

REGISTRO MUNICIPAL DE TRÁMITES Y SERVICIOS CÉDULA DE INFORMACIÓN

NOMBRE DEL TRÁMITE		TRÁMITE:	X
Autorización de cambio de uso de suelo		SERVICIO:	
DESCRIPCIÓN			
La licencia de uso de suelo tendrá por objeto autorizar las normas para suelo y aprovechamiento de un determinado predio tales como: el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la altura máxima de edificación, el número de cajones de estacionamiento y en su caso el alineamiento y número oficial, además de señalar las restricciones correspondientes del plan de desarrollo del municipio de Nezahualcóyotl. A solicitud del interesado la licencia de uso del suelo podrá contener también el alineamiento y número oficial.			
CLAVE DE IDENTIFICACIÓN	DDU/01/2026		
FUNDAMENTO JURÍDICO	Artículo 25, 115 fracción V inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 123 y 124 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; Artículo 96 sexies fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; Artículos 7 fracciones II y III, 11, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 24 y tercero transitorio de la Ley Nacional para la Eliminación de Trámites Burocráticos; Artículo 5.1, 5.10 fracción VI, 5.55 y 5.56 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; Artículos 18.1, 18.2, 18.3, 18.6 Fracción II, 18.20 Fracción I y II del Libro Octavo del Código Administrativo del Estado de México; Artículos 143 fracción VI y 144 fracción XI del Código Financiero del Estado de México y Municipios; Artículo 93 fracción V, 100, 101, 102 y 110 del Bando Municipal de Nezahualcóyotl 2025; Artículo 75 y 77 fracción III del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Nezahualcóyotl 2025-2027; en correlación con el Artículo Segundo del Acuerdo por el que se establecen acciones de simplificación para trámites que se realizan ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Nezahualcóyotl, Estado de México, el cual fue aprobado y autorizado mediante el Acuerdo No. 206/2025 y publicado en la Gaceta Municipal de Nezahualcóyotl (Año 1, Especial 22) con fecha 25 de noviembre de 2025.		
DOCUMENTO A OBTENER	Licencia municipal de uso de suelo	VIGENCIA DEL DOCUMENTO A OBTENER:	Un año calendario
MODALIDAD	HÍBRIDO (ANEXAR LINK)	PRESENCIAL	DE PUNTA A PUNTA (ANEXAR LINK)
		X	
CASOS EN LOS QUE EL TRÁMITE DEBE REALIZARSE	Cuando se pretenda realizar cambios del uso del suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y de altura de edificación de un lote o predio		
ESPECIFICAR SI ESTE TRÁMITE O SERVICIO ESTÁ SUJETO A INSPECCIÓN O VERIFICACIÓN Y OBJETIVO DE LA MISMA	Si, Artículo 128 del Código de Procedimientos del Estado De México.		
REQUISITOS	ORIGINAL ANOTAR LA PALABRA SI O NO	COPIAS ANOTAR CON NÚMERO LA CANTIDAD DE COPIAS (simple, notarial, certificada)	FUNDAMENTO JURÍDICO - ADMINISTRATIVO
PERSONAS FÍSICAS			
1.- Solicitud debidamente llenada y requisitada. (En el croquis especificar nombre de calles y colindancias).	Si	1	Artículo 8 fracción I y II, 10 del Reglamento del libro quinto del código
	No	1	

2.- Identificación oficial vigente con fotografía del solicitante y en su caso -Carta poder en caso de ser representante legal. (anexar copia simple de la identificación oficial vigente con fotografía de poderdante, apoderado erado y testigos). 3.- Documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. (IFREM) peticionario; -Escritura pública que acredite la propiedad a favor del -Sentencia o resolución judicial y auto que contenga la declaratoria que aquella haya causado ejecutoria, en la cual se constituya el derecho real a favor de la peticionaria. 4.- Constancia de situación Fiscal (RFC), vigente e impresa y correo electrónico. En caso de requerir factura 5.- Planos arquitectónicos del anteproyecto (Plantas, Cortes, Fachadas, Planta de Conjunto), firmados por Director Responsable de Obra. No 2 No 1 6.- Memoria descriptiva del anteproyecto arquitectónico. 7.- Dictamen de Impacto Estatal o en su caso Dictamen Único de Factibilidad. No 1 8.- Dictamen Factibilidad de agua y Drenaje, emitido por "ODAPAS" en original y copia (cuando rebasa lo estipulado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano) (Los croquis deberán contener especifique la superficie del terreno, de la construcción, así como ubicación y nombre del propietario) La documentación deberá presentarse en original y copia simple para su cotejo.	No	1	administrativo del estado de México. ° Artículo 146 fracción I del reglamento del libro quinto del código administrativo del estado de México. Aviso de privacidad, artículos 1, 2, 18, 19 y 20 Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México
	No	1	
	No	2	
	No	1	
	No	1	
	Si	1	

