

**LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y  
Humanidades, Asunción, Paraguay**

ISSN en línea: 2789-3855, 2026

## **La digitalización de los servicios catastrales mexicanos y su tramitación electrónica en las 32 entidades federativas del país**

The digitization of Mexican cadastral services and their electronic  
processing in the 32 federal entities of the country

**Alfonso Yáñez Arreola**

alfonso.yanez@uadec.edu.mx

<https://orcid.org/0009-0006-5578-6639>

Facultad de Jurisprudencia, Universidad

Autónoma de Coahuila

México

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5740>

**Artículo recibido:** 18 de diciembre de 2025.

**Aceptado para publicación:** 24 de abril de 2026.

**Conflictos de Interés:** Ninguno que declarar.

  
**Redilat**  
Red de Investigadores  
Latinoamericanos

  
**LATAM**

Revista Latinoamericana de  
Ciencias Sociales y Humanidades

**VOLUMEN VII**

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5740>

# La digitalización de los servicios catastrales mexicanos y su tramitación electrónica en las 32 entidades federativas del país

The digitization of Mexican cadastral services and their electronic processing in the 32 federal entities of the country

**Alfonso Yáñez Arreola**

[alfonso.yanez@uadec.edu.mx](mailto:alfonso.yanez@uadec.edu.mx)

<https://orcid.org/0009-0006-5578-6639>

Facultad de Jurisprudencia, Universidad Autónoma de Coahuila  
México

Artículo recibido: 18 de diciembre de 2025. Aceptado para publicación: 24 de abril de 2026.  
Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

## Resumen


El presente estudio se detiene a valorar las plataformas digitales de trámites catastrales en México como indicio del estado actual de digitalización y modernización de las funciones de la institución del notario público. Se le da relevancia al Estado de Coahuila de Zaragoza toda vez que el autor mismo de esta obra forma parte de los fedatarios de la entidad, y al mismo tiempo Coahuila se encuentra en términos demográficos en un punto medio respecto a la cantidad de habitantes en comparación con otras entidades del país. A través del abordaje del marco legal aplicable y discusiones al respecto, se observa la esencial función del notario público, y a través de datos estadísticos se demuestran las ventajas que el uso de herramientas digitales proporciona a las actividades notariales. Se revisan los sitios web oficiales de las 32 entidades federativas del país y se encuentra que solamente 14 cuentan con facilidades para la tramitación catastral en línea, mostrando así la dimensión de disparidad entre los estándares de digitalización en México.

*Palabras clave:* notario público, digitalización notarial, modernización catastral, tramitología

## Abstract

This study aims to evaluate how online platforms for bureaucratic services, particularly those related to property registry, correlate with Mexico's notary public's modernization. The author, a notary public himself in the Mexican state of Coahuila de Zaragoza, uses his state as an example of online property registry services. This state is also a midpoint in terms of population compared to the rest of the states in the country. Through the corresponding laws and studies on the subject it can be observed that notary public's duties are essential to the Mexican legal system, it can also be shown through statistical data that the use of digital platforms for administrative services is beneficial to the government's efficiency. Finally, the official government's website of all of Mexico's states are explored to confirm whether they use these online property registry platforms. It is found that only fourteen states do, suggesting strong differences in level of modernization between states.

*Keywords:* notary public, administrative digitalization, property registry, bureaucratic procedures

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicado en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons. 

Cómo citar: Yáñez Arreola, A. (2026). La digitalización de los servicios catastrales mexicanos y su tramitación electrónica en las 32 entidades federativas del país. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 7 (2), 1535 – 1548. <https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5740>

## INTRODUCCIÓN

Dentro de la función y práctica del derecho notarial, es de observar -así como en el resto de las ramas del derecho- que las herramientas digitales presentan ciertos cambios notorios en la expresión del estado como institución interesada en los procedimientos notariales, o simplemente burocráticos. El proceso confrontativo de la actividad notarial moderna probablemente gire alrededor de la adopción de medios electrónicos frente a la indelegable fe con la que el notario se impone al presentarse físicamente en sus procedimientos.

Por enunciar algunos ejemplos relevantes en México de herramientas digitales de interés para el notario encontramos la Firma Electrónica Avanzada, las diligencias desahogadas en vías electrónicas, y los registros digitales que conforman los nuevos archivos o bibliotecas, facilitando y economizando la conectividad con el resto de las dependencias públicas. Por otro lado, las herramientas digitales en internet claramente son los vehículos insignia de la aspiración de la burocracia por volverse accesible. En ese sentido, si bien o mal logrado, depende de muchas cosas, pero para el caso en concreto, habremos de ver a la práctica notarial mexicana.

Como caso de ejemplo para este trabajo se opta por seleccionar a Coahuila de Zaragoza, el cual es uno de los estados que destacan por la integración de servicios notariales con plataformas en línea de carácter registral y catastral. El principal espectro de distinción es el grado de integración de la función notarial en las plataformas digitales de servicios administrativos de los estados, toda vez que hay estados con una marcada homologación, así como otros que son deficientes en tal integración. Como es de esperar, las entidades que muestran un interés en la implementación de estos servicios de forma digital resultan beneficiarse de ello.

