



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**C. PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
DE LA CÁMARA DE SENADORES  
DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN  
P R E S E N T E**

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 71, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, me permito someter por su digno conducto, ante esa Honorable Asamblea, la Iniciativa de Decreto por el que se expide la Ley General para Armonizar y Homologar los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros, al tenor de la siguiente

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**1. ANTECEDENTES**

De acuerdo con el sistema de distribución de competencias que prevé nuestra Carta Magna, las funciones de los Registros Públicos de la Propiedad y los Catastros, están expresamente concedidas a las entidades federativas y municipios, conforme a los artículos 115 y 121.

Los Registros Públicos de la Propiedad y los Catastros son herramientas fundamentales para el funcionamiento del sistema económico mexicano, ya que contribuyen a brindar seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles y sobre las personas morales civiles. Contar con sistemas registrales y catastrales eficientes, es sin duda, un incentivo a las inversiones.

No obstante, derivado de la diversidad existente en la regulación de la materia es que se han generado diversas dificultades en los Registros Públicos de la Propiedad y los Catastros que han impedido que funcionen como un instrumento en pro de la certeza jurídica, entre otras circunstancias por lo siguiente:

- a) **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. Estas prácticas resultan ineficientes e inseguras, generando demoras, corrupción e ineficiencia para los ciudadanos.
- b) **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.



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- c) **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.
- d) **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.
- e) **Los tiempos de respuesta son muy tardados,** ya que un trámite que es realizado en un Registro Público de la Propiedad o Catastro puede llegar a tardar, en promedio, seis meses.
- f) **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, por lo que muchas veces se designa a quienes no cuentan con las aptitudes propias para dichas funciones.
- g) **La desvinculación de la información registral y catastral.** Esta situación genera frecuentemente diferencias en la delimitación de propiedades y contradicciones entre ambas instituciones.
- h) **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.

Es necesario contar con instituciones registrales y catastrales que brinden eficiencia, costos competitivos y agilidad en trámites, procedimientos y tiempos de respuesta, etc. Sin embargo, al ser facultad de cada una de las entidades federativas y municipios, conforme a su autonomía, el establecer la forma de organización y funcionamiento de dichas instituciones, ha generado que estas características sean tan distintas que ha hecho difícil la existencia de procedimientos homologados en cada uno de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros.

Con el fin de ir abatiendo estas problemáticas, el Ejecutivo Federal a mi cargo ha promovido la integración, modernización, actualización y vinculación permanente de los Registros Públicos de la Propiedad y los Catastros, a través de programas de modernización registral y catastral apoyando con recursos federales a las entidades federativas y municipios, lo que ha permitido conseguir, entre otros aspectos, lo siguiente:





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- a) El uso de sistemas informáticos para la gestión e integración de la información registral y catastral.
- b) La implementación de tecnologías de la información y comunicaciones, para el desarrollo de servicios en línea y, en general, para la automatización de los procesos registrales y catastrales.
- c) La certificación de los procesos registrales y catastrales.
- d) El establecimiento de procesos de selección del personal, capacitación y profesionalización de los servidores públicos adscritos a los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros.
- e) La digitalización de su acervo documental y creación de folios reales electrónicos.
- f) La consulta electrónica del acervo registral.
- g) La elaboración de cartografía y mapas digitales.
- h) La vinculación de la información derivada de la gestión registral y catastral.

No obstante, estos esfuerzos no han sido suficientes para lograr la optimización y mejora de los procesos registrales y catastrales, así como la homologación de las funciones registrales y catastrales y la operación y funcionamiento de los Registros Públicos de la Propiedad y los Catastros en el país.

Por ello, 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 tuvo por objeto facultar al Congreso de la Unión para expedir una ley general que armonice y homologue la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales de las entidades federativas y los Catastros municipales, permitiendo con esto la consolidación, actualización, simplificación y homologación en todo el país de la actividad registral y catastral.

En esa virtud, la presente Iniciativa tiene por objeto establecer el marco jurídico que permita que los tres órdenes de gobierno armonicen y homologuen la organización y funcionamiento tanto de sus instituciones como de las funciones registrales y catastrales.

El Registro Público de la Propiedad y el Catastro son instituciones que, aunque recaen sobre una misma materia (propiedad inmobiliaria), tienen una naturaleza y competencias diferenciadas. Por tanto, la ley debe promover la vinculación de la información existente entre ambas instituciones para lograr una mejor identificación de los inmuebles y una





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

adecuada prestación de servicios a los ciudadanos, así como brindar mayor certeza y seguridad jurídica a los derechos de propiedad.

Esta diversidad existente entre registros públicos y catastros ha dado como resultado que en diversas mediciones internacionales, México ocupe posiciones muy por debajo de la media respecto de otros países evaluados. Se trata de una situación que impacta negativamente en aspectos de competitividad internacional, así como en el mercado inmobiliario, cuestionándose la posición del Estado mexicano como garante de la certeza y seguridad jurídica de los derechos de propiedad de las personas.

En este sentido, en el marco del decálogo de medidas para mejorar la seguridad, la justicia y el Estado de Derecho, anunciadas en noviembre de 2014, encomendé al Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE) llevar a cabo foros de consulta para identificar los problemas más trascendentes sobre justicia cotidiana.

Entre los problemas que se detectaron a partir de tales foros, se encuentra la marginación jurídica, que el CIDE definió como "la condición en la que viven muchas personas que carecen de documentos oficiales como los que se utilizan para acreditar su identidad, actas de estado civil, títulos de propiedad y testamentos; lo cual constituye una barrera para acceder a la justicia, y limita el pleno ejercicio del derecho a la identidad, a la seguridad jurídica y a la propiedad privada."

Asimismo, los Diálogos por la Justicia Cotidiana permitieron identificar como una de las causas que dan origen a la marginación jurídica, la falta de una política pública encaminada a armonizar y homologar la organización y funcionamiento de los registros públicos inmobiliarios y de los catastros municipales con estándares de derechos humanos, a fin de i) mejorar la accesibilidad para la obtención de los documentos; ii) que el documento refleje la realidad, y iii) que los trámites se lleven a cabo en línea y de forma inmediata.

Para ello se concluyó que la legislación general que se expida en ejercicio de la facultad conferida al legislador federal en la fracción XXIX-R del artículo 73 constitucional debe prever al menos la obligación de todos los registros públicos y catastros de:

- Contar con formatos accesibles, claros, predefinidos y públicos, consultables en línea, con mecanismos de acercamiento de los servicios a comunidades lejanas;
- Tener medidas de alta seguridad para el registro de los títulos de propiedad;
- Prever herramientas que permitan la consulta y emisión remota desde unidades de catastro;
- Realizar trámites simples, ágiles y estandarizados;
- Establecer medios electrónicos que permitan un rápido acceso e intercambio de información entre las instituciones y los niveles de gobierno encargados de administrar y generar inventarios de bienes inmuebles bajo el régimen de propiedad privada, pública y social, y





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- Vincular los padrones catastrales de los municipios, de las entidades federativas y de la Federación, con los Registros Públicos Inmobiliarios.

Igualmente, se propuso prever en la ley procesos de profesionalización y capacitación del personal a fin de mejorar la atención que se brinda a la ciudadanía.

Además, se concluyó la necesidad de agilizar la expedición de los documentos, a partir de sistemas automatizados, seguros, confiables, oportunos y que permitan su interoperabilidad en los tres órdenes de gobierno, e implementar mecanismos que acerquen los servicios de registro de la propiedad y catastros a aquellas poblaciones o zonas del territorio nacional que cuentan con población en situación de vulnerabilidad o en comunidades alejadas.

En virtud de lo anterior, se propone que la presente Iniciativa expida una ley general que permita contar con normas y lineamientos que conduzcan a la armonización y homologación de las funciones registrales y catastrales en el país, superando así la heterogeneidad conceptual, normativa y técnica que ha prevalecido en estas materias, contando siempre con la participación de los tres órdenes de gobierno.

## **2. CONTENIDO DE LA LEY GENERAL**

### **I. Objeto de la Ley.**

La Ley General tiene como objetivos la armonización y homologación de la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales, así como de los Catastros en el territorio nacional; establecer los mecanismos para la vinculación de los Catastros con los Registros Públicos Inmobiliarios de los tres órdenes de gobierno; determinar las normas aplicables a las autoridades para obtener, administrar, procesar y utilizar la información registral y catastral; brindar certeza jurídica de los derechos de propiedad de los inmuebles y establecer los lineamientos generales para la administración de una Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral que articule la información de la propiedad privada, pública y social.

