



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

Recibí Copia  
23/04/15  
Muga Dario  
11:02 hrs



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA  
**enGRANDE**

212090000/DGOIA/RESOL/400/15

"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

Tlalnepantla, Estado de México a 26 de marzo de 2015.

LIC. ENRIQUE MONTEAGUDO GUTIÉRREZ  
REPRESENTANTE LEGAL

PRESENTE.

En referencia a la Manifestación de Impacto Ambiental presentada a esta Dirección General, el día 24 de octubre de 2014, para el proyecto denominado Conjunto Urbano "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", consistente en la construcción y operación de 09 torres para albergar un total de 471 departamentos de tipo residencial, así como áreas de estacionamiento, palapas, áreas verdes y servicios complementarios, en un área de construcción de 141,016.00 m<sup>2</sup>, dentro de un predio con superficie total de 37,735.63 m<sup>2</sup>, con pretendida ubicación en Avenida Hacienda de la Teja s/n, Fracción de Terreno del Rancho de San Isidro, Colonia San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México y

### CONSIDERANDO:

I. Que esta Dirección General, emitió el oficio número 212130000/DGOIA/OF/1165/13, de fecha 09 de mayo de 2013, en donde se le solicita a los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, presenten una manifestación de impacto ambiental para el proyecto denominado Conjunto Urbano "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", a fin de que esta Unidad Administrativa determine lo procedente.

II. Que presenta copia simple de la escritura número 27, 642, de fecha 02 de febrero de 2012, emitido ante el Lic. José Luis Mazoy Kuri, Notario Público número 65 del Estado de México, referente al poder general limitado para pleitos, cobranzas y actos de administración, que otorgan los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Aby Saadia

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

Hassouni y Daniel Sourasky, a favor del Lic. Enrique Monteagudo Gutiérrez.

III. Que presenta copia simple de la escritura número 34,970, de fecha 13 de marzo de 2008, emitido ante la fe de Lic. Sergio Fernández Martínez, Notario Público número 102 del Estado de México, referente al contrato de compra venta que celebran la empresa Terrenos la Hacienda, S.A. de C.V., representada por el C. Don Owe Bruh Harmesen como parte vendedora y los C. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, como la parte compradora de la fracción de terreno del Rancho San Isidro, ubicado en el Pueblo San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con lo cual Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, acreditan sus derechos sobre el predio del proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA".

IV. Que presenta copia simple del oficio número DGDU/CUS/107/2012, de fecha 21 de noviembre de 2012, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, referente a la autorización del cambio de uso de suelo e incremento, intensidad y altura, para el predio ubicado en Avenida Hacienda de la Teja s/n, Fracción de Terreno del Rancho de San Isidro, Colonia San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, mismo que cuenta con un uso de suelo clasificado como H-417-A y H-500-A, en donde se autoriza un cambio de uso de suelo e incremento de densidad, intensidad y altura, quedando de la siguiente manera: Uso de suelo a H-100-A con una densidad máxima de 472 viviendas, intensidad de 2.5 veces y una altura de 10 niveles sobre el nivel de banquetta, en base a la opinión favorable de la 18va. Sesión de COPLADEMUN.

V. Que presenta copia simple del oficio número DGDU/DDU/2788/2012, de fecha 22 de noviembre de 2012, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, referente a la opinión favorable para llevar a cabo el desarrollo de 472 viviendas, con un incremento de intensidad de 2.5 veces y una altura de 10 niveles sobre el nivel de banquetta.

VI. Que presenta copia simple del oficio número DDU/SP/3632/2013, de fecha 28 de noviembre de 2013, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, referente a la información del oficio número  
SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

DDU/SPUS/US/1442/2013, de fecha 13 de mayo de 2013, en donde indica que el inmueble ubicado en Avenida Hacienda de Teja, Manzana XXV, lote s/n, Pueblo San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán, Estado de México, corresponde a un uso de suelo H-417-A y H-500-A, omitiendo por error involuntario mencionar que el inmueble cuneta con autorización de cambio de uso de suelo con número DGDU-CUS-107-2010.

VII. Que presenta copia simple del oficio número 224020000/1986/2014 de fecha 13 de junio de 2014, emitida por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, referente a la constancia de vialidad, para llevar a cabo el proyecto denominado Conjunto Urbano "Residencial Club Hípico la Hacienda", con pretendida ubicación en Avenida Hacienda de la Teja s/n, Fracción de Terreno del Rancho de San Isidro, Colonia San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

VIII. Que presentó copia simple del oficio número 206B10000/FAC/060/2014, de fecha 22 de mayo de 2014, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México, referente al dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje, en donde se indican las obligaciones legales y técnicas deben de cumplir los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, para el desarrollo del proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA".