En el contexto nacional, es posible identificar que el problema subyacente es la falta de uniformidad estructural que en todo caso habilita que la información generada por la actividad notarial de cada entidad federativa, particularmente, en materia inmobiliaria, sea incorporada de forma relativamente automática al conjunto de base de datos del país, conservando toda garantía de veracidad y verificabilidad. De forma paralela se encuentra la diversidad de capacidad y competencia económica de la que las entidades pueden disponer para allegarse de las estructuras materiales y técnicas necesarias para la modernización de la burocracia estatal y municipal.

El caso de Coahuila de Zaragoza, así como el de otras entidades, indica que en todo caso la digitalización integral es tan viable como deseable, desde su consideración jurídica hasta la meramente práctica. El conjunto de estados que experimentan mayores desafíos en la implementación de plataformas digitales probablemente no lo hagan por darle irrelevancia a estas herramientas sino porque cada entidad posee su propio contexto y trayectoria de desarrollo particular, no obstante, la asimetría a nivel nacional resulta un tanto alarmante.

El planteamiento esencial de este problema va dirigido a la estructura en base a la cual cierta entidad federativa logra la implementación notarial digital y cómo esta puede ser replicada parcialmente para el auxilio e impulso de la burocracia de las entidades que no lo han logrado. La metodología pertinente, de carácter comparativa-documental, busca sustentar el análisis sistemático, crítico y horizontal de fuentes normativas, doctrinales, tecnológicas, y de las instituciones administrativas de interés. Particularmente comprende la recolección, clasificación y examen del corpus jurídico aplicable, su interpretación hermenéutica, así como la comparación de modelos de gobernanza catastral entre México, Coahuila y otras jurisdicciones con plataformas digitales, para orientar la evaluación deseada de incidencia del notariado en la generación y validación de datos inmobiliarios.

## DESARROLLO

### Del Papel al Archivo Electrónico: La Transición del Notariado y Catastro Mexicanos

No puede comprenderse la transición del modelo catastral mexicano, de uno manuscrito a uno digital, antes de tomar en cuenta que la adopción tecnológica y transición a la era digital es en todo caso paulatina, y, aun así, no simultánea para todos los países, sectores sociales, etc. Entonces de la misma forma que otrora las leyes dejaron de ser anunciadas por mensajeros reales a voz de trompeta, actualmente los procesos administrativos dejan de ser de estricta tramitación física y en papel y pasan a ser tramitables en plataformas digitales (Cornejo, 2008). En todo esto no deja de ser visible la brecha informativa entre las generaciones y clases sociales que son cercanas y familiares a la tecnología y aquellas que no lo son. Mientras que un joven ve una ventaja en la tramitación digital, muy probablemente una persona de la tercera edad vea un reto; sin embargo, las ventajas técnicas del nuevo paradigma son incuestionables.

Durante el S. XX el notariado público mexicano experimentó un proceso transformativo que le llevó a superar el antiguo modelo de autenticación documental impreso para convertirse en una institución moderna, tras obviamente, aparejamiento técnico y jurídico. Pérez Fernández (2011) reconoce la configuración del notariado en base a la cual respondió a la palpable necesidad de facilitar al estado una serie de mecanismos confiables para la producción de testimonios notariales mediante la esencial delegada función pública sustentada en la preparación, responsabilidad e imparcialidad del fedatario. Este proceso evolutivo a pesar de representar a nivel práctico un punto de giro de modernización y apoyo digital, es en el fondo la misma sustancia, pero más eficaz.

Primeramente, de cualquier manera, fue necesario el estándar profesional de la actividad notarial: cada entidad federativa necesita la emisión y actualización continua de sus leyes notariales, homologación de los procesos, responsabilidad, etc. Respecto a este proceso de profesionalización quizás la herramienta más apropiada sea la postulación por medio de examen de oposición, como evidente instrumento para la garantía del dominio técnico por parte del fedatario. Fernández (2011: 6) tocante a las ventajas de este método frente al antagónico, consistente en la mera designación directa reservada al ejecutivo estatal, escribe apuntadamente:

El examen de oposición ha dado magníficos resultados en el Distrito Federal, pues la preparación y el nivel académico, técnico y cultural del gremio ha ido en aumento cada vez más; su integridad moral es reconocida tanto por autoridades administrativas como por ciudadanos. En algunos estados de la República Mexicana, todavía existe el derecho del ejecutivo local, de nombrar discrecionalmente a los notarios. En ocasiones se hace uso de ese derecho como premio político y no con base en una preparación técnica y científica del candidato, con el cuidado de ponderar las buenas costumbres inherentes al desempeño de la función notarial. Por fortuna ya son mayoría los estados que aceptan como medio de ingreso al notariado el examen de oposición. Con este sistema de acceso al notariado, se asegura la continuidad, permanencia y adecuación al mundo moderno.

De cualquier forma, la función notarial dada su relevancia para el ciudadano o persona moral que depende del reconocimiento oficial por parte de la entidad federativa, de la certidumbre respecto al estado legal de sus inmuebles o actividades legalmente relevantes; y, paralela a la demanda de que sea el fedatario público, un perito en su rama, está la necesidad de la confiabilidad de las operaciones que el fedatario revisa, necesidad ante la cual se ha optado en el país por imponer la figura de responsabilidad. Misma que se hace efectiva en aquellos casos en los que existen vicios sustanciales en un procedimiento notarial.

