



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial

Gaceta del Gobierno

Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NÚM. 001 1021 CARACTERÍSTICAS 113282801

Director: Lic. Aarón Navas Alvarez
legislacion.edomex.gob.mx

Mariano Matamoros Sur núm. 308 C.P. 50130

A: 202/3/001/02

Fecha: Toluca de Lerdo, Méx., viernes 28 de julio de 2017

“2017. Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917.”

Sumario

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y
METROPOLITANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL
CONJUNTO URBANO DE TIPO
HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO
DENOMINADO “RESIDENCIAL CLUB HÍPICO
LA HACIENDA”, EN EL MUNICIPIO DE
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE
MÉXICO.

Tomo
CCIV
Número

20

SECCIÓN OCTAVA

Número de ejemplares impresos:

100

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**

Oficio Número: 224020000/ 2297 /2017.

Toluca de Lerdo, Estado de México;
a catorce de julio de dos mil diecisiete.

ASUNTO: ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA”, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

CIUDADANOS
ABRAHIM ZAKI SAADIA MUSSALI,
ABY SAADIA HASSOUNI,
DANIEL LIBERMAN SOURASKY
Y SHIRLEY SAADIA HASSOUNI
P R E S E N T E S

Me refiero al escrito signado por el Lic. Enrique Monteagudo Gutiérrez, mediante el cual solicitó a esta Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, autorización para llevar a cabo el conjunto urbano de tipo habitacional residencial alto denominado “RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA”, para desarrollar 471 viviendas, en terreno con superficie de 37,735.63 M² (TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS), ubicado en Av. Hacienda de la Teja No. 1, Manzana XXV, Col. Rancho San Isidro San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México; asimismo, con base en el oficio No. 224A00000/155/2017 de fecha seis de julio de dos mil diecisiete, signado por el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano, y

CONSIDERANDO

Que el Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.3 fracción XVII, define al **conjunto urbano** como “la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables”.

Que el mismo ordenamiento legal, en su artículo 5.38 fracción VIII, establece que la autorización del conjunto urbano **comprenderá** según el caso, las autorizaciones relativas a los condominios, subdivisiones, fusiones y apertura, ampliación o modificación de vías públicas, usos específicos del suelo y sus normas de aprovechamiento, cambios de uso del suelo, de densidad de vivienda, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según Escritura Pública No. 30,783 de fecha doce de agosto de dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Público No. 65 del Estado de México.

Que se acreditó la **propiedad** del terreno objeto de desarrollo mediante los siguientes documentos:

- Escritura Pública No. 37,548 de fecha cinco de agosto de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Interino No. 102 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Tlalnepantla, Estado de México, con el folio real electrónico número 00072294 de fecha veintidós de marzo de dos mil doce.
- Escritura Pública No. 31,183 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Público No. 65 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Tlalnepantla, Estado de México, con el folio real electrónico número 00072294 de fecha veintiocho de enero de dos mil dieciséis.

Que la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección General de Operación Urbana, expidió la **Constancia de Viabilidad** del proyecto que nos ocupa, mediante oficios Nos. 224020000/1986/2014 de fecha trece de junio de dos mil catorce y 224020000/2752/2015 de fecha catorce de septiembre de dos mil quince.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Atizapán de Zaragoza, expidió la Autorización de Cambio de Uso de Suelo e Incremento Intensidad y Altura, mediante oficio No. DGDU/CUS/107/2012 de fecha veintiuno de noviembre de dos mil doce, correspondiente al predio objeto del desarrollo.

Que el Municipio de Atizapán de Zaragoza, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio No. DDU/SP/1864/2016 de fecha veintidós de junio del dos mil dieciséis determinó que las **áreas de donación municipal y el equipamiento** del conjunto urbano de mérito, sean autorizadas conforme lo establecen los artículos 54, 55, 56 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo; señalando también que cuando determine la necesidad del cumplimiento de dicha obligación, podrá solicitar la autorización en términos de lo que establece el artículo 57 de dicho reglamento.

