reperta.

Ficha del giro · SCIAN 236111
Área metropolitana de Monterrey, Nuevo León
corte: 20 oct 2026

Permisos de construcción en el área de Monterrey.

Lo que le toca en los próximos 90 días, cómo va su plaza frente a las demás y lo que cuesta un error, con cada dato y su fuente.

EN LOS PRÓXIMOS 90 DÍAS

31 oct	Cierra el Programa de Regularización Fiscal 2026 del SAT: hasta 100% menos multas y recargos.
20 dic	Fecha límite del aguinaldo: al menos 15 días de salario.
1 ene 2027	Jornada máxima de 46 horas y registro electrónico de la jornada de cada trabajador.

32,241
puestos afiliados al IMSS en construcción de edificaciones (sin obra pública) en Nuevo León, septiembre de 2026.

4.°
lugar de Nuevo León entre los 32 estados en ese mismo mes.

$586,550
multa máxima, desde 2027, por no llevar el registro electrónico de la jornada de cada trabajador.

Permisos de construcción en el área de Monterrey: lo que dice la ley y lo que piden los municipios.

La ley de Nuevo León le da a la autoridad 10 días hábiles para resolver una licencia de construcción, pero el reloj corre solo con el expediente completo y correcto. En 2026 los desarrolladores dijeron que sus autorizaciones pasaron de 10 meses a hasta tres años, y un estudio encontró municipios que piden hasta 9 requisitos más de los que marca la ley. Aquí está cada dato con su fuente, para que usted lo compruebe.

10 días

hábiles tiene Monterrey para resolver una licencia de construcción, contados desde que el expediente está completo y correcto. Si hay observaciones, usted tiene 20 días hábiles para corregir o el trámite se desecha.[1]

3 años

tardan hoy algunas autorizaciones en municipios del área metropolitana, según desarrolladores reunidos por AMPI Monterrey en junio de 2026. Antes el promedio era de 10 meses. Es lo que dijeron, no un conteo oficial.[2]

24

requisitos pide Monterrey para el proyecto ejecutivo, cuando la ley estatal marca 15, según un estudio de desarrolladores y organismos empresariales publicado por Milenio.[3]

397

establecimientos de edificación residencial registra el DENUE en el área metropolitana: 199 en Monterrey y 99 en San Pedro. Una empresa con varias oficinas cuenta más de una vez.[4]

El calendario que le toca

Lo que ya pasó y lo que viene, con su fecha y su fuente. Lo que viene va marcado.

- **27 nov 2017** — Se publica la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León. Obliga a los 51 municipios a homologar sus reglamentos.[5]
- **jun 2019** — Vence el plazo para que los municipios homologuen sus reglamentos con la ley. En junio de 2026, Monterrey informó que su homologación sigue en proceso.[3]
- **1 may 2023** — Monterrey emite su procedimiento para la licencia de construcción: cita en línea, revisión en ventanilla, predictámenes de tres direcciones y un plazo máximo de 10 días hábiles para resolver.[1]
- **16 ene 2026** — Se publica el Decreto 178, que regula las preventas inmobiliarias en el Código Civil: solo puede recibir ofertas de preventa quien tenga licencia de construcción vigente del proyecto, y si la licencia vence hay que avisar y devolver los depósitos con intereses.[6]
- **9 mar 2026** — Última reforma publicada de la ley estatal de desarrollo urbano.[5]
- **mar 2026** — Entra en vigor la regulación de preventas. Desde entonces, sin licencia de construcción vigente no se puede vender en preventa.[6]
- **24 jun 2026** — Se discute una «Fase II» de la regulación de preventas: afirmativa ficta en el régimen de condominio y licencias de construcción con vigencia de cinco años. Es una propuesta; la afirmativa ficta no es ley vigente para licencias de construcción.[7]
- **14 oct 2026** — Diputados aprueba la Ley de Ingresos 2027 (340 votos contra 109) y la manda al Senado: repite el programa de regularización sin tope de ingresos y abre un IVA optativo de 7% sobre lo cobrado para el Régimen Simplificado de Confianza. Falta el voto del Senado.[8]
- **31 oct 2026** — Último día para pedir el Programa de Regularización Fiscal 2026 del SAT: reduce hasta 100% las multas, recargos y gastos de ejecución de adeudos de 2024 y anteriores, para quien facturó hasta 300 millones de pesos en 2024.[9]