IX. Que presenta copia simple de la constancia de alineamiento con número de oficio 01885/04/09, de fecha 12 de enero de 2010, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, sobre el predio ubicado en Avenida Hacienda de la Teja s/n, manzana XXV, Fraccionamiento Lomas de la Hacienda, San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, el cual tiene una superficie del terreno de 37,735.63 m<sup>2</sup>, en el cual indica que éste tiene una restricción en su colindancia este, absoluta de construcción por una restricción Federal.

X. Que presenta copia simple de la constancia de alineamiento con número 01775/03/12, de fecha 11 de septiembre de 2012, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, sobre el predio ubicado en Avenida Hacienda de la Teja s/n, manzana XXV, Colonia Lomas de la Hacienda, San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL





212090000/DGOIA/RESOL/400/15

México, el cual tiene una superficie del terreno de 37,735.63 m<sup>2</sup>, mismo que indica que éste tiene una restricción en su colindancia este, absoluta de construcción por una restricción Federal.

XI. Que esta Dirección General emitió el oficio número 212130000/DGOIA/OF/1165/13, de fecha 09 de mayo de 2013, mediante el cual a través de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, se otorgó la factibilidad favorable pero condicionada a presentar para el desarrollo del proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", una manifestación de impacto ambiental.

XII. Que presenta copia simple del oficio número O.T.No.DPUR/150/13, de fecha 04 de diciembre de 2013, emitida por la Dirección General de Planeación Urbana, referente a la opinión técnica que del proyecto denominado Conjunto Urbano Vertical "Residencial Club Hípico La Hacienda", para 471 viviendas de tipo residencial alto, en una superficie total de 37,735.63 m<sup>2</sup>, ubicado en Rancho San Isidro, San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán, Estado de México, es congruente con la normatividad para la ocupación de suelo prevista y no contravendría las normas previstas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza.

XIII. Que presenta copia simple de la resolución número BOO R01.01.011.1.2.-2196, de fecha 30 de noviembre de 2012, emitida por la Comisión Nacional del Agua, referente a la autorización procedente para el uso de servicios (jardinería, recreación, ornato y vigilancia) de la zona federal de la Barranca San Mateo Tecoloapan, ubicado en Avenida Hacienda de Teja s/n, manzana XXV, fracción del terreno Rancho San Isidro, Pueblo San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán, Estado de México, en un área total de 4,957.12 m<sup>2</sup>.

XIV. Que presenta copia simple del oficio número 212092000/DOE/802/2014, de fecha 22 de octubre de 2014, emitido por la Dirección de Ordenamiento Ecológico, el cual indica que el sitio del proyecto de acuerdo a lo establecido por el Programa de Ordenamiento Ecológico Estatal, publicado en Gaceta de Gobierno de fecha 19 de diciembre de 2006, se ubica en una unidad ambiental clasificada como Ag-2-103 con un uso predominante agrícola, política ambiental de restauración y fragilidad ambiental baja y en donde además señala que se cuenta con los Criterios de Regulación Ecológica aplicables al proyecto números 1, 2, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 21, 22 y 24; mismas que son

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

compatibles con el desarrollo del proyecto denominado Conjunto Urbano Conjunto Urbano "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA".

XV. Que de acuerdo al estudio presentado el predio donde se plantea desarrollar el proyecto denominado CONJUNTO URBANO VERTICAL "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", fue utilizado anteriormente como un "Club Hípico", en el cual a la fecha se encuentran zonas que fueron utilizadas como áreas para las actividades de equitación (carreras, saltos, montajes, etc.), se ubican árboles en las colindancias de el predio y en las zonas fuera de los claros existentes; el proyecto indica que se desplantarán los edificios sobre los claros existentes, respetando al máximo los individuos arbóreos presentes, se llevará a cabo un programa de reforestación, de tratamiento de aguas residuales, de separación de residuos sólidos urbanos, con la finalidad de garantizar un proyecto ambientalmente sustentable.

