



DOCUMENTO TÉCNICO CIMTRA · EDICIÓN 2026

GUÍA DE TRÁMITES DE CONSTRUCCIÓN POR MUNICIPIO EN NUEVO LEÓN.

Tiempos reales, particularidades por Desarrollo Urbano, requisitos documentales y la secuencia óptima para los 9 municipios de la zona metropolitana de Monterrey. Más los trámites federales y estatales paralelos: SEMARNAT, CFE, SADM, COFEPRIS, ASEA, CRE.

CIMTRA

Materiales y Camiones Regiomontanos, S.A. de C.V.
Monterrey, N.L. · cimtra.net

WhatsApp +52 81 2120 8926
info@cimtra.net

CÓMO USAR ESTA GUÍA

Construir en Nuevo León exige cumplir una secuencia de trámites en tres niveles — federal, estatal y municipal — donde cada uno tiene su autoridad, su tiempo y su criterio. Esta guía documenta los plazos típicos y las particularidades de cada municipio del área metropolitana, basados en proyectos reales 2024-2026.

Los tiempos aquí indicados asumen **documentación completa al primer ingreso** y proyecto técnico bien resuelto. Cualquier rebote por información faltante o errores de proyecto multiplica los tiempos por 1.5x a 3x. La regla práctica de CIMTRA: el costo de hacer bien el ingreso al primer intento es típicamente menor al 1% del valor de obra; el costo de los rebotes y demoras puede llegar al 5-10%.

Secuencia recomendada de trámites: (1) constancia de uso de suelo · (2) factibilidad de servicios CFE/SADM · (3) MIA si aplica · (4) EIV si aplica · (5) anteproyecto y proyecto ejecutivo · (6) licencia de construcción municipal · (7) Bomberos / Protección Civil / sectoriales · (8) inicio de obra · (9) terminación de obra y conexiones definitivas.

Trámites comunes a todos los municipios NL

- **Constancia de uso de suelo** — antes de proyecto ejecutivo, valida que el giro y densidad pretendidos están permitidos.
- **Alineamiento y número oficial** — define lindero a vialidad y número del predio.
- **Factibilidad de servicios** — CFE para electricidad, SADM para agua y drenaje, gas natural si aplica.
- **Licencia de construcción** — firmada por DRO con cédula vigente en el municipio.
- **Aviso de inicio de obra** — antes de actividades físicas en el predio.
- **Visto bueno de Bomberos y Protección Civil** — para edificaciones con afluencia o riesgo.
- **Permisos sectoriales** — COFEPRIS, ASEA, CRE, SCT, según giro.
- **Manifestación de Impacto Ambiental (MIA)** — federal o estatal según alcance.
- **Estudio de Impacto Vial (EIV)** — donde el municipio lo exige.
- **Terminación de obra** — al cierre, libera responsiva y permite operación formal.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA

El municipio con el estándar más exigente del estado y, en muchos casos, del país. Desarrollo Urbano evalúa cada proyecto contra el "carácter" del entorno y aplica criterios que van más allá del reglamento: materialidad de fachada, alturas relativas a colindancias, áreas verdes, paleta vegetal, manejo de banquetas.

Las consultas vecinales son obligatorias para ciertos giros y áreas, y los vecinos efectivamente pueden detener proyectos.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **3-6 semanas**
- Licencia de construcción: **3-6 meses al primer intento correcto** · 12-18+ meses si rebota
- Alineamiento y número oficial: 2-4 semanas
- Terminación de obra: 3-6 semanas

Particularidades

- **Materiales naturales obligatorios en fachada** — piedra, concreto aparente, madera. La cantería es preferida sobre los recubrimientos sintéticos.
- **Áreas verdes con paleta vegetal específica** — especies de bajo consumo de agua y propias del entorno semidesértico.
- **Estudios de impacto vial robustos** — para casi todo proyecto que genere viajes adicionales.
- **Consultas públicas con vecinos** — pueden ser determinantes; preparar comunicación social desde el inicio.
- **Restricciones por colonia** — Carrizalejo, Del Valle, Calzada del Valle tienen criterios adicionales.

