



PLADESU

CAPACITACIÓN

Cambios de Uso de Suelo

Abril 2025

D.A.H José Eduardo Casas de Alba
ecasas@pladesu.com

Constitución Política

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Código Urbano

Artículo 13. Es competencia de los Municipios:

- I. La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;
- II. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables;

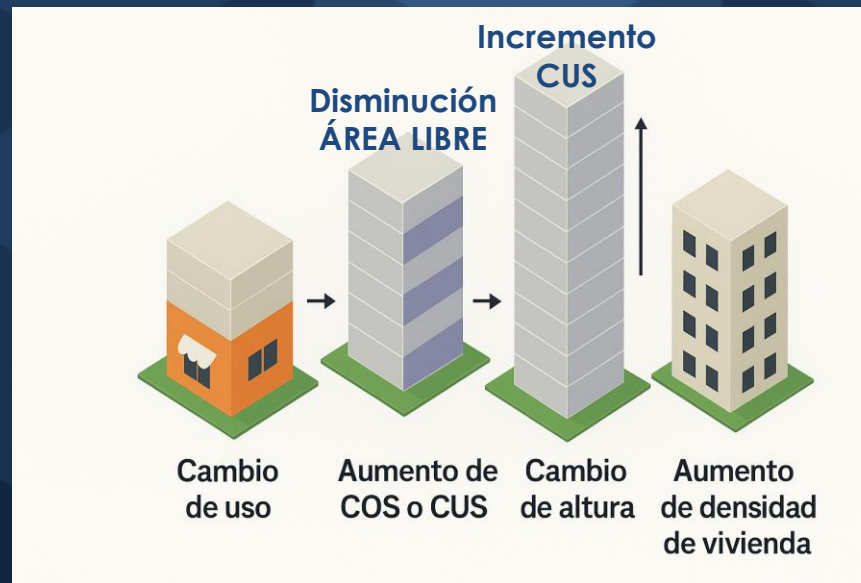
Artículo 326. La autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

La autoridad resolverá las solicitudes al respecto en un plazo de 15 días hábiles; después de lo cual, en ausencia de respuesta escrita debidamente fundada y motivada, aplicará la negativa ficta.

Artículo 327. En construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes.

Qué es un Cambio de Uso de Suelo

Consiste en cambiar el uso del suelo a otro que al efecto se determine sea compatible, así como la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura.



Nomenclatura Uso de Suelo

H-3-50-Mn

$$1,000 \times 0.50 = 500$$

Desplante: 500 m²

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales)

$$COS = 1 - 0.50 = 0.5$$

$$500 \times 3 \text{ Niveles} = 1,500$$

SUP Máxima de Construcción:

1,500 m²

CUS= (superficie de desplante en metros cuadrados x número de niveles permitidos) / la superficie total del predio en metros cuadrados

$$CUS = 500 \times 3 / 1,000 = 1.5$$

$$1,000 / 500 = 2$$

Superficie del terreno / factor = número de viviendas factibles.

$$Densidad: 100 / 500 = 2$$

H1

COS 0.5

Desplante= 500 M²

CUS 1.5

Sup Máxima de Construcción:
1,500 m²

Niveles

$$CUS / COS = 3$$

Densidad 100 hab/ha: 20 viv

$$Viviendas = (1,000 / 10,000) \times 20 = 0.1 \times 20 = 2 \text{ viviendas}$$

Homologación Densidad

Nomenclatura PDU	Densidad PDU	Nomenclatura PDU	Densidad PDU
H.05	10 viv/ha	As	10 viv/ha
H1	20 viv/ha	Mn	20 viv/ha
H.2	40 viv/ha	Md	59 viv/ha
H.3	60 viv/ha	Mdl	83 viv/ha
H.4	80 viv/ha	Mdl	83 viv/ha
H.5	100 viv/ha o más	At	111 viv/ha
H.6	120 viv/ha	Mat	147 viv/ha
H.7 o más	140 viv/ha	Mat	147 viv/ha

Dictamen de Uso de Suelo Homologación Corregidora

Tabla 5

Uso Anterior	Uso de Suelo	Altura en Niveles	Área Libre %	Densidad
Habitacional hasta 50 hab/ha (H0.5)	H	3	60	Aislada
Habitacional hasta 100 hab/ha (H1)	HM	3	50	Minima
Habitacional hasta 200 hab/ha (H2)	HMM	3	40	Media
Habitacional hasta 300 hab/ha (H3)	HC	3	30	Alta
Habitacional hasta 400 hab/ha (H4)	HC	4	30	Muy Alta
Habitacional a partir de 401 hab/ha	HC	4	30	Muy alta
Centro Urbano / Centro de Barrio	HC	2	20	Alta
Corredor Urbano / Comercio y Servicios / Comercios y Servicios para la Industria	CS	4	20	Muy Alta
Industria	I	-	-	-
Otros no especificados URBANOS, excepto AV y E	HMM	3	30	Media

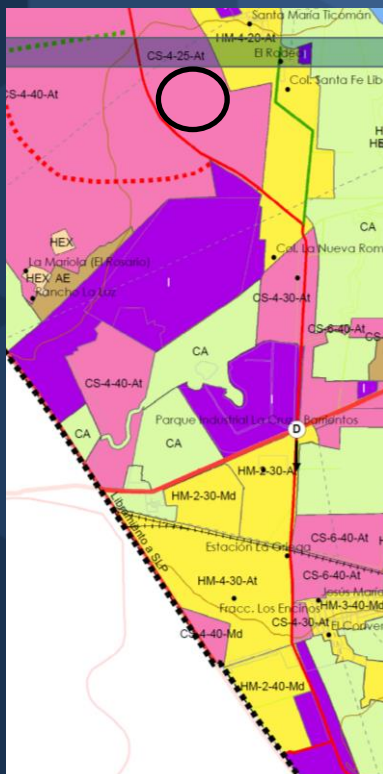
Todos los usos de suelo Habitacionales, independientemente de su densidad, y que hayan tenido adicionalmente el potencial de Servicios (HS), para su homologación se considerarán con uso de suelo Habitacional con Comercio, y la densidad estará a razón de la tabla anterior.

Predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC)

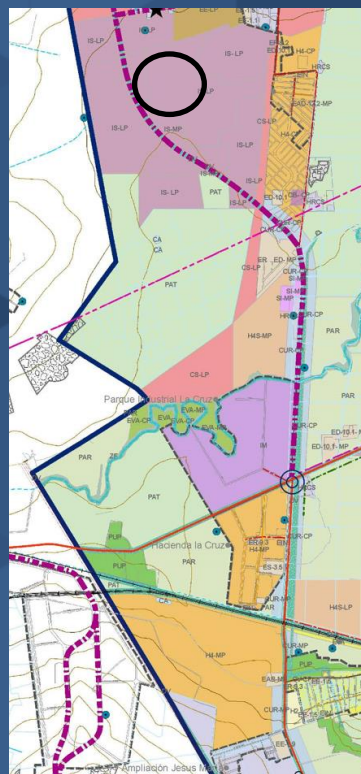
Dictamen de Uso de Suelo (Nuevo) Homologación

**CS (Comercio
y Servicios)**

(111 viv/ha)



I (Industria)



Predios que se vean beneficiados,

Renuncia de Derechos Adquiridos,

Derechos Adquiridos

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo en cualquier modalidad, y este sea fusionado a otro predio con o sin Dictamen de Uso de Suelo, se podrán permear los derechos adquiridos.

