



Nueva coordinación de Catastros y Registros en un Estado Federal: Una necesidad jurídica, tributaria y social.

Ricardo Lopez, INMECA, México.





EL MODELO DE CATASTRO EN MÉXICO

Un catastro municipal



CEPAL





El catastro es un sistema de información geográfica que registra y organiza la información sobre los bienes inmuebles de un territorio, como parcelas, edificios y terrenos.

Su objetivo principal es establecer y mantener actualizada la información sobre la propiedad y características físicas de los inmuebles, así como su valoración para efectos fiscales. El catastro es fundamental para la gestión territorial, la planificación urbana y el desarrollo económico, ya que proporciona información precisa y actualizada sobre la propiedad de los bienes inmuebles, facilitando la toma de decisiones y la implementación de políticas públicas.



El registro inmobiliario es un sistema jurídico-administrativo que tiene como finalidad inscribir y publicitar los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

Su objetivo es garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, protegiendo los derechos de los propietarios y permitiendo la transferencia de la propiedad de manera segura y eficiente. El registro inmobiliario es esencial para la protección de los derechos de propiedad, la prevención de conflictos y la promoción de la inversión y el desarrollo económico.



La vinculación entre el catastro y el registro inmobiliario es fundamental para transformar el entorno jurídico patrimonial y social de las personas.

Al contar con un catastro actualizado y preciso, se facilita la identificación y delimitación de los bienes inmuebles, lo que a su vez permite una correcta inscripción en el registro inmobiliario.

Esto garantiza la seguridad jurídica de los derechos de propiedad, evitando conflictos y asegurando la protección de los propietarios. Además, la vinculación entre ambos sistemas permite una gestión más eficiente de los bienes inmuebles, facilitando la planificación urbana, la recaudación de impuestos y la implementación de políticas públicas.

En México la institución catastral es desarrollada por diversas entidades de la administración pública tanto estatal como municipal.

Los estados en su gran mayoría tienen la facultad normativa y prácticamente todos los estados tienen una ley de catastro y su reglamento.

El trámite y los procesos son realizados por los municipios de cada uno de los estados.

No existe una ley federal que homologue los procesos y trámites y estandarice la generación de los datos. Es por ello que tenemos 2469 realidades, ya que cada municipio realiza su catastro a su real saber y entender.



En la siguiente lamina podemos observar las diferentes formas que adoptan los catastros en México

