



REGISTRO MUNICIPAL DE TRÁMITES Y SERVICIOS CÉDULA DE INFORMACIÓN

NOMBRE DEL TRÁMITE			TRÁMITE:	----
Gestión para la regularización de la tenencia de la tierra en el municipio de Cuautitlán, Estado de México			SERVICIO:	Si
Este servicio consiste en la asesoría, recepción, revisión jurídica e integración de expediente para la regularización de la tenencia de la tierra de predios o construcciones habitacionales consolidadas, con el fin de obtener un título de propiedad.				
CLAVE DE IDENTIFICACIÓN	05-DDMS-CUAU			
FUNDAMENTO JURÍDICO	• Artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. • Artículo 125 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México. • Artículos 45 Fracción VII, 59, 60 y 61 del Bando Municipal 2026 de Cuautitlán, Estado de México. • Artículos 2.1 Fracción VII, 9.1, 9.3 apartado E Fracción I Fracción e), 9.12 apartado A fracciones I, II, III, VI, V, VI, VII, VIII, IX, apartado B, fracciones I, II, III y apartado C fracción I y II del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Cuautitlán, Estado de México			
DOCUMENTO A OBTENER	No aplica		VIGENCIA DEL DOCUMENTO A OBTENER:	No aplica
MODALIDAD	HÍBRIDO (ANEXAR LINK)	PRESENCIAL	DE PUNTA A PUNTA (ANEXAR LINK)	
	No aplica	Si	No aplica	
CASOS EN LOS QUE EL TRÁMITE DEBE REALIZARSE	Cuando los ciudadanos pretendan regularizar sus predios y así obtener sus escrituras, siempre y cuando el lote o propiedad tenga una superficie preferentemente menor a 200 metros cuadrados y un valor catastral menor a \$1,618,641 y que su adquisición derive de un contrato de compraventa o donación con una antigüedad mínima de 5 años.			
ESPECIFICAR SI ESTE TRÁMITE O SERVICIO ESTÁ SUJETO A INSPECCIÓN O VERIFICACIÓN Y OBJETIVO DE LA MISMA	No aplica			
REQUISITOS	ORIGINAL ANOTAR LA PALABRA SI O NO	COPIAS ANOTAR CON NÚMERO LA CANTIDAD DE COPIAS (simple, notarial, certificada)	FUNDAMENTO JURÍDICO - ADMINISTRATIVO	
PERSONAS FÍSICAS				
Contrato de compraventa o donación que demuestre un mínimo de 5 años de antigüedad.	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
En caso de contar con escritura pública o título de propiedad del vendedor (mencionando que este deberá comparecer en el juicio).	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
En caso de contar con certificado de inscripción tramitado ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) (Confirmar antes de tramitarlo).	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	



GOBIERNO DEL
ESTADO DE
MÉXICO



ESTADO DE
MÉXICO
El poder de servir



Cuautitlán
GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO
2025-2027

Credencial para votar del solicitante vigente ampliada e impresa al 200%.	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
CURP actualizado.	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
Acta de Nacimiento	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
Credencial para votar del vendedor o donador vigente	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
Comprobante de domicilio con menos de 3 meses de antigüedad.	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
Credencial para votar de 3 testigos que puedan comparecer	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
Plano de ubicación y localización, indicando el total de la superficie mayor y dónde se encuentra ubicada la fracción del lote a usucapir.	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
Plano individual del lote	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
En caso de que el dueño registral haya fallecido: Nombramiento de Albacea (si hay más herederos, todos deberán comparecer en el juicio).	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
Fotografías de la fachada del inmueble en las que deberá aparecer físicamente el solicitante del juicio	No	3 simples	Ley que Crea al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (Decreto 179)	
PASOS A SEGUIR QUE DEBE DE REALIZAR EL CIUDADANO				
1. La o el solicitante acude a la Oficina de la Dirección de Desarrollo Metropolitano Sostenible con los documentos que acrediten la propiedad del inmueble. 2. Jefe del departamento de tenencia de la tierra revisa documentación proporcionada por el solicitante. 3. Jefe del departamento de tenencia de la tierra envía expediente a autoridad competente. 4. Jefe del departamento de tenencia de la tierra monitorea el trámite e informa al solicitante sobre el estatus que guarda su trámite.				
PLAZO MÁXIMO DE RESPUESTA	120 minutos siempre y cuando el usuario cuente con la totalidad de los documentos.			
COSTO	Gratuito	FUNDAMENTO JURÍDICO	No aplica	
FORMA DE PAGO	EFFECTIVO	TARJETA DE CRÉDITO	TARJETA DE DÉBITO	EN LÍNEA (PORTAL DE PAGOS)
	N/A	N/A	N/A	N/A
¿DÓNDE PODRÁ PAGARSE?	No aplica			



