos sobre ellos, cuenten con información compatible y actualizada. Con ello se pretende facilitar la identificación de cada inmueble, detectar diferencias entre ambos sistemas, fortalecer la certeza jurídica del patrimonio y reducir el margen de prácticas irregulares.

Para lograrlo, establece bases y mecanismos de coordinación entre la Federación, los estados y los municipios, así como criterios comunes para integrar, actualizar e intercambiar información. Entre sus principales herramientas contempla una **Clave Única Catastral** para identificar los inmuebles y una **Cédula Única Catastral y Registral** que vincule sus datos catastrales con los registrales. También propone instrumentos nacionales de planeación (**Plan Nacional Catastral** y **Plan Nacional Registral**), plataformas tecnológicas (**Plataforma Catastral Municipal** y **Plataforma de Registros Públicos de la Propiedad**), así como la homologación de trámites y servicios, con participación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y de la Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones (la Agencia), además de la coordinación con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Disposiciones transitorias (vigencia y plazos)

- Vigencia y Derogaciones (Transitorios Primero y Segundo). La Ley inició su vigencia a partir del 24 de octubre de 2026 y derogó todas las disposiciones legales y administrativas que se oponen a lo establecido en este nuevo ordenamiento.

- Plazos para la Federación (Transitorios Tercero y Cuarto). La Agencia y la SEDATU tienen un plazo máximo de 30 días hábiles desde la entrada en vigor para cumplir con sus obligaciones técnicas:

Lineamientos de los Planes: La Agencia debe emitir las reglas de obligatoria observancia para implementar los Planes Nacionales Catastral y Registral.

Identificadores Únicos: Ambas dependencias deben emitir los lineamientos para integrar la Clave Única Catastral y la Cédula Única Catastral y Registral.

Habilitación de Plataformas: La Agencia debe poner en marcha la Plataforma Catastral Municipal y la Plataforma de Registros Públicos de la Propiedad.

- Adopción Local y Flexibilidad Operativa (Transitorio Quinto). Las autoridades catastrales y registrales del país deben adoptar los modelos de homologación de trámites y servicios, así como las plataformas digitales a más tardar el 31 de diciembre de 2026, operando formalmente a partir del 1º de enero de 2027.

Cláusula de seguimiento: La Agencia publicará un calendario oficial en el Diario Oficial de la Federación que ajustará de forma realista los plazos de adopción, evaluando individualmente a los municipios con rezago tecnológico, de conectividad o presupuestario.

- Armonización Legal en las entidades federativas (Transitorios Sexto y Séptimo). Se imponen dos plazos para que las estructuras locales adecúen sus normatividades a la reforma general:

Congresos Locales (180 días naturales): Los Poderes Legislativos estatales deben reformar sus leyes o emitir nuevos marcos jurídicos locales, además de prever los recursos en sus presupuestos de egresos.

Poderes Ejecutivos estatales y municipios (180 días hábiles): Los titulares de los Poderes Ejecutivos estatales y los ayuntamientos tienen este plazo para armonizar reglamentos y normativas secundarias.

Implicaciones en materia del impuesto predial

La Ley impone a las autoridades catastrales el deber de mantener actualizada su cartografía catastral (conjunto de mapas, planos, archivos vectoriales y ortofotos georreferenciados que muestran la representación de los predios que componen el territorio nacional, permitiendo con ello identificar con precisión su ubicación geográfica y sus características), conforme a los plazos previstos en los lineamientos que se emitan para tal efecto.

En este sentido, se tendrá que revisar a detalle los lineamientos que al efecto se emitan, para identificar el alcance de dicha actualización.

Así, por lo que se refiere al impacto en materia del impuesto predial, la actualización de la información puede servir a las autoridades municipales para determinar el impuesto con datos más precisos; sin embargo, ese posible efecto no equivale, por sí mismo, a establecer un aumento automático y generalizado, ya que la determinación del tributo sigue atendiendo a la legislación estatal y municipal aplicable en cada caso.

Información patrimonial e intercambio de información entre autoridades

La digitalización de la información, por sí sola, no garantiza la calidad ni la veracidad de la información, por lo que una vez que se implemente la Ley en comento, será necesario verificar que la información no presente errores o inconsistencias que pudieran afectar la esfera patrimonial de los particulares.

Asimismo, la concentración e intercambio de información plantea desafíos en materia de protección de datos personales, confidencialidad y seguridad de la información, por lo que será indispensable que su tratamiento y utilización se sujeten a las facultades legales de cada autoridad y a las disposiciones aplicables, garantizando la seguridad jurídica de los contribuyentes.

Finalmente, resulta importante señalar que la interoperabilidad y el intercambio de información entre las autoridades catastrales, registrales y demás autoridades competentes podrían fortalecer los mecanismos de fiscalización, al facilitar la identificación de inconsistencias entre las características físicas, jurídicas y fiscales de los inmuebles, particularmente respecto de superficies, construcciones, usos y valores catastrales.