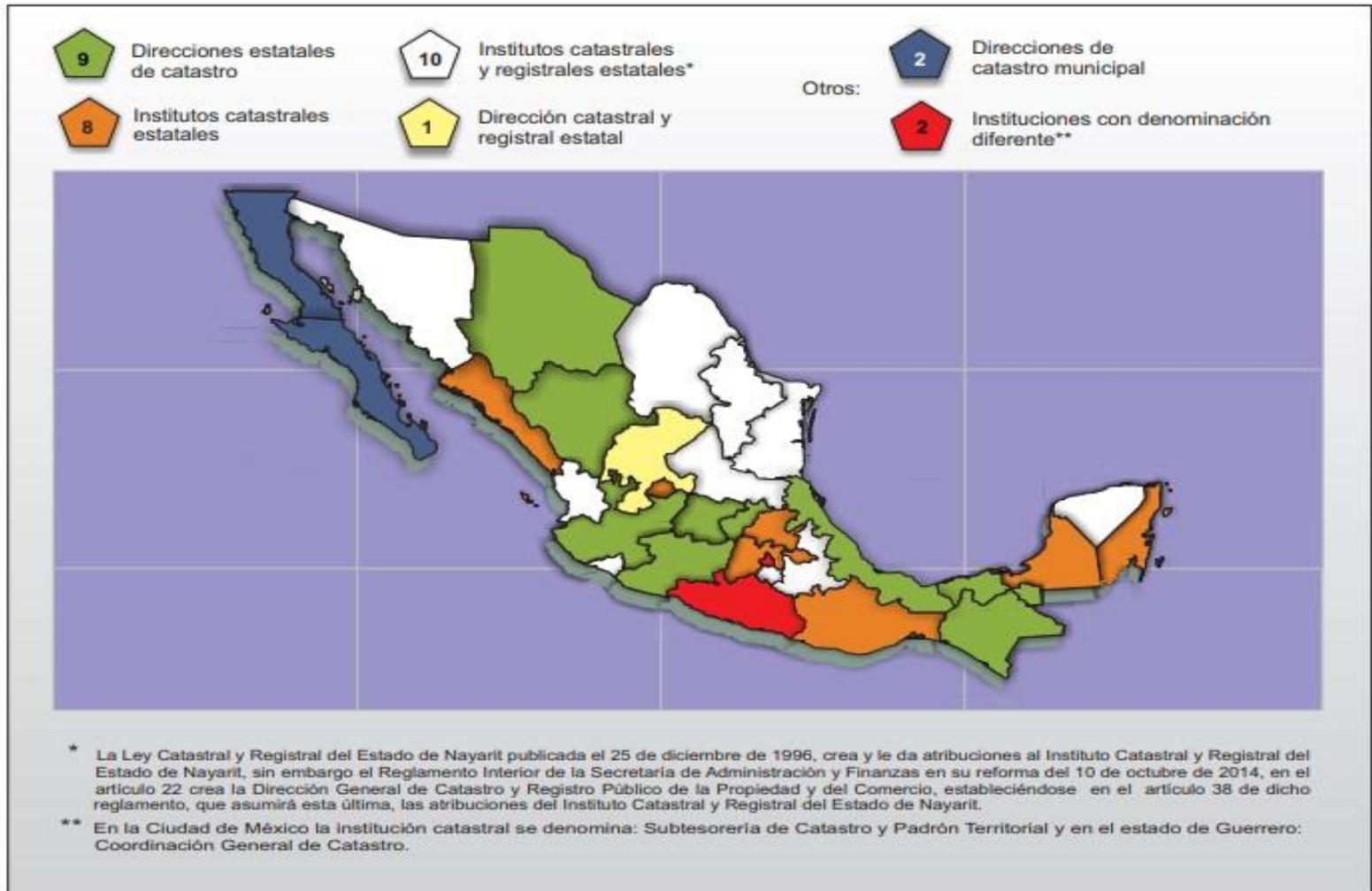
Entidades federativas según clasificación administrativa de las instituciones catastrales durante 2020



Fuente: INEGI. Resultados del Censo Nacional de Gobiernos Estatales 2021.



En la siguiente gráfica podemos observar las diversas formas de organización institucional que guardan los catastros en México.





PROBLEMÁTICA EN MÉXICO



CEPAL





Los sistemas registrales y catastrales son ineficientes. En algunas entidades federativas aún prevalece el sistema registral de libros. En el caso de los Catastros, muchos de ellos todavía operan con planos y cartografía de papel, los cuales se encuentran en la mayoría de los casos desactualizados.



La actividad catastral no refleja suficientes beneficios fiscales para la mayoría de los municipios, tampoco favorece la administración de la propiedad, la planeación y el ordenamiento urbano



La tecnología es inadecuada. Aunque existen instituciones registrales y catastrales que han implementado sistemas informáticos para mejorar su función registral y catastral, al no existir sistemas informáticos con características y capacidades homogéneas origina la imposibilidad de integrar la información registral y catastral a nivel estatal y nacional, así como su interoperabilidad.



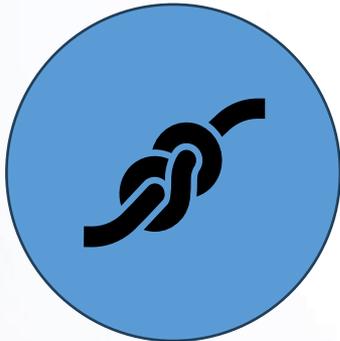
La carencia de fundamento jurídico de los sistemas electrónicos empleados, provocando que la inscripción o registro que se efectúe de manera electrónica no constituya prueba plena.



