

La propiedad en clave digital: el desafío de armonizar catastros y registros públicos en México.

Lic. Humberto Zapata Pólito[1]

NOTA DEL EDITOR

En este Reporte Entidad se explica el nuevo marco nacional en materia del fortalecimiento y armonización de los catastros estatales y municipales, así como de los registros públicos de la propiedad, con esta nueva legislación se pretende integrar con instrumentos de transformación digital información territorial y patrimonial, pero el desafío no estará en lo robusto de la plataforma informática, sino en las capacidades institucionales que se requieren desarrollar para consolidar con éxito la armonización de los catastros y registros públicos.

Palabras clave

- Catastro
- Registro Público de la Propiedad
- Interoperabilidad
- Clave Única Catastral
- Cédula Única Catastral y Registral
- Transformación Digital
- Gestión Pública
- Ordenamiento Territorial
- Certeza Jurídica.

1 **Zapata Pólito** (hzapatap1969@gmail.com). Consultor Senior en el Instituto de Estudios en Gobierno y Finanzas Públicas IEGFIP, Monterrey, Nuevo León, México.

EL DECRETO “LEY GENERAL PARA EL FORTALECIMIENTO Y ARMONIZACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL”

El Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de octubre de 2026, por el que se expide la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral, coloca en el centro de la agenda pública un asunto que durante años ha permanecido disperso entre oficinas, sistemas y competencias: la necesidad de conocer con precisión qué bienes existen, dónde están, quiénes aparecen vinculados con ellos y bajo qué condiciones administrativas y jurídicas se gestionan. La Ley busca coordinar a la Federación, las entidades federativas y los municipios para fortalecer, modernizar, homologar, actualizar e interoperar los catastros y los registros públicos de la propiedad, en cumplimiento del artículo 73, fracción XXIX-R, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



La relevancia del decreto es evidente. El catastro aporta información territorial, física, fiscal y administrativa de los inmuebles; el registro público de la propiedad documenta actos y derechos con efectos jurídicos. Cuando ambas fuentes permanecen separadas, desactualizadas o construidas con criterios distintos, la ciudadanía enfrenta trámites más lentos y autoridades con capacidades limitadas para planear, recaudar, ordenar el territorio y proteger derechos patrimoniales. La Ley plantea una arquitectura común para superar esa fragmentación, aunque el texto normativo aún no permite identificar los ¿Cómo? se lograrán materializar los beneficios esperados.

Sus ejes declarados son la equidad, la certeza jurídica, la interoperabilidad y la trazabilidad. La equidad se vincula con la posibilidad de reducir discriminación, segregación o marginación en el ejercicio de los derechos de propiedad; la certeza jurídica apunta a fortalecer la seguridad patrimonial y la congruencia con los instrumentos de desarrollo

urbano, ordenamiento territorial y ambiental. La interoperabilidad exige intercambio seguro de información entre sistemas, mientras que la trazabilidad obliga a que actuaciones, modificaciones y trámites puedan seguirse de manera cronológica, inalterable y auditable.

La pieza técnica y administrativa más importante es la vinculación entre la Clave Única Catastral y el Folio Real mediante la ***Cédula Única Catastral y Registral***. En términos de la Ley, esta cédula será el mecanismo de enlace entre la información territorial y la registral. La promesa es significativa: una identificación consistente del inmueble puede facilitar consultas, reducir duplicidades y hacer visibles inconsistencias entre lo que existe en la cartografía, lo que se administra fiscalmente y lo que consta en los registros. Sin embargo, la clave no constituirá por sí misma prueba plena de propiedad, posesión, superficie o colindancias, ni convalidará actos nulos o irregulares, como establece el artículo 28.

La distribución de responsabilidades también es clara en el diseño legal. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano deberá proponer, administrar y supervisar recursos federales destinados a la modernización, además de emitir lineamientos en su ámbito. La Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones tendrá a su cargo los Planes Nacionales, los modelos de homologación, las plataformas, los accesos, la asistencia técnica y los mecanismos de ciberseguridad. Las autoridades catastrales deberán adoptar la Plataforma Catastral Municipal, actualizar su cartografía e implementar la Clave Única Catastral y la Llave MX. Las autoridades registrales deberán adoptar la Plataforma de Registros Públicos de la Propiedad, los modelos registrales y la Cédula Única Catastral y Registral.



La responsabilidad, por tanto, no se concentra en una sola instancia: se distribuye y exige coordinación sostenida.

El reto principal está en la distancia entre el diseño nacional y las realidades institucionales locales. El decreto presupone capacidades técnicas, personal capacitado, cartografía actualizada, conectividad, procesos documentados y sistemas capaces de intercambiar información. Es razonable advertir que esas condiciones no son homogéneas entre municipios y entidades federativas. La interoperabilidad no consiste únicamente en conectar plataformas: requiere datos confiables, reglas comunes, controles de calidad, mantenimiento continuo y autoridades capaces de corregir errores sin trasladar el costo de la transformación a la ciudadanía.