Error costoso típico en San Pedro: presentar un proyecto pensado para otra zona, asumiendo que "es lo mismo" o "es zona consolidada y no debería haber problema". Desarrollo Urbano pide rediseño con muy alta frecuencia. La inversión en un anteproyecto pensado para San Pedro desde día uno se recupera con holgura en plazo.

MONTERREY

Reglamento riguroso pero proceso predecible. Inspectores técnicos que aprecian documentación bien presentada y proyectos donde el cálculo estructural y los planos de instalaciones están coordinados. La ciudad concentra la mayor diversidad de tipologías del estado, lo que hace que Desarrollo Urbano municipal tenga criterios distintos por zona.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **2-4 semanas**
- Licencia de construcción: **6-10 semanas con documentación completa**
- Alineamiento y número oficial: 2-3 semanas
- Terminación de obra: 2-4 semanas

Particularidades

- **EIV obligatorio** en proyectos sobre Av. Constitución, Gonzalitos, Garza Sada, Carretera Nacional, Lázaro Cárdenas y demás vialidades primarias.
- **Zonas con criterios especiales:** Centro histórico (preservación patrimonial), Cumbres (alturas y pendientes), Mitras (densidad), San Jerónimo (carácter residencial premium).
- **Manejo pluvial estricto** — la SADM exige cumplimiento de descarga al colector pluvial sin aportar más caudal del previo.
- **Colindancias densas** — control de polvo, ruido y horarios de obra son temas recurrentes en zonas consolidadas.
- **Inspecciones aleatorias durante obra** — la bitácora foliada y la documentación a la mano son lo que las resuelve sin retraso.

APODACA

Municipio pragmático con clara orientación industrial. Trámites comerciales y residenciales fluyen razonablemente bien; los industriales son su fortaleza por la cercanía al aeropuerto y la densidad de parques industriales. El cluster automotriz y logístico está aquí en buena medida.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **2-3 semanas**
- Licencia de construcción: **4-6 semanas**
- Alineamiento y número oficial: 1-2 semanas
- Terminación de obra: 2-3 semanas

Particularidades

- **Parques industriales con sus propios criterios** — Apodaca Technology Park, FINSA, Industrial Mitras y otros tienen reglamentos internos adicionales al municipal.
- **Tránsito pesado regulado** — horarios y rutas para vehículos de carga durante construcción.
- **Cercanía al aeropuerto** impone restricciones de altura en zonas específicas (conos de aproximación).
- **Servicios industriales disponibles** — alta tensión CFE en gran parte del municipio, gas natural en corredores principales.

GUADALUPE

Municipio de mercado masivo con densidad alta. Predomina el comercio popular, las plazas vecinales, la vivienda media y el equipamiento educativo. Reglamento estándar y trámites medianos en complejidad.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **2-4 semanas**
- Licencia de construcción: **4-8 semanas**
- Alineamiento y número oficial: 2-3 semanas
- Terminación de obra: 2-4 semanas

Particularidades

- **Densidad alta** — accesos y maniobras durante obra requieren coordinación cuidadosa.
- **Proyectos comerciales** deben ajustar mix de inquilinos al poder adquisitivo de la zona — diseños premium se subutilizan.
- **Linda Vista, Las Quintas, San Rafael** son corredores comerciales activos; otras zonas son predominantemente residenciales.

SANTA CATARINA

Cluster industrial consolidado al poniente con crecimiento residencial fuerte hacia García. Buena conectividad por carretera nacional. Trámites ágiles y predecibles.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **2-3 semanas**
- Licencia de construcción: **4-6 semanas**
- Alineamiento y número oficial: 1-2 semanas
- Terminación de obra: 2-3 semanas

Particularidades

- **Industrial pesado consolidado** en zonas tradicionales; nuevos parques en expansión.
- **Vialidad Manuel Ordóñez y Carretera Saltillo** son los corredores principales con controles de impacto vial.
- **Crecimiento residencial** hacia García requiere coordinación con SADM por presión de servicios.