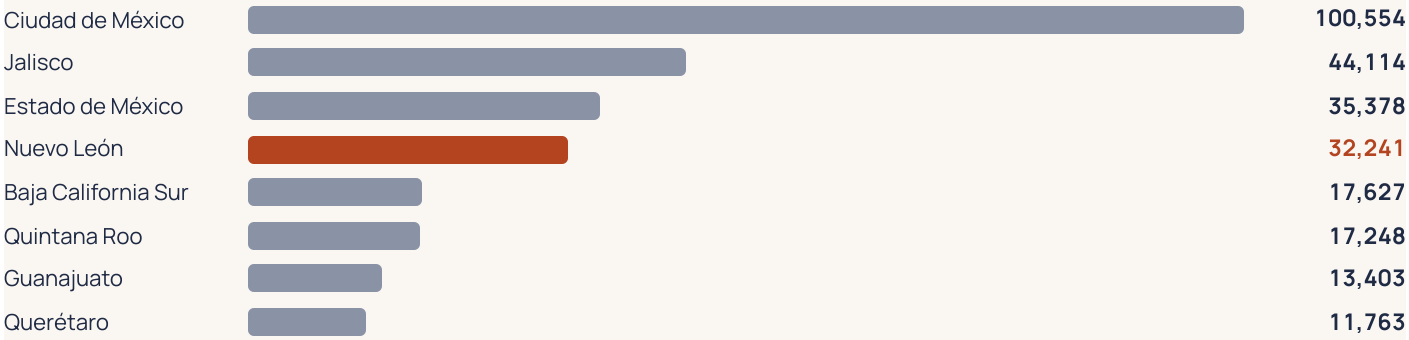
20 dic 2026 Fecha límite del aguinaldo: al menos 15 días de salario, y la parte proporcional a quien no cumplió el año (LFT art. 87).[10]

1 ene 2027 La jornada máxima baja de 48 a 46 horas a la semana y las horas extra siguen topadas en 9; baja dos horas cada año hasta llegar a 40 en 2030.[11]

1 ene 2027 Empieza a regir el registro electrónico de la jornada de cada trabajador, con su hora de entrada y de salida (LFT art. 132, fr. XXXIV).[11, 10]

Nuevo León frente a los demás estados

Puestos de trabajo afiliados al IMSS en construcción de edificaciones (sin obra pública), septiembre de 2026: los estados con más. Nuevo León es el 4.º, con 7.7% del país (cálculo nuestro).[12]



Nuevo León, mes a mes

Puestos de trabajo afiliados al IMSS en construcción de edificaciones (sin obra pública), al cierre de cada mes.

MES	NUEVO LEÓN	LUGAR	TODO EL PAÍS	PARTE
sep 2025	**31,063**	4.º	403,719	7.7%[12]
abr 2026	**30,720**	4.º	411,915	7.5%[12]
may 2026	**30,703**	4.º	418,344	7.3%[12]
jun 2026	**31,365**	4.º	426,815	7.3%[12]
jul 2026	**31,382**	4.º	420,714	7.5%[12]
ago 2026	**32,000**	4.º	424,509	7.5%[12]
sep 2026	**32,241**	4.º	420,353	7.7%[12]

De septiembre de 2025 a septiembre de 2026, Nuevo León +3.8% y el país +4.1%. Lugar y parte son cálculo nuestro con los mismos archivos.[12]

Lo que se dijo de los trámites, con su fecha

Reconstruido con prensa y avisos fechados.