**PERSONAS JURÍDICO
COLECTIVAS**

1.- Solicitud debidamente llenada y requisitada. (En el croquis especificar nombre de calles y colindancias). 2.- Identificación oficial vigente con fotografía del solicitante y en su caso, del representante legal. - Carta poder en caso de ser representante legal. (anexar copia simple de la identificación oficial vigente con fotografía de poderdante, apoderado y testigos). - Acta constitutiva de la sociedad y poder notarial. 3.- Documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. (IFREM) - Escritura pública que acredite la propiedad a favor del peticionario	Si	1	Artículo 8 fracción I y II, 10 del Reglamento del libro quinto del código administrativo del estado de México. Artículo 146 fracción I del reglamento del libro quinto del código administrativo del estado de México. Aviso de privacidad, artículos 1, 2, 18, 19 y 20
	No	1	
	No	1	





-Sentencia o resolución judicial y auto que contenga la declaratoria que aquella haya causado ejecutoria, en la cual se constituya el derecho real a favor de la peticionaria.			Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.
4.- Constancia de situación Fiscal (RFC), vigente e impresa y correo electrónico. En caso de requerir factura.	No	1	
5.-Planos arquitectónicos del anteproyecto (Plantas, Cortes, Fachadas, Planta de Conjunto), firmados por Director Responsable de Obra.	No	2	
6.-Memoria descriptiva del anteproyecto arquitectónico.	No	1	
7.-Dictamen de Impacto Estatal o en su caso Dictamen Único de Factibilidad.	No	1	
8.-Dictamen Factibilidad de agua y Drenaje, emitido por "ODAPAS" en original y copia, (cuando rebasa lo estipulado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano)	No	1	
(Los croquis deberán contener especifique la superficie del terreno, de la construcción, así como ubicación y nombre del propietario)	Si	1	
La documentación deberá presentarse en original y copia simple para su cotejo.			
INSTITUCIONES PÚBLICAS			
1.- Solicitud debidamente llenada y requisitada. (En el croquis especificar nombre de calles y colindancias).	Si	1	•Artículo 8 fracción I y II, 10 del Reglamento del libro quinto del código administrativo del estado de México. • Artículo 146 fracción I del reglamento del libro quinto del código administrativo del estado de México.
2.- Identificación oficial vigente con fotografía del solicitante y en su caso, del representante legal. - Carta poder en caso de ser representante legal. (anexar copia simple de la identificación oficial vigente con fotografía de poderdante, apoderado y testigos). - Acta constitutiva de la sociedad y poder notarial.	No	1	
3.- Documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. (IFREM) -Escritura pública que acredite la propiedad a favor del peticionario:	No	1	

[Handwritten signature]

Sentencia o resolución judicial y auto que contenga la declaratoria que aquella haya causado ejecutoria, en la cual se constituya el derecho real a favor de la peticionaria. 4.- Constancia de situación Fiscal (RFC), vigente e impresa y correo electrónico. En caso de requerir factura. 5.- Planos arquitectónicos del anteproyecto (Plantas, Cortes, Fachadas, Planta de Conjunto), firmados por Director Responsable de Obra 6.- Memoria descriptiva del anteproyecto arquitectónico. 7.- Dictamen de Impacto Estatal o en su caso Dictamen Único de Factibilidad. 8.- Dictamen Factibilidad de agua y Drenaje, emitido por "ODAPAS" en original y copia, (cuando rebasa lo estipulado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano) (Los croquis deberán contener especifique la superficie del terreno, de la construcción, así como ubicación y nombre del propietario) La documentación deberá presentarse en original y copia simple para su cotejo.	No No No No Si	1 2 1 1 1	Aviso de privacidad, artículos 1, 2, 18, 19 y 20 Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.
PASOS A SEGUIR QUE DEBE DE REALIZAR EL CIUDADANO	Contribuyente: Se presenta ante la ventanilla de Desarrollo Urbano con la solicitud de autorización de cambio de usos de suelo, así como con los documentos requeridos para realizar el trámite en cuestión. Contribuyente:		