GARCÍA

Municipio en expansión con desarrollos residenciales nuevos y costos de tierra accesibles comparados con el AMM consolidado. Trámites ágiles. Mercado de retail aún en maduración.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **1-3 semanas**
- Licencia de construcción: **3-6 semanas**
- Alineamiento y número oficial: 1-2 semanas
- Terminación de obra: 2-3 semanas

Particularidades

- **Infraestructura limitada en zonas alejadas** — la urbanización propia es frecuentemente parte del proyecto.
- **SADM aún expandiendo redes** — verificar factibilidad de servicios con anticipación.
- **Mercado de retail** — el análisis de demanda debe considerar que la zona aún se está consolidando.
- **Mecánica de suelos crítica** — terrenos con calizas y cambios estratigráficos súbitos.

GENERAL ESCOBEDO

Mezcla equilibrada entre industria y residencial. Buena conectividad a carretera nacional y aeropuerto. Reglamento estándar y trámites razonables.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **2-3 semanas**
- Licencia de construcción: **4-6 semanas**
- Alineamiento y número oficial: 1-2 semanas
- Terminación de obra: 2-3 semanas

Particularidades

- **Vialidad Las Sendas, Av. Acueducto y Anáhuac** son los ejes principales.
- **Zona industrial de Av. Manuel Ordóñez** y corredores hacia carretera nacional.
- **Crecimiento residencial** con proyectos masivos y plazas vecinales asociadas.

PESQUERÍA

Hub automotriz por presencia de KIA Motors y proveedores tier 1, 2 y 3. Lotes industriales grandes disponibles. Crecimiento explosivo en años recientes.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **1-3 semanas**
- Licencia de construcción: **3-6 semanas**
- Alineamiento y número oficial: 1-2 semanas
- Terminación de obra: 2-3 semanas

Particularidades

- **Lotes industriales muy grandes** — proyectos de 50,000 m²+ son comunes.
- **Infraestructura en expansión** — el crecimiento ha sido tan rápido que servicios y vialidades a veces van detrás.
- **Suelos con boleos y calizas** — mecánica de suelos con SPT e investigación complementaria son obligatorios.
- **CFE con aportaciones significativas** — la demanda industrial supera la oferta de red en varios puntos.

SALINAS VICTORIA

Lotes industriales muy grandes. Conectividad por autopista a frontera y resto del país. Crecimiento de centros de distribución para e-commerce y operadores logísticos 3PL.

Tiempos típicos

- Constancia de uso de suelo: **1-3 semanas**
- Licencia de construcción: **3-5 semanas**
- Alineamiento y número oficial: 1-2 semanas
- Terminación de obra: 2-3 semanas

Particularidades

- **Logística pesada** — accesos para tráileres y zonas de maniobra son determinantes.
- **Cold chain** es un mercado en crecimiento; instalaciones especiales lo requieren.
- **Servicios en expansión** — CFE y SADM con planeación a varios años de horizonte.

TRÁMITES FEDERALES Y ESTATALES PARALELOS

Estos trámites corren en paralelo a los municipales y deben iniciarse con anticipación adecuada para no convertirse en cuello de botella del proyecto.

TRÁMITE	AUTORIDAD	TIEMPO TÍPICO	CUÁNDO APLICA
MIA Particular	SEMARNAT estatal NL	4-9 meses	Industria con emisiones, gasolineras, hospitales, plazas grandes, desarrollos con desmonte significativo
MIA Regional	SEMARNAT federal	6-12 meses	Proyectos con impacto extendido o varias zonas afectadas
Factibilidad CFE	CFE División Golfo Centro	4-12 semanas	Toda obra con conexión nueva o cambio de carga significativo
Aportación CFE (alta tensión)	CFE	3-9 meses	Cargas industriales o comerciales con subestación propia
Factibilidad SADM	Servicios de Agua y Drenaje	2-6 semanas	Toda obra en zona metropolitana NL
Cuota de incorporación SADM	SADM	Cobro al cierre del trámite	Conexión nueva al sistema; varía por uso y consumo proyectado
Aviso de funcionamiento COFEPRIS	COFEPRIS / Secretaría de Salud NL	2-8 semanas	Restaurantes, hospitales, farmacias, plantas alimenticias
Permiso ASEA (combustibles)	ASEA	4-12 meses	Estaciones de servicio, almacenamiento de combustibles, ductos
Permiso CRE	Comisión Reguladora de Energía	3-9 meses	Expendio público de combustibles, gas LP, generación eléctrica
Visto bueno Bomberos NL	Cuerpo de Bomberos del estado / municipio	4-8 semanas	Edificios con afluencia o riesgo (industriales, comerciales, hospitales, escuelas)
Programa interno PC	Protección Civil estatal	6-12 semanas	Centros de afluencia, riesgo industrial alto
Manifiesto RCD	SDS / Municipio	Antes de iniciar demolición	Toda obra con demolición o residuos significativos
REPSE (subcontratación)	STPS	Validación al momento de contratar	Toda subcontratación de servicios u obras especializadas

Regla práctica de plazos: los trámites suelen tomar entre 1.5x y 2x el plazo oficial cuando se ingresan al primer intento sin observaciones; cuando hay rebotes, multiplique por 2x a 3x. Inicie cada trámite con su tiempo realista calculado en sentido inverso desde la fecha objetivo de inicio o terminación de obra.

ESTRATEGIA RECOMENDADA DE GESTIÓN DE TRÁMITES

Lo que se hace bien

1. **Asignar un responsable único** de gestión de trámites desde el día uno del proyecto, con dedicación parcial pero continua. No delegar parcialmente entre el promotor, el arquitecto y el constructor — pierde el seguimiento.
2. **Mapear todos los trámites aplicables** en una matriz con autoridad, tiempo, dependencias y responsable, antes de iniciar el primer trámite.
3. **Iniciar trámites en paralelo** cuando no hay dependencias técnicas — la factibilidad CFE puede correr al mismo tiempo que el anteproyecto arquitectónico.
4. **Anticipar la MIA** si aplica, porque es el cuello de botella más común. Iniciarla cuando el anteproyecto arquitectónico tiene 70-80% de avance.
5. **Entregar documentación completa al primer ingreso.** La diferencia entre un trámite que sale en 8 semanas y uno que tarda 20 semanas es la calidad del primer paquete.
6. **Mantener relación profesional con la autoridad** — visitar en lugar de solo enviar correos, conocer al funcionario técnico, recibir y atender observaciones de inmediato.

Lo que se hace mal

- **Iniciar la licencia con proyecto incompleto** bajo la promesa de "completarlo en revisión".
- **Asumir que un trámite federal lleva tiempo "estatal"** — la MIA federal y los permisos CRE/ASEA tienen sus propios plazos.
- **Aceptar plazos verbales** sin solicitar fundamentación documental — pedir el oficio de respuesta o el número de turno con fecha.
- **No anticipar Bomberos y Protección Civil** — descubrirlo en el último mes de obra obliga a modificar instalaciones ya ejecutadas.
- **Confiar en gestores intermediarios sin verificar respaldo** — los rebotes de información o pagos perdidos son frecuentes.

El error más caro: tener obra terminada que no puede operar porque falta un permiso sectorial. Hemos visto restaurantes, gasolineras y hospitales con la obra física al 100% que no abren durante 4-12 meses esperando COFEPRIS, ASEA o CRE. El costo de los meses sin operación supera con frecuencia el ahorro pretendido por "no contratar gestor especialista" desde el inicio.

Documento técnico CIMTRA · Edición 2026 · cimtra.net

Para asesoría sobre gestión de trámites en proyectos de Nuevo León: WhatsApp +52 81 2120 8926 · info@cimtra.net