También será decisiva la protección de datos personales y la ciberseguridad. La Ley ordena que el intercambio de información garantice protección de datos, archivos, transparencia, integridad, seguridad y trazabilidad. Esa exigencia es indispensable, pero su cumplimiento dependerá de protocolos, controles de acceso, gestión de incidentes, auditorías y responsabilidades claramente asignadas. Una plataforma más integrada puede mejorar la gestión, pero también puede ampliar el impacto de una falla si no se acompaña de salvaguardas proporcionales.

El calendario añade presión. Los transitorios disponen que las autoridades adopten e implementen los modelos homologados y las plataformas a más tardar el 31 de diciembre de 2026, para que entren en operación el 1 de enero de 2027. A la vez, el artículo transitorio octavo establece que las erogaciones se cubrirán con los presupuestos autorizados y que no se autorizarán recursos adicionales para el ejercicio fiscal ni los subsecuentes. Sin duda, esta combinación merece revisar detenidamente lo siguiente: *la exigencia de resultados rápidos puede chocar con la necesidad de invertir en infraestructura, migración de datos, capacitación, soporte y seguridad.*



La armonización normativa constituye otro desafío. Los poderes legislativos estatales deberán adecuar su marco legal o emitir la legislación correspondiente, mientras que los poderes ejecutivos estatales y los municipios deberán realizar acciones de armonización dentro de los plazos previstos. Todo ello debe hacerse respetando el ámbito de competencia municipal reconocido en el artículo 115 constitucional, cuya necesidad de modernizar las atribuciones municipales cada vez se va haciendo una urgencia. La coordinación nacional puede fijar estándares y facilitar soluciones, pero no debería convertirse en una sustitución automática de las responsabilidades ni de las decisiones que corresponden a los gobiernos locales.

Esta es solo una relatoria de opiniones sobre el contenido publicado en el DOF. No constituye una interpretación oficial de la Ley ni una opinión jurídica vinculante. Su propósito es valorar el alcance público del decreto, sus oportunidades y las condiciones que deberán atenderse para que la modernización anunciada se traduzca en mejores servicios y mayor seguridad patrimonial.

Datos, Privacidad y Ciberseguridad

Proteger los datos personales y los archivos catastrales es esencial para la confianza pública.
Se requiere transparencia, integridad y seguridad en todo el ciclo de la información: trazabilidad, controles de acceso, gestión de incidentes y auditorías.

El calendario añade presión

- Adopción e implementación a más tardar el 31 de diciembre de 2026.
- Entrada en operación: 1 de enero de 2027.

El articulo transitorio octavo dispone que las erogaciones se cubran con presupuestos autorizados y no se autoricen recursos adicionales para el ejercicio fiscal ni los subsecuentes.

CONTRIBUCIÓN

La contribución potencial del decreto se encuentra en convertir información que hoy puede estar dispersa en una infraestructura pública más coordinada. El Plan Nacional Catastral y el Plan Nacional Registral establecen directrices, prioridades y acciones para fortalecer ambas funciones, mientras que sus respectivas plataformas buscan homologar trámites, servicios y mecanismos de identificación. El objetivo no es meramente tecnológico: consiste en hacer que la información territorial y patrimonial sea más útil para la administración, la planeación y la ciudadanía.

Si la implementación se realiza con calidad, la homologación podría reducir márgenes de discrecionalidad. Requisitos, criterios técnicos y tiempos de resolución comunes pueden hacer más previsibles los trámites y permitir que las personas sepan qué deben presentar y qué respuesta esperar. La incorporación de pagos digitales y la autenticación mediante Llave MX también puede facilitar gestiones a distancia, aunque su utilidad real dependerá de la conectividad, la accesibilidad y la asistencia para quienes enfrentan barreras digitales.

La vinculación entre la Clave Única Catastral y el Folio Real puede ayudar a detectar inconsistencias entre la información catastral y registral. Esa función es relevante para la gestión del suelo, la actualización de padrones, la administración del impuesto predial y la planeación territorial. También puede ofrecer una base más sólida para identificar inmuebles, ordenar expedientes y orientar decisiones públicas. No obstante, el decreto establece mecanismos y obligaciones; todavía no permite sostener que la reducción de errores, los menores tiempos o una mayor certeza ciudadana ya sean resultados comprobados.

El alcance territorial también es importante. Un catastro actualizado y un registro interoperable pueden apoyar políticas de desarrollo urbano, infraestructura, servicios públicos y prevención de conflictos derivados de información contradictoria. La calidad de los datos puede mejorar la evidencia disponible para decidir dónde invertir, cómo regular el crecimiento urbano y qué zonas requieren atención prioritaria. Pero esa posibilidad exige que la información se mantenga vigente y que las autoridades expliquen cómo se corrigen los datos y cómo pueden las personas ejercer sus derechos frente a errores.