A medida que las poblaciones crecen, también lo hacen sus necesidades por protocolizar ciertas actividades. Entre mayores son las posibilidades laborales, más trabajadores pueden hacerse de una

casa propia, y, cuando estas sean enajenadas, será necesaria la presencia del notario. De la misma forma ocurre con la creciente constitución de personas morales, siendo que su acta requiere incondicionalmente de su emisión por parte de un fedatario. Ciertamente, estas situaciones que dependen del contexto económico del país se han vuelto más numerosas con el pasar de los años y llega un punto en el que la mera designación o nombramiento de más fedatarios públicos no es suficiente para abastecer la demanda de trabajo notarial (Sierra, 1998). Es en este supuesto donde comienza a tenderse a otras técnicas que afecten positiva y directamente a las actividades notariales: evidentemente estamos hablando que la digitalización es relevante por esto.

El reconocimiento de la relevancia de herramientas como el internet, bases de datos locales, procesadores de texto, se hace en la práctica notarial moderna (Cornejo, 2008). Como es de esperar la creciente actividad notarial repercute directamente en la capacidad receptiva de los catastros municipales. Puesto que, también ellos deben de allegarse de las mismas herramientas e instrumentos digitales para poder satisfacer apropiadamente la conjunción de testimonios y prácticas que deben avalar. Entonces es importantísimo el vínculo interoperacional entre el conjunto de notarios de una región y los servicios de registro.

Por nombrar un ejemplo que deja en evidencia la importancia de la modernización de sistemas administrativos lo vemos en el caso de la recaudación del impuesto predial del IMCO (2023). Entre el año de 1989 al 2020, la recaudación de este impuesto creció en una proporción de 760.30% en términos netos. Se pasó de 5.6 a 48.1 millones de pesos en tal periodo. Con toda claridad esto revela la dinámica inmobiliaria descrita en párrafos anteriores y también que ahora más que antes es necesaria la labor de los notarios públicos. Ahora imaginemos que, en tal escenario, el fedatario o el catastro, fuera ineficiente mientras que el otro no. Esta relación sería insostenible, ambos sujetos deben trabajar armónicamente para la obtención de resultados estándar modernos.

En resumidas cuentas, un notariado que se auxilia de las herramientas digitales, de manera conjunta con los organismos registrales, son el modelo óptimo y cada vez más necesario para el México del siglo XXI. En estas labores y contextos no dejan de ser esenciales los principios de certeza, veracidad, integridad, entre otros, para de ninguna manera volver débil o poco fiable este nuevo paradigma digital. Siendo que en la medida que las esferas de operación pública se modernizan, también lo hacen aquellas conductas poco éticas, y aunque los sistemas digitales no están exentos de estas prácticas, sí ofrecen un rastro o huella que es casi imposible de eliminar. Este es otro punto a favor de las tramitaciones digitales.

### **Marco Normativo y Tecnológico de la Digitalización Notarial en México**

Por supuesto que los esfuerzos de modernización no se dieron antes de ser admisibles y previstos en los ordenamientos jurídicos federales y estatales que regulan la actividad notarial y registral. Existen en la legislación mexicana sobrados ejemplos que muestran cómo el legislador tuvo que insertar conceptos en ese entonces de completa vanguardia, al articulado de leyes mercantiles, fiscales, procesales, etc. En lo que respecta en nuestro campo, el artículo 89 bis del Código de Comercio (ordenamiento federal) establece expresamente que:

No se negarán efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria a cualquier tipo de información por la sola razón de que esté contenida en un Mensaje de Datos. Por tanto, dichos mensajes podrán ser utilizados como medio probatorio en cualquier diligencia ante autoridad legalmente reconocida, y surtirán los mismos efectos jurídicos que la documentación impresa, siempre y cuando los mensajes de datos se ajusten a las disposiciones de este Código y a los lineamientos normativos correspondientes. (2016)

Esta disposición quizás sea uno de los pilares normativos para justificar y validar el uso de instrumentos digitales en prácticas con plena legitimidad. Entonces los datos digitales se vuelven por

consecuencia vinculantes. En una manera simple el concepto jurídico de documento se vuelve una figura tridimensional al considerar la profundidad probatoria que el contenido de estos archivos puede representar.

Por otra parte, en la Ley de la Firma Electrónica Avanzada (2016), se establece que ésta posee el mismo valor legal que una autógrafa siempre y cuando cuente con un certificado válidamente emitido por una autoridad competente. De esta forma la fe pública del notario utiliza firmas y sellos que en el entorno digital son admisibles. Evidentemente la arquitectura de la firma digital prevé con robusta importancia su autenticidad e integridad como condiciones indispensables pero la oponibilidad de los documentos digitales frente a terceros.

En nuestro caso de estudio, Coahuila de Zaragoza en su Ley del Notariado (2017) admite la actuación vía digital del notario, estableciendo que su función es compatible con medios electrónicos a su vez reconocidos en el Código de Comercio y la Ley de la Firma Electrónica avanzada. En su artículo 72 se consagra la validez de documentos electrónicos siempre que cumplan mecanismos de verificación y que el resguardo esté garantizado frente al estado.