HC-4-30-Mat

H-3-30-At

FUSIÓN

HC-4-30-Mat (NO PERMEA)

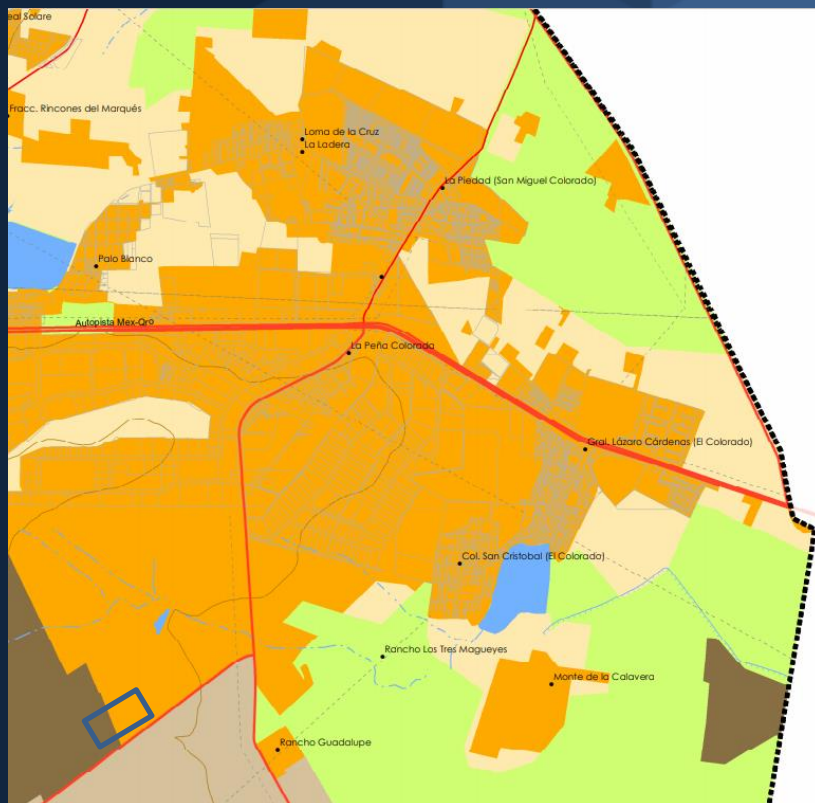
Uso Anterior	Uso de Suelo	Altura en Niveles	Área Libre %	Densidad
Habitacional hasta 50 hab/ha (H0.5)	H	3	60	Aislada
Habitacional hasta 100 hab/ha (H1)	HM	3	50	Mínima
Habitacional hasta 200 hab/ha (H2)	HMM	3	40	Media
Habitacional hasta 300 hab/ha (H3)	HC	3	30	Alta
Habitacional hasta 400 hab/ha (H4)	HC	4	30	Muy Alta
Habitacional a partir de 401 hab/ha	HC	4	30	Muy alta
Centro Urbano / Centro de Barrio	HC	2	20	Alta
Corredor Urbano / Comercio y Servicios / Comercios y Servicios para la Industria	CS	4	20	Muy Alta
Industria	I	-	-	-
Otros no especificados URBANOS, excepto AV y E	HMM	3	30	Media

Densidad

Aquellos lotes o áreas que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario, siempre y cuando sean destinados para vivienda unifamiliar, podrán tener una superficie mínima de 90 m² con un frente mínimo de 6 m, independientemente de la densidad que tenga asignada en la Zonificación Secundaria.



Zonificación Primaria PPDU



Urbanizable

Corto 2021

Mediano 2025

Largo 2030

Usos del suelo

- Suelo urbano
- Suelo no urbanizable

Suelo urbanizable

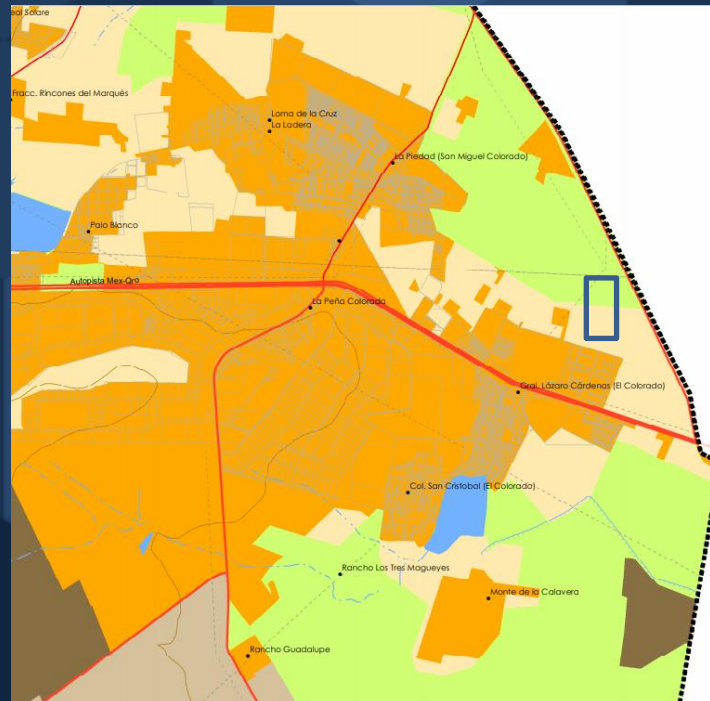
- Corto plazo
- Mediano plazo
- Largo plazo

Art 3 LGAHOTDU

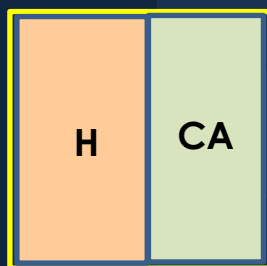
XXXIX. Zonificación Primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias, y

Aplicación de más de una clasificación de zonificación primaria

Cuando un predio cuente con más de una clasificación de zonificación primaria, que involucre suelo urbano o urbanizable y suelo no urbanizable, se estará sujeto a la normatividad correspondiente a cada una de las clasificaciones



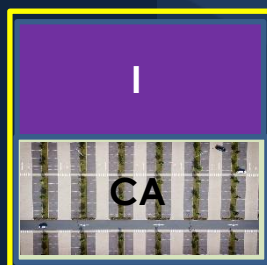
Aplicación de más de una clasificación de zonificación primaria y secundaria



Suelo Urbano

Suelo No
Urbanizable

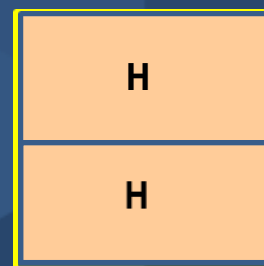
Vialidad



Suelo Urbano

Suelo No
Urbanizable

Vialidad

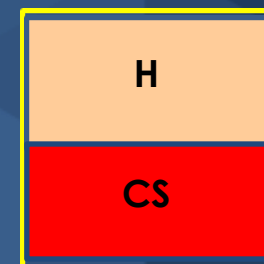


Suelo Urbano

Suelo No
Urbanizable

Vialidad

Cambio de uso de suelo



H

CS

CS

CS

Suelo Urbano

Vialidad

Absorbe el uso

Prevalecerá altura y área libre de
zonificación CS

Tipología de Cambios de Uso de Suelo

Urbano

Urbanizable

Uso

Densidad

COS (+), CUS (+)

Altura (+CUS)

Uso
(COS-CUS-Niveles)

Superficie máxima de
construcción

No Urbanizable

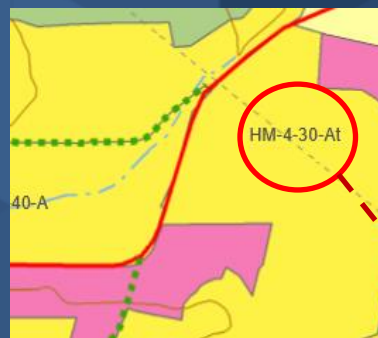
Uso

Uso + Densidad

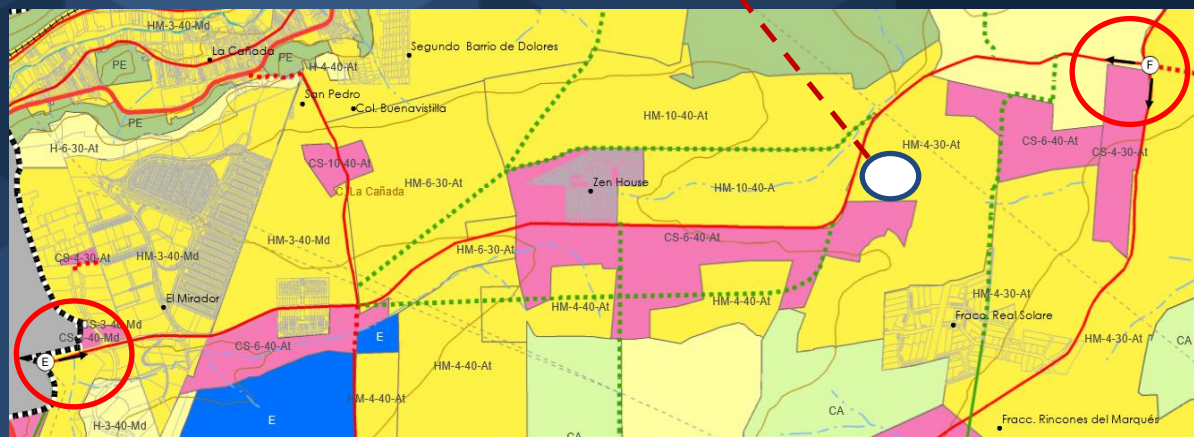
Incremento de Altura con redistribución de potencial constructivo
(CUS máximo PDU)