### **II. Armonización de facultades.**

La presente Iniciativa establece las atribuciones que tendrán el Ejecutivo Federal, las entidades federativas y los municipios en materia registral y catastral, las cuales versan estrictamente respecto de la armonización, homologación e interoperabilidad de la información en dicha materia, así como para la implementación de unidades de registro homologadas (folios reales, folios de personas morales y cédulas catastrales), formas precodificadas, sistemas de gestión y de información registrales y catastrales y para la interoperabilidad de la información en materia registral y catastral del país a través de la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, entre otras.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

### **III. Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral.**

La Iniciativa propone la creación de un Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral, el cual será el órgano de coordinación interinstitucional, encargado de emitir las normas y lineamientos para la armonización, homologación e interoperabilidad de la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros.

Este órgano colegiado se integrará por representantes de los tres órdenes de gobierno. A partir de los acuerdos obtenidos en el seno del Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral, se implementarán las acciones tendientes a la armonización y homologación de los Registros Públicos Inmobiliarios, así como de los Catastros.

### **IV. Unidades de registro.**

En virtud de que los Registros Públicos Inmobiliarios han utilizado diferentes sistemas de inscripción, a lo largo de los años, entre ellos: el sistema manual, el de incorporación y, recientemente, el sistema de folio electrónico, se propone señalar en la presente Iniciativa de la Ley, el uso únicamente de las unidades de registro siguientes: Folio Real y Folio de Persona Moral, los cuales serán homologados y se implementarán a través de sistemas de gestión y de información de los Registros Públicos Inmobiliarios. Asimismo, se detalla la información mínima que deberán contener dichos Folios, éstos se llevarán de manera electrónica.

Por otra parte, se establece que la unidad de registro en los Catastros serán las Cédulas Catastrales, las cuales serán homologadas y se implementarán a través de sistemas de gestión y de información de los Catastros. Asimismo, se detalla la información mínima que deberán contener dichas Cédulas, y éstas se llevarán de manera electrónica.

### **V. Procesos registrales.**

Desde 1917, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le confirió la atribución a los Estados para llevar un registro de los actos jurídicos relacionados con los inmuebles ubicados dentro de su territorio, desde entonces cada entidad federativa ha cumplido esta función con los recursos disponibles, siendo en muchas ocasiones insuficientes.

La globalización del comercio, incluido el mercado inmobiliario, demanda cada vez más competitividad y mejoras constantes en materia registral. Es por ello, que en los últimos años se ha incentivado la modernización de estas instituciones, sin embargo, ante los diversos marcos jurídicos que imperan en el país, se ha dificultado la unificación de procesos y la estandarización, mediante el uso de un sistema único de gestión e información registral y catastral.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

La Iniciativa de esta Ley propone procesos sustantivos únicos para todas las entidades federativas, entre ellos: registro, certificación, consulta y conservación del acervo, mismos que podrán realizarse de manera electrónica y se encuentran ceñidos a los principios registrales sobre los que se basan la función de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales.

#### **VI. Procesos catastrales.**

La función catastral se ha desempeñado de manera heterogénea en todos los Catastros del país, sin procesos que garanticen a los usuarios la integridad y eficiencia de la información catastral, por lo que esta Iniciativa propone que los procesos catastrales se realicen por las entidades federativas y municipios de forma electrónica, a través del registro o actualización, valuación, emisión de constancias y, en su caso, consulta de la información de predios, lo que permitirá en el país contar con los mismos procesos catastrales.

Asimismo, esta Iniciativa prevé fortalecer lo establecido en el artículo 36, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que los propietarios o poseedores realicen el registro o actualización catastral de los predios de su propiedad o posesión, a través de las ventajas que ofrecen las tecnologías de la información y la comunicación, permitiendo con ello el acceso a tramites con seguridad, comodidad y certidumbre.

En este sentido, las autoridades catastrales en todos los casos deberán realizar la revisión de la información y, en caso de identificar diferencias, llevar a cabo la rectificación, mediante la inspección física al predio que se pretende actualizar con el objetivo de que la información de los inmuebles sea homogénea, única y verídica para la población y los gobiernos estatales y municipales.

Además de contener disposiciones respecto al registro de los predios, la Iniciativa incluye, sin invadir competencias de los gobiernos locales, elementos fundamentales para el proceso de valuación y revaluación catastral para apoyar el fortalecimiento de las haciendas municipales. En este sentido, se establece un esquema bajo el cual los Catastros deberán realizar los procesos de actualización del valor catastral de los predios de forma masiva, garantizando en todo momento la equidad en la determinación de los nuevos valores.

A partir de la incorporación de procesos catastrales eficientes, se propone que los Catastros se auxilien de manera trasversal de componentes fundamentales para su operación y registro de predios tales como, administración de trámites, cartografía, inspección, y conservación, lo anterior permitirá fortalecer sus capacidades para garantizar la accesibilidad de los servicios del Catastro a todos los usuarios.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

## **VII. Vinculación registral y catastral.**

La presente Iniciativa detalla el proceso que los Registros Públicos Inmobiliarios deberán realizar para la calificación de los actos traslativos de dominio para determinar la identidad plena del predio, con base en la representación gráfica de la Cédula Catastral y la descripción literaria del predio señalada en el Folio Real.

Asimismo, este Capítulo establece las primeras bases para la vinculación de la información registral y catastral de los predios y constituye un instrumento que brindará auténtica certeza y seguridad jurídica sobre los derechos de propiedad de las personas.

## **VIII. Componentes de modernidad.**

Esta Iniciativa retoma los elementos de modernidad que han regido los programas de modernización de los Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros en los últimos años, entre otros, utilización de tecnologías de la información, gestión de la calidad de sus procesos, profesionalización de la función registral y catastral, políticas institucionales e indicadores de desempeño.

## **IX. Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral.**

La Iniciativa que nos ocupa da pauta para la creación de una Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral que permita el intercambio de información de la propiedad pública, social y privada de los tres órdenes de gobierno, para articular, interactuar, relacionar dicha información, así como para contar con un mapa digital registral y catastral del territorio nacional en el marco de la Estrategia Digital Nacional, mediante la participación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros de las entidades federativas y municipios; así como de los Registros Públicos de Propiedad y Catastros federales.

En este sentido, la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral será un instrumento estratégico que permitirá integrar y administrar la información registral y catastral, misma que podrá servir de soporte para las políticas públicas federales y estatales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo económico, social y ambiental del territorio. Por ello, se considera que no sólo sean los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros de las entidades federativas y municipios los únicos sujetos obligados para compartir su información registral y catastral en la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, sino que también sean sujetos obligados a compartir su información el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y el Registro Agrario Nacional, ya que en ellos reside la administración de los bienes nacionales y la propiedad social del país respectivamente.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Asimismo, uno de los elementos más importantes que el Estado mexicano tendrá para contar con información para la toma de decisiones en función del territorio, será la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral. Por ello, se prevé que los sistemas de gestión y de información catastral de los municipios deberán producir de forma periódica los datos catastrales de su territorio y éstos deberán ser compartidos a través de dicha Plataforma.

#### **X. Responsabilidades y sanciones.**

Por último, la Iniciativa incluye disposiciones sobre responsabilidades administrativas de los servidores públicos y las sanciones que se impondrán en caso de que se incumpla con lo dispuesto en la Ley. En este sentido, se establece un catálogo de conductas sancionables, con independencia de las faltas administrativas o delitos que se pudieran configurar en el marco de otras disposiciones jurídicas aplicables.

#### **XI. Disposiciones transitorias.**

La Iniciativa prevé que el Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral deberá quedar instalado dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley. Asimismo, se establecen diversos plazos para que dicho Consejo emita las disposiciones necesarias para la armonización y homologación de los Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros, así como la interoperabilidad e intercambio de información registral y catastral entre los sujetos obligados en la presente Ley.

Asimismo, se señala que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano deberá implementar la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, a más tardar un año a la entrada en vigor de la Ley.

En este sentido, las entidades federativas tendrán sesenta días a partir de la entrada en vigor de la Ley, para ajustar sus leyes a la Ley General. Dichos ajustes deberán estar implementados, a más tardar durante un año posterior a la entrada en vigor de la Ley.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en un término que no exceda de ciento ochenta días a partir de la entrada en vigor de Ley, tendrá la obligación de diseñar y promover un modelo de sistema de gestión y de información registral y catastral, el cual será puesto a disposición de las entidades federativas y municipios, según corresponda. En consecuencia, las autoridades estatales y municipales encargadas de los Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros contarán con un plazo de ciento ochenta días para implementar un sistema de gestión a partir del modelo.

Por último se contempla que la información de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros estará vinculada, en un plazo que no exceda los tres años posteriores a la entrada en vigor de la Ley.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

### 3. CONSIDERACIONES FINALES

Es importante señalar que esta Iniciativa de la Ley es respetuosa de la soberanía y autonomía de los Estados, de la Ciudad de México y de los municipios, ya que conserva a favor de éstos sus facultades en materia registral y catastral, entre ellas: el aspecto tributario respecto de los ingresos percibidos con motivo de estas funciones, la designación de funcionarios, la administración de sus instalaciones, entre otras.