21 jun 2026 En AMPI Talks, desarrolladores piden homologar requisitos entre municipios y extender la afirmativa ficta a licencias de construcción, permisos y factibilidades.[2]

23 jun 2026 Escobedo, San Nicolás, Guadalupe y Monterrey responden que agilizan sus permisos; Escobedo y San Nicolás describen trámites «a la confianza».[13]

29 jun 2026 Milenio publica el estudio de requisitos por municipio: hasta 50% más de lo que marca la ley.[3]

Lo que pide cada municipio

Número de requisitos que pide cada municipio, según el estudio de desarrolladores y organismos empresariales que publicó Milenio. La ley estatal marca 11 para el proyecto urbanístico y 15 para el proyecto ejecutivo.

MUNICIPIO	PROYECTO URBANÍSTICO (LEY: 11)	PROYECTO EJECUTIVO (LEY: 15)
Monterrey	**14**	24[3]
Salinas Victoria	**13**	23[3]
Apodaca	**14**	22[3]
San Nicolás	**11**	20[3]
Escobedo	**12**	18[3]
García	**11**	18[3]
San Pedro	**12**	16[3]
Juárez	**12**	15[3]
Santiago	**14**	sin dato[3]

Entre los requisitos de más: acuerdo de factibilidad de transporte, fotografías del predio, certificado de libertad de gravamen, archivo digital del polígono y visto bueno para gas, telefonía e internet.[3]

Los plazos que marca la ley

Términos máximos de respuesta, contados desde que la solicitud llega con la documentación completa y correcta.

TRÁMITE	PLAZO MÁXIMO	BASE
Licencia de uso de suelo (edificación)	**10 días hábiles**	Ley de NL, art. 309, fr. III[5]
Licencia de construcción (edificación)	**10 días hábiles**	Ley de NL, art. 309, fr. IV[5]
Proyecto urbanístico o arquitectónico de conjunto urbano (licencia de uso de suelo)	**20 días hábiles**	Ley de NL, art. 294, fr. III[5]
Proyecto ejecutivo de conjunto urbano (licencia de construcción)	**20 días hábiles**	Ley de NL, art. 294, fr. V[5]
Corregir observaciones en Monterrey (preventiva)	**20 días hábiles; si no, se desecha**	Procedimiento P-SDU-DEC-22, pasos 7.14 a 7.22[1]

Si en ventanilla falta un documento, Monterrey agenda una cita nueva y el trámite vuelve a empezar (paso 7.3 del procedimiento).[1]

Lo que cuesta un error con su personal

Multas de la Ley Federal del Trabajo con la UMA de 2026 ($117.31 diarios).

SITUACIÓN	CONSECUENCIA	BASE
No llevar el registro electrónico de la jornada (desde el 1 ene 2027)	**Multa de 250 a 5,000 UMA: de $29,328 a $586,550 con la UMA de 2026**	LFT art. 994, fr. IV Bis[10, 14]
No respetar la jornada, el descanso semanal o las vacaciones	**Multa de 50 a 250 UMA: de $5,866 a $29,328**	LFT art. 994, fr. I (arts. 61, 69, 76 y 77)[10, 14]
Horas extra por encima del tope semanal	**Se pagan con 200% más del salario de la hora ordinaria**	LFT art. 68[10]

Lo que se repite en el giro

Lo que más se repite en lo que leímos sobre el giro en el último año, resumido con nuestras palabras. Cada tema se confirmó en una fuente pública que va al lado (prensa, cámaras, autoridades o la ley); el que no se pudo confirmar así, no entra. Sin citas ni nombres; lo que lleva número está en las demás secciones.

LO QUE SE REPITE	CÓMO SE VIVE
Requisitos que cambian de municipio a municipio	**El mismo proyecto pide papeles distintos según el municipio, y lo que no pide la ley se pide igual.** [3, 13]
El reloj que no corre	**El plazo empieza hasta que el expediente está completo; cada observación lo regresa al inicio.** [7, 2]
La preventa amarrada a la licencia	**Sin licencia vigente no se puede vender en preventa, y el financiamiento cuesta más cada mes.** [6]
El IMSS en la obra	**Registro de la obra y de cada subcontratista ante el IMSS, y la duda de quién responde por las cuotas si el subcontratista no paga.** [15]
Facturar por avance	**Estimaciones, anticipos y su factura: cómo se registran sin pagar IVA de más.** [16]
Responder años después	**Vicios ocultos y defectos por los que el contratista sigue respondiendo años después de entregar.** [17]

Lo que dicen en el gremio

Voces públicas, con quién lo dijo, dónde y cuándo.

> «Si yo compro un terreno el día uno y ya sé qué voy a desarrollar, debería poder comenzar a trabajar en los proyectos desde el día dos.»
>
> Benjamín Díaz, director general de KOINOX Developers · Telediario, 21 jun 2026 [2]

> «Es importante que los clientes conozcan qué documentación deben solicitar y que los desarrolladores podamos acreditar que cumplimos con todos los requisitos.»
>
> Erika Lozano, directora comercial de IDEAH Proyectos · Telediario, 21 jun 2026 [2]

> «La simplificación administrativa y la reducción de tiempos de respuesta constituyen objetivos permanentes de esta administración.»
>
> Municipio de Guadalupe · Milenio, 23 jun 2026 [13]

Lo que se paga hoy por el trabajo

Honorarios que publica una gestoría de Monterrey en su sitio. Son precios de lista de un despacho, no un promedio de mercado; los derechos municipales van aparte.

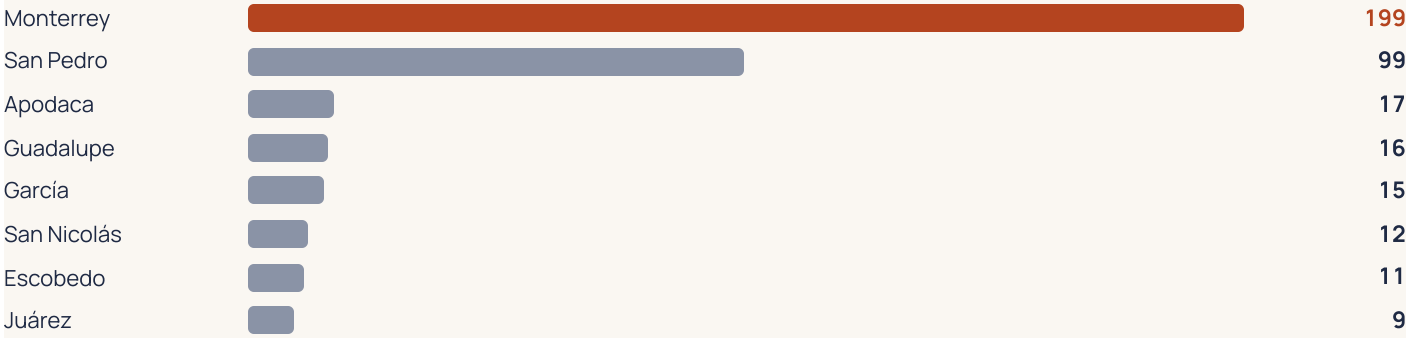
SERVICIO	HONORARIOS PUBLICADOS	FUENTE
Gestión de licencia SEDU, trámite simple	**$15,000 a $35,000 por permiso**	Gestoría de Monterrey, 2026 [18]
Gestión más factibilidades de servicios	**$40,000 a $80,000**	Gestoría de Monterrey, 2026 [18]
Gestión integral con impacto ambiental y vial	**$80,000 a $200,000**	Gestoría de Monterrey, 2026 [18]

Los desarrolladores dicen que el costo de su financiamiento pasó de 7-8% a cerca de 15%: cada mes de espera cuesta más que antes. [2]

Dónde están los constructores de vivienda

Establecimientos de edificación residencial (SCIAN 2361) por municipio del área metropolitana, DENUE de mayo de 2026. Monterrey

y San Pedro concentran tres de cada cuatro.[4]



El giro en números

32,241
puestos de trabajo afiliados al IMSS en construcción de edificaciones (sin obra pública) en Nuevo León en septiembre de 2026: el 4.º estado del país, +3.8% contra un año antes.[12]

397
establecimientos de edificación residencial en el área metropolitana (DENUE). 153 tienen de 0 a 5 personas y 22 más de 100.[4]

80 mil
Viviendas para el Bienestar se construirán en Nuevo León en el sexenio, según SEDATU; en febrero había 11 proyectos contratados con 10,700 viviendas.[19]

DETRÁS DE ESTA FICHA

Cómo la hicimos

Cada dato de estas páginas pasó por el mismo camino y se releyó en su fuente al corte, el 20 oct 2026. Los porcentajes y razones marcados como cálculo nuestro salen de las cifras del mismo informe oficial.

1
Buscar
en fuentes públicas o permitidas: leyes, estadística oficial, cámaras, prensa y vacantes.

2
Cotejar
cada afirmación contra el texto exacto de su fuente; si no aparece, no cuenta.

3
Contrastar
buscar a propósito lo que contradice cada idea, y conservarlo.

4
Ir al origen
una ley se cita del DOF; una cifra oficial, del informe que la publica.

5
Fechar y limitar
cada dato con su fecha y con lo que no dice.

Lo que esta ficha no dice

- Cuánto le cuesta a su empresa cada observación ni cada mes de espera. Eso solo lo saben ustedes, y por eso queremos conversar.
- No es asesoría legal. Los plazos son los de la ley estatal vigente (última reforma del 9 de marzo de 2026) y del procedimiento publicado por Monterrey; el reglamento de cada municipio puede tener detalles propios.
- El estudio de requisitos lo hicieron desarrolladores y organismos empresariales; lo citamos como lo publicó Milenio. Los tres años de espera son lo que dijeron los desarrolladores, no una cifra oficial.
- Los 397 son establecimientos del DENUE: una empresa con varias oficinas cuenta más de una vez y el registro puede tener años.
- «Lo que se repite en el giro» no es un conteo ni una encuesta: lo que leímos indica dónde mirar, y cada tema se confirmó en la fuente pública que lleva al lado. No reproduce textos ni identifica a nadie.
- Los puestos del IMSS son afiliaciones según la actividad y el estado donde el patrón se registró: una cadena registrada en otra entidad cuenta allá, y la clasificación del IMSS no es la del SCIAN.
- Las voces citadas son de medios, cámaras y autoridades que las publicaron con su nombre; no citamos redes sociales, reseñas de aplicaciones ni foros de usuarios.

Esta es la base, y es suya, conversemos o no. Si conversamos, le damos más:

- Le investigamos hasta tres preguntas suyas sobre su trámite o su municipio, con fuente, y se las enviamos en cinco días hábiles.
- Su versión de esta ficha, ajustada a los municipios donde usted desarrolla y al tipo de proyecto: vivienda horizontal, vertical o fraccionamiento.
- Al cerrar las conversaciones del giro, el resumen anónimo de lo que viven los demás desarrolladores.

Si algún dato está mal o le falta algo que usted sabe, escríbanos a reperta@reperta.com.mx y lo corregimos.

Fuentes

1. OFICIAL Municipio de Monterrey, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, «Procedimiento P-SDU-DEC-22: Proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción», 1 may 2023. monterrey.gob.mx/pdf/new/Procedimientos/…
2. PRENSA Telediario, Esther Herrera, «Desarrolladores inmobiliarios de Nuevo León urgen agilizar permisos para frenar alza en costos de vivienda», 21 jun 2026. telediario.mx/economia/…
3. PRENSA Milenio, Eduardo Mendieta Sánchez, «Municipios de Nuevo León piden hasta 50% más de requisitos a constructoras», 29 jun 2026. milenio.com/comunidad/…
4. OFICIAL INEGI, «Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, sector 23 (descarga masiva), clases 236111-236113, 16 municipios del área metropolitana de Monterrey», edición 2026/05. inegi.org.mx/contenidos/masiva/denue/…
5. LEY H. Congreso del Estado de Nuevo León; compilación de Legismex (Tec de Monterrey), «Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (última reforma: POE 9 de marzo de 2026), arts. 293-294 y 308-309», 9 mar 2026. legismex.mty.itesm.mx/estados/ley-nl/…
6. LEY Legato, con el Decreto 178 del Periódico Oficial del Estado, «Preventas inmobiliarias en Nuevo León: las nuevas reglas del Código Civil (Decreto 178, POE 16 ene 2026; arts. 1720 Bis a 1720 Bis 6)», 1 oct 2026. legato.mx/notas/…
7. PRENSA Infoobras, «Plantean afirmativa ficta para licencias de construcción en NL», 24 jun 2026. infoobras.mx/…
8. PRENSA Expansión, Dainzú Patiño, «Diputados aprueban condonación de multas y recargos del SAT a grandes empresas en 2027», 14 oct 2026. expansion.mx/economia/2026/10/14/…
9. OFICIAL Servicio de Administración Tributaria, «SAT mantiene abiertas las solicitudes para regularizar adeudos hasta el 31 de octubre (nota informativa 25)», 7 oct 2026. gob.mx/sat/prensa/…
10. LEY Cámara de Diputados, «Ley Federal del Trabajo, texto vigente (última reforma publicada el 14 may 2026)», 14 may 2026. diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFT.pdf
11. LEY Diario Oficial de la Federación, en el sitio de la Cámara de Diputados, «Decreto que reforma la Ley Federal del Trabajo en materia de reducción de la jornada laboral», 1 may 2026. diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lft/…
12. OFICIAL IMSS, datos abiertos, «Puestos de trabajo afiliados por entidad, municipio y actividad: archivos mensuales de septiembre de 2025 y de abril a septiembre de 2026», sep 2026. datos.imss.gob.mx/group/asegurados
13. PRENSA Milenio, Eduardo Mendieta Sánchez, «Defienden municipios de Nuevo León sus trámites para autorizar nuevos desarrollos», 23 jun 2026. milenio.com/comunidad/…
14. OFICIAL INEGI, «Unidad de Medida y Actualización (UMA), valores de 2026», 9 ene 2026. inegi.org.mx/temas/uma
15. OFICIAL Instituto Mexicano del Seguro Social, «Manual de usuario del SIROC (registro de obras de construcción)», consultado 21 oct 2026. imss.gob.mx/sites/all/statics/SIROC/…
16. LEY Cámara de Diputados, «Ley del Impuesto al Valor Agregado, texto vigente (arts. 1-B y 17: el IVA se causa al cobrar, también los anticipos)», consultado 21 oct 2026. diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LIVA.pdf
17. OFICIAL Procuraduría Federal del Consumidor, «Conoce tus derechos al comprar un inmueble», consultado 21 oct 2026. gob.mx/profeco/articulos/…
18. PROVEEDOR Gestoría de Monterrey, sitio propio, «Trámites y permisos de construcción en Nuevo León (rangos de honorarios 2026)», 2026. cimtra.net/tramites
19. OFICIAL SEDATU, «La vivienda adecuada es una realidad: en Nuevo León se construirán 80 mil Viviendas Bienestar», 8 feb 2026. gob.mx/sedatu/prensa/…