Dictamen de Incremento (o Máximo) de Altura

Zonificación Base	HM-4-30-At
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	56
Niveles	4
Desplante	3500m2
Sup Máxima de Construcción	14000 m2

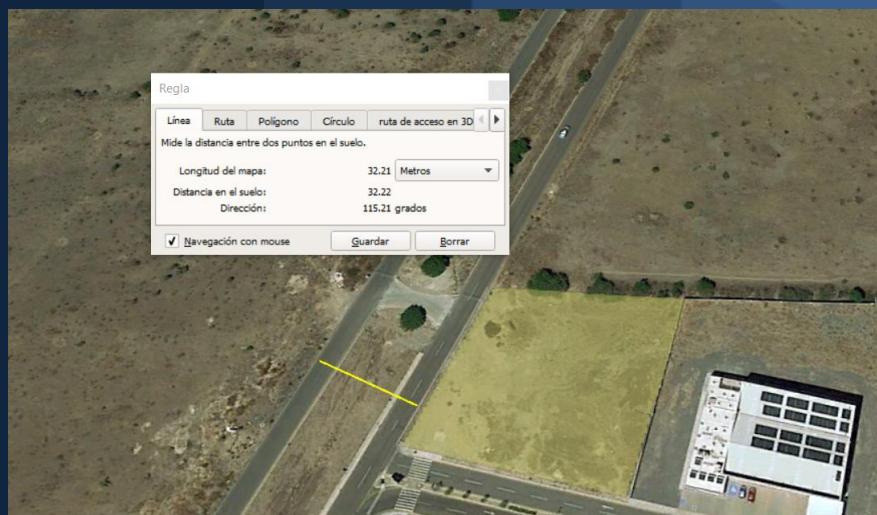


Zonificación por Vialidad (Optativa)	CS-10-40-At
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	56
Niveles	10
Desplante	3000 m2
Sup Máxima de Construcción	30000 m2



E-F	Prolongación Constituyentes	Desde límite del Programa Parcial hasta rotonda del Anillo Vial III Oriente	CS-10-40-At
-----	-----------------------------	---	-------------

Caso El Marqués



Línea Ruta Polígono Círculo ruta de acceso en 3D

Mide la distancia entre dos puntos en el suelo.

Longitud del mapa: 32.21 Metros

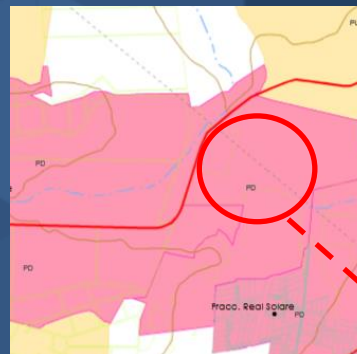
Distancia en el suelo: 32.22

Dirección: 115.21 grados

Ancho de Calle m.l.	Niveles de la Zonificación Secundaria Base								
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DE 10.01 A 11	3	5	6	6	6	7	8	9	10
DE 11.01 A 12	3	5	6	7	7	7	8	9	10
DE 12.01 A 13	3	5	6	7	8	8	8	9	10
DE 13.01 A 14	4	5	6	7	8	8	8	9	10
DE 14.01 A 15	4	5	6	8	8	9	9	9	10
DE 15.01 A 16	4	5	6	8	9	10	10	10	10
DE 16.01 A 17	5	5	6	8	9	10	10	10	10
DE 17.01 A 18	5	5	6	8	9	10	11	11	11
DE 18.01 A 19	5	5	6	8	10	10	11	12	12
DE 19.01 A 20	6	6	6	8	10	11	11	12	12
DE 20.01 A 21	6	6	6	8	10	11	12	13	13
DE 21.01 A 22	6	6	6	8	10	11	12	13	13
DE 22.01 A 23	7	7	7	8	10	11	12	13	14
DE 23.01 A 24	7	7	7	8	10	11	13	13	14
DE 24.01 A 25	7	7	7	8	10	12	13	14	14
DE 25.01 A 26	8	8	8	8	10	12	13	14	15
DE 26.01 A 27	8	8	8	8	10	12	13	14	15
DE 27.01 A 28	8	8	8	8	10	12	13	14	15
DE 28.01 A 29	9	9	9	9	10	12	13	15	16
DE 29.01 A 30	9	9	9	9	10	12	13	15	16
DE 30.01 A 31	9	9	9	9	10	12	13	15	16
DE 31.01 A 32	10	10	10	10	10	12	13	15	16
DE 32.01 A 33	10	10	10	10	10	12	13	15	17
DE 33.01 A 34	10	10	10	10	10	12	13	15	17
DE 34.01 A 35	11	11	11	11	11	12	13	15	17