XVI. Que el proyecto denominado CONJUNTO URBANO VERTICAL "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", consiste en la construcción de:

- |             |   |   |   |
|-------------|---|---|---|
| • 9         | — | Torres                                      | — |
| • 471       |   | Departamentos                               |   |
| • 1,422     |   | Estacionamientos                            |   |
| • 141,016   |   | m <sup>2</sup> de construcción              |   |
| • 87,213    |   | m <sup>2</sup> de construcción privativa    |   |
| • 37,735.63 |   | m <sup>2</sup> Superficie total del terreno |   |
| • 76%       |   | de terreno libre de construcción            |   |

XVII. Que de acuerdo a la información presentada el proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", consiste en la construcción y operación de 09 torres para albergar un total de 471 departamentos de tipo residencial, las torres cumplen con la altura de 35 m sobre el nivel de banquetta y están constituidos de la siguiente manera:

- 2 torres de planta baja + 12 niveles
- 2 torres de planta baja + 13 niveles
- 5 torres de planta baja + 14 niveles

XVIII. Que el proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", cuenta con una superficie total del  
SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA  
**enGRANDE**

212090000/DGOIA/RESOL/400/15

terreno de 37,735.63 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción 141,016.00 m<sup>2</sup>, superficie que está integrada por 9 torres de departamentos, sótanos de estacionamiento, palapas recreativas, áreas comunes y servicios complementarios, de los cuales cuenta con las siguientes áreas y superficies destinadas para el mismo:

ÁREA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Desplante de 9 Torres	10,890.00
Estacionamientos subterráneos en	38,394.00
Palapas área común	511.00
Servicios complementarios	1,221.00
<b>SUPERFICIE TOTAL CONTRUIDA</b>	<b>141,016.00</b>

- XIX. Que el proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", considera la cantidad de 1,422 cajones de estacionamiento, cantidad que incluye un 20% de visitas, lo que significa 3 autos por vivienda, todos los cajones de estacionamiento están resueltos en sótanos bajo el nivel de planta baja y cuenta con las siguientes áreas y superficies destinadas para el mismo:

Torre	Pisos	No. Viviendas	No. Cajones de estacionamiento	Superficie Construida m <sup>2</sup>	Superficie estacionamiento m <sup>2</sup>
1	Planta Baja +12	47	142	10,226	3,834
2	Planta Baja +12	47	124	10,226	3,834
3	Planta Baja +13	51	154	10,964	4,158
4	Planta Baja +13	51	154	10,964	4,158
5	Planta Baja +14	55	166	11,702	4,482
6	Planta Baja +14	55	166	11,702	4,482
7	Planta Baja +14	55	166	11,702	4,482
8	Planta Baja +14	55	166	11,702	4,482
9	Planta Baja +14	55	166	11,702	4,482
<b>TOTAL</b>		<b>471</b>	<b>1,422</b>	<b>100,890</b>	<b>38,394</b>

- XX. Que el proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", cuenta con una superficie total del terreno de 37,735.63, el cual está constituido por:

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

- Superficie zona federal 4,957.12 m<sup>2</sup>
- Superficie poligonal 42,692.75 m<sup>2</sup>

XXI. Que el terreno del proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", tiene una superficie de poligonal 42,692.75 m<sup>2</sup>, sin embargo presenta una zona federal de 4,957.75 m<sup>2</sup>, de los cuales se dejó el 76% libre de construcción (28,537.63 m<sup>2</sup>) y el 24% restante representa el desplante de las construcciones (9,198.00 m<sup>2</sup>). La intensidad de construcción es de 2.7, resultado de dividir la superficie construida de las nueve torres (descontando estacionamiento y servicios complementarios) 10,890.00 m<sup>2</sup>, entre la superficie del terreno (37,735.63 m<sup>2</sup>). La densidad de la construcción es de 80m<sup>2</sup>/vivienda, resultado de dividir la superficie del terreno (37,735.63 m<sup>2</sup>) entre la cantidad de viviendas (471).

XXII. Que presenta el estudio de mecánica de suelos para el proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", en donde se indica que el proyecto contempla un conjunto que estará construido por nueve edificios con tres sótanos a medios niveles, con nivel de piso de sótano tres a los niveles -9.35 y -10.85, respecto al nivel +/- 0.0, planta baja y 12, 13 y 14 niveles.

