

NUEVA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL

Impactos para propietarios e inversionistas

Terrenos · Casas · Departamentos · Bodegas

**Análisis ejecutivo del proyecto aprobado por
la Cámara de Diputados y turnado al Senado.**

EDICIÓN PARA SOCIOS Y CLIENTES · OCTUBRE 2026

PANORAMA

Lo esencial en una página

Mayor certeza patrimonial; mayor visibilidad de inconsistencias.

La propuesta conecta Catastro y Registro Público para identificar cada inmueble con información física, jurídica y territorial compatible. Para propietarios con documentación consistente, puede facilitar compraventas, créditos y herencias. Para inmuebles con diferencias de superficie, construcciones no registradas o sucesiones pendientes, hará más visibles los problemas que deberán corregirse.

01 IDENTIDAD ÚNICA

Clave y Cédula Única para vincular el inmueble con su folio real y datos catastrales.

02 INTEROPERABILIDAD

Catastro y Registro intercambiarán datos para detectar y corregir inconsistencias.

03 TRÁMITES DIGITALES

Gestiones, pagos y notificaciones digitales con efectos jurídicos equivalentes.

ESTADO LEGISLATIVO AL 9 DE OCTUBRE DE 2026

La Cámara de Diputados aprobó el proyecto con modificaciones y lo turnó al Senado. Por tanto, todavía no debe tratarse como ley vigente ni como texto definitivo.

LECTURA EJECUTIVA

La ley no crea una tasa nacional de predial. El efecto económico dependerá de las decisiones fiscales locales y de la corrección de valores, superficies, construcciones y predios omitidos.

ARQUITECTURA DE LA REFORMA

Seis cambios principales

01 CLAVE ÚNICA CATASTRAL

Identificador irrepetible para cada predio o unidad inmobiliaria.

02 CÉDULA ÚNICA

Documento que vincula información catastral y registral.

03 CARTOGRAFÍA ACTUALIZADA

Mapa base nacional con propiedad civil, social y pública.

04 PLATAFORMAS CONECTADAS

Interoperabilidad entre catastros y registros estatales.

05 TRÁMITES HOMOLOGADOS

Requisitos, formatos y tiempos de resolución comunes.

06 TRAZABILIDAD

Cambios y actuaciones deberán quedar ordenados y auditables.

UNA PROTECCIÓN CLAVE

La Clave Única no acredita por sí sola propiedad, posesión, superficie o colindancias; tampoco valida actos irregulares ni extingue derechos. La escritura, el folio real y los procedimientos legales conservan su función.

IMPACTO PRÁCTICO

Qué cambia según el inmueble

TERRENOS

REVISAR Superficie, colindancias, ubicación y correspondencia entre plano, escritura y Catastro.

EFFECTO Posibles rectificaciones y actualización del expediente antes de vender o desarrollar.

CASAS

REVISAR Metros construidos, ampliaciones, niveles y construcciones registradas.

EFFECTO Regularización de obra y posible ajuste de valor catastral conforme a reglas locales.

DEPARTAMENTOS

REVISAR Unidad privativa, indivisos y régimen de propiedad en condominio.

EFFECTO Mayor claridad para transmitir o hipotecar; correcciones cuando los documentos no coincidan.

BODEGAS / NAVES

REVISAR Construcción, oficinas, mezzanines, patios y clasificación catastral.

EFFECTO Revisión documental y fiscal; especial atención antes de venta, financiamiento o expansión.

IMPLICACIÓN FISCAL

¿Puede aumentar el predial?

No existe un aumento nacional automático.

El proyecto no fija una tasa federal ni ordena elevar el impuesto. La determinación del predial continúa en el ámbito local. Sin embargo, una actualización del expediente puede modificar la base gravable de inmuebles desactualizados.

EJEMPLO ILUSTRATIVO

Registro: 120 m² construidos → **Realidad: 200 m² construidos**

Si la autoridad incorpora los 80 m² omitidos, el valor catastral y el pago pueden aumentar aun cuando la tasa no cambie.

A

MAYOR EXPOSICIÓN

Predios omitidos, valores antiguos, ampliaciones o construcciones sin incorporar.

B

MENOR EXPOSICIÓN

Expediente, superficies, construcciones y pagos actualizados.

C

DECISIÓN LOCAL

El efecto depende de tablas, tasas y reglas de cada municipio y estado.

