

Nueva Ley Catastral y Registral: ¿qué cambiará para los propietarios de inmuebles en México?

La nueva legislación busca modernizar los catastros y registros públicos de la propiedad, mediante sistemas digitales, procedimientos homologados y mecanismos de intercambio de información entre autoridades. Su implementación comenzará en 2027, conforme a los calendarios oficiales.

El 23 de octubre de 2026 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la **Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral**, que establece un nuevo marco de coordinación para la gestión de la información inmobiliaria en México.

La reforma busca resolver diferencias en los procedimientos, requisitos y sistemas tecnológicos utilizados por las autoridades catastrales y registrales del país. Para ello, contempla plataformas digitales, mecanismos comunes de identificación de inmuebles y procedimientos homologados.

Los principales cambios se relacionan con la digitalización de trámites, la creación de una Clave Única Catastral y la vinculación de la información de los catastros con los registros públicos de la propiedad.

¿Qué establece la nueva Ley Catastral y Registral?

Desde 2013, el artículo 73, fracción XXIX-R, de la Constitución Federal faculta al Congreso de la Unión para expedir leyes generales que armonicen la organización y funcionamiento de los registros públicos inmobiliarios y los catastros municipales.

Con fundamento en esa disposición, la nueva Ley establece las bases de coordinación entre la Federación, las entidades federativas y los municipios para modernizar los sistemas de información catastral y registral.

La legislación contempla dos instrumentos principales: el Plan Nacional Catastral y el Plan Nacional Registral. Ambos permitirán establecer criterios técnicos, requisitos, procedimientos y herramientas tecnológicas comunes para las autoridades competentes.

El objetivo es facilitar la identificación de los inmuebles, actualizar la información territorial y permitir el intercambio de datos entre las instituciones encargadas de administrar los catastros y los registros públicos de la propiedad.

Digitalización y homologación de trámites inmobiliarios

Uno de los principales cambios consiste en la implementación de dos plataformas tecnológicas.

La Plataforma Catastral Municipal permitirá gestionar trámites y servicios relacionados con los catastros, consultar información territorial, administrar el impuesto predial y habilitar pagos digitales.

Por su parte, la Plataforma de Registros Públicos de la Propiedad facilitará la gestión de trámites registrales mediante procedimientos y estándares comunes, incluyendo mecanismos de pago digital. Ambas plataformas utilizarán Llave MX como mecanismo de autenticación e identificación de usuarios.

La ley también establece que los trámites, actuaciones y notificaciones realizados a través de estas plataformas podrán tener los mismos efectos jurídicos y probatorios que los efectuados presencialmente, conforme a los lineamientos aplicables.

Adicionalmente, se desarrollarán modelos nacionales obligatorios para homologar requisitos, formatos, procedimientos y tiempos de resolución.

La operación de estos sistemas no implica que las autoridades federales asuman las competencias locales. La gestión y utilización de los datos catastrales y registrales continuará bajo la responsabilidad de las autoridades correspondientes.

Clave Única Catastral: identificación nacional de los inmuebles

La ley establece la Clave Única Catastral como un identificador que las autoridades deberán asignar a los predios o unidades inmobiliarias inscritos en sus registros.

Esta clave permitirá identificar cada inmueble, actualizar y consultar sus datos catastrales, así como vincularlos con el Folio Real del Registro Público de la Propiedad.

Su implementación facilitará la interoperabilidad entre los sistemas catastrales y registrales, con el propósito de identificar posibles inconsistencias en la información de los inmuebles.

Es importante precisar que, conforme al artículo 28 de la Ley, la asignación de la Clave Única Catastral no constituye por sí misma prueba plena de propiedad, posesión, superficie o colindancias.

Tampoco convalida actos nulos o irregulares ni implica el reconocimiento de derechos de propiedad o posesión, o bien, su modificación o extinción .

En consecuencia, la nueva clave tiene una función de identificación e integración de información, sin sustituir los documentos y procedimientos jurídicos aplicables para acreditar derechos sobre los inmuebles.

¿Qué es la Cédula Única Catastral y Registral?

Otro elemento relevante es la creación de la Cédula Única Catastral y Registral, un documento físico o electrónico que vinculará la información catastral y registral de cada inmueble.

La cédula se generará mediante la vinculación de la Clave Única Catastral con el Folio Real del Registro Público de la Propiedad.

Su finalidad es integrar la información necesaria para identificar y ubicar los inmuebles, así como facilitar la coordinación entre las autoridades competentes.

La interoperabilidad de las plataformas también permitirá detectar discrepancias entre los datos catastrales y registrales, para que puedan corregirse conforme a las disposiciones aplicables.

El intercambio de esta información deberá observar las obligaciones legales en materia de protección de datos personales, seguridad, integridad y trazabilidad.

¿Qué autoridades serán responsables de implementar la ley?