Es también fundamental la respectiva articulación con el Registro Público de la Propiedad, toda vez que es en éste donde se ven materializados los efectos legales de todos los instrumentos, incluidos los digitales. De acuerdo con el artículo 16 fracción V de la Ley del Registro Público para el Estado de Coahuila (2019), las certificaciones y solicitudes pueden ser realizadas tanto en formato físico como electrónico. Por otra parte, el artículo 32 es el que establece que ambos tipos de documentos deben ser avalados por autoridad registral.

En la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila (2020) considera al catastro como un sistema de información en este caso territorial, y por lo tanto es prioritaria su actualización para su adaptación a las demandas reales del tráfico inmobiliario mexicano. En el artículo 2, fracción trigésima, se establece que se tiene por inscrito “todo asiento o anotación realizada en el folio real electrónico correspondiente, en relación con los actos jurídicos a que se refiere el Código Civil, y otras disposiciones legales que resultan aplicables”, al referirse a la integración informática contenida en las documentales que acrediten actuaciones de transmisión, modificación, o extinción de aquellos derechos reales registrables, supuesto en el que la fisicalidad de un documento, no representa una limitación. Subsecuentemente es en la fracción vigesimosegunda donde se define al folio real electrónico como:

Número perpetuo electrónico que corresponde a un bien mueble o inmueble o a una persona moral, y el cual se integra por toda la información de los asientos registrales que correspondan los mismos, en soporte electrónico y con firma electrónica.

Por otra parte, en el tercer título de la ley catastral coahuilense, se plantea el sistema de registro digital: “una plataforma virtual que permita solicitar y dar seguimiento a los servicios que otorga una materia registral” (art. 25). De este resultan necesarios como datos mínimos para el registro y acceso a dicha plataforma: (1) el nombre completo, (2) correo electrónico, (3) contraseña, (4) clave única de registro de población, y (5) aceptación de términos y condiciones de uso. Ahora, en su artículo 26, la ley establece un punto importante para el notario público:

El Instituto pondrá a disposición de los usuarios, Notarios Públicos, así como entidades públicas estatales cuyos objetivos y naturaleza de sus funciones así lo requieran, una Oficina Virtual mediante la cual se ingresarán los trámites y recibirán los acuerdos y/o constancias solicitadas concernientes al Registro Público de manera oficial. (LIRCEC, 2020, Art. 26)

Es de esta forma que es posible dimensionar el impacto directo que el instrumento notarial digital, de manera conjunta con la gestión catastral, tienen en la información generada y registrada. Los instrumentos digitales están presentes en la regulación legal mexicana toda vez que son tan usados como relevantes.

En lo que respecta a la firma electrónica avanzada podemos considerar que la digitalización como fenómeno de nuestro interés parte de sostener al protocolo electrónico como un documento que cumple con estándares de almacenamiento, protección y conservación de datos digitales. Un documento electrónico sólo puede reemplazar a uno impreso cuando cumple con requisitos que garantizan su certidumbre y no modificación (Cornejo, 2008). Los documentos electrónicos se consideran privados o públicos de acuerdo con su procedencia. Si vienen de una autoridad entonces también tendrán fe pública cuando el que la emite la posee, pese a ser digital (Zubiri, 2006).

Del análisis crítico a la figura de la firma electrónica avanzada se puede distinguir entre aquella firma electrónica que es simple y aquella que es avanzada. La avanzada debe ser generada bajo exclusivo control del firmante, y al mismo tiempo una autoridad certificadora debe emitir un certificado digital. En ciertos casos puede suceder que pese a garantizarse la identidad de quien firma, no necesariamente se acredita la voluntad real para emitirla. Este es un escenario que difícilmente ocurre en el contexto tradicional y material de una firma, cuando la diligencia se lleva de manera presencial difícilmente una firma será emitida sin la intención de obligarse, cuando ésta se practica por medios digitales observamos que hay un caso de excepción (Carmona, 2015).

#### **Caso de Estudio: Integración Digital Notarial-Catastral en Coahuila**

La Ley del Notariado del Estado de Coahuila en sus primeros artículos prevé al notario como designado en virtud de delegación por parte del ejecutivo estatal para "autenticar los actos y los hechos, a los que los interesados deban o deseen dar forma conforme a las Leyes" (art. 2). Su relevancia es tal que la Ley describe sus funciones como vitalicias. A efectos prácticos podemos entenderle como protagonista de las enajenaciones y certificaciones respecto de bienes inmuebles, tales funciones le representan responsabilidad administrativa de no hacerse bajo los estándares que la ley demanda. De su actividad, se desprende la materia prima, al menos documental, que el catastro municipal requiere para su funcionamiento (Silva, s. f.).

Subsecuentemente, entendemos que el instrumento elaborado por un notario goza de su fe y por lo tanto hace prueba plena de los hechos que en él constan. Previo la práctica de una diligencia notarial es necesario cerciorarse de ciertos hechos como la situación del folio real de un inmueble, las cargas que tenga, etc., puesto que la actuación de un notario requiere de la configuración de ciertos requisitos que esencialmente constan en la inexistencia de ciertas situaciones jurídicas que escapan su competencia para ser subsanadas. El notario público trabaja en un contexto particular de conjunción de ciertos estados legales más exactamente de su solución (Centro Cultural Universitario, s. f.). En lo que respecta a temas de inmuebles el notario hace las veces de cierta figura filtro para la prevención de duplicidades o irregularidades registrales.

