

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A VIU CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "VIU 54", UBICADO EN CALLE PRODUCTOS DE ALAMBRE NACIONAL, NÚMERO 54, LOTE 1, MANZANA 41, COLONIA VISTA HERMOSA, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000105L/DRVMZNO/1071/2024
Toluca de lerdo a 01 de febrero de 2024

CONDOMINIO VERTICAL

C. Edgar Efrén Medina Olvera
Apoderado de Viu Capital, S.A.P.I. de C.V.
calle Productos de Alambre Nacional, número 54
lote 1, manzana 41, colonia Vista Hermosa
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
Correo: Rafael.marf@hotmail.com
Teléfono: 55 2698 8860
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/001/2024**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, denominado "VIU 54" para ocho áreas privativas, ubicado en calle Productos de Alambre Nacional, número 54, lote 1, manzana 41, colonia Vista Hermosa, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 200.00 m2.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México 1, 2, 4, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3, fracción XLV, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8 fracción X inciso A) y B), 9, 10, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "VIU 54", para OCHO áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que Viu Capital, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Instrumento número 14,846, volumen 382, de fecha quince de septiembre del año mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado David R. Chapela Cota, Notario Público número cuatro, del Estado de México, donde hace constar el Contrato de Compraventa a favor de Luis Miguel Terrazas Villanueva y Esther Servín Gómez, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo la partida número 77, volumen 1336, de fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa y seis.
- III. Que el C. Edgar Efrén Medina Olvera, Apoderado de Viu Capital, S.A.P.I. de C.V., se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2237274966, con vigencia hasta el año dos mil treinta y uno.

- IV. Que Presenta Escritura número 35,116, volumen 846, de fecha doce de abril del año dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Francisco Castro Suarez Notario Público número ciento diez, del Estado de México, donde hace constar el Acta Constitutiva que contiene el contrato de la Sociedad denominada Viu Capital S.A.P.I. de C.V., de fecha doce de abril del año dos mil veintitrés, así como el poder que otorga Viu Capital S.A.P.I. de C.V., al C. Edgar Efrén Medina Olvera.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Cambio de Uso de Suelo Habitacional Mixto a Habitacional Plurifamiliar, aumento de Densidad, de Intensidad e incremento de Altura para uso de 8 departamentos, para el predio objeto del trámite, con número DDU/SAVU/DPUYPT/3476/2023. de fecha trece de noviembre de dos mil veintitrés, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional
Clave:	H-100-A
Uso del suelo que se autoriza:	Incremento de Densidad de 3 viviendas a 8 viviendas
Coefficiente máximo de Ocupación	80% la superficie de terreno.
Coefficiente de Utilización	4.2 veces superficie del terreno
Altura máxima:	18.15 metros o 6 niveles a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 80.00 m ² un cajón por vivienda más de 80.00 m ² y hasta 200.00m ² dos cajones por vivienda, más de 200.00 m ² hasta 500.00 m ² tres cajones por vivienda.

- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/230542, de fecha treinta y uno de marzo del año dos mil veintitrés, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- VII. Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios, del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/DG/585/2023, de fecha trece de junio del año dos mil veintitrés, para la construcción con ocho departamentos.
- VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el Lote en cuestión con el folio real electrónico 00079949, trámite número 792455, de fecha quince de diciembre de dos mil veintitrés en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- IX. Que presenta oficio expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, para el servicio a nombre de Viu Capital, S.A.P.I. de C.V., del predio ubicado en calle Productos de Alambre Nacional, número 54, lote 1, manzana 41, colonia Vista Hermosa, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
- X. Que presenta adicionalmente la solicitud de la emisión de la Evaluación Técnica en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de México, para el proyecto condominio vertical habitacional de tipo medio (8 departamentos).
- XI. Que presentó el Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- XII. Que presenta Cambio de Uso de Suelo Habitacional Mixto a Habitacional Plurifamiliar, aumento de Densidad, de Intensidad e incremento de Altura para uso de 8 departamentos, número DDU/SAVU/DPUYPT/3476/2023. de fecha trece de noviembre de dos mil veintitrés, superficie máxima de construcción permitida 4.2 veces la superficie del terreno, superficie máxima de Ocupación del Suelo 80.00% del predio, altura máxima de las edificaciones 18.15 metros o 6 niveles a partir del nivel de banquetta, sin incluir tinacos ni cubos de escalera y/o elevadores.
- XIII. Que el proyecto plantea un sistema de captación y utilización de aguas pluviales, se contribuye a un mejor cuidado del ambiente al reutilizar las mismas. Con lo cual se reduce significativamente la huella hídrica plasmada por el desarrollo habitacional motivo del presente.

