

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1326/2022.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
27 de julio de 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

**Ciudadanos Daniel Eduardo Canavati Cecin,
Claudia Cecin Said, Valerie Canavati Cecin,
Jennifer Canavati Cecin y Eduardo Nicolás Canavati Nasta**

Calle Fuente de Platerías número 7,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: grupo_yhire@outlook.com
Teléfono: 55-3306-7239

En atención a su escrito, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T /DRVMZNO/RLN/337/2022, del siete de julio del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/037/2022**, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Fuente de las Platerías 7", para tres (3) áreas privativas, del predio ubicado en la Calle Fuente de las Platerías número 7, lote 5, manzana 13, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con una superficie de 390.00 m2, sobre el particular comunico lo siguiente:

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; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y 110, 111, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que acredita la propiedad mediante Instrumento número sesenta mil quinientos sesenta y tres (60,563), libro dos mil doscientos sesenta y dos (2,262), del seis de noviembre del año dos mil diecinueve, ante la fe de José Daniel Labardini Schettino, titular de la Notaría número ochenta y seis, de la Ciudad de México; de la compraventa inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, mediante folio real electrónico número 00157741, trámite 430393, del 12 de febrero de 2020.
- II. Que presenta Poder para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, mediante instrumento cuarenta y siete mil seiscientos ochenta y ocho (47,688), libro setecientos treinta y nueve (739), del veinticinco de agosto del dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Juan José A. Barragán Abascal, titular de la Notaría número ciento setenta y uno, de la Ciudad de México; que otorgan los señores Eduardo Nicolás Canavati Nasta, Claudia Cecin Said (quien según declara también acostumbra usar el nombre de Claudia Cecin de Canavati siendo la misma persona), Valerie Canavati Cecin, Jennifer Canavati Cecin y Daniel Eduardo Canavati Cecin a favor de María Teresa Martín del Campo Gómez.
- III. Que presenta factibilidad de única de servicios número DCOH/SF/FUS/182/2021, del 09 de agosto del 2021, emitido por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable,

Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan (OAPAS), autorizada por Gregorio Ramos Ramírez, Director de Construcción y Operación Hidráulica, para tres viviendas.

- IV.** Que presenta recibos de la Comisión Federal de Electricidad, CFE Suministrador de Servicios Básicos, para el predio que nos compete del número oficial 7, 7-1, 7-2 y 7-3 con fecha límite de pago del 04 de junio del 2022, número de servicios 300711200073, 300210305193, 300210400773 y 300210400820.
- V.** Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número DGDU/LUS/0620/2022, del 30 de junio del 2022, expedida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; donde señala:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Densidad de construcción (Número máximo de viviendas permitidas):	Tres (3) viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (superficie máxima de construcción)	1,080.00
Porcentaje de área libre:	---
Porcentaje de área verde:	---

- VI.** Constancia de alineamiento y número oficial DGDU/LUS/0620/2022, del 30 de junio de 2022, expedida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; en la que no existen restricciones de construcción.
- VII.** Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitido por el Instituto Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, con folio real electrónico número 00157741, trámite 526319, del 10 de junio de 2022; en la que señala aviso preventivo para el acto de constitución de régimen de propiedad en condominio.
- VIII.** Que los propietarios se identifican como sigue:
- Eduardo Nicolás Canavati Nasta, que presenta cédula profesional con fotografía, emitida por la Secretaría de Educación Pública número 3600541.
 - Claudia Cecin de Canavati, presenta pasaporte con fotografía, emitida por los Estados Unidos Mexicanos número G34844304, con fecha de caducidad al 04/06/2029.
 - Valerie Canavati Cecin, presenta credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1941570904, con vigencia al 2029.
 - Jennifer Canavati Cecin, presenta pasaporte con fotografía, emitida por los Estados Unidos Mexicanos número G19702655, con fecha de caducidad al 25/02/2026.
 - Daniel Eduardo Canavati Cecin, presenta credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1781292297, con vigencia al 2028.
 - Que la representante legal María Teresa Martín del Campo Gómez, se identifica mediante credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1453749232, con vigencia al 2026.
- IX.** Que presenta Licencia Municipal de Construcción de prórroga a obra nueva número DLC/273/2020, expedida el 28 de agosto de 2020, por el Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, para tres viviendas.
- X.** Que presenta Constancia de Terminación de Obra número DLC/278/2021, del 22 de junio de 2021, emitida por el Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; para 3 viviendas con una construcción de 1,080.00 m²
- XI.** Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 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 Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los ciudadanos **Daniel Eduardo Canavati Cecin, Claudia Cecin Said, Valerie Canavati Cecin, Jennifer Canavati Cecin y Eduardo Nicolás Canavati Nasta**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Fuente de las Platerías 7", para que en el predio con superficie de 390.00 m² (trescientos noventa metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de Platerías número 7, lote 5, manzana 13, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con tres (3) 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	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	NIVEL
Área privativa 1	259.84	37.78	1er nivel
Área privativa 2	267.35	100.90	2do nivel
Área privativa 3	260.21	124.60	3er nivel
Subtotal áreas privativas	787.40	263.28	----
Cajones de estacionamiento	132.00	0.00	Semisótano
Bodega 1	6.76	0.00	Semisótano
Bodega 2	5.00	0.00	Semisótano
Bodega 3	5.18	0.00	Semisótano
Subtotal	936.34	263.28	----
Total de áreas privativas	1,199.62 M2		----