La legislación distribuye las responsabilidades entre distintas autoridades federales y locales. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) tendrá atribuciones relacionadas con la supervisión de la modernización catastral y registral, la emisión de instrumentos técnicos y la administración de recursos presupuestales federales destinados a los programas correspondientes.

La Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones (Agencia) será responsable de desarrollar los planes nacionales, emitir los modelos de homologación, habilitar y administrar las plataformas digitales y proporcionar asistencia técnica a las autoridades locales.

Por su parte, las autoridades catastrales y registrales estatales y municipales, dentro de

sus respectivos ámbitos de competencia, deberán adoptar los modelos homologados, implementar las plataformas y participar en la integración de la Clave Única Catastral y la Cédula Única Catastral y Registral.

¿Qué implicaciones tendrá para propietarios y empresas inmobiliarias?

La nueva legislación introduce cambios relevantes para las personas físicas y morales que realizan trámites relacionados con bienes inmuebles. En particular, la homologación de procedimientos puede facilitar la gestión de servicios catastrales y registrales en distintas entidades federativas.

No obstante, la implementación de un identificador catastral nacional no modifica por sí misma la titularidad de los derechos de propiedad ni sustituye los procedimientos legales para acreditarlos.

La vinculación entre catastros y registros públicos también permitirá identificar discrepancias en los datos de los inmuebles, cuya corrección deberá sujetarse a las disposiciones legales aplicables. Lo anterior facilitará la detección de inconsistencias en operaciones de compraventa, herencias, hipotecas o revisiones fiscales -incluso por el SAT-. Sin embargo, aquellas personas o empresas con documentos irregulares deberán invertir en juicios o procedimientos de regularización antes de poder comercializar sus activos.

Para las empresas con patrimonios inmobiliarios, desarrolladores y participantes del sector, estos mecanismos serán relevantes en los procesos de identificación y administración de propiedades. Pero también deberán considerar que las operaciones con inmuebles podrían requerir correcciones ante las autoridades registrales o catastrales, derivado de inconsistencias o errores que puedan derivarse de los cruces de información.

¿Aumentará el impuesto predial?

Esta Ley no crea un impuesto predial nacional, ni aumenta las tasas o tarifas del impuesto, ya que se trata de una contribución que se define a nivel estatal. Tampoco ordena que los valores catastrales deban igualarse al valor comercial.

Sin embargo, derivado de la aplicación de la nueva Ley sí podría modificarse el valor que se tiene registrado ante el catastro, que es la base para el cálculo del impuesto. Al cruzar

datos cartográficos digitales con los padrones catastrales, las autoridades detectarán construcciones no declaradas, ampliaciones o superficies subvaluadas. Esto actualizará el valor catastral acercándose al valor comercial, lo que derivará en aumentos sustanciales en el cobro final del predial.

Además, las autoridades locales tendrán herramientas para determinar omisiones en el pago de contribuciones pasadas por construcciones no notificadas, pudiendo reclamar adeudos anteriores.

¿Cuándo comenzará a aplicarse la nueva legislación?

La Ley entró en vigor el 24 de octubre de 2026 y establece distintas etapas para su implementación.

En un plazo máximo de 30 días hábiles, la Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones deberá emitir los lineamientos para implementar los planes nacionales. En ese mismo plazo, la Agencia y la SEDATU deberán emitir los lineamientos para la integración y adopción de la Clave Única Catastral y la Cédula Única Catastral y Registral. La Agencia también deberá habilitar las plataformas dentro del plazo previsto en el artículo cuarto transitorio.

Las autoridades catastrales y registrales deberán adoptar los modelos de homologación y las plataformas a más tardar el 31 de diciembre de 2026, con el propósito de que entren en operación el 1 de enero de 2027, de acuerdo con el calendario que publique la Agencia y considerando las capacidades técnicas y operativas de las autoridades.

Adicionalmente, los congresos estatales deberán adecuar su legislación dentro de los 180 días posteriores a la entrada en vigor del decreto, mientras que los gobiernos estatales y municipales dispondrán de 180 días hábiles para realizar las acciones de armonización normativa que les correspondan.

Consideraciones finales

La Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral establece un marco nacional para modernizar los sistemas de información inmobiliaria y homologar los procedimientos administrativos relacionados con los catastros y registros públicos de la propiedad.

Sus principales instrumentos son la digitalización de trámites, la interoperabilidad de plataformas y la vinculación de información mediante la Clave Única Catastral y la Cédula

Única Catastral y Registral.

La eficacia de este modelo dependerá de su implementación por las autoridades federales, estatales y municipales, así como de la emisión de los lineamientos técnicos y del cumplimiento de los calendarios previstos.

Desde una perspectiva jurídica, será especialmente importante que la modernización tecnológica se acompañe de mecanismos que garanticen la certeza sobre los derechos inmobiliarios, la protección de datos personales y el respeto a las competencias de cada orden de gobierno.

Fecha de publicación: 30 de octubre de 2026