Para la certificación de documentos, la legislación de Coahuila otorga al notario la facultad de expedir copias certificadas, testimonios notariales, y constancias cuyo valor legal se equipara al de una copia original. Las certificaciones vienen pues a documentarse en un acervo que se integra a la base de datos digital del Registro Público. En cuanto al procedimiento, la legislación coahuilense impone obligaciones particulares al notario público frente al Registro Público de la Propiedad y la institución catastral. Por ejemplo, el fedatario público debe comunicar y remitir a la autoridad registral testimonios en los que consten actos traslativos de dominio, o que modifican ciertas situaciones como en el caso de fraccionamientos, servidumbres, condominios, subdivisiones, etc.

A nivel federal existe el Programa Nacional de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros, previsto por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, lo que hace claro que el proceso de digitalización es relevante para el gobierno federal. Este programa tiene por objetivo garantizar la certidumbre de la propiedad y a consecuencia de ello, facilitar las actividades recaudatorias, auxiliar a la planeación del territorio, entre otros (SDATU, 2025). Estableciendo de igual forma como necesarios los esfuerzos de actualización normativa, capacitación técnica, digitalización, e incluso subsidios financieros.

Actualmente en el estado de Coahuila de Zaragoza es posible la realización y tramitación en línea de asuntos como avalúos catastrales, avisos preventivos, información oficial de propiedad, cancelación de inscripciones, certificación de planos, de libertad de gravámenes, existencia o inexistencia de la propiedad, y muchos más (Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila, 2025). Esto representa el interés del estado por implementar esfuerzos de coordinación entre el Instituto Registral y Catastral del Estado, el Registro Público de la Propiedad, y los notarios públicos de la entidad.

En cuanto al aspecto digital, como evento importante podemos defender que sea la firma de convenio del día 5 de julio de 2025 en la ciudad de Saltillo, capital de Coahuila, donde el gobierno del estado, así como el Colegio Nacional de Notarios de México, establecieron como punto la coordinación de información respecto a cancelación hipotecaria, también se le dio promoción al Sello Digital Notarial desarrollado para la validación de documentos públicos (El Demócrata, 2025).

Para el Instituto Registral y Catastral la digitalización abre las puertas para la integridad, para la consulta y para la accesibilidad de información pública de manera remota, y esto viene a contribuir a la eliminación de barreras para los derechos de la ciudadanía. Entonces estamos hablando de la apropiada implementación de certificaciones electrónicas, plataformas de consulta remota, procesos de inscripción digital y verificación, que vuelven un sistema anteriormente cargado y lento, en uno ágil. Los beneficios también se extienden a la facilidad para la actualización pronta de inventarios inmobiliarios y para la toma de decisiones en cuanto a la planificación territorial. Por otra parte, en el municipio de Torreón, el modelo implementado por el Instituto Municipal de Planeación y Competitividad de Torreón (2024) adopta la centralización de trámites que facilitan la coordinación de dependencias, a lo que se suma la utilización de pagos electrónicos, y el seguimiento digital de solicitudes.

Aunque los avances son numerosos, incluso a nivel estatal se puede considerar la existencia de disparidad en cuanto al proceso de digitalización notarial. No todos los municipios poseen las herramientas electrónicas necesarias para una práctica notarial digital armonizada con los órganos registrales. Por regla general es posible ver como ciertos trámites hacen uso de un esquema mixto, donde cierta etapa del trámite es presencial y el resto digital. Esto muy probablemente sea igual en el resto de las entidades federativas.

La resistencia al cambio por parte de ciertos grupos poblacionales, el presupuesto necesario para la capacitación técnica de personal de dependencias, la actualización de reglamentos son retos persistentes en el camino de la digitalización notarial, al menos, en cuanto a lo técnico y material. Por otra parte, no deben perderse de vista los temas referentes a la validez probatoria, o esquemas de control de identidad, los apropiados mecanismos de seguridad y resguardo de datos almacenados en bases de datos; siendo que estos son retos propios de la naturaleza informática de esta cuestión (de Pablo, 2001; Téllez, 2008).

Finalmente, pese a que el Programa Nacional de Modernización funciona como marco para la modernización del notariado y catastro, Coahuila, como cada entidad federativa, necesita de trabajos de análisis para su ejecución contextualizada en las particularidades sociales, culturales y económicas de cada estado. El ecosistema informático requiere de mejoramiento y de mantenimiento continuo.

Solo el tiempo puede mostrar cuán reacios pueden ser ciertos periodos administrativos a la adopción digital antes de que sea imposible competir aun usando un modelo tradicional.

### **Tramitación Catastral en Plataformas En Línea en México**

A nivel nacional de las treinta y dos entidades federativas ciertamente Coahuila de Zaragoza no figura como la única donde es posible allegarse de las facilidades que las herramientas digitales brindan a la tarea notarial. Para hacerse de una idea del estado actual de la impetración de los instrumentos digitales –y propiamente, en internet– en la vida notarial y jurídica de la población del país, sirve tomar una rama de actividades como ejemplo a analizar, en nuestro caso: los servicios catastrales.