Implicaciones en materia inmobiliaria

Si bien la Ley está dirigida principalmente a las autoridades catastrales y registrales y no establece, en términos generales, obligaciones directas para los particulares, su implementación podría tener implicaciones relevantes en la práctica inmobiliaria, particularmente en operaciones de compraventa, financiamiento, constitución de fideicomisos, arrendamiento y desarrollo inmobiliario.

En primer lugar, conviene destacar que la Ley establece expresamente que la asignación de la Clave Única Catastral no constituye, por sí misma, prueba plena de propiedad, posesión, superficie o colindancias, ni convalida actos nulos o irregulares. En consecuencia, la revisión de los títulos de propiedad y de los antecedentes registrales continuará siendo indispensable en los procesos de auditoría legal, particularmente en operaciones de adquisición de inmuebles o constitución de garantías.

Asimismo, los mecanismos de intercambio y conciliación de información entre las autoridades catastrales y registrales podrían permitir la identificación de inconsistencias en superficies, colindancias o titularidad que anteriormente no hubieran sido detectadas. Desde una perspectiva transaccional, dichas discrepancias podrían generar la necesidad de realizar procedimientos de aclaración o regularización, ocasionar retrasos en la inscripción de operaciones e incluso incidir en la negociación de sus términos y condiciones. En este contexto, es posible que la Cédula Única Catastral y Registral adquiera mayor relevancia como parte de la documentación revisada durante los procesos de auditoría legal y cierre de operaciones, así como en el otorgamiento de financiamientos.

Por otra parte, la integración de información cartográfica relativa a la propiedad privada, social y pública en la Plataforma Catastral Municipal podría facilitar la identificación de posibles traslapes o discrepancias con terrenos ejidales, comunales o bienes de dominio público. Lo anterior resulta particularmente relevante para operaciones de adquisición de grandes extensiones de terreno, proyectos industriales y desarrollos inmobiliarios ubicados en zonas periurbanas, en los que la identificación y delimitación precisa de los inmuebles constituye un elemento fundamental para evaluar su viabilidad jurídica.

En materia de trámites, la Ley contempla que las gestiones y notificaciones realizadas a través de las plataformas correspondientes produzcan efectos jurídicos equivalentes a los realizados de manera presencial, mediante mecanismos de autenticación digital, incluyendo la Llave MX vinculada a la CURP. En este sentido, será importante dar seguimiento a las disposiciones que regulen el acceso y la representación de personas morales, instituciones fiduciarias y personas extranjeras, así como a los mecanismos de recepción y seguimiento de notificaciones electrónicas.

Finalmente, si bien la Ley entró en vigor el 24 de octubre de 2026, su artículo Quinto Transitorio prevé la implementación de los modelos y plataformas a más tardar el 31 de diciembre de 2026, para su entrada en operación el 1º de enero de 2027, conforme al calendario que publique la Agencia. En este contexto, recomendamos:

- Revisión preventiva: verificar la concordancia entre la información catastral, registral y los títulos de propiedad de los inmuebles relevantes, particularmente aquellos que sean objeto de operaciones en curso o próximas a formalizarse.
- Previsiones contractuales: evaluar la incorporación de declaraciones y garantías, obligaciones de regularización, mecanismos de indemnización y plazos que contemplen posibles inconsistencias documentales o retrasos registrales.
- Planeación de cierres: considerar los posibles efectos del periodo de transición en la programación de operaciones que requieran inscripción registral.
- Seguimiento regulatorio: monitorear la emisión de lineamientos, disposiciones secundarias y criterios operativos por parte de las autoridades competentes, particularmente la Agencia y la SEDATU, para identificar nuevos requisitos o procedimientos aplicables a las operaciones inmobiliarias.

Este documento tiene fines exclusivamente informativos y no constituye asesoría legal o fiscal.

PARA OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL, CONTACTAR A

Pablo Saez, Socio

+52 (55) 5258-1085 | psaez@vwys.com.mx

Luis Enrique Torres, Socio

+52 (55) 5258-1023 | ltorres@vwys.com.mx

Verenice Rodríguez, Asociada

+52 (55) 2690-3518 | vrodriguez@vwys.com.mx

Alejandro Javier Torres, Socio

+52 (55) 5258-1072 | ajtorres@vwys.com.mx

Eliana González, Asociada

+52 (55) 5258-1085 | egonzalez@vwys.com.mx

SINCERAMENTE

Von Wobeser y Sierra, S.C.

Ciudad de México a 27 de octubre de 2026.

La información incluida en esta nota no constituye, ni pretende constituir, ni debe ser interpretada como asesoría legal sobre el tema o la materia aquí tratados. Por el contrario, esta nota tiene fines informativos de carácter general. Para obtener asesoría legal sobre un asunto en particular en relación con esta materia, favor de ponerse en contacto con alguno de nuestros abogados aquí mencionados.