	Recibe visita de verificación. Contribuyente: Si cumple con la normatividad, se presenta a Desarrollo urbano por la línea de pago, realiza el pago y regresa con el pago original y 1 copia. Contribuyente: Se presenta ante ventanilla de Desarrollo Urbano con el acuse de su solicitud de autorización de cambio de usos de suelo y con su recibo de pago original. Se hace entrega de autorización de cambio de usos de suelo al contribuyente. Termina trámite.			
PLAZO MÁXIMO DE RESPUESTA	Cinco días hábiles			
COSTO	Conforme al Uma vigente	FUNDAMENTO JURÍDICO	Artículo 144, Fracción VIII inciso a del Código Financiero del Estado de México y Municipios.	
FORMA DE PAGO	EFFECTIVO	TARJETA DE CRÉDITO	TARJETA DE DÉBITO	EN LÍNEA (PORTAL DE PAGOS)
	X	X	X	
¿DÓNDE PODRÁ PAGARSE?	Ventanilla seis de tesorería, lobby del palacio municipal			
OTRAS ALTERNATIVAS	Ventanilla de tesorería en la Delegación Administrativa de zona norte, Av. Hank González. Col. Campestre Guadalupana			
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				
Tres días de conformidad con los artículos 15 y 29 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México				
CRITERIOS DE RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE	En caso que la solicitud no sea clara o carezca de alguno de los datos o documentos a que se refiere este artículo, la autoridad que conozca del asunto prevendrá al interesado a efecto que en el plazo no mayor a tres días hábiles subsane lo requerido. En el supuesto de no hacerlo, la solicitud se tendrá por no presentada. *el costo puede variar según la normatividad vigente.			
APLICACIÓN DE LA AFIRMATIVA O NEGATIVA FICTA	De conformidad al Art. 135 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.			
DEPENDENCIA U ORGANISMO		UNIDAD ADMINISTRATIVA RESPONSABLE		
Dirección de Desarrollo Urbano		Dirección de Desarrollo Urbano		
TITULAR DE LA DEPENDENCIA	LIC. Edzon Omar Palacios Cuenca			
DOMICILIO				
CALLE	Av. Chimalhuacán		NO. INT. Y EXT.:	S/N
COLONIA	Aurora (Benito Juárez)		MUNICIPIO	Nezahualcóyotl.
C.P.	57000	HORARIO Y DÍAS DE ATENCIÓN	Lunes a viernes de 9:00 a 15:00 hrs.	
LADA	TELÉFONOS	EXT	CORREO ELECTRÓNICO:	
N/A	57169070	1804	desarrollourbanoneza@neza.gob.mx	
OTRAS OFICINAS QUE PRESTAN EL SERVICIO				
OFICINA	Unidad Administrativa Nezahualcóyotl (zona norte)			
NOMBRE DEL TITULAR DE LA OFICINA	Camacho Martínez Brenda Natalia			



GOBIERNO DEL
ESTADO DE
MÉXICO



ESTADO DE
MÉXICO
El poder de servir

Actualización año 2026

DOMICILIO					
CALLE	Av. Central s/n esq. Av. 6			NO. INT. Y EXT.	S/N
COLONIA	Campestre Guadalupeana		MUNICIPIO	Nezahualcóyotl	
C.P.	57120	HORARIO Y DÍAS DE ATENCIÓN	Lunes a viernes de 9:00 a 15:00 hrs.		
LADA	TELÉFONOS		EXT.	CORREO ELECTRÓNICO:	
N/A	NO APLICA		N/A	NO APLICA	
FORMATO(S) DESCARGABLES		https://www.neza.gob.mx/tramites.php			
INFORMACIÓN ADICIONAL					
PREGUNTA FRECUENTE		¿Cuál es la vigencia de la autorización de la licencia?			
RESPUESTA:		Un año y estará vigente en tanto no haya modificación en el plan de desarrollo urbano			
PREGUNTA FRECUENTE		¿Dónde se ingresa la solicitud vía electrónica o personal?			
RESPUESTA:		Es personal y en la oficina que le corresponda a su domicilio			
PREGUNTA FRECUENTE		¿Se solicita la evaluación técnica de impacto en materia urbana?			
RESPUESTA:		No			
TRÁMITES O SERVICIOS RELACIONADOS CON LINK					
No aplica					

ELABORÓ:		VISTO BUENO:		FECHA DE ACTUALIZACIÓN:
ANDREA ITZEL FIGUEROA ALCÁNTARA		LIC. EDZÓN OMAR PALACIOS CUENCA		
NOMBRE COMPLETO		NOMBRE COMPLETO		30/03/2026.