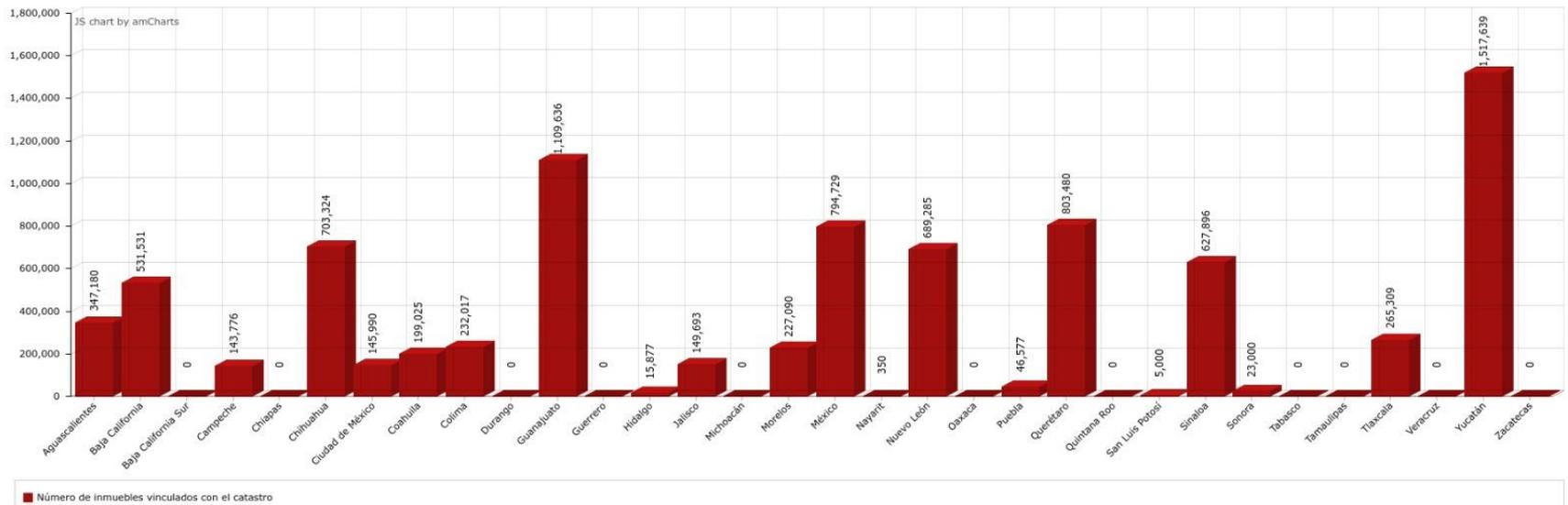
LA CAPACITACIÓN INADECUADA DEL PERSONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD Y CATASTROS. EN LA MAYORÍA DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS NO SE REGULA CON PRECISIÓN EL PERFIL QUE DEBEN TENER LOS SERVIDORES PÚBLICOS, NI TAMPOCO EXISTE UN SERVICIO CIVIL DE CARRERA QUE PROFESIONALICE LA FUNCIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL,

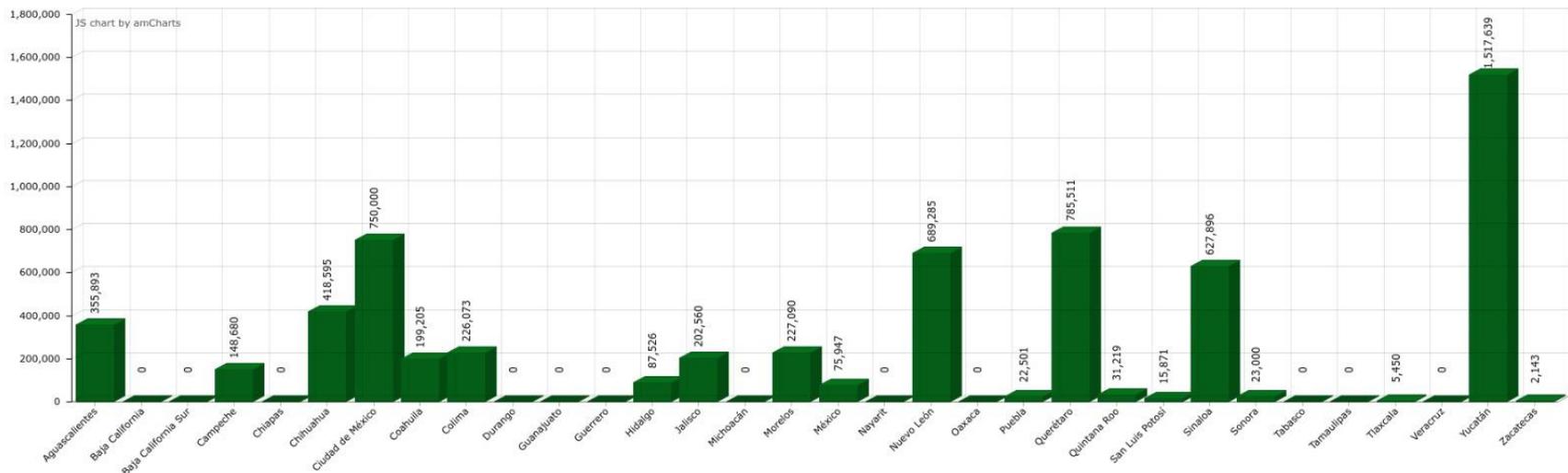


LA DESVINCULACIÓN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL. ESTA SITUACIÓN GENERA FRECUENTEMENTE DIFERENCIAS EN LA DELIMITACIÓN DE PROPIEDADES Y CONTRADICCIONES ENTRE AMBAS INSTITUCIONES.