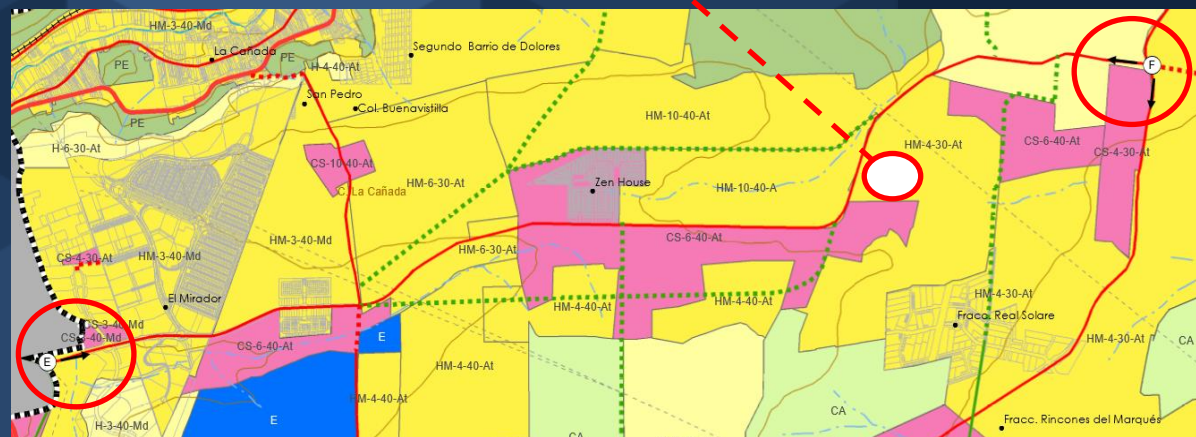
Construcción

30000 m²



Construcción

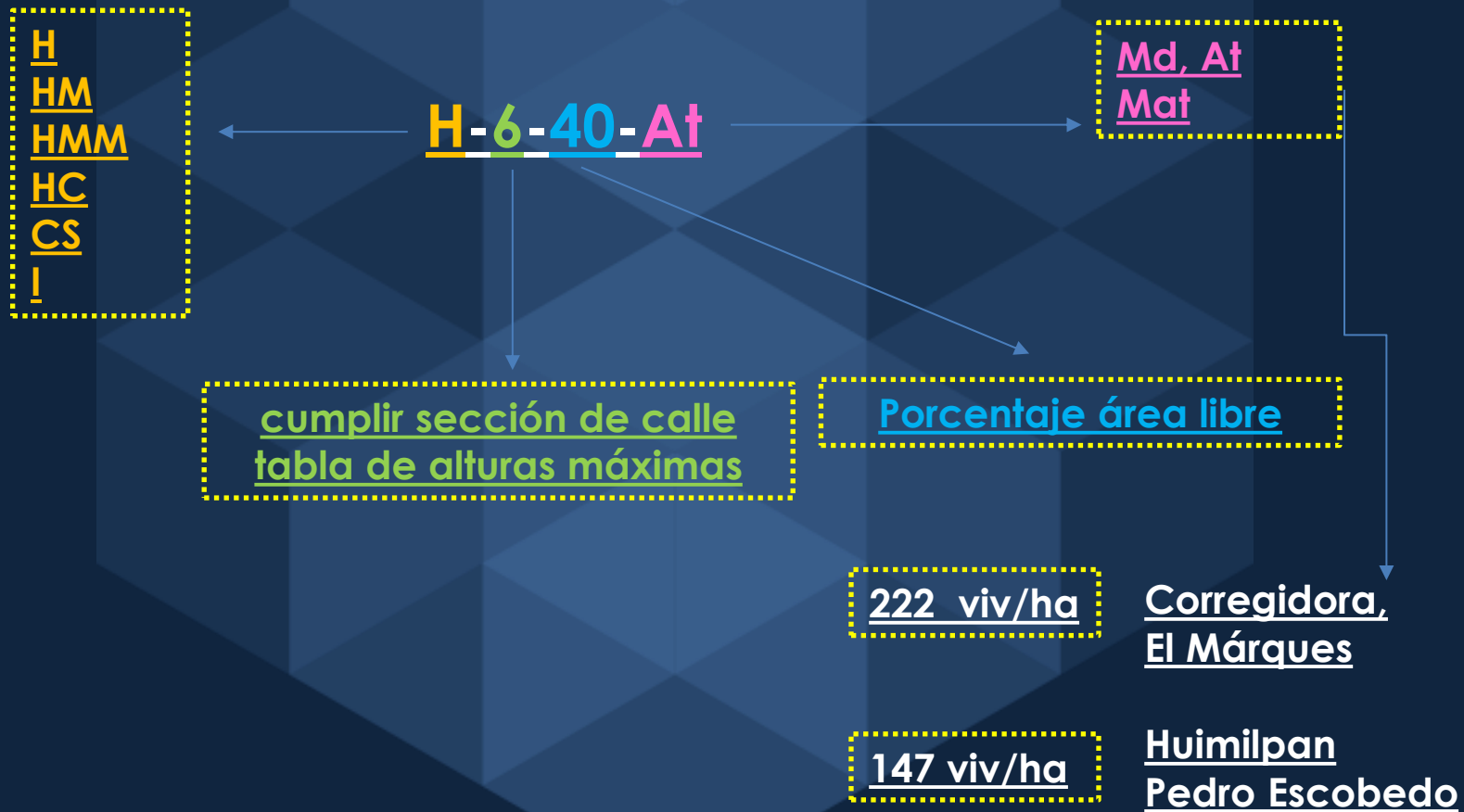
30000 m²



E-F	Prolongación Constituyentes	Desde límite del Programa Parcial hasta rotonda del Anillo Vial III Oriente	CS-10-40-At
-----	-----------------------------	---	-------------

El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) se mantendrá en todo momento igual o menor que el asignado en los derechos de desarrollo base de la zonificación secundaria

Cambio de Nomenclatura PMDU Querétaro



Cómo aprovechar la normatividad sin cambio de uso

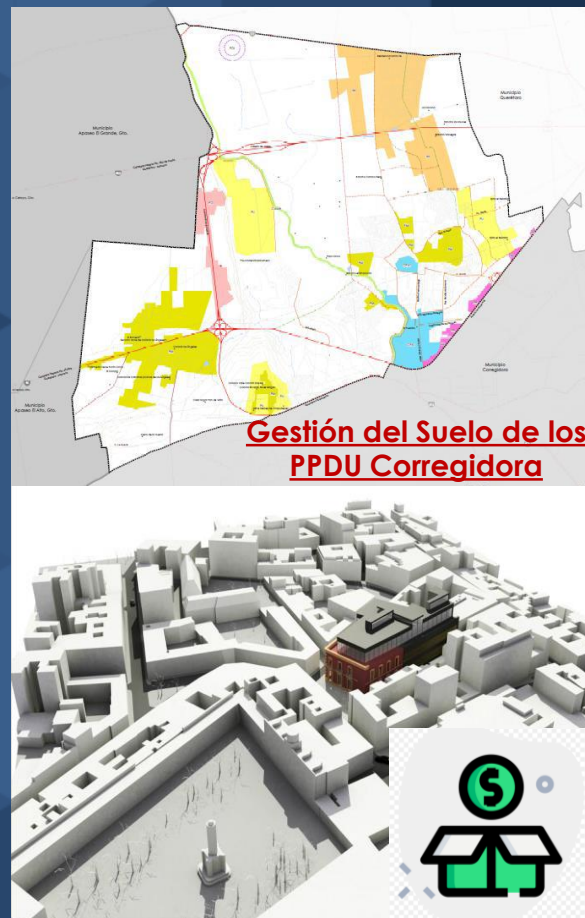
ÁREAS DE ACTUACIÓN

Corredores de
Integración y Desarrollo

Vinculación Directa

Instrumentos de
DU

Opciones de un mayor desarrollo



Flexibilidad de la Normatividad

Código Urbano

Artículo 41. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano tendrán aplicación y vigencia en el territorio del Municipio que corresponda, debiendo contener, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

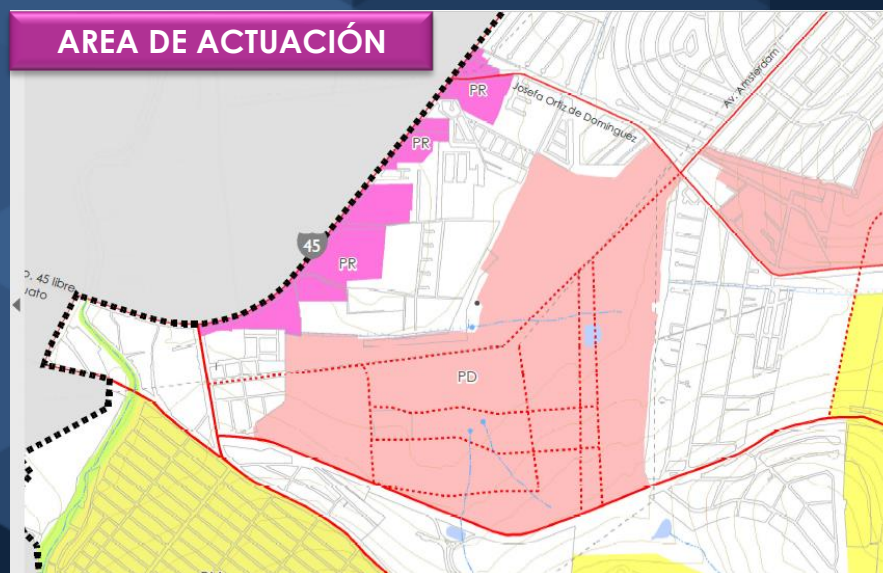
VI. La determinación de estrategias, políticas y acciones para:

- b) Asignar un aprovechamiento conveniente a zonas o áreas del Municipio que por sus características se pueden establecer como **Áreas de Actuación** que tengan como principal objetivo: el crecimiento urbano; la conservación ambiental, urbana y patrimonial; la integración regional y metropolitana; el reciclamiento urbano; el mejoramiento urbano y la consolidación de zonas con potencial de desarrollo.