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
Escaleras servicio	44.06	0.00
Elevador	15.84	0.00
Acceso peatonal y vestíbulo	11.03	0.00
Baño vigilante	2.42	0.00
Área vigilancia	2.78	0.00
Circulaciones vehiculares	55.53	0.00
Cajón de visitas	12.00	0.00
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	53.12
Subtotal	143.66	53.12
Total de áreas comunes	196.78 M2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	390.00 m ²
Superficie total de áreas abiertas privativas	263.28 m ²
Superficie total de áreas privativas construidas	936.34 m ²
Superficie total de áreas comunes construidas	143.66 m ²
Superficie total de áreas abiertas comunes	53.12 m ²
Superficie total del condominio	1,080.00 m²
Cajones privativos	11 cajones
Cajones de visita	1 cajón
Número de viviendas	3 viviendas

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$14,433.00 (catorce mil cuatrocientos treinta y tres pesos 00/100 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, deberán 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 hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las Autoridades Gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la Autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$1,709.36 (mil setecientos nueve pesos 36/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$85,467.99 (ochenta y cinco mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 99/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 55.53 m² más cajón de visitas de 12.00 m², dando un total de 67.53; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,265.63 (mil doscientos sesenta y cinco pesos 63/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	67.53 M2	1,265.63	\$85,467.99	\$1,709.36
TOTAL					\$1,709.36

- V. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- VI. Con fundamento en el artículo 130, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la Autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- VII. 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, punto veinte metros de altura.
- VIII. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de doce meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

CUARTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Naucalpan de Juárez, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 115, Fracción VI, inciso J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a los ciudadanos **Daniel Eduardo Canavati Cecin, Claudia Cecin Said, Valerie Canavati Cecin, Jennifer Canavati Cecin y Eduardo Nicolás Canavati Nasta**, que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la 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.

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.

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 adquirente, 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, los ciudadanos **Daniel Eduardo Canavati Cecin, Claudia Cecin Said, Valerie Canavati Cecin, Jennifer Canavati Cecin y Eduardo Nicolás Canavati Nasta**, deberán 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. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la titular de la presente autorización deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la Autoridad correspondiente establecidas en la autorización.

DÉCIMO. 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.

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

DÉCIMO SEGUNDO. El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional vertical de tipo residencial, denominado "Fuente de las Platerías 7", ubicado en la Calle Fuente de Platerías número 7, lote 5, manzana 13, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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.

DÉCIMO TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CL-18737 de fecha 11 – AGO - 22, cuyo importe es de \$14,433.00 (catorce mil cuatrocientos treinta y tres pesos 00/100 m. n.), expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

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, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

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

Autoriza.-
Arquitecto Pedro Dávila Realzola.
Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó
Lic. Gloria Luján Rivera
Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró
Yolanda Pérez Suárez
Dictaminadora.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/037/2022 y NC 449/2022
PDR/GLR/yps