XXIII. Que en el estudio presentado se menciona que para la evaluación de los impactos ambientales se utilizó una Matriz de Impactos Ambientales, en donde se consideraron los elementos ambientales tales como: Suelo, agua, atmósfera, flora, fauna y medio socioeconómico y las actividades de: preparación del sitio, construcción y operación, en donde se puede concluir que existen 82 impactos totales, de los cuales 67 son impactos adverso o negativos y de ellos el 50% son mitigables contra 15 impactos benéficos o positivos, por lo que desde el punto de vista ambiental el desarrollo del proyecto es viable.

XXIV. Que dentro del proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", se encuentran 553 individuos arbóreos de los cuales, 286 de ellos serán afectados por el desarrollo del mismo.

XXV. Que el proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", se ubica en las coordenadas geográficas y UTM siguientes:

Punto	UTM
-------	-----

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL





212090000/DGOIA/RESOL/400/15

	X	Y
A	475504.29	2165037.28
B	475391.87	2164949.11
C	475372.75	2164962.42
D	475333.17	2164949.36
E	475238.76	2165121.08
F	475352.76	2165208.57

XXVI. Que el proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", se presentó para su evaluación en materia de impacto ambiental, el día 24 de octubre de 2014, el cuál de acuerdo con lo que establecen los artículos 25 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, 146 y 147 del Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, fue publicado en estrados de esta Secretaría en lugar abierto de éstas oficinas el día 27 de octubre de 2014, para que las personas físicas o jurídico colectivas interesadas realicen la consulta pertinente, misma que cumplió con el plazo de cinco días establecidos por el citado Reglamento.

XXVII. Que una vez que venció el plazo establecido por el Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, para que las personas físicas o jurídico colectivas realicen la consulta pertinente, esta Secretaría procedió a la elaboración del dictamen en materia de impacto ambiental.

XXVIII. Que la empresa promotora no señala domicilio para oír y recibir notificaciones en el municipio de Tlalnepantla, aceptando que la notificación de la presente sea realizada a través de estrados.

XXIX. Que el predio del proyecto denominado CONJUNTO URBANO VERTICAL "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", se localiza fuera de cualquier área natural protegida de competencia Federal, Estatal o Municipal.

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 32 Bis fracciones I, III, VII, X y XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 2.67, 2.68, 2.69, 2.70, 2.76, 2.78, 2.79 y 2.81 del Código para la Biodiversidad del Estado de México; 111, 115, 117, 118, 121, 122, 124 y 132 del Reglamento del Código, 3 fracción III, 7, 8 fracción IV, V y IX y 11 fracciones VII y X del Reglamento Interior de esta Secretaría, 25 Fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, Normas Técnicas Estatales y Normas Federales se

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL





212090000/DGOIA/RESOL/400/15

**RESUELVE:**

PRIMERO. Se autoriza de manera condicionada a favor de los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, la realización del proyecto denominado Conjunto Urbano Vertical "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", consistente en la construcción y operación de 09 torres para albergar un total de 471 departamentos de tipo residencial alto, así como áreas de estacionamiento, palapas, áreas verdes y servicios complementarios, en un área de construcción de 141,016.00 m<sup>2</sup>, dentro de un predio con una superficie total de 37,735.63 m<sup>2</sup>, con pretendida ubicación en Avenida Hacienda de la Teja s/n, manzana XXV, Colonia San Mateo Tecoloapan, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

SEGUNDO. La presente se emite única y exclusivamente en materia de impacto ambiental, por lo cual ésta no autoriza el cambio de uso de suelo, incremento de densidad intensidad y de altura, no avala la seguridad estructural de los edificios a construir así como las situaciones viales del proyecto denominado "CONJUNTO URBANO VERTICAL "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", por lo que la autorización que se indica en el resolutivo anterior se emite exclusivamente en materia ambiental, por lo que la autoridad competente de contemplar los usos de suelo, situaciones viales y de seguridad serán las autoridades de Desarrollo Urbano de Vialidad y de Protección Civil del Gobierno del Estado de México conforme a la normatividad aplicable al respecto.

TERCERO. Deberá tramitar y obtener en tiempo y forma las autorizaciones y permisos ante el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza y de las otras instancias del Gobierno Estatal y/o Federal que sean requisito para el desarrollo del proyecto.

CUARTO. LOS CC. ABRAHIM ZAKI SAADIA MUSSALI, SALIM ABRAIM SAADIA MUSSALI, ABY SAADIA HASSOUNI Y DANIEL SOURASKY, deberá garantizar el suministro de agua potable en cantidad y calidad para el proyecto denominado CONJUNTO URBANO "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", así como el tratamiento de las aguas residuales generadas en la etapa de operación, informándole que en caso de no garantizar dichos servicios la presente resolución quedará sin efecto.