Área de Actuación Potencial de
Mejoramiento

Área de Actuación Potencial de
Reciclamiento

Área de Actuación Potencial de
Desarrollo



Incremento de CUS y Densidad

Zonificación Secundaria

HC-2-30-Md

Área de Actuación

Potencial de Desarrollo

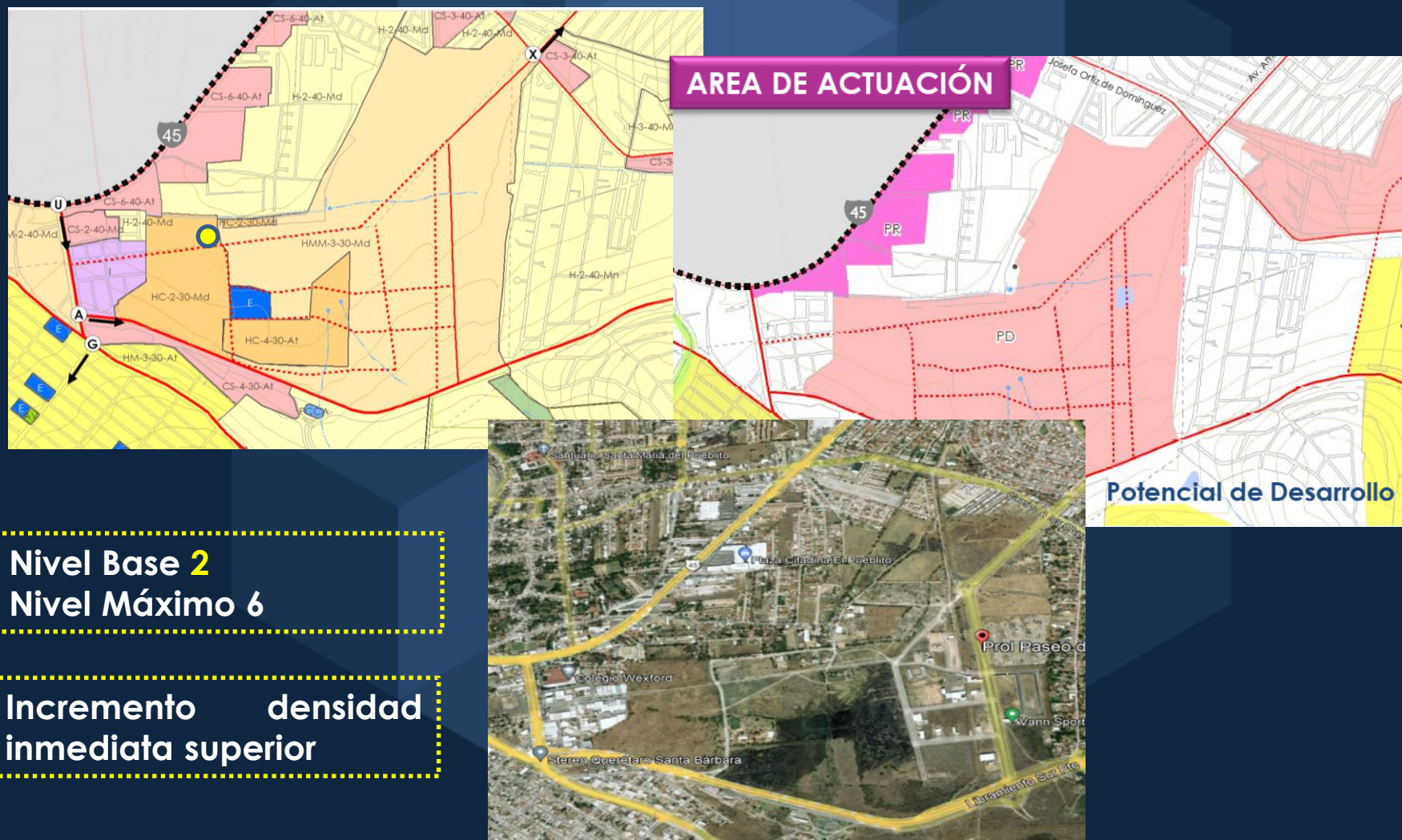
Instrumento

HC-5-30-At

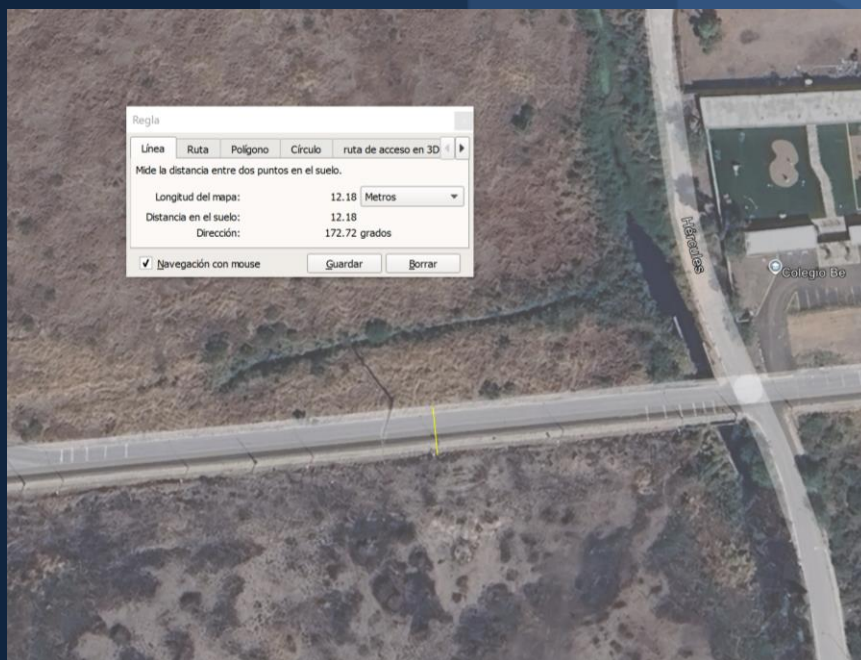
H-2-30-Md

H-5-30-At

Corregidora

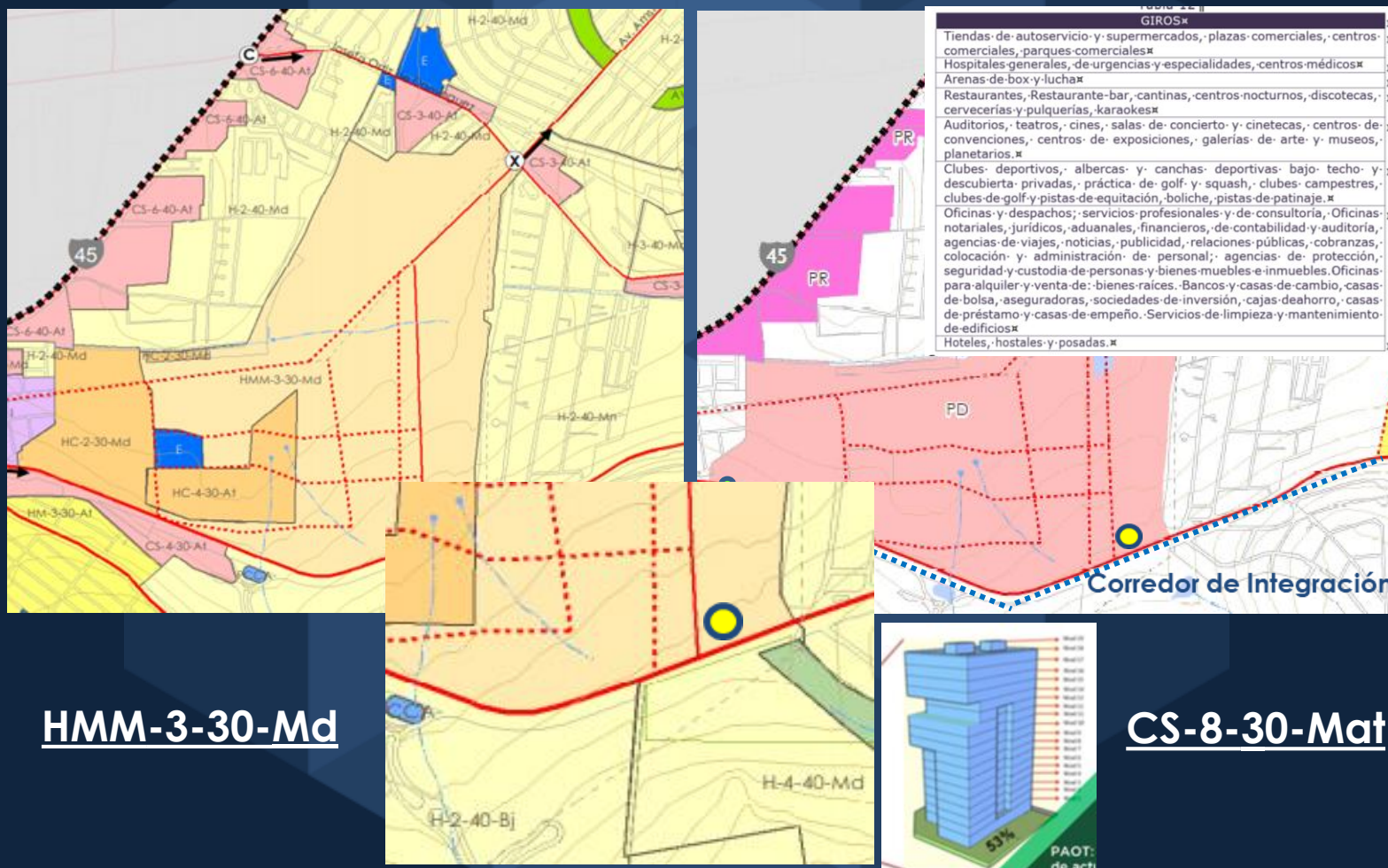


Incremento de CUS y Densidad



Ancho de Calle m.l.	Niveles de la Zonificación Secundaria Base							
	2	3	4	5	6	7	8	9
DE 10.01 A 11	3	5	6	6	6	7	8	9
DE 11.01 A 12	3	5	6	7	7	7	8	9
DE 12.01 A 13	3	5	6	7	8	8	8	9
DE 13.01 A 14	4	5	6	7	8	8	8	9
DE 14.01 A 15	4	5	6	8	8	9	9	9
DE 15.01 A 16	4	5	6	8	9	10	10	10
DE 16.01 A 17	5	5	6	8	9	10	10	10
DE 17.01 A 18	5	5	6	8	9	10	11	11
DE 18.01 A 19	5	5	6	8	10	10	11	12
DE 19.01 A 20	6	6	6	8	10	11	11	12
DE 20.01 A 21	6	6	6	8	10	11	12	13
DE 21.01 A 22	6	6	6	8	10	11	12	13
DE 22.01 A 23	7	7	7	8	10	11	12	13

Bono de Intervención Urbanística



ID Norma por vialidad

A-B Libramiento Sur Poniente

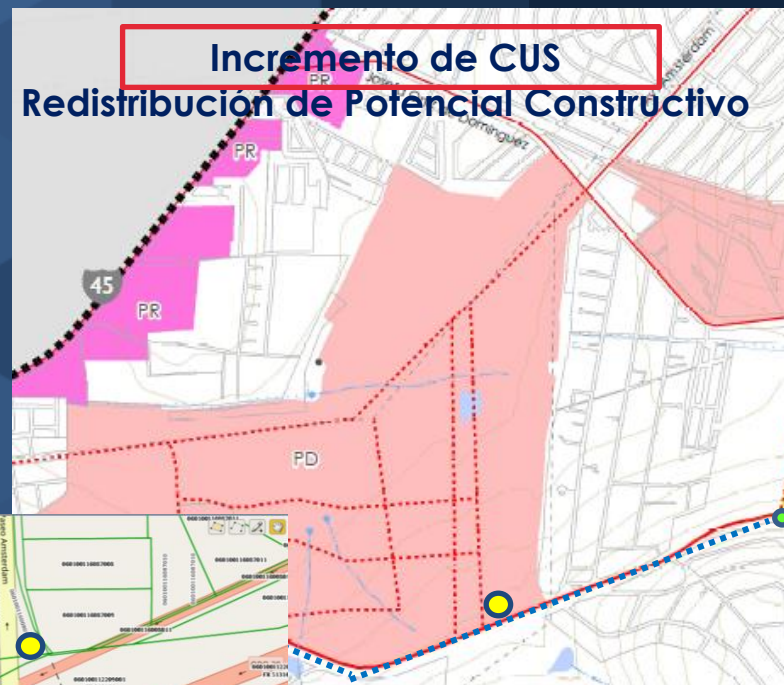
CS-8-30-MAT