Antes de proceder al instrumento comparativo que se usa para ilustrar el punto en cuestión, es necesario hacer mención primero de que se aborda únicamente la cuestión catastral y no la registral (en el sentido de registro público de propiedad) por limitantes de extensión. También, que se ha buscado realizar este análisis enfocándose únicamente en los servicios ofrecidos por los respectivos gobiernos de las entidades federativas, es decir, es un análisis a nivel estatal y no municipal (tampoco tiene).

Por otra parte, se encuentra que desde la perspectiva nacional es posible distinguir entre dos tendencias: la de las entidades donde los servicios catastrales en línea son ofrecidos desde plataformas de trámites y servicios en general (en las que se incluyen trámites de todas las dependencias de la administración pública de esa entidad), y en contraposición, la de las entidades donde los servicios catastrales se ofrecen directamente por el sitio de la dependencia como tal. Las demás precisiones conviene hacerlas después de observada la primera tabla de este título.

**Tabla 1**

*Servicios Catastrales en Línea Ofrecidos por Sitios de Trámites y Servicios Generales*

	<b>Entidad Federativa</b>	<b>Nombre de la Plataforma de Trámites en Línea</b>	<b>Trámites Catastrales Efectivos en Línea</b>
1	Ciudad de México	Oficina Virtual del Catastro	Sí
2	Puebla	Ventanilla Digital Puebla	Sí
3	Jalisco	Catastro de Guadalajara	Sí
4	Nuevo León	Trámites y Servicios	Sí
5	Chihuahua	Registro Estatal de Trámites y Servicios	Sí
6	Yucatán	Dirección de Catastro Municipal	Sí
7	Coahuila	Registro Estatal de Trámites y Servicios	Sí
8	Aguascalientes	Instituto Registral y Catastral	Sí
9	Sonora	Servicios Catastrales	Sí, solo uno
10	Baja California	Ventanilla Única BC	No, pero sí de Registro Público
11	San Luis Potosí	Registro Estatal de Trámites y Servicios	Sí
12	Sinaloa	Ciudadano Digital	No
13	Querétaro	Portal Ciudadano Único de Trámites y Servicios	No, pero sí de Registro Público
14	Michoacán	Ventanilla Digital de Trámites	No, pero 3 notariales
15	Durango	Catálogo General de Trámites y Servicios	No
16	Chiapas	Trámites y Servicios por Internet	No
17	Veracruz	Portal de Trámites y Servicios	No
18	Nayarit	Trámites y Servicios del Estado de Nayarit	No
19	Morelos	Trámites y Servicios	No
20	Tabasco	Registro Estatal de Trámites y Servicios	No

21	Tamaulipas	Trámites y Servicios	No
22	Hidalgo	RUTS	No
23	Oaxaca	Trámites	No
24	Baja California Sur	Trámites en Línea	No
25	Campeche	Trámites y Servicios	Sí
26	Guerrero	Trámites y Servicios	No
27	Estado de México	Trámites en línea	No
28	Quintana Roo	Trámites y Servicios	No
29	Colima	Trámites y Servicios	No
30	Zacatecas	Trámites y Servicios	No
31	Guanajuato	Trámites y Servicios	No
32	Tlaxcala	Trámites y Servicios del Gobierno del Estado de Tlaxcala	No

**Nota:** El orden de las entidades federativas se hizo en orden descendente según el número de habitantes de sus respectivas capitales al año 2020.

**Fuente:** elaboración propia.

Al referirse a trámites “efectivos” el instrumento busca referirse a aquellas plataformas donde el servicio que se ofrece no es meramente informativo, de mero pago, o de mera consulta. Es decir, la mayoría de los sitios oficiales de las entidades federativas del país sí ofrecen herramientas para consultar el estado actual de un trámite, sin embargo, no se considera que esto sea de ulterior relevancia cuando ha de compararse con otros sitios web donde es posible dar vida a un nuevo trámite por mera gestión digital.

De este primer instrumento se puede advertir que las primeras entidades listadas, que son aquellas con las capitales más pobladas del país, poseen plataformas estatales donde se puede realmente iniciar un trámite catastral en línea. Entonces podemos afirmar que once (11) de las treinta y dos entidades federativas tienen esta facilidad, menos de la mitad del país.

De las entidades federativas que no ofertar tales servicios desde un sitio web de trámites generales, se procedió a consultar directamente en el sitio del instituto catastral de cada una, de lo que se arrojan los siguientes resultados.