Recomendación: revisar la congruencia documental antes de vender, aportar, hipotecar, subdividir o iniciar un desarrollo.

DEBATE PÚBLICO

Qué señalan los especialistas

ENRIQUE QUINTANA · EL FINANCIERO

La ley no obliga directamente a actualizar tablas de valores; los efectos recaudatorios dependerán de municipios y congresos locales.

KARIM OVIEDO · CENTRO URBANO / AMPI

La modernización es necesaria, pero requiere presupuesto, capacidad técnica, ciberseguridad y una transición gradual.

MIGUEL SAUCEDO · IMAGEN RADIO

La identificación única puede ser positiva; regularizar contratos privados, sucesiones y posesiones históricas será el reto operativo.

EMILIO SÁNCHEZ · CIEP / EXPANSIÓN

El eventual aumento no alcanzaría a todos, sino principalmente a inmuebles con valores catastrales desactualizados.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES

La homologación facilitaría operaciones, pero el acceso a datos patrimoniales exige controles estrictos y trazabilidad.

PUNTO DE COINCIDENCIA

La modernización puede mejorar la certeza jurídica, pero su beneficio dependerá de la calidad de la implementación y de cómo se corrijan las inconsistencias.

ACLARACIÓN JURÍDICA

Terrenos sin construir y expropiación



Lo que la reforma sí puede hacer visible

- Predios que no aparecen en Catastro o Registro Público.
- Diferencias de superficie, colindancias o titularidad.
- Adeudos, sucesiones pendientes o contratos privados.
- Restricciones urbanas, ambientales o de conservación.

REGLA CONSTITUCIONAL

Una expropiación requiere causa de utilidad pública prevista en la ley, procedimiento formal e indemnización. Esta facultad ya existe en el artículo 27 constitucional y no se amplía por mantener un terreno sin construir.

No confundir “terreno baldío” de la Ley Agraria —tierra de la Nación que nunca salió legalmente de su dominio— con un lote privado vacío.

ACCIÓN PREVENTIVA

Expediente recomendado por inmueble

01 ESCRITURA O TÍTULO

Titular, antecedentes y descripción del inmueble.

02 FOLIO REAL VIGENTE

Inscripciones, gravámenes y limitaciones.

03 CÉDULA Y BOLETA PREDIAL

Cuenta, superficie, uso y valor catastral.

04 PLANO / LEVANTAMIENTO

Medidas, colindancias y coordenadas.

05 CONSTRUCCIONES

Licencias, ampliaciones y terminación de obra.

06 USO DE SUELO

Compatibilidad con el proyecto actual o futuro.

Prepararse antes de la operación reduce tiempos y costos.

La prioridad es detectar y corregir diferencias antes de vender, aportar, hipotecar, subdividir o desarrollar. Cada caso debe revisarse con base en la legislación estatal y municipal aplicable.

REFERENCIAS

Fuentes consultadas

- 1 Iniciativa del Ejecutivo federal, Gaceta Parlamentaria, 8 de septiembre de 2026. Documento base analizado.
- 2 Canal del Congreso. “Diputados avalan marco legal para fortalecer y homologar catastros y registros públicos”, 7 de octubre de 2026.
<https://www.canaldelcongreso.gob.mx/noticias/10308>
- 3 Enrique Quintana, “¿Subirá el predial?”, El Financiero, 15 de septiembre de 2026.
<https://www.elfinanciero.com.mx/opinion/enrique-quintana/2026/09/15/subira-el-predial/>
- 4 Karim Oviedo, “Una reforma catastral y registral necesaria para 2027”, Centro Urbano.
<https://centrourbano.com/revista/opinion/reforma-catastral-registral-2027/>
- 5 “La Ley de Catastro pone la mira en predios irregulares...”, Expansión Política, 14 de septiembre de 2026.
<https://politica.expansion.mx/mexico/2026/09/14/ley-de-catastro-va-por-predios-irregulares-zonas-plusvalia>
- 6 Entrevista con Miguel Saucedo, Imagen Radio, 9 de octubre de 2026.
<https://www.imagenradio.com.mx/noticias/ley-para-fortalecimiento-armonizacion-catastral-romantica-difcil-dr-sauce-do>
- 7 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 27; Ley de Expropiación vigente.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/35.pdf>

Este documento tiene fines informativos y no sustituye una opinión legal, fiscal, registral o catastral aplicable a un inmueble determinado. La versión final de la ley puede cambiar durante el proceso legislativo.