CS-17-30-Mat

Ancho de Calle ml	Niveles de la Zonificación Secundaria Base						
	2	3	4	5	6	7	8
DE 48.01 A 49	15	15	15	15	15	15	15
DE 49.01 A 50	16	16	16	16	16	16	16
DE 50.01 A 51	16	16	16	16	16	16	16
DE 51.01 A 52	16	16	16	16	16	16	16
DE 52.01 A 53	17	17	17	17	17	17	17
DE 53.01 A 54	17	17	17	17	17	17	17
DE 54.01 A 55	17	17	17	17	17	17	17
DE 55.01 A 56	18	18	18	18	18	18	18
DE 56.01 A 57	18	18	18	18	18	18	18
DE 57.01 o MAS	18	18	18	18	18	18	18

Incremento de CUS Redistribución de Potencial Constructivo



Corredor de Integración



Corredor A Corredores de Integración y Desarrollo con Estrategia Financiera y Turística

Bono Intervención Urbanística

NÚMERO	VALIDAD
A12N	Libramiento Sur Poniente
A22N	Libramiento Sur Poniente
A32N	Josefa Ortiz de Domínguez - Cedro Poniente - A los Olivos

Nota: Este norma solo aplica a los lotes con frente a las validades en el tramo indicado. No aplica para lotes que cuenten con uso del Suelo de Equipamiento, Área Verde y Vivienda Unifamiliar y Particular en lote condominio.

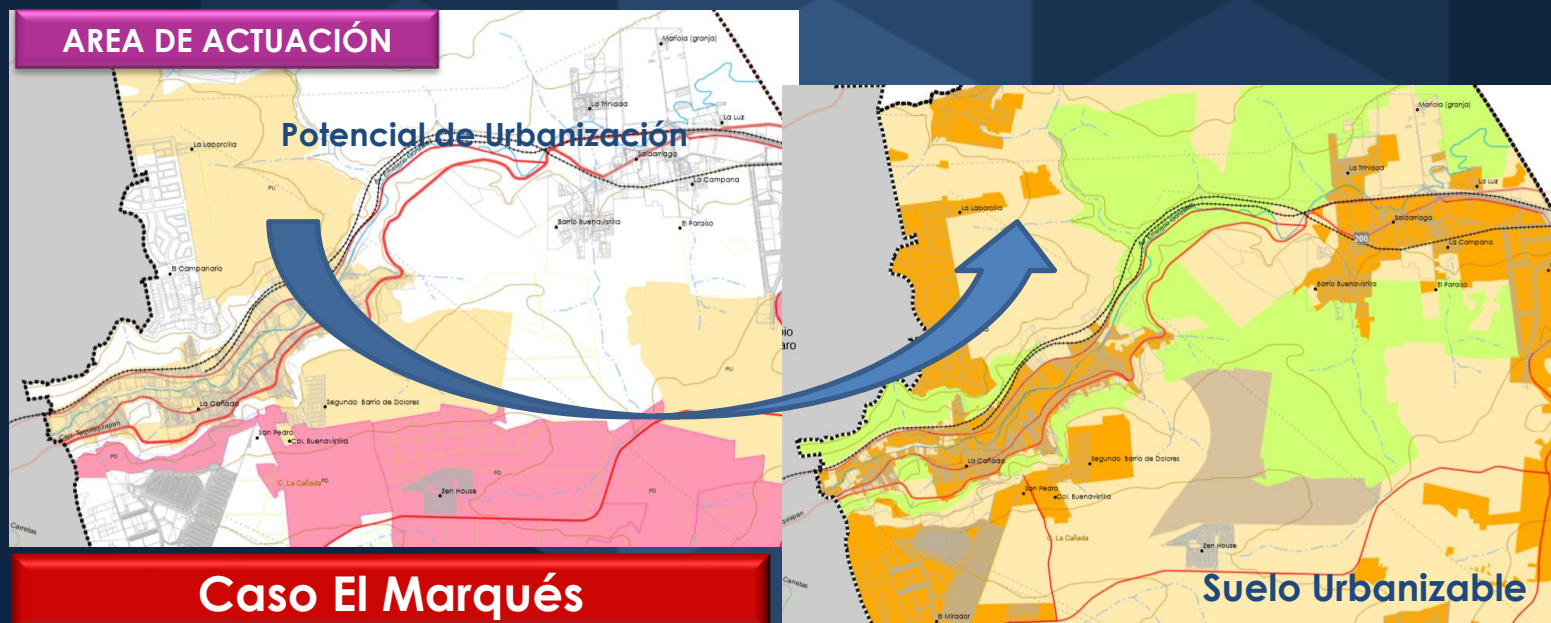
Esquema Especifico de Utilización de Suelo