Asimismo, esta Iniciativa es congruente con lo dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, el cual señala como prioridad el desarrollo social dentro de la meta nacional II. México Incluyente, en el objetivo 2.5 Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna y fija como una de las líneas de acción de la estrategia 2.5.1: “Propiciar la modernización de catastros y de registros públicos de la propiedad, así como la incorporación y regularización de propiedades no registradas”.

Con la armonización y homologación de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros, habrá mayor seguridad jurídica en los derechos de propiedad, generando un ambiente propicio para la realización de transacciones inmobiliarias, pues en cuanto más eficiente y fácil sea ejercer los derechos de propiedad, tanto más se propiciará un entorno favorable para el desarrollo de la economía nacional.

Por las razones expuestas, el Ejecutivo Federal a mi cargo, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 71, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, somete a la consideración de esa Soberanía la siguiente Iniciativa de

### **DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY GENERAL PARA ARMONIZAR Y HOMOLOGAR 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, para quedar como sigue:

### **“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 LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** La presente Ley es de orden público y tiene por objeto armonizar y homologar la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales, así como de los Catastros en el territorio nacional.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Artículo 2.** Los objetivos de la presente Ley son:

- I. Establecer las normas, bases y principios que armonicen y homologuen la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios, de las Personas Morales y los Catastros en el territorio nacional;
- II. Establecer los mecanismos para la vinculación de los Catastros con los Registros Públicos Inmobiliarios, así como con el Registro Agrario Nacional, el catastro y Registro Público Federal;
- III. Otorgar la certeza jurídica de los derechos reales sobre los inmuebles;
- IV. Determinar las normas que aplicarán las autoridades competentes de los tres órdenes de gobierno para obtener, administrar, procesar y utilizar la información registral y catastral, y
- V. Establecer los lineamientos generales para la administración, operación y funcionamiento de la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral.

**Artículo 3.** Para efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. **Anotación:** el Asiento de actos jurídicos practicados en un Folio Real o de Persona Moral para otorgarle la protección a un derecho y darle publicidad de manera transitoria a dichos actos;
- II. **Asiento:** el acto por el que se registra en el Folio Real o de Persona Moral los actos jurídicos relacionados con dichos Folios mediante Inscripciones, Anotaciones, cancelaciones o rectificaciones, por parte del registrador;
- III. **Cartografía:** el conjunto de mapas, planos, archivos vectoriales y ortofotos que muestra la representación de los Predios que componen el territorio nacional, permitiendo con ello identificar con precisión su ubicación geográfica y sus características;
- IV. **Catastro:** el ente público de la administración pública estatal o municipal que conforme a su legislación local, es el responsable de realizar las funciones catastrales;
- V. **Cédula Catastral:** el documento electrónico emitido por el Catastro que contiene la información general de un Predio registrado ante él, para su plena ubicación e identificación física;





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- VI. **Certificaciones:** los documentos públicos expedidos por los Registros Públicos Inmobiliarios o Catastros que contienen información sobre los actos jurídicos que registran;
- VII. **Clave Catastral:** el código alfanumérico que identifica al Predio de forma única para su localización geográfica y que es asignado por el Catastro en el momento de su inscripción en el Padrón Catastral;
- VIII. **Consejo:** el Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral;
- IX. **Datos Registrales:** los atributos para la identificación, ubicación, titularidad, características, situación jurídica, linderos y colindantes de un Predio asociados a un Folio Real o los atributos de la personalidad asociados a un Folio de Persona Moral;
- X. **Folio Real:** el documento electrónico que contiene los Datos Registrales que identifican de manera única a un Predio, al cual se le asigna una clave por los Registros Públicos Inmobiliarios y será considerando una unidad registral con historial jurídico propio;
- XI. **Folio de Persona Moral:** el documento electrónico que contiene los Datos Registrales que identifican de manera única a una Persona Moral, al cual se le asigna una clave por los Registros Públicos Inmobiliarios y será considerando una unidad registral con historial jurídico propio;
- XII. **Formas Precodificadas:** los formatos electrónicos de libre reproducción que contienen los datos, requisitos y demás información necesaria para llevar a cabo los Asientos en los Registros Públicos Inmobiliarios, así como de los registros de Predios en los Catastros;
- XIII. **Instituto:** el Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- XIV. **Inscripción:** el Asiento de actos jurídicos en un Folio Real o de Persona Moral para otorgarles la protección a un derecho y darle publicidad permanente a dichos actos;
- XV. **Interoperabilidad:** la capacidad de organización entre sistemas dispares y diversos para interactuar con objetivos consensuados y comunes obteniendo beneficios mutuos, en donde la interacción implica que los tres órdenes de gobierno compartan información y conocimiento en materia registral y catastral en términos de esta Ley, mediante el intercambio de datos entre sus respectivos sistemas de tecnologías de la información y comunicaciones para ser consultados en tiempo real;



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- XVI. Padrón Catastral:** el conjunto de los registros de Predios que llevan a cabo los Catastros;
- XVII. Personas Morales:** aquellas consideradas como tales, previstas y reguladas en los códigos civiles de las entidades federativas;
- XVIII. Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral:** el sistema informático de tecnologías de la información y comunicaciones que permita la Interoperabilidad de los Sistemas de Gestión y de Información Registrales y Catastrales, así como de la información registral y catastral de la Federación;
- XIX. Predio:** la porción de terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, en propiedad o posesión de una o varias personas;
- XX. Registro Público Inmobiliario:** el ente público de las entidades federativas que conforme a su legislación local es el encargado de realizar la función registral respecto de los actos jurídicos relacionados con los bienes inmuebles, así como de las Personas Morales, que conforme a la referida legislación, se requiere que dichos actos tengan la publicidad para surtir sus efectos contra terceros;
- XXI. Secretaría:** la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
- XXII. Sistemas de Gestión y de Información Registrales y Catastrales:** las herramientas informáticas mediante las cuales se realiza la captura, administración y transmisión de la información registral y catastral de las entidades federativas y municipios, y
- XXIII. Tablas de Valores:** el conjunto de valores unitarios de suelo y construcciones aprobados para la valuación catastral, conforme lo determinen las entidades federativas.

**Artículo 4.** En todas las entidades federativas se dará entera fe y crédito a los Asientos, Certificaciones, constancias e impresiones que un Registro Público Inmobiliario o un Catastro, según corresponda, emita en cumplimiento de sus atribuciones.

**Artículo 5.** El Código Federal de Procedimientos Civiles es de aplicación supletoria, cuando no exista disposición expresa en esta Ley y no se oponga a la misma.

**Artículo 6.** En el ejercicio de la función registral se observarán los principios de publicidad, inscripción, especialidad o determinación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación o prioridad, legalidad, legitimación y fe pública registral.

**Artículo 7.** En el ejercicio de la función catastral se observarán los principios de inscripción, validación de trámites, especialidad o determinación y prelación.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Artículo 8.** Los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros utilizarán la firma electrónica avanzada en los documentos digitales y, en su caso, en mensajes de datos que emitan, con motivo del cumplimiento de su función. Para los efectos de esta Ley tanto la regulación, trámite, efectos y demás supuestos relativos a la firma electrónica avanzada y mensajes de datos será aplicable la Ley de Firma Electrónica Avanzada.

## **CAPÍTULO II DE LA ARMONIZACIÓN DE FACULTADES**

**Artículo 9.** En materia de armonización y homologación de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros las autoridades tendrán las atribuciones siguientes:

**A.** Corresponde al Ejecutivo Federal:

- I. Coadyuvar con las entidades federativas y municipios para facilitar la accesibilidad a la información registral y catastral, así como su Interoperabilidad;
- II. Administrar la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral;
- III. Compartir la información en materia registral y catastral federal a que se refiere la presente Ley en la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral;
- IV. Colaborar con las entidades federativas y municipios en la creación e implementación de sus Sistemas de Gestión y de Información Registrales y Catastrales que permitan la Interoperabilidad de la información registral y catastral entre los tres órdenes de Gobierno, acorde a los lineamientos establecidos por el Consejo;
- V. Diseñar, promover e implementar programas para la armonización y homologación de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros de las entidades federativas y municipios;
- VI. Operar y administrar el catastro y el Registro Público Federal, así como el Registro Agrario Nacional, a través de las dependencias competentes conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas que regulan dichos Registros;
- VII. Proponer, impulsar y suscribir acuerdos y convenios con los organismos constitucionales autónomos, entidades federativas y municipios, así como con los sectores social y privado, para el cumplimiento del objeto de esta Ley, y



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**VIII.** Las demás que esta Ley y otras disposiciones jurídicas le otorguen.