Por lo anterior esta Dirección Regional, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a Viu Capital, S.A.P.I. de C.V., el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "VIU 54", para que en el predio con superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado en calle Productos de Alambre Nacional, número 54, lote 1, manzana 41, colonia Vista Hermosa, Municipio de Tlalneptla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con ocho unidades privativas conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS				
Concepto	Superficie Construida m2	Superficie abierta m2	Nivel	No. de Viviendas
Área privativa 1	76.00	11.65	1er Nivel	1
Área privativa 2	75.50	20.70	1er Nivel	1
Área privativa 3	76.00	11.65	2do Nivel	1
Área privativa 4	75.50	20.70	2do Nivel	1
Área privativa 5	76.00	11.65	3er Nivel	1
Área privativa 6	75.50	20.70	3er Nivel	1
Área privativa 7	76.00	11.65	4to Nivel	1
Área privativa 8	75.50	20.70	4to Nivel	1
Subtotal	606.00	129.40	-----	8
Cajones de estacionamiento	92.40	-----	Planta Baja	8
Bodegas	12.08	-----	-----	8
Total de áreas privativas	710.48	129.40	-----	8

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
ÁVRUC Área Verde Recreativa de Uso Común	48.00	-----
Roof Garden Ala A (ÁRUC) Área Recreativa de Uso Común	22.13	45.47
Roof Garden Ala B (ÁRUC) Área Recreativa de Uso Común	18.11	58.10
Circulación Peatonal incluye pasillos y escaleras	63.66	-----
Cajones de estacionamiento de visita (2)	18.48	-----
Baño de azotea Ala A	5.55	-----
Bodega azotea Ala A	4.18	-----
Baño de azotea Ala B	2.60	-----
Bodega azotea Ala B	2.68	-----
Elevador	4.50	-----
Subtotal	189.89	103.57
Total de Áreas Comunes	293.46	103.57

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	200.00 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	710.48 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	129.40 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	189.89 m2
Superficie total de Áreas Comunes abiertas	103.57 m2
Superficie Total del Condominio	1,133.34 m2
Número de áreas privativas	8

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 13,028.40 (trece mil veintiocho pesos 40/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los **treinta días hábiles** siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberá protocolizar la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la función Registral del Estado de México, con sus planos en **un plazo máximo de noventa días** siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

- IV. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura.
- V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la enajenación de las unidades privativas, la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de menos de 30 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, incisos I y J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a Viu Capital, S.A.P.I. de C.V., que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente los permisos respectivos de venta de áreas privativas celebrar actos convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad, en un término no mayor a nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el periódico oficial denominado "Gaceta del Gobierno"

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, referente a las obras de urbanización al interior del condominio y toda vez que se evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

Sin embargo, no se exime al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio, para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo autorizado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

SEXTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

SÉPTIMO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Viu Capital, S.A.P.I. de C.V., deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

NOVENO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

DECIMO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.

DECIMO PRIMERO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "VIU 54", ubicado en calle Productos de Alambre Nacional, número 54, lote 1, manzana 41, colonia Vista Hermosa, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

A t e n t a m e n t e

Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C. c. p.- Arq. Pedro Davila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiental
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
O.T. DRVMZNO/159/2024
BHPM/PDR/APG/jbg