Artículo 42. “Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano**, contendrán, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

VII.- Las propuestas de **esquemas específicos de utilización del suelo** para barrios, colonias, fraccionamientos o nuevos desarrollos habitacionales, comerciales o industriales, los cuales podrán ser propuestos y elaborados por cualquier instancia pública, **privada** o social”

Artículo 90. Para la constitución de reservas territoriales, tendientes a garantizar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo urbano, el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios deberán:

II. Formular **esquemas específicos de utilización del suelo** para barrios, colonias, fraccionamientos o nuevos desarrollos habitacionales, para una parte o la totalidad de las zonas de reserva para el crecimiento urbano, que **consigne el Programa Municipal de Desarrollo Urbano...**



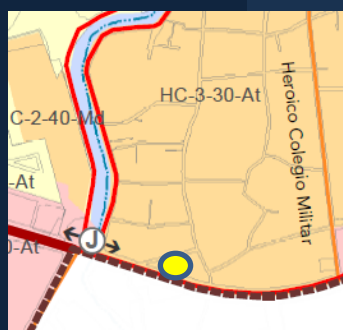
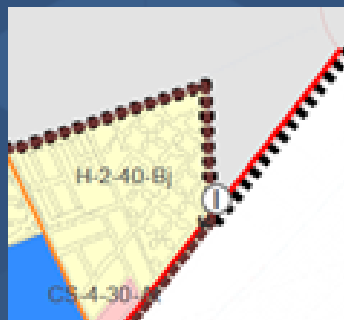
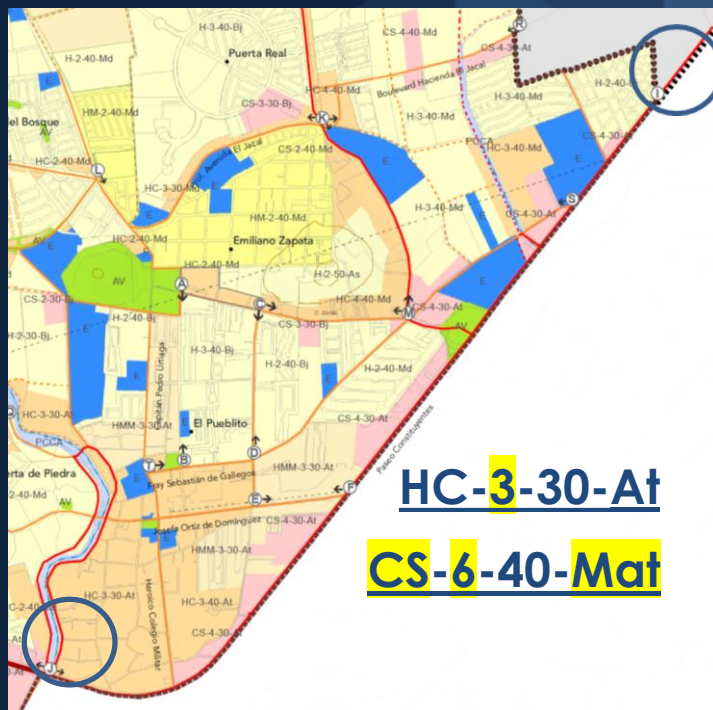
La figura de Esquema Específico de Utilización de Suelo. Se considera una reasignación a la zonificación secundaria. Esto quiere decir que un polígono con una zonificación secundaria podrá optar por una planeación integral diseñando diversas nomencлатuras de uso de suelo

Formará parte de los Programas de Desarrollo Urbano



No aplica DENSIDAD Mn, As, HR (16 COLONIAS)

Norma de Ordenación por vialidad

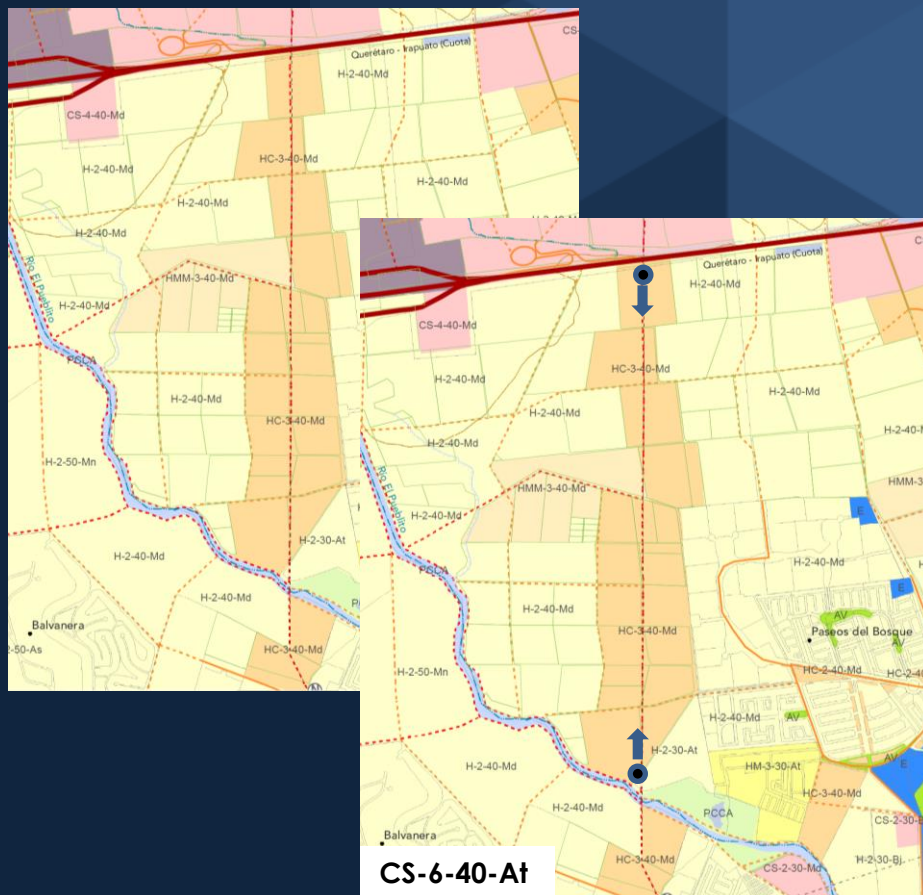


Caso Corregidora

I-J	Av. Paseo Constituyentes	De Límite Municipal con el Municipio de Querétaro a Calle Fray Eulalio Hernández Rivera (antes Rivera del Río)	CS-6-40-Mat
-----	--------------------------	--	-------------

Aplicación de Norma de Ordenación por Vialidad Corregidora

Para todas aquellas vialidades primarias en proyecto en los Esquemas Viales de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, una vez reconocidas como vía pública, la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano podrá proponer la aplicación Normas de ordenación sobre las mismas debiendo ser autorizadas por el H. Ayuntamiento.



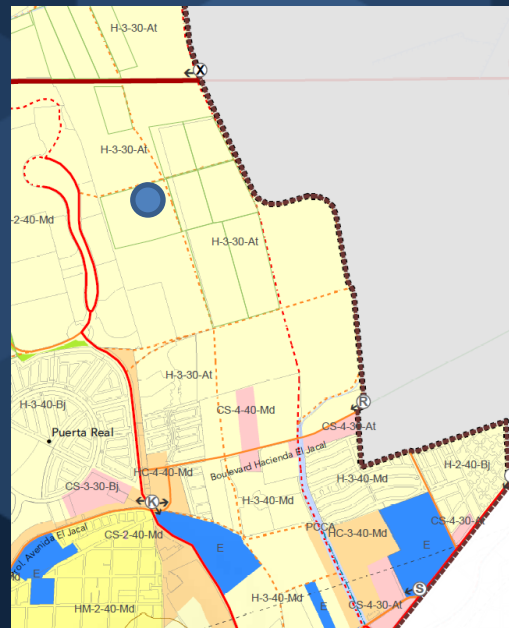
Apertura de Compatibilidad Giros

[illegible]

Norma de Ordenación

Norma Específica para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

Los predios considerados como Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, promovidos por el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, obtendrá el Uso de Suelo requerido de forma directa en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, sin importar la zonificación en que se ubiquen.