Las atribuciones previstas en este apartado serán ejercidas por la Secretaría, con excepción de las previstas en las fracciones III y VI, las cuales se ejercerán además por la Secretaría de la Función Pública.

**B.** Corresponde a las entidades federativas:

- I. Operar y administrar los Registros Públicos Inmobiliarios y, en su caso, Catastros, de conformidad con la legislación local en esta materia. En la organización y funcionamiento de sus Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros deberán observar las disposiciones de esta Ley;
- II. Realizar, por conducto de sus autoridades registrales y catastrales competentes, los Asientos y registros, así como expedir las constancias y Certificaciones, a que se refiere la presente Ley;
- III. Implementar el uso de Folios Reales, Folios de Personas Morales, Cédulas Catastrales, así como el uso homologado de Formas Precodificadas, conforme a los lineamientos emitidos por el Consejo;
- IV. Implementar y administrar un Sistema de Gestión y de Información Registral y Catastral que permita la Interoperabilidad de su información registral y catastral entre los tres órdenes de gobierno, acorde con lo dispuesto en esta Ley y conforme a los criterios determinados por el Consejo;
- V. Compartir la información registral y catastral, así como mantenerla actualizada, en los términos que determine el Consejo;
- VI. Diseñar, implementar y ejecutar los programas estatales para la armonización y homologación de sus Registros Públicos inmobiliarios y Catastros;
- VII. Proponer, impulsar y suscribir acuerdos y convenios con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, organismos constitucionales autónomos, otras entidades federativas y municipios, así como con los sectores social y privado, para el cumplimiento del objeto de esta Ley, y

**VIII.** Las demás que esta Ley y otras disposiciones jurídicas les otorguen.

**C.** Corresponde a los municipios:





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- I. Operar y administrar sus Catastros, de conformidad con la legislación local en esta materia. En la organización y funcionamiento de sus Catastros deberán observar las disposiciones de esta Ley;
- II. Expedir, por conducto de sus autoridades catastrales competentes, las constancias y Certificaciones a que se refiere la presente Ley;
- III. Implementar las Cédulas Catastrales, así como el uso homologado de Formas Precodificadas, conforme a lo dispuesto en esta Ley y a los lineamientos emitidos por el Consejo;
- IV. Implementar y administrar Sistemas de Gestión y de Información Catastral que permitan la Interoperabilidad de sus datos catastrales entre los tres órdenes de gobierno, acorde con lo dispuesto en esta Ley y conforme a los criterios determinados por el Consejo;
- V. Compartir la información catastral del municipio, así como mantenerla actualizada, en los términos que determine el Consejo;
- VI. Diseñar, implementar y ejecutar los programas municipales para la armonización y homologación de sus Catastros;
- VII. Proponer, impulsar y suscribir acuerdos y convenios con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, organismos constitucionales autónomos, entidades federativas y otros municipios, así como con los sectores social y privado, para el cumplimiento del objeto de esta Ley, y
- VIII. Las demás que esta Ley y otras disposiciones jurídicas les otorguen.

**Artículo 10.** Los Registros Públicos Inmobiliarios utilizarán el Folio Real y el Folio de Persona Moral como unidad básica de registro.

### **CAPÍTULO III DEL CONSEJO NACIONAL DE ARMONIZACIÓN Y HOMOLOGACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL**

**Artículo 11.** El Consejo es el órgano de coordinación interinstitucional, encargado de emitir las normas y lineamientos para la armonización, homologación e Interoperabilidad de la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros.

**Artículo 12.** Las entidades federativas y municipios adoptarán e implementarán, en el ámbito de sus respectivas competencias, las decisiones que determine el Consejo.



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

El Ejecutivo Federal y las entidades federativas publicarán en el Diario Oficial de la Federación y los medios oficiales de difusión local, respectivamente, las normas y lineamientos que emita el Consejo, así como las demás disposiciones que sean necesarias para dar cumplimiento con lo previsto en esta Ley.

**Artículo 13.** El Consejo se integra por:

- I. El titular de la Secretaría, quien lo presidirá;
- II. El titular de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial de la Secretaría;
- III. El titular de la unidad administrativa competente en materia de modernización y vinculación registral y catastral de la Secretaría;
- IV. Dos representantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- V. Un representante de la Secretaría de la Función Pública;
- VI. Dos representantes de la Secretaría de Economía;
- VII. El titular del Registro Agrario Nacional;
- VIII. El titular del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;
- IX. Cuatro representantes de las entidades federativas, uno por cada uno de los grupos a que se refiere este artículo, y
- X. Cuatro representantes de los municipios.

Las entidades federativas serán representadas por el Secretario o equivalente del ramo al que corresponda la función registral y catastral, según corresponda, y los municipios por sus presidentes municipales.

La representación de las entidades federativas será rotativa de conformidad con el orden alfabético de las entidades federativas que integren cada grupo a que se refiere el párrafo siguiente. Los representantes de las entidades federativas durarán en su encargo dos años.

Los grupos de las entidades federativas se integran de la forma siguiente:

- a) Sur Sureste: Campeche, Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Quintana Roo, Tabasco, Veracruz y Yucatán;
- b) Occidente Centro: Aguascalientes, Colima, Durango, Guanajuato, Jalisco, Nayarit, San Luis Potosí y Zacatecas;





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- c) Centro: Ciudad de México, México, Hidalgo, Michoacán, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala, y
- d) Norte: Baja California, Baja California Sur, Coahuila de Zaragoza, Chihuahua, Nuevo León, Sonora, Sinaloa y Tamaulipas.

Los representantes de los municipios serán elegidos por el resto de los miembros del Consejo, conforme a las reglas de operación de dicho Consejo, y la duración de su encargo será de dos años.

Los representantes de las fracciones IV, V y VI de este artículo deberán tener como mínimo el nivel de Director General o equivalente.

Cada uno de los representantes titulares, podrá nombrar a un suplente que deberá tener el nivel inmediato inferior, excepto los representantes de los municipios quienes no podrán ser suplidos. La designación de los suplentes deberá comunicarse al Secretario Ejecutivo por escrito.

El Consejo contará con un Secretario Ejecutivo, cargo que recaerá en un servidor público de la Secretaría, quien deberá tener al menos el nivel de Director General Adjunto.

En la sesiones del Consejo se podrá acordar la invitación de representantes de asociaciones empresariales y registrales o expertos en la materia, de conformidad con la naturaleza de los asuntos a tratar en dichas sesiones. Los invitados tendrán derecho a voz pero no de voto.

El Instituto será invitado permanente del Consejo.

Los miembros del Consejo no recibirán remuneración alguna por su participación en el mismo.

**Artículo 14.** El Consejo sesionará de manera ordinaria, cuando menos dos veces al año y de manera extraordinaria en cualquier momento a solicitud de su Presidente o de al menos un tercio de sus miembros.

Las sesiones deberán ser convocadas por el Secretario Ejecutivo por lo menos con siete días hábiles de anticipación y las extraordinarias por lo menos con dos días hábiles de anticipación.

Las convocatorias se efectuarán por los medios que resulten idóneos, incluyendo los electrónicos y contendrán, cuando menos, lugar, fecha y hora de la celebración de la sesión, el orden del día y los temas que deberán ser analizados.



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Habrá quórum para que sesione el Consejo cuando se encuentren presentes, cuando menos, nueve de sus integrantes.

Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros del Consejo presentes en la sesión. En caso de empate, el Presidente del Consejo tendrá voto de calidad. Cuando se trate de proyectos normativos, los miembros del Consejo deberán asentar en el acta correspondiente las razones del sentido de su voto en caso de que sea en contra.

Las sesiones se harán constar en actas que deberán ser suscritas por los miembros que participaron en ellas y se harán públicas a través de la página de Internet de la Secretaría, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de transparencia y acceso a la información.