GOBIERNO DEL
ESTADO DE
MÉXICO



ESTADO DE
MÉXICO
El poder de servir



Cuautitlán
Gobierno Municipal
2025 2027

OTRAS ALTERNATIVAS

No aplica

PLAZO CON EL QUE CUENTA EL SUJETO OBLIGADO PARA PREVENIR AL SOLICITANTE, Y EL PLAZO CON EL QUE CUENTA ESTE ÚLTIMO PARA CUMPLIR CON LA PREVENCIÓN

No aplica

CRITERIOS DE RESOLUCIÓN
DEL TRÁMITE

- **Horario de integración de expedientes:** Todos los jueves de 10:00 a 15:00 horas.
- **Acreditación de la Posesión:** El solicitante debe comprobar una posesión continua, pública, pacífica y de buena fe, demostrada mediante el contrato de compraventa o donación con una antigüedad mínima de 5 años.
- **Consolidación Habitacional:** El predio debe contar con una construcción habitacional terminada y en uso; no se procesarán solicitudes para terrenos baldíos.
- **Criterio de Superficie y Valor:** Se dará prioridad a predios con una superficie preferentemente menor a 200 metros cuadrados y un valor catastral que no exceda los \$1,618,641 MXN, conforme a lo establecido en las políticas de apoyo social.
- **Validación de Medidas y Colindancias:** Los datos técnicos declarados en el plano de ubicación y localización deben coincidir plenamente con la realidad física observada durante la verificación de campo.
- **Legalidad del Vendedor:** En caso de juicio de usucapión, el titular registral del inmueble (vendedor o donador original) debe estar disponible para comparecer o, en su caso, presentar la documentación legal que acredite la sucesión o el nombramiento de albacea debidamente ratificado.
- **Integridad Documental:** El expediente debe estar completo según la lista de requisitos. La omisión de cualquier documento original o copia certificada (como el Certificado de Inscripción del IFREM) será motivo de prevención.
- **Cumplimiento de Prevenciones:** El solicitante debe solventar cualquier requerimiento de información adicional solicitado por la Dirección dentro del plazo improrrogable de 3 días hábiles.
- **Escaneo de documentos:** Toda documentación deberá ser presentada en tres tantos y escaneada en formato .pdf que sea legible.

APLICACIÓN DE LA
AFIRMATIVA O NEGATIVA FICTA

No aplica

DEPENDENCIA U ORGANISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA RESPONSABLE

Dirección de Desarrollo Metropolitano

Departamento de Tenencia de la Tierra

TITULAR DE LA DEPENDENCIA

Ing. Fabian Mariano Gómez Zuppa

DOMICILIO

CALLE

Alfonso Reyes

NO. INT. Y EXT.:

Palacio Municipal
Edificio C planta alta

COLONIA

Santa María

MUNICIPIO

Cuautitlán Estado de Mexico

C.P.

54820

HORARIO Y
ATENCIÓN

DÍAS

DE

De lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas

LADA

TELÉFONOS

EXT

CORREO ELECTRÓNICO:

55

4093 9677

172 y 173

desarrollometropolitano@cuautitlan.gob.mx

OTRAS OFICINAS QUE PRESTAN EL SERVICIO

OFICINA

No aplica

NOMBRE DEL TITULAR DE LA OFICINA

No aplica

DOMICILIO

CALLE

No aplica

NO. INT. Y EXT.

No aplica

COLONIA

No aplica

MUNICIPIO

No aplica

C.P.

No aplica

HORARIO Y
ATENCIÓN

DÍAS

DE

No aplica

44

LADA	TELÉFONOS	EXT.	CORREO ELECTRÓNICO:
N/A	No aplica	No aplica	No aplica
FORMATO(S) DESCARGABLES	No aplica		
INFORMACIÓN ADICIONAL			
PREGUNTA FRECUENTE 1:	¿El municipio patrocina el juicio de usucapión?		
RESPUESTA:	No, el municipio no actúa como abogado defensor ni patrocinador del juicio. La función del Departamento de Tenencia de la Tierra se limita a la asesoría, revisión jurídica y armado del expediente administrativo necesario para promover el trámite.		
PREGUNTA FRECUENTE 2:	¿Qué sucede si el dueño original del predio ya falleció?		
RESPUESTA:	En este caso, es indispensable presentar el nombramiento de albacea. Si existen más herederos, todos ellos deberán comparecer en el juicio correspondiente para validar el procedimiento.		
PREGUNTA FRECUENTE 3:	¿Puedo realizar el trámite si mi terreno es un lote baldío?		
RESPUESTA:	No, el trámite es aplicable únicamente a predios que cuenten con construcciones habitacionales consolidadas. La verificación de campo es obligatoria para constatar que el inmueble no sea un terreno baldío		
TRÁMITES O SERVICIOS RELACIONADOS CON LINK			
No aplica			

ELABORÓ: Dr. Agustín M. Chavarría Jefe del Departamento de Tenencia de la Tierra	VISTO BUENO: Ing. Fabián Mariano Gómez Zuppa Director de Desarrollo Metropolitano Sostenible	FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 28 / Mayo / 2026.
---	---	---