Que el Municipio de Atizapán de Zaragoza a través del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (SAPASA), mediante oficios Nos. R03/CF/S043/13 de fecha siete de abril de dos mil catorce y R03/CF/S043/15 de fecha cuatro de agosto de dos mil quince, otorgó la factibilidad de dotación de servicios de **agua potable y drenaje** para el desarrollo que nos ocupa. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/060/2014 de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce, emitió su opinión técnica favorable para la autorización del desarrollo quien condicionó previo al otorgamiento del inicio de obras se acredite ante dicho organismo lo señalado en el punto PRIMERO del oficio aludido.

Que la Coordinación General de **Protección Civil** del Estado de México, mediante oficio No. SGG/CGPC/O-4212/2015 de fecha veintiséis de junio de dos mil quince emitió el respectivo dictamen favorable sobre riesgos para el proyecto de conjunto urbano, prorrogado con oficio No. SGG/CGPC/O-4761/2016 de fecha trece de junio de dos mil dieciséis.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental** a través del oficio No. 212090000/DGOIA/RESOL/400/15 de fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, prorrogado mediante oficios Nos. 212090000/DGOIA/OF/404/15 de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince y 212090000/DGOIA/OF/906/16 de fecha veintiocho de abril de dos mil dieciséis.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficios Nos. 21101A000/483/2015 de fecha diez de marzo de dos mil quince y 22912A000/1089/2016 de fecha tres de mayo de dos mil dieciséis.

Que mediante oficio No. ATI-PLN-OADSYA-383/2015 de fecha trece de agosto de dos mil quince, expedido por la Jefatura de Oficina de Atención a Solicitudes Planeación y Construcción División Valle de México Norte Zona de Distribución Atizapán de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la factibilidad del suministro de **energía eléctrica** para el conjunto urbano de referencia.

Que la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), mediante oficio de fecha doce de noviembre de dos mil doce, a través del Organismo de Cuenca Aguas del Valle de México, otorgó a los propietarios del terreno objeto de desarrollo permiso para la descarga de agua residual a la Barranca San Mateo Tecoloapan.

Que de igual forma la misma dependencia federal mediante oficio No. BOO.R01.01.01.1.2.-2196 de fecha treinta de noviembre de dos mil doce, señaló a los interesados, la procedencia para usar o aprovechar parcialmente **terreno federal** de la barranca aludida en el párrafo anterior, para uso en servicios en jardinería, recreación, ornato y vigilancia, cuya zona está delimitada en el plano con clave VM-Z5-2737 expedido por la Dirección de Aguas Nacionales de la Secretaría de Recursos Hidráulicos Federal.

Que la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), mediante oficio No. BOO.R01.01.01.P.-2212 de fecha seis de diciembre de dos mil doce, a través del Organismo de Cuenca Aguas del Valle de México, se pronunció respecto de la construcción de nueve **pozos de absorción** de aguas pluviales.

Que la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), mediante oficio resolutivo No. BOO.R01.01.01.1.2.-2218 de fecha diez de diciembre de dos mil doce, expedido por la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Aguas del Valle de México, declaró procedente otorgar a los propietarios del predio objeto de desarrollo el **permiso de descarga** de aguas residuales.

Que en términos de lo establecido por el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Directora General de Operación Urbana y en su carácter de Secretaria Técnica de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió el correspondiente **Informe Técnico** a través del oficio No. 224020000/0365/2016 de fecha once de febrero del dos mil dieciséis.

Que la Dirección General de Operación Urbana aprobó el **proyecto de lotificación** del desarrollo mediante oficio No. 224020000/2296/2017 de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, conforme a lo señalado en el artículo 50 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que la Dirección General de Operación Urbana a través del oficio No. 224020000/0618/2016 de fecha tres de marzo de dos mil dieciséis, manifestó a los interesados en obtener la autorización del desarrollo, que es procedente otorgar la constancia de no adeudo de obligaciones, por lo que puede **continuar con el trámite** de autorización del conjunto urbano que nos ocupa, en términos de lo establecido en la fracción VII del artículo 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que iniciaron los trámites al amparo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el 13 de marzo de dos mil dos, por lo que el trámite será resuelto con el mismo, en apego a lo indicado en el **Sexto Transitorio** del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en vigor.

Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como legal, se llegó a la **conclusión** de que se encuentran satisfechos los requisitos que señala el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, para la autorización del conjunto urbano de referencia.

Que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.37 fracción I, inciso f); 5.38 fracción VIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 52 de su Reglamento, así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y **con fundamento** en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 7 y 10 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del Municipio de Atizapán de Zaragoza, apoyar la oferta de suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los ciudadanos **Abraham Zaki Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni, Daniel Liberman Sourasky y Shirley Saadia Hassouni**, el Conjunto Urbano de tipo habitacional residencial alto denominado "**RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA**", como una unidad espacial integral para en terrenos con superficie total de 37,735.63 M² (TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS) de una superficie total de 42,692.75 M² (CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), ubicado en Av. Hacienda de la Teja No. 1, Manzana XXV, Col. Rancho San Isidro San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 471 viviendas, conforme a los Planos de Lotificación números 1 de 2, 2 de 2, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	23,176.09 M ² .
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE:	2,242.17 M ² .
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO PARA POZO PROFUNDO:	161.00 M ² .
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE VENDIBLE:	3,971.64 M ² .
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS:	8,184.73 M ² .
SUPERFICIE DEL CONJUNTO URBANO:	37,735.63 M²
SUPERFICIE DE ZONA FEDERAL:	4,957.12 M ² .
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	42,692.75 M²
NÚMERO DE MANZANAS:	2
NÚMERO DE LOTES:	11
NÚMERO DE VIVIENDAS:	471

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción VIII del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano denominado **“RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA”**, incluye como autorizaciones del mismo, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y condominios, mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación números 1 de 2 y 2 de 2, anexos a esta autorización.

SEGUNDO.

Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, incisos a), b), c) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 42 fracción V, 54, 57, 58 y 59 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a su solicitud, las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

I. ÁREAS DE DONACIÓN.

Deberán **cederle al Municipio de Atizapán de Zaragoza**, Estado de México, un área de 8,184.73 M² (OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberán cederle un área equivalente a 7,065.00 M² (SIETE MIL SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) que le corresponden por reglamento por las 471 viviendas previstas, en términos de lo establecido en el oficio No. DDU/SP/1864/2016 de fecha veintidós de junio del dos mil dieciséis, en el cual la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza, determinó que las áreas de donación municipal y el equipamiento del conjunto urbano de mérito, sean autorizadas conforme lo establecen los artículos 54, 55, 56 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo; señalando también que cuando determine la necesidad del cumplimiento de dicha obligación, podrá solicitar la autorización en términos de lo que establece el artículo 57 de dicho reglamento. Asimismo, deberá ceder 161.00 M² (CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS) de donación para pozo profundo dentro del predio a desarrollar. Estas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción.

Asimismo, deberán **cederle al Gobierno del Estado de México**, un área equivalente a 4,710.00 M² (CUATRO MIL SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS), que le corresponden por reglamento por las 471 viviendas previstas, la cual se utilizará de conformidad con lo previsto por el artículo 42 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo formalizar su entrega dentro del plazo de 6 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo. Esta donación deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se ubicará fuera del desarrollo en el lugar que determine la Dirección General de Operación Urbana, previa propuesta de su representada.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberán realizar las siguientes **obras de urbanización** al interior del desarrollo conforme al artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a su solicitud, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establecen los artículos 11.34 y 11.35 y las disposiciones correspondientes del Libro Décimo Primero del Código Administrativo del Estado de México; 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes:

- A).** Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reuso y tratamiento del agua, debiendo instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el conjunto urbano.
- B).** Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
- C).** Red de distribución de energía eléctrica.
- D).** Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.
- E).** Guarniciones y banquetas.