**Artículo 15.** El Consejo tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Emitir normas y lineamientos para la Interoperabilidad, armonización y homologación de la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros, así como para el intercambio de información registral y catastral;
- II. Determinar las acciones, criterios y procedimientos para la Interoperabilidad, armonización y homologación de la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros, así como para el intercambio de información registral y catastral;
- III. Establecer los requisitos, características y procedimientos para la implementación de los Folios Reales, Folios de Personas Morales y Cédulas Catastrales en los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros, así como para el uso homologado de Formas Precodificadas;
- IV. Definir los datos e información que los Registros Públicos Inmobiliarios, los Catastros, el Registro Agrario Nacional y el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales deberán compartir para la operación de la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, a efecto de consolidar la vinculación de la información registral y catastral en los tres órdenes de gobierno;
- V. Emitir los criterios y procedimientos que faciliten la Interoperabilidad y el intercambio de información registral y catastral de los tres órdenes de gobierno con la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral;
- VI. Determinar los criterios y protocolos de acceso y seguridad que garanticen el uso adecuado de la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral;





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- VII. Determinar la metodología aplicable a las mediciones de desempeño y evaluaciones a la gestión de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros;
- VIII. Emitir el programa anual de trabajo del Consejo para el cumplimiento de sus funciones;
- IX. Solicitar al Secretario Ejecutivo el análisis y estudios sobre la armonización y homologación de la organización y funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros;
- X. Establecer las normas, criterios, características y términos para la implementación y uso de sistemas de información y desarrollos tecnológicos para una organización y funcionamiento más eficiente y eficaz de los procesos de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros;
- XI. Emitir las recomendaciones tendientes a garantizar la profesionalización de la función registral y catastral en las entidades federativas y municipios;
- XII. Emitir las reglas de operación del Consejo;
- XIII. Elegir a los representantes de los municipios que integran el Consejo, en términos del artículo 13 de la presente Ley;
- XIV. Solicitar asesoría técnica y opinión a las instituciones académicas y de investigación para el mejoramiento continuo de los procesos de homologación y armonización de la organización y funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros;
- XV. Establecer grupos de trabajo para el mejor desempeño de sus funciones, y
- XVI. Las demás que esta Ley y otras disposiciones jurídicas le confieran.

**Artículo 16.** El Presidente del Consejo tendrá las facultades siguientes:

- I. Coordinar las relaciones entre el Consejo y las autoridades federales, estatales y municipales para lograr su apoyo y colaboración, en sus respectivos ámbitos de competencia, cuando sea necesario para el cumplimiento de los fines del Consejo;
- II. Aprobar la convocatoria para la realización de las sesiones;
- III. Conducir las sesiones del Consejo;
- IV. Dar a conocer los informes y resultados que se deriven de la actividad del Consejo;



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- V. Solicitar, en su caso, la publicación en el Diario Oficial de la Federación de los acuerdos, lineamientos y demás disposiciones generales que emita el Consejo, y
- VI. Las demás que esta Ley y otras disposiciones jurídicas le confieran.

**Artículo 17.** El Secretario Ejecutivo tendrá las facultades siguientes:

- I. Elaborar y proponer al Consejo las normas y lineamientos para la Interoperabilidad, armonización y homologación de la organización y funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros, así como para el intercambio de información registral y catastral;
- II. Proponer al Consejo las acciones, criterios y procedimientos para la Interoperabilidad, armonización y homologación de la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros, así como para el intercambio de información registral y catastral;
- III. Proponer al Consejo las características, condiciones y términos para la implementación y uso de sistemas y tecnologías de la información y comunicaciones en los procesos de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros;
- IV. Dar seguimiento a la implementación y uso por parte de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros de los sistemas y tecnologías de la información y comunicaciones a que se refiere la fracción anterior;
- V. Proponer al Consejo los requisitos, características y procedimientos para la implementación de los Folios Reales, Folios de Personas Morales y de las Cédulas Catastrales en los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros, así como el uso homologado de las Formas Precodificadas;
- VI. Proponer al Consejo los criterios y procedimientos de Interoperabilidad y el intercambio de información registral y catastral entre los tres órdenes de gobierno para la operación de la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral;
- VII. Proponer al Consejo las recomendaciones sobre la profesionalización de la función registral y catastral en las entidades federativas y municipios;
- VIII. Elaborar y proponer al Consejo los lineamientos y demás disposiciones que corresponda emitir a dicho órgano colegiado;
- IX. Elaborar la convocatoria para la realización de las sesiones;
- X. Proponer al Consejo la metodología aplicable a las mediciones de desempeño y evaluaciones a la gestión de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros;





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- XI. Dar seguimiento al programa anual de trabajo emitido por el Consejo e informar a éste de sus avances;
- XII. Coadyuvar en la operación y funcionamiento del Consejo, así como atender las solicitudes y requerimientos que éste le encomiende;
- XIII. Dar seguimiento e informar al Consejo respecto del cumplimiento de los acuerdos aprobados por el Consejo, y
- XIV. Las demás que esta Ley y otras disposiciones jurídicas y el Consejo le confieran.

## **TÍTULO II DE LOS PROCESOS REGISTRALES Y CATASTRALES**

### **CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 18.** Se establecen como unidades de registros, las siguientes:

- I. Para los Registros Públicos Inmobiliarios:
  - a) El Folio Real, y
  - b) El Folio de Persona Moral, y
- II. Para los Catastros, la Cédula Catastral.

Los sistemas de gestión y de información de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros se basarán en las unidades de registros a que se refiere este artículo y emitirán los documentos previstos en este artículo.

**Artículo 19.** Las unidades de registro deberán contener los elementos mínimos siguientes:

- I. En el Folio Real se asentarán las transmisiones de propiedad, las limitaciones, los gravámenes y demás Anotaciones e Inscripciones sobre derechos reales relacionadas con esta unidad registral, y contendrá la información siguiente:
  - a) Antecedentes relacionados con los datos de los Asientos que dan origen al Folio Real;
  - b) Identificación del Predio, el cual se compone del número de Folio Real, Clave Catastral, cuenta predial, así como el uso de suelo que corresponda al Predio y demás datos que auxilien en su identificación;



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- c) Descripción del Predio, estableciendo las medidas, colindancias y superficie total del Predio, según el título de propiedad o documento público;
- d) Ubicación del Predio, el cual debe señalar la calle, número exterior e interior, edificio, lote, manzana, colonia o fraccionamiento, código postal, entidad federativa y municipio o demarcación territorial de la Ciudad de México.

Para efectos de la ubicación del Predio, se constatará con la representación gráfica del Predio con base en la Cédula Catastral;

- e) Nombre, la clave única de registro de población y, en su caso, el registro federal de contribuyentes de los titulares de los derechos registrales;
- f) Asientos en los que se incluirán las Inscripciones, Anotaciones, cancelaciones o rectificaciones correspondientes a cada Folio, expresando, según sea el caso, la naturaleza, extensión, monto y condiciones del acto jurídico objeto del Asiento, y
- g) La fecha del título de propiedad o documento público registrado, datos de identificación del mismo, así como el nombre del notario público ante quien se protocolizó el acto jurídico o, en su caso, de la autoridad competente que emitió dicho título o documento.

Será responsabilidad del registrador verificar que sean actualizados los datos relativos a la identificación de cada Predio con base en cada operación que se registre y que se desprenda de los títulos de propiedad o documentos públicos;

**II.** El Folio de Persona Moral deberá contener la información siguiente:

- a) Denominación o razón social;
- b) Fecha del instrumento público de la constitución de la Persona Moral, datos de identificación del mismo, así como el nombre del notario público ante quien se realizó.

Respecto a fundaciones o asociaciones de asistencia privada, además de lo anterior, la resolución aprobatoria de su constitución;

- c) Tipo de Persona Moral;
- d) Objeto;
- e) Domicilio;





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- f) Importe del capital social, en su caso;
- g) Duración;
- h) Nombre de los socios;
- i) Nombre de los administradores y las facultades que se les otorgan;
- j) El registro federal de contribuyentes de la Persona Moral, cuando se registren actos posteriores a su constitución, y
- k) Las reformas a sus estatutos, disolución o liquidación, y

III. La Cédula Catastral deberá contener la información siguiente:

- a) Clave Catastral del Predio, en los términos que establezca el Instituto;
- b) Ubicación del Predio, refiriendo calle, número exterior e interior, edificio, lote, manzana, colonia o fraccionamiento, código postal, entidad federativa y municipio o demarcación territorial de la Ciudad de México;
- c) Folio Real, en su caso;
- d) Superficie, linderos, medidas y colindancias;
- e) Datos del propietario o poseedor, y
- f) Representación gráfica del Predio, incluyendo las coordenadas geográficas que permitan su ubicación.

En caso que no sea posible contar con lo dispuesto en los incisos c) y f) de esta fracción, los Catastros deberán establecer el procedimiento que permita integrar dicha información a la Cédula Catastral, conforme a las disposiciones que emita el Consejo.

**Artículo 20.** Los procesos registrales y catastrales deberán cumplir con los principios registrales y catastrales a que se refieren los artículos 6 y 7 de esta Ley, satisfacer los componentes de modernidad previstos en el Capítulo VI de este Título y garantizar una operación eficiente realizada con estándares de calidad, atendiendo a los criterios establecidos por el Consejo.



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

## CAPÍTULO II DE LOS PROCESOS REGISTRALES

**Artículo 21.** Los procesos registrales consistirán, por lo menos, en los siguientes:

- I. Registro;
- II. Certificación;
- III. Consulta, y
- IV. Conservación del acervo digital.

Los procesos registrales podrán solicitarse de manera presencial en las oficinas de los Registros Públicos Inmobiliarios mediante los medios electrónicos que dichos Registros dispongan en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, o a través de vía remota.

**Artículo 22.** El proceso de registro se llevará a cabo de manera electrónica y deberá cumplir, por lo menos, con las fases siguientes:

- I. La recepción de la solicitud para registrar el acto jurídico que será objeto del Asiento, la cual comprende:
  - a) La presentación de la solicitud, en las Formas Precodificadas;
  - b) La recepción de la documentación que se presenta para acreditar el acto jurídico a registrar, y
  - c) La asignación electrónica de un número de control progresivo de entrada y el registro de la fecha, hora, minuto y segundo del ingreso correspondiente a cada solicitud;
- II. La asignación de turno al registrador encargado de realizar la calificación del acto jurídico;
- III. La calificación del acto jurídico, el cual consiste en que los registradores deben determinar la procedencia o improcedencia de la solicitud, conforme a lo siguiente:
  - a) Verificar que las solicitudes y la documentación presentada del acto jurídico a calificar, incluidos los títulos de propiedad cumplen con los requisitos jurídicos aplicables;
  - b) Constatar que exista coincidencia entre los asientos registrales preexistentes y el acto susceptible de registro;





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- c) Constatar que los actos jurídicos sean objeto de registro, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- d) Verificar que la representación gráfica del Predio que será objeto de incorporación al Folio Real, corresponda con el Predio registrado, valorando que la misma no se encuentre invadiendo otra propiedad.

Para efectos del párrafo anterior, el registrador deberá recurrir a la Cartografía como elemento auxiliar de la calificación, que permita relacionarla con el Folio Real. En caso de que no se tenga acceso a la mencionada Cartografía, el registrador podrá analizar la Certificación catastral que en su caso se adjunte a la solicitud;

- e) Verificar el debido pago de las contribuciones en cada caso, acorde con las leyes federales, estatales y municipales que corresponda;
- f) En caso de improcedencia del registro por causas subsanables, la solicitud será suspendida, otorgándose un plazo al interesado para que las solvete, de no ser así o transcurrido el plazo sin que se hayan atendido, se negará de manera definitiva la solicitud, y
- g) Las demás previstas en las legislaciones locales, en lo que no se oponga a la presente Ley;

IV. De ser procedente el trámite solicitado, el registrador autorizará el Asiento correspondiente. En caso contrario notificará la improcedencia de su solicitud, y

V. La emisión de la calificación.

**Artículo 23.** Los registradores y demás servidores públicos facultados para ello conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de algún Asiento.

**Artículo 24.** La información contenida en los Asientos deberá atender a las disposiciones establecidas por el Consejo y demás disposiciones jurídicas aplicables, y los Registros Públicos Inmobiliarios deberán mantenerla actualizada.

Los Registros Públicos Inmobiliarios deberán prever el uso de Formas Precodificadas, las cuales estarán homologadas acorde con las disposiciones que para tal efecto emita el Consejo.

**Artículo 25.** Los Asientos producirán efectos frente a terceros, una vez autorizado el registro con la firma del registrador.



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Artículo 26.** El proceso de Certificación es aquel mediante el cual se obtienen las constancias de las Inscripciones y Anotaciones existentes en el Registro Público Inmobiliario. Dicho proceso deberá cumplir, por lo menos, con las fases siguientes:

- I. La recepción de la solicitud de Certificación;
- II. La emisión de la Certificación cuando se cuenta con la información solicitada, y
- III. La entrega de la Certificación o constancia solicitada.

**Artículo 27.** El proceso de consulta es aquel que permite a cualquier persona acceder a la información que se encuentra en los Asientos de los Folios Reales y de las Personas Morales.

**Artículo 28.** El proceso de conservación del acervo digital es aquel a través del cual se resguarda, asegura y preserva el archivo y documentación soporte de los Asientos en el Registro Público Inmobiliario.

**Artículo 29.** Además de lo previsto en esta Ley, las leyes de las entidades federativas en materia registral deberán establecer, al menos, lo siguiente:

- I. Las formas en que los Asientos podrán extinguirse de manera total o parcial;
- II. La utilización de medios electrónicos para realizar los procesos registrales;
- III. El procedimiento de rectificación de Asientos, sea por causa de error material o de concepto, y
- IV. Los medios de impugnación correspondientes.

### **CAPÍTULO III DE LOS PROCESOS CATASTRALES**

**Artículo 30.** Los procesos catastrales deberán realizarse electrónicamente y podrán iniciarse:

- I. A petición de parte por los propietarios, poseedores o personas que tengan un derecho real sobre los Predios o por cualquier persona con interés legítimo en cumplimiento a una obligación registral;
- II. De oficio, por parte de las autoridades catastrales competentes, y





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- III. Por notario público que haya autorizado o vaya a autorizar el acto jurídico de que se trate.

**Artículo 31.** Los procesos catastrales consistirán, por lo menos, en los siguientes:

- I. Actualización;
- II. Valuación;
- III. Emisión de constancias, y
- IV. Consulta.

Los procesos catastrales podrán solicitarse de manera presencial en las oficinas de los Catastros mediante los medios electrónicos que dichos Catastros dispongan, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, o a través de vía remota.

**Artículo 32.** Los propietarios o poseedores de un Predio están obligados a realizar el registro o actualización de éste en el Catastro, para lo cual deberán cumplir, como mínimo, con lo siguiente:

- I. Señalar las características del Predio de que se trate;
- II. Acompañar los documentos que acrediten la propiedad, posesión u otro derecho real que las leyes reconozcan;
- III. Señalar, en su caso, el trámite que solicita;
- IV. Nombre o denominación o razón social del solicitante;
- V. El registro federal de contribuyentes, y
- VI. La clave única del registro de población, tratándose de personas físicas.

Las autoridades catastrales podrán, en cualquier momento, verificar la veracidad de la información proporcionada.

**Artículo 33.** Las autoridades catastrales realizarán los procesos de actualización conforme a las fases mínimas siguientes:

- I. La recepción de la solicitud de registro o actualización del Predio, la cual comprende:
  - a) La presentación de la solicitud, en las Formas Precodificadas;



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- b) La recepción de la documentación que se presenta para acreditar la propiedad, posesión o el derecho real del Predio que se pretende registrar o actualizar;
  - c) La asignación electrónica de un número de control progresivo de entrada y el registro de la fecha, hora, minuto y segundo del ingreso correspondiente a cada solicitud, y
  - d) La asignación de turno al encargado de realizar el registro o actualización del Predio correspondiente;
- II. La verificación que deben realizar las autoridades catastrales conforme a lo siguiente:
- a) Que la solicitud se encuentre debidamente requisitada;
  - b) Que la solicitud haya sido presentada por persona que acredite un interés legítimo o se encuentre autorizada para realizar el trámite, y
  - c) Que los documentos presentados en la solicitud sean legalmente válidos y se refieran con el Predio descrito en dicha solicitud;
- III. En caso de actualización de la información del Predio, la autoridad catastral deberá realizar la revisión de la información de dicho Predio en el Padrón Catastral, verificando que la información a actualizar corresponda con los datos previstos en dicho Padrón y, en caso de identificar discrepancias, se llevará a cabo una rectificación, mediante una inspección física al Predio que se pretende actualizar;
- IV. Para determinar procedente la validación de las solicitudes de registro o actualización de Predios, deberá soportarse con las imágenes digitales que el interesado haya presentado en su solicitud, así como en el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables. La validación deberá ser autenticada con firma electrónica avanzada, tanto por el encargado de realizar la supervisión como por el responsable de la validación;
- V. En su caso, la emisión del dictamen de inspección que corrobore o registre los cambios en terreno o construcción del Predio, previamente validados;
- VI. Una vez validada la solicitud, se procederá al registro o actualización de la Cédula Catastral, así como a la actualización de la Cartografía, mediante el uso de las herramientas disponibles en cada uno de los sistemas del Catastro;
- VII. Se procederá a la valuación o revaluación del Predio, cuando en la actualización de la Cédula Catastral se hayan modificado aquellos parámetros que afectan el valor





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

de dicho Predio, tales como las superficies de terreno o construcción, servicios públicos o por la entrada en vigor de nuevos valores catastrales unitarios, y

- VIII.** Las autoridades catastrales deberán notificar a los interesados durante el proceso de actualización, siempre que se considere necesario, para subsanar las deficiencias en las solicitudes, hasta la resolución definitiva.

**Artículo 34.** Los Catastros emitirán la Cédula Catastral, con base en la información contenida en el Padrón Catastral.

La Cédula Catastral contendrá la información que determine las disposiciones que para tal efecto emita el Consejo.

