## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

***Al margen Escudo del Estado de México.***

22400105L/ 004185/2023
Toluca de Lerdo México; a
18 de julio de 2023

**Ciudadanos**
**Abrahim Zaki Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni,**
**Daniel Liberman Sourasky y Shirley Saadia Hassouni,**
**titulares del Conjunto Urbano denominado**
**"Residencial Club Hípico la Hacienda",**
**Licenciado Enrique Monteagudo Gutiérrez**
**Por su propio derecho y Representante común de**
**los titulares del Conjunto Urbano denominado "Residencial Club Hípico la Hacienda".**
**Calle el Tejocote No. 112, Santa Cruz Atzcapotzaltongo,**
**C.P. 50290, Toluca, Estado de México**
**5562511018**
**P r e s e n t e**

Me refiero a su escrito recibido el día 13 de julio del 2023, en esta Dirección General, por el cual solicita la rectificación al Acuerdo por el que se autoriza **DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS** la autorización de 5 **CONDOMINIOS** en los lotes B, C, D, E y F, **RELOTIFICACIÓN TOTAL** y **AUTORIZACIÓN** de 2 nuevos **CONDOMINOS** en los lotes A y B, resultantes de la **RELOTIFICACIÓN TOTAL** 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, y;

**C o n s i d e r a n d o**

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México, en fecha 28 de julio de 2017, se autorizó en favor de los Ciudadanos **Abrahim 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"**, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Que se encuentra acreditada la representación legal e identificación del Licenciado **Enrique Monteagudo Gutiérrez**, como representante común de los Ciudadanos **Abrahim Zaki Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni, Daniel Liberman Sourasky y Shirley Saadia Hassouni**, en el expediente conformado al Conjunto Urbano de mérito, según Escritura Pública No. 30,783 de fecha 12 de agosto de 2015, otorgada ante la fe del Notario Público No. 65 del Estado de México.

Que la propiedad de los lotes objeto de su solicitud, permanecen en favor de ustedes, según Certificados de "Libertad o Existencia de Gravámenes", de fechas 23 de junio del 2023, expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, reportando el siguiente Gravámenes y/o limitante:

Acto: Reserva o Constitución de Usufructo, uso y/o Habitación.
Usufructuario: **Abrahim Zaki Saadia Mussali.**

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas de los Lotes materia de su solicitud, se consignan en la Autorización original del referido Conjunto Urbano, así como en la Autorización de modificación publicadas en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México en fechas 28 de julio del 2017 y 16 de enero del 2018.

Que al Dejar sin Efectos Jurídicos la Autorización de los Condominios objeto de su solicitud, no se afecta el orden público, el interés social, así como el interés del Gobierno del Estado de México, como del Municipio en el cual se ubica el referido Conjunto Urbano, ni de terceras personas; en virtud de la ausencia de actos o contratos de transmisión de propiedad.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza de los siguientes actos jurídicos:

**Relotificación:** *"acto jurídico por el cual, a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio,* ***sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes"****,* según el Artículo 5.3 Fracción XL.

**Condominio:** *"la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote",* según el Artículo 5.3 Fracción XIII.

**Condominio vertical**: *"modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general",* según el Artículo 5.3 Fracción XIV.

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Total, según recibo expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **$37,266.39 (TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 39/100 M.N),** lo que resulta de la cuota de 0.68 veces el valor de la "Unidad de Medida y Actualización" por el número de viviendas y así mismo por cada 100 $m^2$ de superficie de otros usos a relotificar.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 82, 85 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud 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; 3, 15, 19 Fracción VIII y 31 Fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 81, 82, 85, 86, 109, 110, 112, 113 y 115 de su Reglamento; publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México, el 1 de septiembre del 2020; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción IV, 10 y 12 fracciones II y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"*, de fecha 21 de diciembre del 2022, por lo que una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

**A C U E R D O**

**PRIMERO.** **SE DEJA SIN EFECTOS JURÍDICOS,** la autorización de los condominios en los **LOTES** B **y C** de la **MANZANA 1**; **D, E y F de la MANZANA 2,** autorizados en favor de los **Ciudadanos Abrahim Zaki Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni, Daniel Liberman Sourasky y Shirley Saadia Hassouni**, para desarrollar cinco Condominios de tipo habitacional residencial alto en el Conjunto Urbano denominado **"RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA"**, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con el Plano **"1 de 5"**, anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEGUNDO.** Se Autoriza en favor de los **Ciudadanos Abrahim Zaki Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni, Daniel Liberman Sourasky y Shirley Saadia Hassouni**, la **RELOTIFICACIÓN TOTAL** 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, de conformidad con el Plano **"2 de 5"**, anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.** Se Autoriza en favor de los **Ciudadanos Abrahim Zaki Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni, Daniel Liberman Sourasky y Shirley Saadia Hassouni y Enrique Monteagudo Gutiérrez**, los **CONDOMINIOS VERTICALES DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO,** para alojar 471 viviendas, en el **LOTE A** de la **MANZANA 1 y LOTE B** de la **MANZANA 2**, 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, lotes resultantes de la **RELOTIFICACIÓN TOTAL** autorizada en el Punto de Acuerdo inmediato anterior, de conformidad con los Planos **"3 de 5", "4 de 5" y "5 de 5"** anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**CUARTO.** En acatamiento a los Artículos 110 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior de los Condominios, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme a las disposiciones aplicables del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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 manejo y 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 estacionamientos.

G). Jardinería y forestación.

H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.

I). Señalamiento Vial.

Los Condominios se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del desarrollo habitacional, debiéndose contemplar asimismo la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras, además las instalaciones deberán ser ocultas**.**

Las áreas verdes y recreativas de uso común con pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada por los Titulares de la autorización al comité de administración de los Condominios, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**QUINTO**. Con base en el Artículo 115 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

**SEXTO.** Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en la oficina correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Planos respectivos, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.

Del mismo modo se establece un plazo de 9 meses, siguientes a la publicación del presente Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, para solicitar y obtener de esta Dirección General, la autorización del inicio de obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción de los condominios, acompañada del comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos **SÉPTIMO y OCTAVO** de este Acuerdo, conjuntamente deberá presentar la documentación y proyectos ejecutivos actualizados de las referidas obras de urbanización, aprobados por la institución gubernamental competente, conforme a los Artículos 115 Fracción VI Incisos F) e I); y 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SÉPTIMO.** Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de noventa días hábiles siguientes a la citada publicación, para presentar una fianza a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **$2,963,010.61 (DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL DIEZ PESOS 61/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización del condominio de referencia.

**OCTAVO.** Con fundamento en los Artículos 115 Fracción VI Inciso P) y 116 Fracción I Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 Fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **$59,260.21 (CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 21/100 M.N.)**, en un plazo máximo de 9 meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 2% del presupuesto, aprobado por la Dirección General de Operación y Control Urbano y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

**NOVENO.** En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **SÉPTIMO y OCTAVO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO.** Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 117 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para iniciar la venta de Áreas Privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o de promesa, así como para su promoción y publicidad; debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios 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 respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO PRIMERO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las Áreas Privativas, así como en la publicidad comercial, el tipo y fecha de su Autorización, de conformidad a lo previsto en los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Plano respectivo, así como de la Autorización de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, para la venta de Áreas Privativas.

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 a los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código

Administrativo del Estado de México, 117 y 118 de su Reglamento, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria, deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo para las Áreas Privativas, de conformidad con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

**DÉCIMO TERCERO.** Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, conforme al Artículo 55 Fracción XI Inciso A) 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 CUARTO.** Deberá colocar en el término de treinta días contados a partir del día hábil siguiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México y mantener hasta la entrega-recepción de las obras de urbanización de los Condominios, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación del mismo, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de urbanización, así como la autoridad que lo emite, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 Fracción VI Inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO QUINTO.** El presente Acuerdo de Autorización no habilita para 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 a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.

**DÉCIMO SEXTO .** El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México, debiendo su Titular cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por los Artículos 49 último párrafo y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y Plano respectivo al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo y a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México, por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

**DÉCIMO OCTAVO.** El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

**Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas. – Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Dirección de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. -Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 4091/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/RBC.