**Tabla 2**

*Servicios Catastrales en Línea Ofrecidos Directamente por el Sitio Web del Instituto Catastral de la Entidad*

	Entidad Federativa	Sitio de la Institución Catastral	Trámites Catastrales Efectivos en Línea
1	Sinaloa	Sin título	No
2	Durango	No hay	No
3	Chiapas	Dirección de Catastro del Estado de Chiapas	No
4	Veracruz	Sin título	No
5	Nayarit	No hay	No
6	Morelos	Instituto de Servicios Registrales y Catastrales	No
7	Tabasco	Catastro en línea	No
8	Tamaulipas	Portal de Servicios Telemáticos	No
9	Hidalgo	Instituto Catastral del Estado de Hidalgo	Sí

10	Oaxaca	Instituto Catastral del Estado de Oaxaca	No
11	Baja California Sur	No hay	No
12	Guerrero	No hay	No
13	Estado de México	No hay	No
14	Quintana Roo	Instituto Geográfico y Catastral del Estado	No
15	Colima	Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima	Sí
16	Zacatecas	Dirección de Catastro y Registro Público	No
17	Guanajuato	No hay	No
18	Tlaxcala	Instituto de Catastro	Sí

**Fuente:** elaboración propia.

De este segundo instrumento se observa que solo tres de las dieciocho entidades que no superaban el estándar de la tabla anterior, en este caso, lo hicieron. El resto solo posee sitios donde se ofrece información en cuanto a la normatividad de los trámites, es posible hacer pagos en línea, consultar el estado de un trámite, etc., pero en ninguno de ellos es posible que vía web se dé inicio a una tramitación de naturaleza catastral. Entonces, encontramos que a nivel nacional catorce (14) entidades facilitan estos servicios en línea, lo cual continúa siendo menos de la mitad, en términos porcentuales: 43.75%.

Haber abordado primeramente al Estado de Coahuila de Zaragoza permite hacer otra serie de conclusiones. Si bien en cuanto al número de habitantes de su capital, Coahuila se coloca en la séptima posición nacional, cuando volteamos a ver al resto de la población de sus municipios, así como al total de la población de las demás entidades listadas, nos percatamos de que el estado coahuilense pasa de ser el séptimo a nivel nacional, a ser el quinceavo. Es decir, se posiciona casi al centro de la lista de entidades federativas. A pesar de ser superado sobradamente por entidades como el estado de México, Coahuila posee los medios digitales para permitir a su población tramitar asuntos catastrales, a diferencia del líder de la lista. En la misma línea, Colima, aun siendo el estado menos poblado, según lo presentado en la Tabla 2, también tiene herramientas de tramitación digital.

Como punto final ha de aclararse que esta comparación es solamente en cuanto a una rama de cercanía a la actividad notarial, y que también se excluyeron aquellos comúnmente llamados sistemas integrales, los cuales son plataformas herméticas de acceso controlado y reservado a los notarios de una entidad donde se les dan únicamente a estas facilidades en cuanto a consulta y tramitación de asuntos relativos a sus funciones. Discriminación hecha en pro de la accesibilidad enfática que los sitios web ofrecen no únicamente a los notarios, sino al resto de la población.

## CONCLUSIÓN

Indiscutiblemente el proceso de digitalización en el contexto de las funciones notariales mexicanas es esencial para un país que aspira al crecimiento de sus actividades de derrame económico. Una fe pública digital, firma electrónica avanzada, actuación de carácter remoto y protocolos electrónicos son herramientas modernas que no deben perder en ningún momento de vista que la certidumbre es el principal objetivo de la fedación pública. A la par que se incorporan instrumentos que auxilian a la digitalización de la burocracia mexicana, también son necesarios mecanismos que revisen su integridad.

La adopción de lo digital en México no es un proceso simultáneamente desarrollado en todas las entidades del país, no existe a la fecha un estándar real de uniformidad para la articulación obligatoria

y automática de la información notarial proveniente de bases digitales. Aún persisten en ciertos lugares modelos registrales tradicionales, y consecuentemente sus limitantes. El escenario nacional es fragmentado y eso dificulta la interconectividad amigable entre personas físicas o morales que operan en distintas regiones.

Son catorce entidades federativas (Ciudad de México, Puebla, Jalisco, Nuevo León, Chihuahua, Yucatán, Coahuila, Aguascalientes, Sonora, San Luis Potosí, Campeche, Hidalgo, Colima, y Tlaxcala) las que se distinguen por la integración eficaz de las actividades notariales con el Registro Público de Propiedad y los sistemas municipales de catastro. Logrando que aproximadamente la mitad del país cuente con estándares en mayor o menor medida modernos para la actividad registral interoperable.

En base a lo anterior, apreciamos que en lo que respecta a la accesible digitalización catastral, el país se encuentra dividido en dos. La transición hacia lo digital implica tanto como la incorporación de herramientas de tecnología informática, así como la apropiada previsión técnica y jurídica que tiene impacto en protocolos, testimonios, procedimientos, y operaciones de coordinación institucional. Es importante en este punto que ni la ley, ni su ejecución, se queden en ningún momento atrás para impulsar la satisfacción de necesidades administrativas regionales.

También es necesario el trabajo conjunto de las entidades federativas en general para lograr la coordinación nacional ideal en la materia. El contraste de lo avanzado de las herramientas que ciertas entidades ponen a disposición de sus habitantes no es de ninguna manera una seña superficial de gallardón político, más de lo que es un recordatorio para los fedatarios y legisladores de buscar aquellas estrategias óptimas y alcanzables en favor de la ciudadanía. Lamentablemente, rara vez se caracteriza la burocracia por ser sencilla, esto lejos de ser un estigma debería abordarse como un margen de mejora permanente para los servicios públicos.