- F). Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas.
- I). Señalamiento vial.
- J). Delimitación del lote objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación.

III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.-

Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al conjunto urbano, en base al dictamen de factibilidad de servicios expedido por el Municipio de Atizapán de Zaragoza, a través de Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, mediante oficios Nos. R03/CF/S043/13 de fecha siete de abril de dos mil catorce y R03/CF/S043/15 de fecha cuatro de agosto de dos mil quince y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/060/2014 de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce, expedido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), quien condicionó previo al otorgamiento del inicio de obras se acredite ante dicho organismo lo señalado en el punto PRIMERO del oficio aludido.

VIALIDAD.- Deberán realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad Estatal a través de los oficios Nos. Nos. 21101A000/483/2015 de fecha diez de marzo de dos mil quince y 229012A000/1089/2016 de fecha tres de mayo de dos mil dieciséis.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 59 fracciones II y III, 61 fracción II y en relación con al artículo 65; del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como a su solicitud, deberán construir en las respectivas áreas de donación del desarrollo y/o en inmuebles de propiedad municipal que en su momento determine la autoridad municipal competente, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, a través de la Dirección General de Operación Urbana, las siguientes obras de equipamiento que responderán a los programas arquitectónicos que en seguida se indican, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establecen los artículos 11.34 y 11.35 y las disposiciones correspondientes del Libro Décimo Primero del Código Administrativo del Estado de México; 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

- A). **JARDÍN DE NIÑOS DE 3 AULAS**, en una superficie de terreno de 966.00 M² (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 345.00 M² (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 3 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Aula cocina (que incluya cocineta e instalaciones).
- Dirección con área administrativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
 - Alumnos hombres: 2 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 1 mingitorio y 1 tarja.
 - Alumnos mujeres: 3 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad) y 1 tarja.

- Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 M² por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 5 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (considerar 1 cajón para la dirección y 1 para personas con discapacidad).
- Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Juegos múltiples, uno por cada tres aulas.
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 3.00 M³.

- B) ESCUELA PRIMARIA DE 7 AULAS**, en una superficie de terreno de 2,030.00 M² (DOS MIL TREINTA METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 756.00 M² (SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 7 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección con área administrativa.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Dos núcleos de servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles por núcleo:
Alumnos hombres: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja.
Alumnos mujeres: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja.
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 8 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (considerar 1 cajón para personas con discapacidad y 1 para la Dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- 1 cancha de baloncesto de 28.70 x 15.30 metros como mínimo, que podrá localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 9.00 M³.

- C). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO** por 118.00 M² (CIENTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme lo establece el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinará por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo los programas arquitectónicos correspondientes y que podrán consistir en las siguientes: unidad médica, biblioteca pública, casa de la cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones, plaza cívica, gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos u otros que al efecto se determinen. La Secretaría podrá autorizar que la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción del equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice este desarrollo, en la proporción que resulte.

D). JARDÍN VECINAL, JUEGOS INFANTILES Y ZONA DEPORTIVA.

Jardín Vecinal de 1,884.00 M² (UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Zonas verdes (70 % de la superficie del predio).
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 M² de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

Juegos Infantiles de 1,508.00 M² (UN MIL QUINIENTOS OCHO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Andadores y plazoletas.
- Pistas para patines, triciclos y bicicletas.
- Arenero.
- Área con juegos: columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasamanos), barras de equilibrio y otros.
- Áreas verdes (1 árbol por cada 50.00 M² de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

Zona Deportiva de 2,260.00 M² (DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Dos multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Áreas verdes (1 árbol por cada 50.00 M² de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Área de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por cada 300.00 M² de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

El equipamiento destinado a educación deberá estar concluido a la fecha de ocupación de las viviendas y se entregará dotado de las instalaciones y **mobiliario básico** para su funcionamiento, conforme lo establecen los artículos 62 párrafo segundo y 63 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, e incluirá 1 pizarrón de 1.20 x 2.40 metros y 1 escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria, considerar 4 para zurdos por aula, y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una o 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, en el aula de jardín de niños.