**Artículo 35.** Para los procesos de actualización se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- I. Tratándose de actos traslativos de dominio o derechos de propiedad, se deberá exhibir documento público suficiente, tales como:
  - a) Escritura pública o documento que acredite la propiedad;
  - b) Títulos de propiedad expedidos por el Registro Agrario Nacional;
  - c) Sentencia judicial, o
  - d) Resolución administrativa, y
  
- II. Tratándose de posesión de bienes inmuebles respecto de los que no existan antecedentes catastrales o que estén ubicados fuera de las zonas catastradas, se podrá realizar el proceso de actualización, sin que ello represente algún tipo de reconocimiento de derechos reales. En este caso, deberán exhibirse alguno de los documentos siguientes:
  - a) Contratos privados;
  - b) Minutas o constancias de cesión de derechos o posesión, y
  - c) Contratos o convenios promisorios.

El efecto que tendrá el registro a que se refiere la presente fracción será el de generar para el Predio correspondiente, antecedentes básicos de ubicación geográfica, sin que la Cédula Catastral pueda utilizarse como medio probatorio para acreditar la propiedad o posesión de dicho Predio ante autoridades judiciales o administrativas.



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Artículo 36.** Los servidores públicos con competencia en materia urbanística que intervengan en la autorización de una fusión, división, subdivisión, lotificación, fraccionamiento, o conjunto urbano de Predios, deberán requerir a los solicitantes la Cédula Catastral de los Predios involucrados, así como informar de todo lo relativo con dichas autorizaciones a la autoridad catastral competente, proporcionando una copia de los planos actualizados con la inscripción de los datos de registro.

**Artículo 37.** Los Catastros llevarán a cabo la valuación y revaluación catastral atendiendo a lo siguiente:

- I. Podrá ser unitaria o masiva;
- II. Las Tablas de Valores deberán considerar el valor comercial del Predio;
- III. La valuación se debe realizar conforme a las disposiciones jurídicas aplicables en cada entidad federativa, y
- IV. Se podrán generar los avalúos catastrales por Predio, a petición de parte o de oficio, que servirán de base para el cálculo del impuesto predial.

**Artículo 38.** El proceso de valuación catastral masiva deberá comprender:

- I. La elaboración, revisión y aprobación de Tablas de Valores, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. La valuación o modificación de los valores en el Catastro y su notificación, la cual deberá contemplar las actividades siguientes:
  - a) Definir las bases y criterios técnicos para su aplicación;
  - b) Actualizar los archivos del Catastro referente a la Tabla de Valores para suelo;
  - c) Actualizar el archivo del Catastro referente a las Tablas de Valores de construcción;
  - d) Realizar las pruebas de aplicación de nuevos valores unitarios para suelo y construcciones;
  - e) Ratificar procesos o corregir errores antes de que entre en vigor la nueva base fiscal;
  - f) Actualizar el Padrón Catastral con la información de las Tablas de Valores;





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- g) Actualizar la base de datos fiscal o predial con los nuevos valores, y
- h) Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda, y

III. La emisión de avalúos de cada uno de los Predios en el Padrón Catastral.

**Artículo 39.** El proceso de consulta al Padrón Catastral podrán solicitarlo los propietarios o poseedores, en cualquier momento, siempre que se realicen sobre un Predio determinado y se cuente con la información correspondiente al nombre del propietario o poseedor, en su caso, clave catastral o su ubicación.

**Artículo 40.** Para el cumplimiento de sus funciones, los Catastros podrán auxiliarse de lo siguiente:

- I. Administración de trámites;
- II. Cartografía;
- III. Inspección, y
- IV. Conservación.

#### **CAPÍTULO IV DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES**

**Artículo 41.** Los Registros Públicos Inmobiliarios establecerán el Folio de Persona Moral, donde se asentarán la constitución y demás actos que ésta celebre y que, conforme a las leyes locales, deban ser registrados para surtir efectos frente a terceros.

Para todo lo relacionado con el registro de Personas Morales, se estará a lo dispuesto en los códigos civiles y leyes registrales vigentes en cada entidad federativa.

**Artículo 42.** Los registros que se practiquen en los Folios de Personas Morales expresarán los datos a que se refiere la fracción II del artículo 19 de esta Ley.

#### **CAPÍTULO V DE LA VINCULACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL**

**Artículo 43.** El Consejo establecerá los procedimientos, criterios, métodos y demás normas que regulen la vinculación de los datos contenidos en los Registros Públicos Inmobiliarios con los datos de los Catastros, con la finalidad de lograr la identificación del Predio y su correcto registro.



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Artículo 44.** El registrador del Registro Público Inmobiliario, al calificar cualquier traslado de dominio o aquellos actos en los que se declaren, reconozcan o modifiquen derechos reales sobre un Predio, deberá:

- I. Verificar que se anexe la Cédula Catastral, en la que conste la Clave Catastral del Predio;
- II. Analizar la coincidencia del Predio descrito en la Cédula Catastral respecto del contenido en el Folio Real de que se trate;
- III. Realizar la Inscripción que se derive de la calificación registral, de ser el caso;
- IV. Asentar la Clave Catastral en el Folio Real respectivo, y
- V. Hacer constar en cada acto, Asiento, Certificación, constancia o informe que emita con relación a un Predio, el grado de vinculación registral y catastral que presente dicho Predio.

**Artículo 45.** Se entenderá que existe identidad plena del Predio cuando la representación gráfica aportada en la Cédula Catastral y la descripción literaria del Predio contenida en el Folio Real, se refieran a la misma porción del territorio y las diferencias de medida, si existieran, no excedan del porcentaje del grado de error de medición de la superficie del Predio que el Consejo determine como permisible.

Para los casos de Predios de propiedad federal o social, el porcentaje del grado de error de medición permisible será determinado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o por el Registro Agrario Nacional, respectivamente.

**Artículo 46.** En caso de no existir identidad plena del Predio conforme al artículo anterior, las entidades federativas, además de los procedimientos judiciales previstos para tal efecto en sus legislaciones, podrán establecer mecanismos a efecto de que el titular del derecho registral pueda subsanar las diferencias del Predio ante notario público, con base en lo siguiente:

- I. Se iniciarán a petición del titular del derecho registral, la cual constará por escrito y deberá contener:
  - a) Características y circunstancias del Predio que se pretende rectificar, así como de las colindancias involucradas;
  - b) Datos que permitan identificar a los titulares de los Predios colindantes involucrados, y





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- c) Presentar la Cédula Catastral, levantamiento topográfico o Certificación catastral descriptiva del Predio objeto de las diferencias y de los colindantes involucrados, así como documentos que respalden su pretensión, incluido un certificado emitido por el Registro Público Inmobiliario competente, en el que conste la titularidad del Predio y sus respectivas limitaciones, si existieran, y
- II. El notario público dará fe de que las partes involucradas están de acuerdo en subsanar las diferencias del Predio, lo cual constará en documento público y deberá ser presentado para su registro respectivo.

## **CAPÍTULO VI DE LOS ELEMENTOS DE MODERNIDAD**

**Artículo 47.** Las entidades federativas y los municipios deberán diseñar programas para la homologación y armonización de sus Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros que permitan su modernización y vinculación, de acuerdo a su disponibilidad presupuestal.

Los programas a que se refiere el párrafo anterior deberán tener los elementos siguientes:

- I. Marco jurídico;
- II. Procesos registrales y catastrales;
- III. Tecnologías de la información;
- IV. Gestión de la calidad;
- V. Profesionalización de la función registral y catastral;
- VI. Políticas institucionales;
- VII. Gestión y acervo documental;
- VIII. Vinculación con otros sectores, y
- IX. Indicadores de desempeño.

**Artículo 48.** Los servidores públicos del Registro Público Inmobiliario y del Catastro, se sujetarán al Código de Ética que, para tal efecto, emitan las autoridades competentes, el cual deberá atender las recomendaciones que emita el Consejo en términos de la fracción XI del artículo 15 de esta Ley.

El Código de Ética tendrá como base los valores de legalidad, honestidad, lealtad, imparcialidad y eficiencia y deberá ser público.



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

### TÍTULO III DE LOS REGISTROS Y CATASTROS FEDERALES

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 49.** El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y el Registro Agrario Nacional permitirán la Interoperabilidad de la información en materia registral y catastral de los Predios federales que se encuentran bajo su cargo con la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral.

Corresponderá al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales gestionar el registro de las declaratorias de sujeción al régimen de dominio público de la Federación en los Registros Públicos Inmobiliarios.

**Artículo 50.** Corresponderá a la Secretaría, garantizar la Interoperabilidad de la información del Registro Agrario Nacional con la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, respecto de lo siguiente:

- I. La información de los registros de la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal, así como del catastro agrario, y
- II. La información en la que obren los registros de los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos, conforme a lo dispuesto en la Ley Agraria.

El Registro Agrario Nacional utilizará los medios electrónicos para la consulta de su información y para la realización de sus trámites en tiempo real, mediante Formas Precodificadas, con firma electrónica avanzada.

Sin perjuicio de lo anterior, la Secretaría en términos de lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, identificará los predios en los que se establezcan provisiones, reservas, usos y destinos que se determinen en los planes y programas de desarrollo urbano a su cargo, para dar la debida publicidad registral a los mismos a través de la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral.

Asimismo, la Secretaría promoverá la utilización de registros móviles para la regularización de la tenencia de la tierra.

**Artículo 51.** A efecto de cumplir con lo establecido en el artículo 49 de esta Ley, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales podrá requerir a las secretarías de Gobernación, de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de Comunicaciones y Transportes, de Cultura, de Educación Pública y a la Secretaría que, en su carácter de dependencias





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

administradoras de inmuebles, provean la información necesaria en relación a los inmuebles federales de su competencia.

## **TÍTULO IV DE LA PLATAFORMA NACIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 52.** Los sujetos obligados que compartirán la información registral y catastral en la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral son:

- I. La Secretaría, quien la administrará;
- II. Los Registros y Catastros de la Propiedad Pública y Social;
- III. El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;
- IV. El Registro Agrario Nacional, y
- V. Los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros.

**Artículo 53.** Los sujetos obligados a que se refiere el artículo anterior deberán:

- I. Compartir la información en materia registral y catastral en la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral;
- II. Adoptar los estándares, métodos, normas técnicas y lineamientos que permitan la Interoperabilidad, apertura, reutilización e intercambio de datos en la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, conforme a las disposiciones que para tal efecto emita el Consejo;
- III. Gestionar y mantener actualizada la información registral y catastral que produzcan;
- IV. Implementar las políticas de intercambio, Interoperabilidad y uso de la información registral y catastral aprobadas por el Consejo, y
- V. Permitir la interconexión de datos de carácter público que, de acuerdo a la legislación de la materia, no sean de naturaleza reservada o confidencial.

**Artículo 54.** Los Registros Públicos Inmobiliarios deberán compartir por lo menos, la información siguiente:

- I. De los Folios Reales:



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

- a) El número;
  - b) La ubicación del Predio;
  - c) La Clave Catastral;
  - d) La superficie, medidas y colindancias del Predio, y
  - e) Las cuentas prediales;
- II. Los Folios de las Personas Morales, y
- III. La demás que acuerde el Consejo.

**Artículo 55.** Los Catastros deberán compartir, por lo menos, los datos siguientes:

- I. Representación gráfica o cartográfica de los Predios;
- II. Uso de suelo;
- III. Valor catastral;
- IV. Cédulas Catastrales;
- V. Claves catastrales;
- VI. Cuentas prediales, y
- VII. La demás que acuerde el Consejo.

**Artículo 56.** La información contenida en la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral es únicamente para consulta por lo que no implica autorización para llevar a cabo algún tipo de gestión o modificación en los datos e información proporcionada por los sujetos obligados, tampoco para expedir Certificaciones o constancias de inscripción o representación gráfica, ya que estas actividades serán responsabilidad exclusiva de las autoridades registrales y catastrales competentes.

La Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral privilegiará que los datos públicos que se generen o administren, por cualquier medio, se pongan a disposición como datos abiertos, en términos de la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Artículo 57.** Cualquier persona, autoridad o institución podrá acceder a la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral en los términos que emita el Consejo, los cuales incluirán, entre otros, los niveles de acceso y seguridad correspondientes.

## **TÍTULO V DE LAS RESPONSABILIDADES Y DE LAS SANCIONES**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 58.** Los actos u omisiones que impliquen el incumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente Ley y demás aplicables en la materia, serán sancionados de conformidad con lo previsto en el Título Cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de las constituciones de las entidades federativas, y de lo previsto en la legislación sobre responsabilidades administrativas y penales de servidores públicos, según corresponda.

**Artículo 59.** Se sancionará administrativamente a los servidores públicos de la Federación en los términos de la legislación en materia de responsabilidades administrativas aplicable, en cualquiera de los supuestos siguientes:

- I. Cuando omitan realizar los registros de los actos registrales y catastrales en los términos a que se refiere la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Cuando de manera dolosa incumplan con la obligación de difundir o proporcionar la información en los términos a que se refiere la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, y
- III. Cuando por razón de la naturaleza de sus funciones tengan conocimiento de la alteración o falsedad de la documentación o de la información que tenga como consecuencia encubrir fraudes o delitos y, estando dentro de sus atribuciones, no lo eviten o no lo hagan del conocimiento a su superior jerárquico o autoridad competente.

Las sanciones administrativas a que se refiere este artículo se impondrán y exigirán con independencia de las responsabilidades de carácter penal o civil que, en su caso, lleguen a determinarse por las autoridades competentes.

Se considerarán como infracción grave, el supuesto contemplado en la fracción II del presente artículo, así como la reincidencia de las conductas señaladas en las demás fracciones.

### **TRANSITORIOS**



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Artículo Primero.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**Artículo Segundo.-** El Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral deberá quedar instalado dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley.

El Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral deberá aprobar sus reglas de operación a más tardar en la sesión inmediata posterior a su instalación.

**Artículo Tercero.-** El Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral determinará, dentro de los noventa días siguientes a la instalación de dicho Consejo, la metodología y lineamientos que serán empleadas para administrar y mantener actualizada la información cartográfica que sea obtenida de los Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros.

**Artículo Cuarto.-** Dentro de los ciento veinte días posteriores a la instalación del Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral, éste determinará las normas y lineamientos aplicables para la armonización y homologación de los Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros, las cuales deberán contener, por lo menos, lo siguiente: los criterios para la creación y funcionamiento del Folio Real, del Folio de Persona Moral y de la Cédula Catastral.

**Artículo Quinto.-** El Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral dictará las normas y lineamientos aplicables a las mediciones de desempeño, mediante las cuales se determine el avance en la armonización y homologación de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros, dentro de los ciento ochenta días a partir de su instalación.

**Artículo Sexto.-** El Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral establecerá, dentro de los siguientes ciento ochenta días posteriores a su instalación, las características, lineamientos y metodología aplicables para la Interoperabilidad e intercambio de información registral y catastral entre los sujetos obligados en la presente Ley.

**Artículo Séptimo.-** La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano deberá implementar la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, a más tardar un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**Artículo Octavo.-** El Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral determinará los lineamientos de la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, dentro de los ciento ochenta días posteriores a su instalación.





PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Artículo Noveno.-** A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las entidades federativas contarán con un plazo no mayor a sesenta días para para adecuar sus leyes, con el objeto de ajustarse al contenido de esta Ley General.

Las adecuaciones a que se refiere el párrafo anterior deberán estar implementadas, a más tardar durante un año posterior a la entrada en vigor de la presente Ley.

**Artículo Décimo.-** La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en un término que no exceda de ciento ochenta días a partir de la entrada en vigor de esta Ley, deberá diseñar y promover un modelo de sistema de gestión y de información registral y catastral, con base en lo que determine el Consejo, el cual será puesto a disposición de las entidades federativas y municipios, según corresponda.

En consecuencia, las autoridades estatales y municipales encargadas de los Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros contarán con un plazo de ciento ochenta días para implementar un sistema de gestión a partir del modelo citado en el párrafo anterior.

Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano coadyuvará con las entidades federativas y los municipios para lograr que los Sistemas de Gestión y de Información Registrales y Catastrales existentes sean interoperables y abiertos, siempre que éstos cumplan con los requisitos establecidos por el Consejo y permitan el intercambio y la vinculación de la información registral y catastral del país.

**Artículo Décimo Primero.-** La información de los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros deberá encontrarse vinculada, acorde a los datos e información definida por el Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral, en un plazo que no exceda los tres años posteriores a la entrada en vigor de la presente Ley.

**Artículo Décimo Segundo.-** Todos los trámites pendientes de resolución a la entrada en vigor de la presente Ley tanto en los Registros Públicos Inmobiliarios como en los Catastros de las entidades federativas y municipios, según corresponda, se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su presentación.

**Artículo Décimo Tercero.-** El Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y Catastral fijará las medidas para la transición a los sistemas de folio electrónico y medios electrónicos en aquellos Registros Públicos Inmobiliarios y Catastros que operen mediante sistemas manuales, emitiendo las disposiciones que para tal efecto se requieran, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de la presente Ley.

**Artículo Décimo Cuarto.-** Las erogaciones que se generen con motivo de la entrada en vigor de la presente Ley, se cubrirán con cargo al presupuesto autorizado de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal involucradas para el ejercicio fiscal que corresponda y subsecuentes.”



Hoja de firma de la Iniciativa de Decreto por el que se expide la Ley General para Armonizar y Homologar los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Reitero a Usted Ciudadano Presidente, las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

Dado en la Ciudad de México, a veintiocho de abril de dos mil dieciséis.

**EL PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

**ENRIQUE PEÑA NIETO**

\*HCC