Cambios de Uso de Suelo (No Urbanizable)

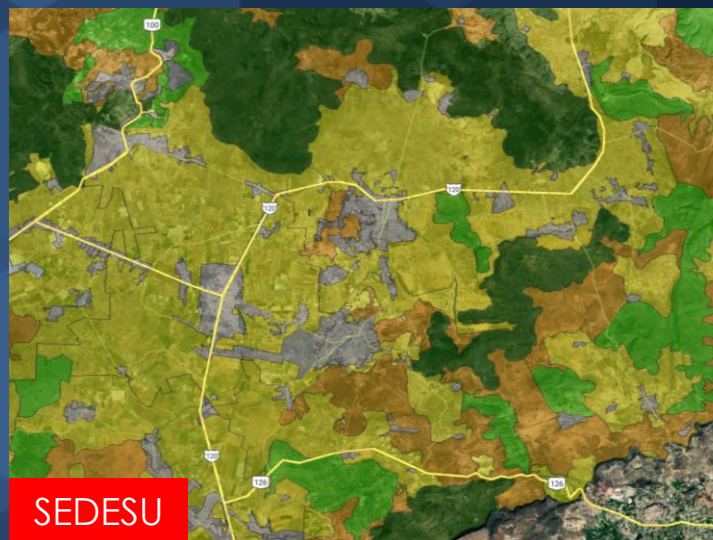
No Urbanizable

=

Uso Urbano

Ordenamiento
Ecológico

Evaluación de la Congruencia de Uso de Suelo
de el POEREQ



Artículo 45. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.

Evaluación de Cambio de Uso de Suelo



La compatibilidad de usos de suelo deberá autorizarse únicamente cuando las condiciones del entorno lo permitan, considerando aspectos como la seguridad, la salud, la integridad de las personas, así como la capacidad instalada de los servicios públicos (agua, drenaje, electricidad) conectividad y movilidad. En estos casos, deberá justificarse el interés social que sustente dicha compatibilidad, siempre en concordancia con los programas de desarrollo urbano vigentes.

Evaluación de Cambio de Uso de Suelo

De forma concreta, el interés social implica que:

La compatibilidad debe atender una necesidad colectiva, como por ejemplo:

- Facilitar el acceso a servicios de salud, educación o vivienda.
- Promover actividades económicas que generen empleo local.
- Mejorar la calidad del entorno urbano.

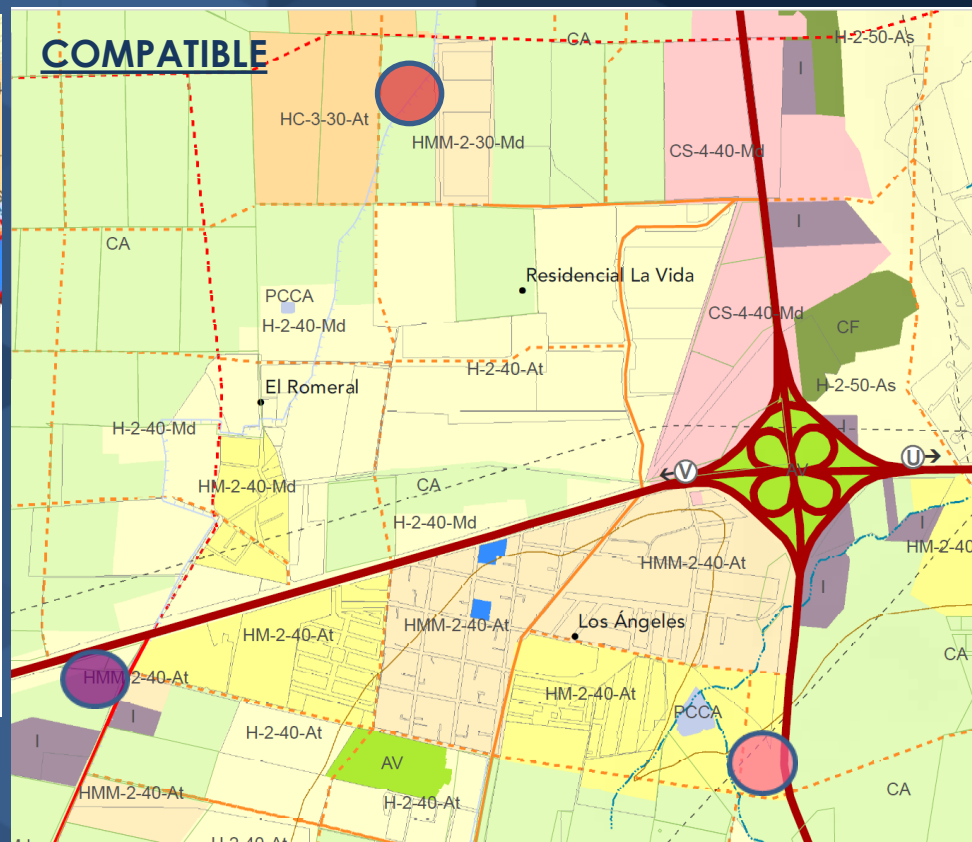
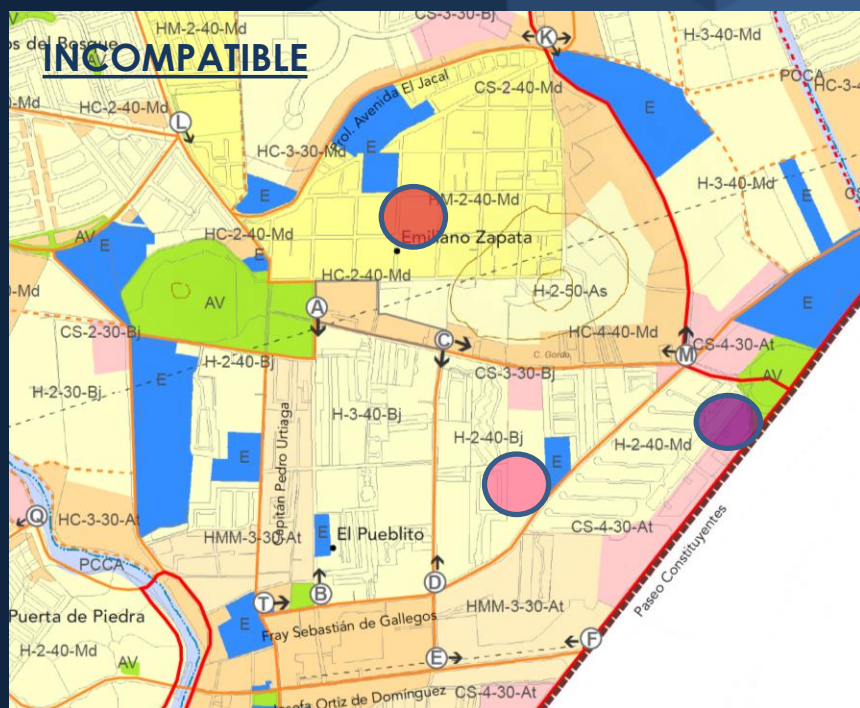
Debe estar alineada con los objetivos y estrategias de los Programas de Desarrollo Urbano, es decir, no debe contradecir el modelo territorial ni inducir impactos negativos al entorno.

Ejemplo práctico:

Si se solicita cambiar un uso de suelo habitacional a comercial, y se justifica porque:

- La zona carece de servicios básicos como abasto o comercio de cercanía.
- Hay densidad poblacional suficiente que lo requiere.
- El cambio no genera conflicto con la infraestructura ni con la habitabilidad.

Compatibilidad de usos de suelo



-  HM-6-20-MAT
-  GASOLINERA
-  INDUSTRIA

-  HC-3-30-AT
-  GASOLINERA
-  INDUSTRIA



PLADESU

CAPACITACIÓN

www.pladesu.com

PLADESU CDMX

San Borja 1208, colonia Narvarte Poniente
Delegación Benito Juárez
0155 55591858

PLADESU QRO.

Calle Fray Nicolás de Zamora 7-11 (Plaza Capilla)
Colonia el Pueblito, Municipio de Corregidora
01442 2253088