Deberán **iniciar las obras** de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que refiere el presente acuerdo, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en los términos señalados en el presente Acuerdo de autorización.

TERCERO.

Deberán dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, contenidas en el oficio No. 212090000/DGOIA/RESOL/400/15 de fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, el cual obra agregado al expediente formado al conjunto urbano, para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo, deberán dar cumplimiento a las medidas de seguridad de protección civil, emitidas por la Coordinación General de **Protección Civil** del Estado de México, mediante oficio No. SGG/CGPC/O-

4212/2015 de fecha veintiséis de junio de dos mil quince, el cual obra igualmente agregado al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, para que presenten a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, debiendo en igual plazo presentar los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos Séptimo, Octavo y Noveno de este Acuerdo, conforme lo establece la fracción XIV del artículo invocado.

Para **iniciar la ejecución de las obras** de urbanización, equipamiento e infraestructura, deberán obtener de esta Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente, la cual está condicionada al cumplimiento del punto PRIMERO del oficio No. 206B10000/FAC/060/2014 de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce, de la Comisión de Agua del Estado de México. De igual forma se condiciona la emisión de dicha autorización de inicio de obras del desarrollo, a que se presente ante esta Dirección General de Operación Urbana, la solicitud expresa de la autoridad competente del municipio de Atizapán de Zaragoza, para localizar fuera del inmueble objeto de desarrollo las respectivas áreas de donación municipal y obras de equipamiento urbano, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 57 y 65 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. En términos del programa de obras presentado por ustedes, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que terminen y entreguen a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Control Urbano, las obras que se mencionan en este Acuerdo, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgarán en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, una **fianza** a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$20'609,000.00 (VEINTE MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura complementaria para la operación del desarrollo, tales como, según el caso, pozo profundo, tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias, así como de las obras de infraestructura primaria (Obras de Incorporación Vial), otorgarán en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de aprobación por las autoridades competentes de los proyectos de vialidad, agua potable y alcantarillado, una **fianza o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Código Administrativo del Estado de México, 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código invocado.

SÉPTIMO. De acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción X inciso l) del Código Administrativo del Estado de México, y 52 fracción XIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$412,180.00 (CUATROCIENTOS DOCE MIL CIENTO OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento urbano del desarrollo, a razón del 2% (DOS POR CIENTO) por el tipo habitacional residencial alto, del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$20'609,000.00 (VEINTE MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.).

Pagarán asimismo al Gobierno del Estado de México el costo de los derechos de **supervisión** de las obras de infraestructura complementarias para la operación del desarrollo, tales como y según el caso: pozo profundo, tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias, las cuales serán determinadas por la autoridad competente, debiendo acreditar según el caso el pago ante esta Dirección General de Operación Urbana, previo a la autorización de inicio de las obras del desarrollo de este concepto.

De igual forma, pagarán el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria (Obras de Incorporación Vial), debiendo en igual forma acreditar dicho pago a esta dependencia.

OCTAVO.

Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Atizapán de Zaragoza, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$5'192,567.57 (CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL QUINIENOS SESENTA Y SIETE PESOS 57/100 M.N.), cantidad que corresponde a 146.04.0 veces la unidad de medida y actualización (UMA) de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las 471 viviendas previstas en este desarrollo. De igual forma, deberán pagar al Municipio de Atizapán de Zaragoza la suma de \$50,778.52 (CINCUENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 52/100 M.N.) que corresponde a 30 veces la unidad de medida y actualización (UMA) por cada 100 M² de superficie vendible para uso de comercio de productos y servicios básicos.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL incisos B) y D) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas o departamentos de tipo residencial alto serán las que al término de la construcción o adquisición un valor que exceda de la cantidad de \$2'940,515, norma que igualmente deberán observarse por los adquirentes de lotes.