La reforma puede habilitar:	La reforma no sustituye:
Trámites más homogéneos, pagos digitales y consultas coordinadas.	La calidad de los datos, la capacitación ni la capacidad institucional.
Detección de inconsistencias entre catastro y registro.	La revisión administrativa y jurídica de cada caso concreto.
Mejor evidencia para la planeación territorial.	La voluntad de coordinación ni la autonomía municipal.

La tabla resume una distinción esencial: la plataforma puede habilitar procesos, pero no resuelve por sí sola las causas de la fragmentación institucional. La digitalización no corrige automáticamente una cartografía incompleta, un expediente defectuoso o una práctica administrativa desigual. Tampoco reemplaza el criterio de las autoridades competentes ni convierte una identificación técnica en reconocimiento de derechos, límite que la propia Ley marca en relación con la Clave Única Catastral.

Por ello, la implementación debería acompañarse de indicadores públicos de seguimiento y evaluación. Sería pertinente medir, entre otros aspectos previstos por la lógica de los Planes Nacionales, el avance de la adopción, la actualización cartográfica, los tiempos de resolución, la disponibilidad de servicios, la interoperabilidad efectiva, la atención de incidencias y la calidad de los datos. Esos indicadores tendrían que publicarse con suficiente claridad para distinguir entre una plataforma habilitada y un servicio que realmente funciona para la población.

La asistencia técnica también debe ser una política permanente, no una actividad inicial. La Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones tiene atribuciones para capacitar, asesorar y brindar acompañamiento; la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano cuenta con responsabilidades de supervisión y apoyo presupuestal conforme a la disponibilidad autorizada. En un contexto donde el transitorio octavo limita la expectativa de recursos adicionales, será indispensable priorizar, calendarizar y transparentar las inversiones existentes, así como evitar que los municipios con menores capacidades queden rezagados.

Finalmente, la legitimidad del proceso dependerá de la transparencia, la auditoría y la participación municipal. Las autoridades locales conocen las particularidades de sus territorios y deberán intervenir en la definición de necesidades, migración de información, pruebas y evaluación de resultados. La coordinación nacional será más sólida si ofrece estándares comunes sin desconocer las diferencias institucionales, y si incorpora mecanismos para que la ciudadanía conozca el uso de sus datos, reporte inconsistencias y obtenga respuestas comprensibles.

MENSAJE DEL AUTOR

La Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral representa una oportunidad para pasar de sistemas fragmentados a una gestión patrimonial y territorial más integrada. Su diseño reconoce que la seguridad jurídica, la planeación urbana, la administración municipal y la transformación digital están conectadas. También reconoce que ninguna autoridad puede resolver por sí sola un problema cuya información atraviesa distintos niveles de gobierno.

El éxito del decreto dependerá de convertir la armonización normativa y tecnológica en capacidades públicas reales: *personal preparado, datos confiables, cartografía actualizada, sistemas seguros, reglas transparentes y coordinación cotidiana*. El calendario de operación para el 1 de enero de 2027 obliga a trabajar con disciplina, pero la rapidez no debe confundirse con cumplimiento sustantivo. Adoptar una plataforma no equivale a modernizar una institución si los procesos, los datos y la atención a las personas permanecen igual.

Para las autoridades, el desafío es demostrar que la inversión organizativa y tecnológica se traduce en servicios más sencillos, información confiable y decisiones con mayor evidencia. Para la ciudadanía, la expectativa legítima es contar con derechos patrimoniales mejor protegidos, trámites previsibles y mecanismos claros para corregir errores. La transformación digital tendrá sentido únicamente cuando sea visible en la vida cotidiana: menos incertidumbre, mayor acceso y una gestión del territorio a la altura de sus responsabilidades públicas.

“Considero que el factor de éxito, no será la existencia de más sistemas, sino la capacidad de ofrecer información confiable, proteger derechos y resolver trámites con mayor claridad, seguridad y responsabilidad pública.”

Contacto: www.iegfip.com y entidad@iegfip.com

Referencias

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2026). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos artículo 73, fracción XXIX-R, y artículo 115. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de junio de 2026.

  https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf

- Diario Oficial de la Federación. (edición vespertina 23 de octubre de 2026). Decreto por el que se expide la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral.

  https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5802078&fecha=23/10/2026#gsc.tab=0

- Diario Oficial de la Federación. (16 de julio de 2025). Decretro por el que se expide la Ley Nacional para Eliminar Trámites Burocráticos.

  https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5763166&fecha=16/07/2025#gsc.tab=0

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2026). Ley General de Responsabilidades Administrativas. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre 2025.

Sobre el autor

Humberto Zapata Pólito es Licenciado en Economía por la Universidad Autónoma de Nuevo León, se ha especializado en la elaboración e implementación de políticas públicas; experto en Gestión Pública para Resultados (PpR-SED), Políticas Presupuestarias, Diseño de Programas Públicos, Reingeniería Administrativa de Procesos, Planeación Estratégica Gubernamental y Diseño de normas jurídicas en materia de gasto público y planeación. Actualmente es Consultor Senior del Instituto de Estudios en Gobierno y Finanzas Públicas IEGFIP.