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

QUINTO. La presente autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental tendrá una vigencia de doce meses, contados a partir del día siguiente de la fecha de recepción del presente, término dentro del cual deberá haber iniciado la construcción del proyecto de referencia, dicha autorización, será prorrogable a juicio de esta Secretaría previa solicitud por escrito de los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, previo cumplimiento de las condicionantes establecidas en la misma y previo pago de derechos.

Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberá tramitar la solicitud de prórroga correspondiente en un plazo no mayor de 15 días hábiles previo al vencimiento de la presente y para lo cual se deberá anexar la documentación correspondiente al cumplimiento de condicionantes establecidas en ésta.

SEXTO. En tanto no se concluya la realización del proyecto motivo de la presente, los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberá — mantener vigente ésta y dar cumplimiento en tiempo y forma a los términos y condicionantes establecidos.

SÉPTIMO. Cualquier modificación al proyecto o a la información técnica presentada en la manifestación de impacto ambiental, por los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberá ser notificada previamente y por escrito a esta Dirección General, para que en el ámbito de su competencia resuelva lo procedente.

OCTAVO. Que de acuerdo al artículo 25, fracción IV del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, la presente resolución será notificada vía Estrados, en lugar visible de las oficinas de esta Dirección General.

NOVENO. Para la realización del proyecto de referencia, deberá sujetarse a lo dispuesto en la presente resolución y conforme a las siguientes

### CONDICIONANTES:

#### GENERALES

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

1. Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán informar a esta Dirección General, por escrito dentro de un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la presente, la fecha de inicio de obras del proyecto y tomando como base la misma presentar un programa calendarizado de seguimiento y cumplimiento de condicionantes por cada etapa, de acuerdo a las estipuladas en la presente resolución y al final de cada etapa, los reportes que incluyan la documental que acredite el cumplimiento de las condicionantes con relación al programa presentado, el incumplimiento a lo anterior podrá ser motivo de revocación del presente documento.
  2. Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán presentar a esta Dirección General, dentro de un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la presente, la autorización del Conjunto Urbano en régimen en condominio para el proyecto denominado Conjunto Urbano tipo Vertical "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", emitido por la Dirección General de Operación Urbana del Estado de México.
  3. Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán presentar a esta Dirección General, dentro de un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la presente, la Licencia de Uso de suelo para el proyecto denominado Conjunto Urbano Vertical "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA", emitido por la autoridad municipal correspondiente, el incumplimiento a lo anterior podrá ser motivo de revocación del presente documento.
  4. Las actividades de carga y descarga de productos y materiales de proyecto se deberán realizar dentro del predio, por lo que dichas actividades no deberá interferir con la circulación de vehículos y peatones en la vía pública.
  5. El transporte del material deberá efectuarse en camiones debidamente cubiertos y en horas de bajo flujo vehicular.
  6. Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán solicitar a la autoridad municipal correspondiente, la autorización para el traslado de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial (material producto de excavación, sobrantes y desperdicios de materiales de construcción, etc.), generados durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, así como la definición del sitio, para la disposición final de dichos residuos, por lo que deberá presentar copia de dicha autorización, a esta Dirección General.
- Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán presentar a esta

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL





212090000/DGOIA/RESOL/400/15

	Dirección General en un plazo no mayor a 90 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la presente resolución, el dictamen definitivo y favorable de protección civil, emitido por la Dirección General de Protección Civil del Estado de México.
8.	Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán presentar a esta Dirección General en un plazo no mayor a 90 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la presente resolución, el dictamen definitivo y favorable de impacto vial, emitido por la Dirección General de Vialidad del Estado de México.
9.	Queda prohibida la descarga de aguas residuales a cielo abierto para el proyecto denominado Conjunto Urbano Vertical "RESIDENCIAL CLUB HÍPICO LA HACIENDA".
10.	Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán presentar a esta Dirección General en un plazo no mayor a 90 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la presente resolución, la autorización municipal correspondiente por la pretendida afectación de los 286 árboles señalados en la manifestación de impacto ambiental presentada.
11.	<u>Deberá definir a esta Dirección General, el tipo de cimentación a emplear durante la construcción del edificio(s) y en su momento deberá presentar la memoria fotográfica de construcción de la plaza comercial y los planos generados al respecto.</u>
12.	Deberá colocar en la zona de acceso y salida al predio del proyecto para las actividades de excavación, preparación del sitio y construcción, un sistema de limpieza de llantas de los camiones, que permita que una vez que estos circulen por la zona asfaltada no arrastren material particulado durante el recorrido por la zona urbana, debiendo presentar a esta Dirección General, la propuesta técnica para resolver el problema de arrastre de materiales de manera permanente, en las llantas de los camiones.