NOVENO.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, en relación con el Decreto Número 187, del Poder Ejecutivo del Estado, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el 21 de diciembre de 2016, pagarán al Municipio de Atizapán de Zaragoza **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$574,961.02 (QUINIENOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS 02/100 M.N.); y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagarán la cantidad de \$631,683.64 (SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 64/100 M.N.).

Pagarán asimismo los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de **agua en bloque** proporcionada por las autoridades estatales, municipales o sus descentralizadas en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley. El importe se determinará en función del caudal especificado en el proyecto de la red de agua potable aprobado por la autoridad competente.

DÉCIMO.

Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgarán a favor del Municipio de Atizapán de Zaragoza, una **fianza** por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un período 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 establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Código Administrativo del Estado de México y 69 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá en base al valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni **vicios ocultos**. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, corresponderá a su representada cubrir la diferencia.

DÉCIMO PRIMERO.

En caso de que soliciten **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los puntos Sexto y Séptimo del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el período de vigencia de la prórroga, debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana.

DÉCIMO SEGUNDO.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y al artículo 66 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la **venta de lotes o áreas privativas**, opción de venta o efectuar contratos o actos que impliquen el traslado del dominio o posesión de cualquier parte o sección del conjunto urbano, se requerirá autorización expresa de la Dirección General de Operación Urbana, la cual se otorgará de manera proporcional al avance que presenten en su ejecución las obras de urbanización, de equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente acuerdo de autorización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de lotes que realice el Notario Público respectivo, deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La **ocupación de los lotes** 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 artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) 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.

**DÉCIMO
CUARTO.**

Deberán insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de los lotes, así como en la **publicidad comercial** del conjunto urbano, el tipo y fecha de su autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado, de acuerdo con lo previsto por el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y artículo 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, de los correspondientes planos de lotificación y de la autorización de la Dirección General de Operación Urbana para la venta de lotes.

**DÉCIMO
QUINTO.**

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 conforme lo establece el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del conjunto urbano, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
SEXTO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "**RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA**", sólo podrá llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional que se autoriza, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes destinados a vivienda. Para el aprovechamiento de los lotes deberán obtener previamente las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan; asimismo, para el aprovechamiento de los **lotes destinados a comercio de productos y servicios básicos**, deberán obtener previamente los dictámenes de protección civil, impacto ambiental y vialidad.

El diseño estructural de las **edificaciones deberá ajustarse** invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Coordinación General de **Protección Civil** del Estado de México, en el dictamen expedido con oficio No. SGG/CGPC/O-4212/2015 de fecha veintiséis de junio de dos mil quince, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Atizapán de Zaragoza.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

Quedan obligados formalmente a respetar y **cumplir todos y cada uno de los compromisos** establecidos en el presente Acuerdo, así como la lotificación consignada en los Planos de Lotificación números 1 de 2 y 2 de 2, anexos a esta autorización.

Del mismo modo deberán **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como **prestar gratuitamente** los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Control Urbano y el Municipio de Atizapán de Zaragoza, de conformidad con lo establecido por el artículo 40 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

**DÉCIMO
NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XVIII del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberán **inscribir** el presente Acuerdo y los respectivos Planos de Lotificación en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana, dentro del mismo plazo.

VIGÉSIMO.

Deberán colocar una **placa metálica** de al menos 80 X 80 centímetros en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del presente Acuerdo, así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XIX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete se especifica en el Plano de Lotificación 1 de 2.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

El presente Acuerdo de autorización **no habilita** a sus titulares 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, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI del Reglamento invocado.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

El presente Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano de tipo habitacional RESIDENCIAL ALTO denominado "**RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA**", ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, **surtirá sus efectos legales** el día hábil siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, debiendo ustedes cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción X inciso i) del Código Administrativo del Estado de México y artículo 51 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana enviará copia del mismo y de los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2, a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los catorce días del mes de julio de dos mil diecisiete.

ATENTAMENTE

LIC. MARTHA ARACELI CONTRERAS NAVARRETE
DIRECTORA GENERAL DE OPERACIÓN URBANA
(RÚBRICA).