Al final del día el beneficio que se obtiene gracias a la digitalización es plurilateral en cuanto a las partes. Es deseable para el fedatario, para la administración pública, y para el gobernado. Es necesario poder recordar que no son suficientes los medios repositorios de información, normalmente propensos a la desactualización por su vasta extensión, sino que es mejor a largo plazo el implementar plataformas accesibles ya a disposición del público para el ejercicio de sus derechos, así como el cumplimiento de sus obligaciones. También que estas sean modernas, de presencia en la red, pero amigables y adecuadas para que el interesado sea autosuficiente en el mar de servicios y trámites de la administración estatal y nacional.

## REFERENCIAS

Carmona, C. E. (2015). El reto de la firma electrónica notarial: su posible uso para autorizar todos los instrumentos notariales. *Revista IUS*, 9(36), 303-329. Recuperado en 01 de abril de 2026, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-21472015000200303&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-21472015000200303&lng=es&tlng=es).

Centro Cultural Universitario. (s. f.). Material Didáctico. Derecho. Derecho Notarial. <http://antologias.ccu.mx/derecho/8/Derecho%20Notarial.pdf>

Código de Comercio. (2016). Diario Oficial de la Federación. México.

Cornejo, M. O. (2008). Efectos Del Documento Electrónico En El Derecho Notarial [Facultad de Estudios Superiores de Aragón]. <https://ru.dgb.unam.mx/server/api/core/bitstreams/1a22f244-3141-42b7-b2cb-2540f7cf55f7/content>

De Pablo, C. (2001). Circulación del Documento Notarial y Sus Efectos Como Título Legitimador en el Tráfico Jurídico. Unión Internacional del Notariado. [https://www.onpi.org.ar/documentos/congresos-notariales-internacionales/es/23-congreso-internacional-del-notariado\\_-\\_atenas-2001.pdf](https://www.onpi.org.ar/documentos/congresos-notariales-internacionales/es/23-congreso-internacional-del-notariado_-_atenas-2001.pdf)

El Demócrata. (2025). Se lleva a cabo Consejo Nacional del Notariado Mexicano en Coahuila. <https://democratacoahuila.com/2025/07/05/se-lleva-a-cabo-consejo-nacional-del-notariado-mexicano-en-coahuila/>

Fernández, B. P. (2011). Evolución del notariado mexicano. En J. A. S. Barroso (Ed.), *Cien años de derecho civil en México 1910-2010. Conferencias en homenaje a la Universidad Nacional Autónoma de México por su centenario* (pp. 213–219). Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la UNAM. <http://ru.juridicas.unam.mx/xmlui/bitstream/handle/123456789/12721/evolucion-del-notariado-mexicano.pdf?sequence=20&isAllowed=y>

Instituto Mexicano para la Competitividad. (2023). *Catastros Municipales: Hacia Una Mejor Gestión De La Propiedad Privada Y La Recaudación*. [https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2023/06/CatastrosMunicipales\\_Diagnostico\\_20230622.pdf](https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2023/06/CatastrosMunicipales_Diagnostico_20230622.pdf)

Instituto Municipal de Planeación Torreón. (2024). Programa de Desarrollo Digital Torreón, Coahuila. <https://trcimplan.gob.mx/documentos/smartcity-2024/pdd-Torreon-editorial-2024.pdf>

Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila. (2020). *Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila*. Gobierno del Estado de Coahuila.

Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila. (2025). *Manual de organización del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza*. [https://www.coahuilatr transparente.gob.mx/RutaDataFiles/disp/documentos\\_disp/MO-IRYCEC-CRP%20MANUAL%20DE%20ORGANIZACION%20COORDINACION%20DEL%20REGISTRO%20PUBLICO.pdf](https://www.coahuilatr transparente.gob.mx/RutaDataFiles/disp/documentos_disp/MO-IRYCEC-CRP%20MANUAL%20DE%20ORGANIZACION%20COORDINACION%20DEL%20REGISTRO%20PUBLICO.pdf)

Ley de Firma Electrónica Avanzada. (2018). Diario Oficial de la Federación. México.

Ley del Notariado para el Estado de Coahuila. (2017). Periódico Oficial del Estado de Coahuila. México.

Ley del Registro Público del Estado de Coahuila. (2019). Periódico Oficial del Estado de Coahuila. México.

Sierra, A. C. (1998). El Rol Del Notario Frente A Las Exigencias Del Estado, Principalmente En El Plano Administrativo Y Fiscal. *Revista Jurídica del Notariado* 27, 9–172.

Silva, A. U. (s. f.). La Función Notarial Desde La Perspectiva Del Servidor Público. <https://www.ordenjuridico.gob.mx/Banners/MemoriaEncuentro/CONFE/LIC-Adolfo%20U%20Silva.pdf>

Téllez, V. J. (2008). *Derecho Informático*. McGraw-Hill. <https://clauditha2017.wordpress.com/wp-content/uploads/2017/09/derecho-informatico-cuarta-edicion-julio-tc3a9llez-valdc3a9z.pdf>

Zubiri, J. L. (2006). *Derecho Notarial y Registral*. Trillas.

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons 