

**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

**ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE #157 DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2019.**

**LEY PUBLICADA EN EL P.O. # 146-III DEL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2017.**

**Capítulo Quinto  
De Las Fusiones, Subdivisiones, Relotificaciones  
y Parcelaciones De Terrenos**

**Artículo 229.** La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes.

**Artículo 230.** La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas:

I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;

III. Los predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 de esta Ley; en concordancia con el artículo 234 de esta Ley;

IV. La infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes será resuelta por el promovente; y

V. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan.

**Artículo 231.** La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones constituyendo normas básicas para llevar a cabo la relotificación las siguientes:

I. Los predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;

III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y

IV. Si como resultado de las relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en esta Ley.

**Artículo 232.** La parcelación urbana es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse; la parcelación rústica es la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable; y ambas deben observar las normas básicas siguientes:

I. Los lotes resultantes de la parcelación de un predio ubicado en un fraccionamiento campestre autorizado quedarán exentos de la cesión de área municipal;

II. El promovente de una parcelación ubicada en fraccionamiento campestre autorizado, deberá ejecutar las adecuaciones en la infraestructura, en función del incremento de predios o lotes resultantes;

III. Los predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5 cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;

IV. Los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y

V. La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción anterior solo se podrán dividir en 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública, ni servidumbre de paso.

**Artículo 233.** Cuando la parcelación se realice por causa de herencia o donación entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente, las fracciones resultantes de la parcelación no podrán ser superiores que el número de herederos o legatarios que acrediten la adjudicación del bien inmueble mediante el instrumento correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

**Artículo 234.** En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.