NO EXISTE UNA RELACIÓN ENTRE LOS ESFUERZOS DE MODERNIZACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD Y LOS CATASTROS. LOS ESFUERZOS HAN SIDO INSUFICIENTES Y AUNQUE EN GENERAL SE OBSERVAN RESULTADOS IMPORTANTES QUE SE TRADUCEN EN MEJORAS, LOS MISMOS NO SE HAN DADO DE MANERA GENERALIZADA EN TODAS LAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS.

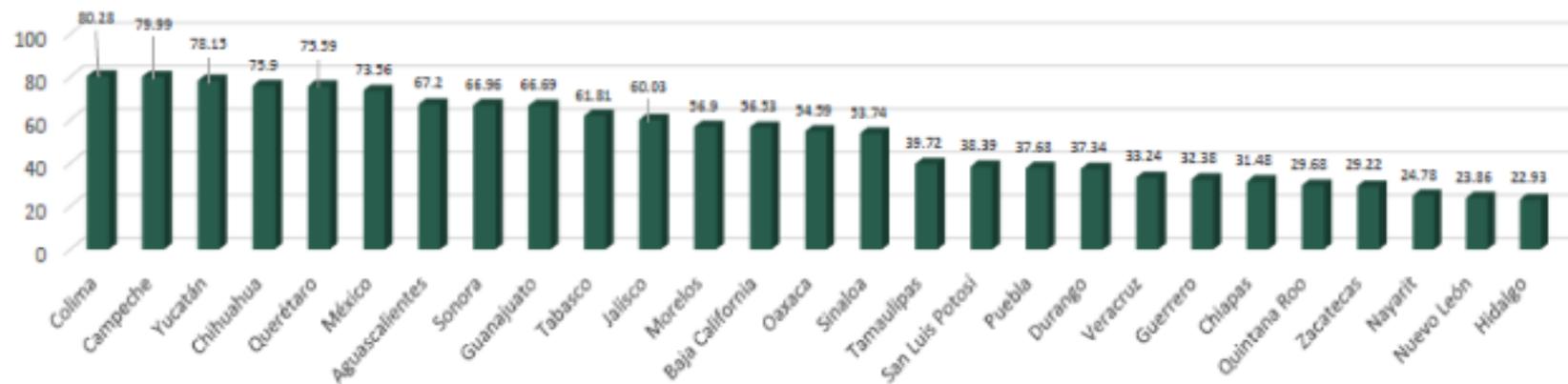




■ Cuántas cuentas catastrales tiene vinculadas con el Registro Público de la Propiedad

ESTRATIFICACIÓN REGISTRO 2020

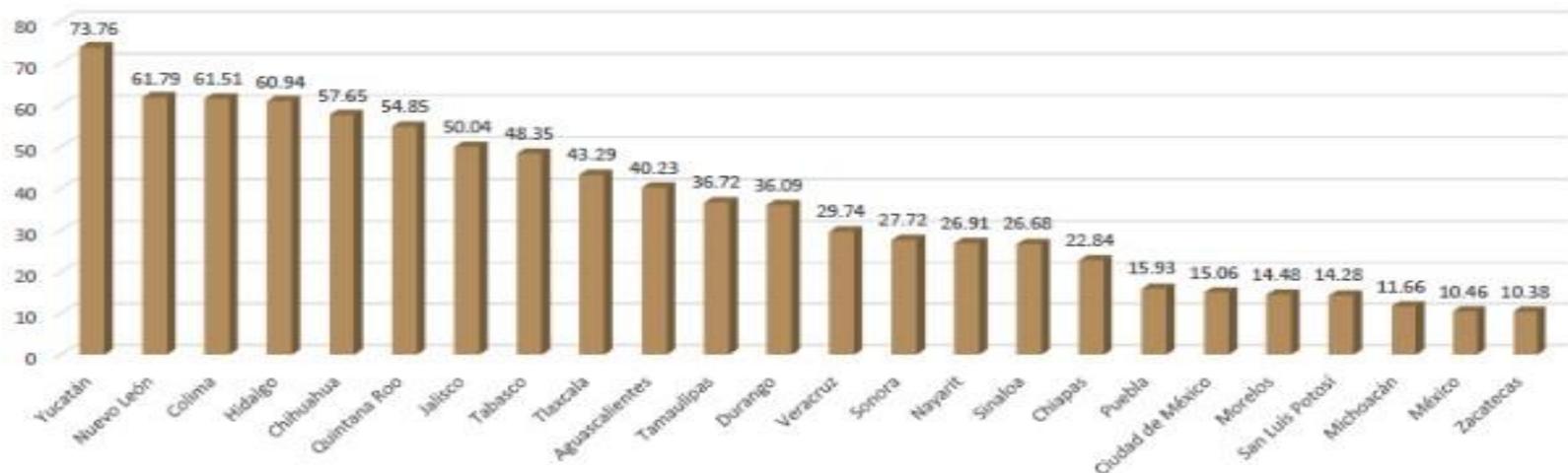
SIGIRC



Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral (SIGIRC)⁷

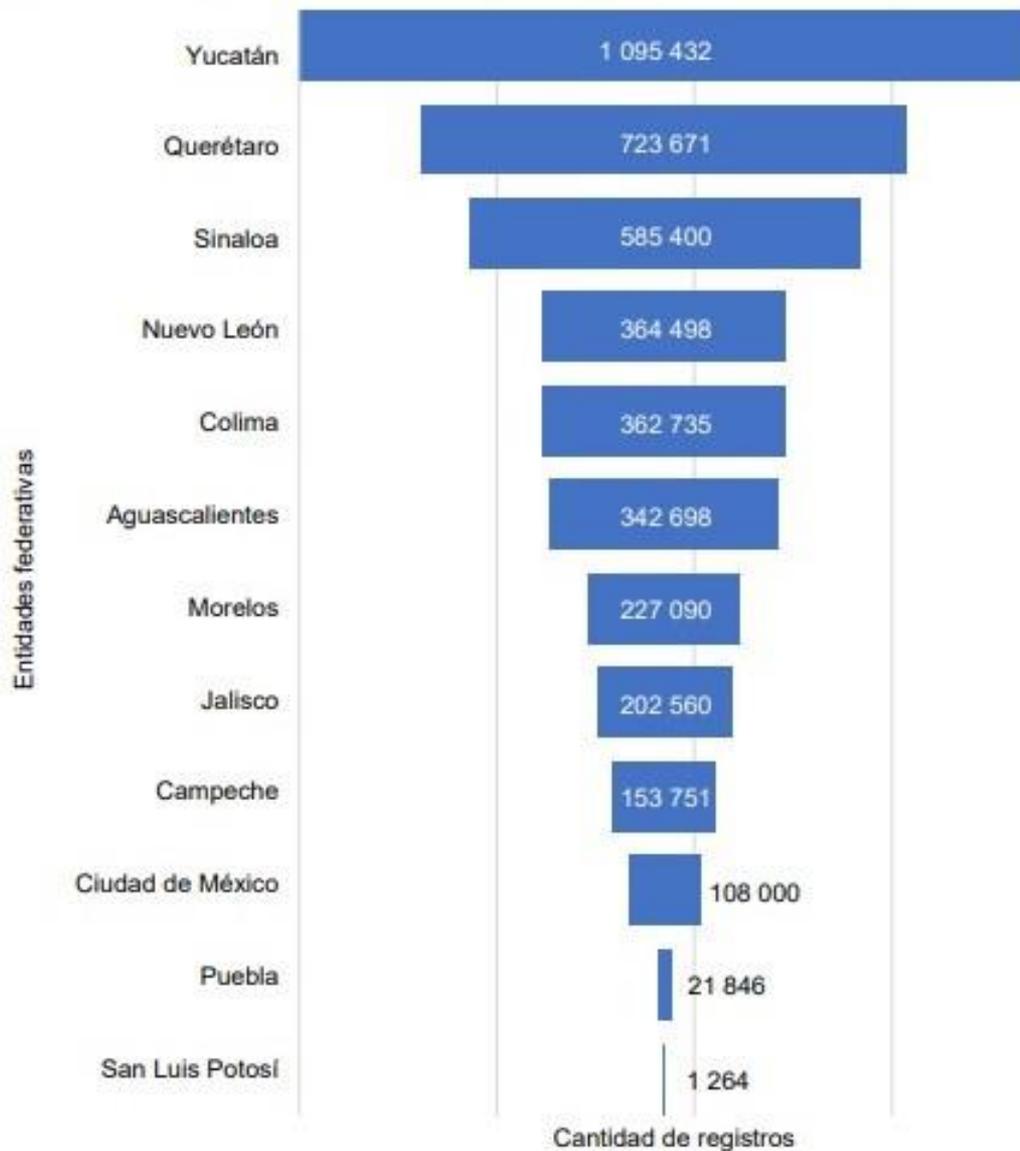
ESTRATIFICACIÓN CATASTRO 2020

SIGIRC



Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral (SIGIRC)⁸

Entidades federativas con predios vinculados al cierre de 2020



Fuente: INEGI. Resultados del Censo Nacional de Gobiernos Estatales 2021.



LEY GENERAL PARA ARMONIZAR Y HOMOLOGAR LA ORGANIZACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS INMOBILIARIOS Y DE PERSONAS MORALES Y LOS CATASTROS





El 27 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el *Decreto por el que se adiciona una fracción XXIX-R al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual facultó al Congreso de la Unión expedir una ley general, quedando de la siguiente manera:*

XXIX-R. Para expedir las leyes generales que armonicen y homologuen la organización y el funcionamiento de los registros civiles, los registros públicos inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas y los catastros municipales;



PODER LEGISLATIVO FEDERAL
CÁMARA DE DIPUTADOS

M I N U T A P R O Y E C T O D E D E C R E T O

POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY GENERAL PARA ARMONIZAR Y HOMOLOGAR LA ORGANIZACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS INMOBILIARIOS Y DE PERSONAS MORALES Y LOS CATASTROS

Artículo Único.- Se expide la Ley General para Armonizar y Homologar los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros

TÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DE LA NATURALEZA Y OBJETO

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto armonizar y homologar la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros en el territorio nacional, en términos de lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-R de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 2. Los objetivos de la presente Ley son:

- I.** Establecer las bases generales y principios que permitan el cumplimiento de su objeto;
- II.** Definir mecanismos para lograr que los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros cuenten con información, protocolos, sistemas informáticos, procesos y procedimientos comunes al registro inmobiliario, que coadyuve a la plena identificación de los Predios en territorio nacional;
- III.** Fortalecer la certeza jurídica y administrativa de los derechos reales sobre los Predios, a través de la publicidad y transparencia de los actos jurídicos celebrados en apego a la normatividad aplicable en cada Entidad Federativa;
- IV.** Determinar las bases y principios que aplicarán las autoridades competentes de los diversos órdenes de gobierno para obtener, administrar, procesar y utilizar la información registral y catastral;





CATASTRO



permite la regularización de los predios y parcelas, rurales y urbanos, que integran el territorio de la Nación.

CAPÍTULO II DE LA RELACIÓN DE LOS ESTADOS Y LOS MUNICIPIOS

Artículo 74. Las Entidades Federativas que lo requieran, en coordinación con sus Municipios y en el ámbito de sus respectivas competencias, realizarán actividades catastrales y se proporcionarán mutua ayuda, cooperación e intercambio de información en términos de esta Ley y de los convenios que para tal efecto suscriban.



Artículo 75. La Administración Pública Federal, estatal y municipal, y los organismos auxiliares que realicen actividades relativas a la construcción de obras para el desarrollo urbano y la vivienda, así como a la regularización de la tenencia de la tierra, proporcionarán a la autoridad catastral correspondiente la información de los Predios de su propiedad o posesión en el territorio de cada Entidad Federativa, durante el primer trimestre de cada año, anexando los siguientes documentos:

38



PODER LEGISLATIVO FEDERAL
CÁMARA DE DIPUTADOS

- I. Manifestación de cada Predio, señalando su área en metros cuadrados, las longitudes de sus colindancias y los nombres de los propietarios o poseedores de los Predios colindantes;
- II. Plano de cada Predio, con la información señalada en el punto anterior, avalado por la autoridad competente;
- III. Manifestación de cada una de las construcciones dentro del Predio y el valor que le asignen, y
- IV. Especificación de los terrenos y construcciones que son del dominio público y de los que no lo son, con el valor actual de cada uno de ellos.

Artículo 76. La autoridad catastral proporcionará información y expedirá constancia y certificaciones de los documentos que obren en el Padrón Catastral, de acuerdo con lo establecido en la legislación local aplicable.

Los Municipios, dentro del ámbito de su competencia, manejarán, administrarán y organizarán su catastro en cuanto a los trámites se refiere, inscribiendo los Predios rurales y urbanos que se encuentren en la localidad, identificándolos de manera inequívoca y asignándoles una clave única catastral.

Artículo 77. En el padrón catastral se relacionarán todos y cada uno de los Predios inscritos en el mismo, asignándoles una clave catastral a la que debe vincular la información alfanumérica que ubique e identifique de manera plena al Predio.

La Secretaría emitirá los lineamientos a través de los cuales los datos que constituyen el padrón catastral se integrarán a la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, en los términos establecidos por la presente Ley y su Reglamento.



CAPÍTULO III DE LA FUNCIÓN CATASTRAL

A. TRÁMITES CATASTRALES

Artículo 78. Se definen como trámites catastrales básicos los siguientes:





PODER LEGISLATIVO FEDERAL
CÁMARA DE DIPUTADOS

VII. Servir de base para la integración de la información territorial para su uso multifinanciarlo, y

VIII. Cumplir la información técnica para lograr la definición y determinación de los límites del territorio de las Entidades Federativas y sus Municipios.

Artículo 124. Para lograr la correcta identificación de un Predio, los catastros se podrán apoyar de los elementos técnicos a su alcance para generar y mantener la cartografía, tales como fotografías aéreas, imágenes satelitales, levantamientos catastrales, redes geodésicas activas y pasivas, así como cualquier otro que auxilie a la correcta determinación de las características cualitativas y cuantitativas del Predio.

Artículo 125. Los Registros Públicos Inmobiliarios, los notarios, las direcciones de desarrollo urbano, los titulares catastrales, y cualquier dependencia que detente información que pueda vincularse territorialmente al Predio, en términos de la presente Ley y su Reglamento, compartirán con las oficinas catastrales, información que permita identificar a los titulares catastrales, o bien a determinar la ubicación y características de un Predio.

TÍTULO VII DE LA VINCULACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

CAPÍTULO I DEL PROCESO DE VINCULACIÓN

Artículo 126. El registrador, al recibir cualquier trámite registral traslativo de dominio relativo a un Predio, verificará que junto con la forma precodificada y demás requisitos que establezca la normatividad local, los Notarios hayan aportado la Cédula Única Catastral del Predio. Cuando del análisis de los elementos contenidos en el Antecedente Registral respectivo y en la Cédula Única Catastral descriptiva y gráfica, permitan presumir la identidad del Predio, la institución registral podrá crear la Cédula Única Registral y Catastral.

El titular registral, sin perjuicio de lo anterior, podrá solicitar al Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, completar la descripción literaria sobre su Predio, mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.



51



PODER LEGISLATIVO FEDERAL
CÁMARA DE DIPUTADOS

Artículo 127. El registrador, de acuerdo a la normatividad local, tendrá acceso a la cartografía catastral como elemento auxiliar de calificación, que permita relacionarla con el Antecedente Registral. En caso de que no se tenga acceso a la mencionada cartografía, el registrador analizará la certificación catastral descriptiva y gráfica que deberá adjuntarse a la solicitud de trámite.

Artículo 128. En su caso y dada la vinculación de la información registral y catastral de un mismo Predio, podrán utilizarse los datos registrales para rectificar los datos que obren en los Catastros y viceversa, siempre que tal rectificación se pueda realizar de manera indubitable con vista en los Acervos y que medie de manera previa la solicitud de quien acredite un legítimo derecho sobre el Predio, en los términos que para tal efecto se establezcan en el Reglamento de la presente Ley.

CAPÍTULO II DE LA CÉDULA ÚNICA REGISTRAL Y CATASTRAL

Artículo 129. Los sujetos obligados por esta Ley utilizarán la Cédula Única Registral y Catastral para la plena identificación del Predio.

TÍTULO VIII DE LA PLATAFORMA NACIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

CAPÍTULO I OBJETIVO



GRACIAS!

Ricardo López Rivera. INMECA,
México.

