



GUÍA RÁPIDA

PERMISOS & LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN *en Querétaro*

Todo lo que necesitas saber — trámites, tiempos, costos y ejemplos reales

Introducción

¿Sabías que **construir sin licencia puede costarte** hasta el 70% del valor del proyecto?

Las multas suelen estar topadas, pero si tu obra ya supera el **40% de avance**, puedes enfrentarte a una suspensión temporal y a pagar una multa que son proporcional al avance de la obra.

Además del costo económico, los retrasos y trámites adicionales pueden complicar seriamente tu inversión. Aunque no es común que se ordene una demolición, los riesgos están ahí.

Esta guía fue creada para evitarte esos dolores de cabeza. Aquí encontrarás todo lo que necesitas saber sobre permisos y licencias de obra en Querétaro.

Ya seas propietario, inversionista, dueño de franquicia o constructor, este recurso **está pensado para ti**. Al terminar de leerlo, sabrás exactamente qué hacer para iniciar tu obra con respaldo legal y sin complicaciones.

¿Por qué necesitas licencia para construir?

La licencia de construcción no es solo un trámite administrativo:

Es una garantía legal y urbana que protege tu inversión y asegura que tu proyecto se integre correctamente al entorno. Cumplir con ella evita infracciones relacionadas con uso de suelo, protección civil o impacto ambiental, y te brinda la tranquilidad de construir dentro del marco normativo.

Multa real

En junio de 2025, el Municipio de Querétaro clausuró tres obras en Colinas del Sur por falta de licencia. Las sanciones superaron los \$150,000 pesos y generaron demoras de más de 2 meses en su avance.

Beneficios de construir con licencia

- Evitas multas y clausuras.
- Son requeridas para créditos hipotecarios o de inversión.
- Garantizas seguridad estructural y servicios urbanos.





Tipos de **TRÁMITES**

a) Licencia para obra nueva.

Uso: casas habitación, naves industriales, locales nuevos.

Documentos clave: solicitud, identificación oficial, escrituras, planos firmados por DRO, cédula profesional, dictamen de uso de suelo, bitácora, constancia de número oficial, contrato de agua.

Tiempo estimado: 10 a 15 días hábiles.

Este periodo es una referencia inicial. El tiempo real para la emisión de licencias puede variar según el tipo de proyecto, su ubicación y el impacto que genere. En general, el primer dictamen por parte del municipio suele emitirse a partir de las 4 semanas, considerando los procesos internos y revisiones técnicas correspondientes.

Costo: ingreso (~1 UMA*) + cuota por m² construido. Tomando en cuenta que el UMA puede ser variable.

***Nota:** UMA significa Unidad de Medida y Actualización. Es un valor de referencia económica que se utiliza en México para calcular: multas, impuestos, cuotas gubernamentales, trámites administrativos (como los de construcción)
Valor actual (2025): UMA diaria: \$108.57 MXN, UMA mensual: \$3,300.53 MXN, UMA anual: \$39,606.36 MXN. Se actualiza cada año y su valor es definido por el INEGI.





b) Licencia para implicación o remodelación

Uso: construcciones existentes con cambios menores o ampliaciones.

Documentos: similares a obra nueva, pero puede no requerirse bitácora si es modificación parcial.

Tiempo: Menos de 21 días

c) Bardado o estructuras menores

Uso: bardas perimetrales, casetas o ampliaciones menores a 20 m².

Requisitos: escritura, planos simples, identificación.

Exento de DRO: si la barda es menor a 2.5 metros.

Tiempo: 5 a 7 días.

d) Regularización o terminación de obra

Uso: obras ya construidas sin licencia o para obtener documento final.

Documentos: todos los anteriores más evidencia fotográfica del avance.

Tiempo: 10 a 12 días hábiles.

Paso a paso del trámite



A welder wearing a yellow protective suit, a yellow helmet, and a black face shield is crouching on a construction site. They are welding a metal structure, and bright sparks are visible at the point of contact. The background shows a blue sky with white clouds.

Consejos que debes poner a prueba

Siempre revisa si el uso de suelo permite lo que deseas construir.

Valida que tu DRO esté registrado ante el municipio.

Asegúrate de tener tu bitácora antes de iniciar obra.

Guarda todos los comprobantes de pago.

Usa el portal digital para seguimiento y acuses.

Fuentes verificadas (consultadas junio 2025) para realizar tus tramites:

Municipio de Querétaro: Requisitos para licencias:
<https://municipiodequeretaro.gob.mx>

Trámites Querétaro: Licencia integral de
construcción: <https://tramitesqro.gob.mx>

Gobierno de Corregidora: Reglamento de
construcción y plazos: <https://corregidora.gob.mx>

Expediente Electrónico Ciudadano Querétaro
<https://expedienteciudadano.queretaro.gob.mx>

Diario de Querétaro (junio 2025): Clausuras por
falta de licencia <https://diariodequeretaro.com.mx>

Realizar los trámites correctos para construir en **Querétaro** no es solo una obligación legal, es una decisión inteligente que puede marcar la diferencia entre el éxito y el fracaso de un proyecto. Obtener una licencia garantiza seguridad jurídica, protección patrimonial y una mayor **confianza para socios**, inversionistas o compradores.