#### PREPARACIÓN DEL SITIO

13.	Se deberá despallar y recuperar la tierra fértil presente en el predio en cuestión, ésta deberá almacenarse en un sitio específico dentro del mismo y posteriormente ser utilizada en las áreas verdes resultantes del proyecto.
14.	El transporte del material producto de movimientos de tierra (desmante, despalle, excavación, demolición, desmantelamiento y los residuos generados en la obra); deberá efectuarse a través de prestadores de servicios (transportista), registrado ante la Secretaría o en su caso a través del servicio de recolección municipal, en camiones.

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

	debidamente cubiertos, por rutas previamente identificadas y en horas de bajo flujo vehicular, lo cual deberá acreditar mediante copias de los registros y/o convenios correspondientes, lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el punto 6.3.3 y la tabla 5.2, de la norma NTEA-011-SMA-RS-2008.
15.	Durante las obras de preparación del sitio y construcción del sitio, queda prohibido el uso de fuego para realizar las actividades de limpieza del predio.
16.	Los residuos sólidos tales como recortes de varilla, papel, plástico y madera se deberá separar y destinar a compañías que se dediquen al reciclaje de dichos materiales.
17.	En el sitio del proyecto, se deberá instalar un sanitario portátil por cada 20 trabajadores o menos que se encuentren laborando en la obra; Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán presentar a esta Dirección General, copia del contrato con la asociación que prestará el servicio, previo al inicio de obras del proyecto.
18.	Deberá respetar el dren natural de la zona, por lo que deberá llevar a cabo las obras de ingeniería necesarias para la conservar dicho drenaje natural, asimismo deberá presentar a esta Dirección General, la propuesta de ingeniería en la que incluya memoria descriptiva y programa de obra.
19.	Deberá instalar tápiales, en toda la periferia del terreno, a fin de evitar la dispersión partículas de polvo y que esta afecten a los predios circunvecinos.
20.	En el sitio del proyecto, se deberá instalar un sanitario portátil por cada 20 trabajadores o menos que se encuentren laborando en la obra; deberá presentar a esta Dirección General copia del contrato con la asociación que prestará el servicio, previo al inicio de obras del proyecto.
21.	Deberá colocar señalizaciones y disponer de personal para el control de tráfico en el acceso a la obra con la finalidad de evitar alteraciones a la circulación.
22.	Debido a que el predio se ubica en una zona urbanizada, con vialidades establecidas, se deberá llevar a cabo un programa de limpieza de los alrededores inmediatos a la zona de trabajo (caminos, predios, locales, etc.); por lo que deberá demostrar que se realizaron dichas actividades de limpieza.
23.	El proyecto deberá de respetar las actividades que se desarrollan sobre el trazo del proyecto, sistemas de drenajes pluviales y sanitarios, líneas de alta y baja tensión, zonas habitacionales, etc., que se encuentren cercanos a las obras del proyecto, para lo cual deberá demostrar y comprobar a esta Dirección General que se respetaron dichos sistemas y zonas.

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

- |     |  |
|-----|--|
| 24. | Durante la ejecución del proyecto, se deberán instalar contenedores temporales, para los residuos sólidos domésticos generados por personal que laborará en la obra; su disposición final se deberá realizar en el sitio que determine la autoridad municipal correspondiente. |
|-----|--|

## CONSTRUCCIÓN

- |   |   |
|---|---|
| 25.   | El proyecto deberá contar con sistemas separados de drenaje pluvial y drenaje sanitario, para el primero, se deberá diseñar y construir un sistema de infiltración de aguas pluviales, por lo que deberá presentar a esta Dirección General copia del proyecto ejecutivo de dicho sistema, para lo cual Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán solicitar autorización a la Comisión Nacional del Agua y presentar copia a esta Dirección General. |
| 26.   | Para las aguas residuales tal y como lo señala en la manifestación de impacto ambiental presentada, se deberá de construir la planta tratadora de aguas residuales, por lo que dicha planta deberá de construirse de acuerdo a lo señalado en la manifestación de impacto ambiental y ésta deberá de cumplir con la norma oficial mexicana NOM-003-SEMARNAT-1996.   |
| 27.   | Se deberá regar continuamente y durante todo el tiempo de ejecución del proyecto en época de estiaje, la zona de trabajo con agua tratada, para evitar la dispersión de partículas al ambiente, los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán presentar a esta Dirección General, copia del contrato con la persona física o moral que le suministre el agua tratada para tal fin.   |
| 28.   | La maquinaria y equipo que opere durante el transcurso de obra, deberá sujetarse a programas de mantenimiento y verificación de emisiones contaminantes, de tal manera que se asegure el cumplimiento de las normas de control de emisiones establecidas para la Zona Metropolitana del Valle de México, ajustándose a los requerimientos establecidos por las NOM-041-SEMARNAT-1993 y NOM-042-SEMARNAT-1993.   |
| 29.   | Los aceites y grasas generados por la maquinaria y el equipo de apoyo (vehículos) en las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, deberá manejarse y disponerse de acuerdo con lo que establece la normatividad correspondiente.  |
| 30.   | Queda estrictamente prohibido que dentro de la superficie autorizada o aledaña a esta se realicen labores de mantenimiento preventivo o correctivo a la maquinaria y equipo, necesarios para el proyecto en cuestión.   |
| En atención a lo indicado en los puntos 6.5.1 y 6.6.4.1 de la norma |   |

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL





212090000/DGOIA/RESOL/400/15

	NTEA-011-SMA-RS-2008, los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky deberán efectuar la disposición final de los residuos de construcción, generados por la demolición, desmantelamiento, excavación y actividades de construcción, del proyecto (residuos de manejo especial), únicamente en sitios autorizados por esta Secretaría, para el confinamiento de dicho tipo de residuos, por lo que deberá presentar a esta Dirección General, copia de la documentación que acredite el destino final de dichos residuos (Manifiesto de entrega, transporte y recepción de residuos de la construcción, citado en el punto 6.6.1, de la norma NTEA-011-SMA-RS-2008).
32.	Durante la ejecución del proyecto se deberá instalar contenedores temporales para los residuos sólidos domésticos generados por personal que laborará en la obra; su disposición final se deberá realizar en el sitio que determine la autoridad municipal correspondiente.
33.	Con fundamento en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México, se deberá destinar el 12% de la superficie total del predio para la creación áreas verdes en donde como medida de mitigación por la construcción del edificio habitacional, se deberá de llevar a cabo las actividades de forestación de por lo menos 5,000 árboles con 1.50 m de altura, éstos se deberá plantar con una separación promedio de 4 metros entre sí, plantarse en disposición tresbolillo y deberá tener una altura promedio de un metro al momento de ser sembrados, dicha reforestación deberá realizarse preferentemente al comienzo de cada temporada de lluvias, debiéndose considerar entre otras las siguientes especies: Cupressus lindley, Cedro; Lugustrum lucidum, Trueno; Salix sp, Sauce y Frexinus sp, Fresno; se deberá evitar la siembra de especies exóticas como el pirúl, la casuarina y el eucalipto.
34.	Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, serán responsables de garantizar de manera permanente la supervivencia de los individuos sembrados y deberá reemplazar permanentemente los individuos que perezcan.
35.	Queda estrictamente prohibido el uso de agroquímicos en el mantenimiento de los individuos; sólo se utilizarán fertilizantes o plaguicidas biodegradables de corta persistencia.
36.	Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán presentar a fin de que esta Dirección General resuelva lo procedente, el programa de forestación que se implementará a fin de dar el cumplimiento a la condicionante número 33 de la presente, el cual deberá contener como mínimo el inventario de especies a sembrar, características de las mismas, ubicación, técnicas de sembrado, sistema de riego.

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

## OPERACIÓN

37.	El proyecto durante la etapa de operación deberá contar con un sitio de almacenamiento temporal de residuos sólidos municipales (de transferencia), mismos que deberá ser depositados, previo convenio con la autoridad municipal competente, en el sitio de disposición final que este designe, debiendo presentar a esta Dirección General copia de la documentación que avale el cumplimiento de lo anterior.
38.	Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán colocar material adecuado que permita la infiltración de agua pluvial al subsuelo, para favorecer la recarga del manto acuífero, en andadores peatonales y zonas de acceso, por lo que deberá presentar un reporte fotográfico de la aplicación de dichos pavimentos en el desarrollo.
39.	Deberá de utilizar muebles sanitarios de bajo consumo de agua y presentar la evidencia que garantice dicho requisito a esta Dirección General.
40.	Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, en las paredes y muros ciegos de construcciones y que así lo permita el proyecto se deberá de cubrir con vegetación del tipo enredadera, a fin de mejorar la imagen final del proyecto y hacerlo ambientalmente amigable.
41.	Deberá de tramitar la autorización correspondiente para el aprovechamiento de las aguas residuales tratadas por la planta tratadora de aguas negras solicitada en la condicionante número 26 de la presente resolución, así como la descarga de éstas aguas, mismas que deberán de cumplir con la normatividad aplicable y presentar copia simple de dicha autorización a esta Dirección General, en un plazo de 90 días hábiles posteriores a su obtención.
42.	Deberá de instalar un sistema para el aprovechamiento de la energía solar (celdas solares) en aquellas instalaciones y/o aplicaciones que el proyecto lo permita, por lo que deberá de presentar a esta Dirección General el diseño o los sistemas de aprovechamiento de energía solar.
43.	Deberá de instalar un sistema para el acceso y salida de vehículos (bahías) con la finalidad de evitar el congestionamiento vial en la zona del proyecto, por lo que deberá de presentar a esta Dirección General el diseño de dicho sistema.

## DÉCIMO.

Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, deberán tener copia del estudio de impacto ambiental presentado a esta Dependencia, así como de esta resolución, en el sitio del proyecto (caseta de vigilancia, caseta de control, de proyecto u oficina).

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/400/15

durante las diferentes etapas del proyecto, por lo tanto se deberá presentar a esta Dirección General constancia de lo anterior.

**DÉCIMO**

**PRIMERO.** La presente resolución condicionada se otorga sin perjuicio de que el titular tramite y, en su caso, obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o similares que sean requisito para la realización del proyecto o cuando así se establezca en las leyes y reglamentos que correspondan aplicar a esta Secretaría y/o a otras autoridades federales, estatales y/o municipales.

**DÉCIMO**

**SEGUNDO.** La presente resolución condicionada se otorga de manera personal e intransferible a favor de Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, para realizar únicamente lo solicitado en la manifestación de impacto ambiental presentada a esta Dirección General.

**DÉCIMO**

**TERCERO.** Una vez que Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, de cumplimiento a las condicionantes anteriormente indicadas, lo notificará por escrito a esta Dirección General, anexando la documentación probatoria y/o la memoria fotográfica verificativa.

**DÉCIMO**

**CUARTO.** El incumplimiento de los resolutivos y condicionantes enunciados en la presente, la modificación del proyecto sin autorización expresa por parte de esta Secretaría o la falsedad en la información presentada, será sancionada conforme a lo establecido en los artículos 2.264 fracción III y 2.266 fracción IV del Código para la Biodiversidad del Estado de México y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**DÉCIMO  
QUINTO.**

Con fundamento en el Artículo 129 y 130 del Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, esta Secretaría a través de esta Dirección General podrá evaluar nuevamente en cualquier tiempo el impacto ambiental y podrá requerir Los CC. Abraham Zaki Saadia Mussali, Salim Abraim Saadia Mussali, Aby Saadia Hassouni y Daniel Sourasky, la información adicional que fuere necesaria. En tal caso se podrá

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL





GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA  
**ENGRANDE**

212090000/DGOIA/RESOL/400/15

confirmar la presente autorización, modificarla, condicionarla, suspenderla o revocarla, si estuviere en riesgo el equilibrio ecológico o se pudieran producir o se produjeran alteraciones graves al ambiente.

DÉCIMO  
SEXTO.

Una vez cumplidos los términos y condicionantes señalados en la presente resolución, esta Dirección General, emitirá el oficio de liberación de condicionantes y términos correspondiente.

ATENTAMENTE  
EL DIRECTOR GENERAL

C. SALVADOR DÍAZ VANEGAS

C.c.p. Dr. Miguel Ángel Contreras Nieto.- Secretario del Medio Ambiente del Estado de México. Presente  
Lic. Félix Pérez Camilo.- Procurador de Protección al Ambiente del Estado de México.- Presente.  
Lic. Roque Martínez Villa.- Director de Evaluación e Impacto Ambiental.- Original de Acuse.  
C. Silverio Trejo Rivera.- Seguimiento.

SDV/RMV/PARL/ERBM

2018

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL