RESUMEN EJECUTIVO

DISTRITO COUNTRY

2025

TABLAJE CATASTRAL 53998,
CHABLEKAL, MÉRIDA, YUCATÁN

1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO, DEL PROMOVENTE Y DEL RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

1.1. Datos generales del proyecto

1.1.1. Denominación del proyecto.

DISTRITO COUNTRY.

1.1.2. Ubicación del proyecto

El presente proyecto se llevará a cabo en el tablaje catastral 53998, perteneciente a la localidad de Chablekal, municipio de Mérida, Yucatán, el cual cuenta con una superficie total de 30,159.03 m2

1.1.3. Tiempo de vida útil del proyecto.

Se estima un tiempo de vida útil de 99 años siempre y cuando el proyecto cuente con el mantenimiento periódico adecuado.

1.2. Datos generales del promovente.

1.2.1. Nombre de la persona moral promovente.

CAPETILLO PROYECTOS S.A de C.V
RFC: CPR100810R64

1.2.2. Información del representante legal.

1.2.4 Dirección del promovente o de su representante legal para recibir u oír notificaciones.

1.3. Datos del responsable de la elaboración del estudio de impacto ambiental.

1.3.1. Nombre del responsable del estudio.

1.3.2. Registro Federal de Contribuyentes o CURP.

1.3.3. Dirección del Responsable Técnico del Estudio.

2. DESCRIPCIÓN DEL SITIO Y DEL PROYECTO.

2.1. Naturaleza del proyecto.

El proyecto denominado **"DISTRITO COUNTRY",** comprende la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario privado de tipo mixto, es decir, comercial y habitacional, en el tablaje catastral 53998, perteneciente a la localidad de Chablekal, municipio de Mérida, Yucatán.

El desarrollo de este proyecto se ajustará y será compatible con la normativa local, estatal y federal aplicable, así como con los Programas y Planes correspondientes. De conformidad con los criterios del Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán (POETY) el proyecto que nos atañe se encuentra ubicado dentro de la **UGA**: **053-APROV-MER**, la cual cuenta dentro de sus usos compatibles a los asentamientos humanos**.**

De igual forma, es importante mencionar que el proyecto se encuentra dentro de la **UGA MER04-SEL_AP2** del Programa de Ordenamiento de la Zona Costera del Estado de Yucatán (POETCY) misma que permite la instalación de desarrollos inmobiliarios como el presente.

Es fundamental resaltar que, mediante los procedimientos constructivos que se utilizarán se buscará preservar la biodiversidad local. Se implementarán medidas de mitigación, minimización y prevención de impactos desde el comienzo del proyecto con el objetivo de prevenir cualquier posible afectación al entorno.

2.1.1. Del sitio.

El sitio sobre el que se pretende llevar a cabo el proyecto "**DISTRITO COUNTRY",** se encuentra ubicado en el tablaje catastral 53998 de la localidad de Chablekal y municipio de Mérida, Yucatán.

Fotografia del área del polígono.



Cuadro coordenadas UTM del polígono general.

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO LEGAL						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM ITRF92	
EST	PV				Y	X
				V1	2,335,515.5581	228,782.7403
V1	V2	S 69°54'36.18" E	90.00	V2	2,335,484.6435	228,867.2642
V2	V3	S 10°17'47.14" W	340.23	V3	2,335,149.8969	228,806.4520
V3	V4	N 69°46'54.30" W	90.00	V4	2,335,180.9988	228,722.0026
V4	V1	N 10°17'22.94" E	340.03	V1	2,335,515.5581	228,782.7403
SUPERFICIE = 30,159.03 m2						

Ahora, para poder demostrar a esta honorable Secretaría la idoneidad del sitio, es que se tomaron en cuenta diversos factores, mencionando entre ellos:

- Las condiciones del sitio y la zona.
- El tipo, estado y condiciones de la vegetación y la fauna actual de la zona.
- Impactos en el área del sitio.
- Colindancia con vialidades de acceso.

- Aprovechamiento de las condiciones actuales del terreno.

Además, se consideraron igualmente criterios, abarcando aspectos ambientales, técnicos y socioeconómicos. De acuerdo con estos criterios, la intención es demostrar que el sitio es adecuado para la implementación exitosa del proyecto. A continuación, se detallan estos criterios:

Ambientales

Con la finalidad de lograr, en la medida de lo posible la protección ambiental; se buscará implementar las determinaciones previstas en la normativa local, estatal y federal.

Si bien a lo largo del Capítulo 3 se realizará la vinculación pormenorizada con estos instrumentos jurídicos, se menciona, en relación al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán, el cual indica que, de acuerdo con la ubicación del proyecto, éste se encuentra dentro de la **UGA 053-APROV-MER.** La **UGA 053** cuenta, entre sus usos compatibles con los *asentamientos humanos,* así mismo la categorización de la UGA corresponde a una de aprovechamiento. Por lo tanto, tomando en cuenta la naturaleza del proyecto que nos compete, no agrava o va en contra de lo establecido en el POETY. Aunque es importante mencionar que, este proyecto se limitará a las condicionantes y lineamientos propuestos por dicho Programa.

De igual manera, y en relación con el Programa de Ordenamiento de la Zona Costera del Estado de Yucatán, la **UGA MER04-SEL_AP2** cuenta, entre sus usos compatibles con*_desarrollos inmobiliarios.*

Técnicos

En cuanto a la metodología de construcción, se señala que, aunque se necesitará transportar materiales al sitio del proyecto para la construcción de las unidades de vivienda y amenidades, se detallan en el cuerpo de este documento las medidas de mitigación asociadas con posibles impactos que puedan surgir debido a las actividades de construcción. Además, se aclara que hay

accesos disponibles para la entrada de los trabajadores, así como la infraestructura y maquinaria necesarias en la propiedad para llevar a cabo las actividades solicitadas.

El sitio sobre el que se llevará a cabo el proyecto **"DISTRITO COUNTRY"** se encuentra en el municipio de Mérida. En dicho tenor, se recalca que, el proyecto que nos atañe respeta los lineamientos previstos en la normativa y planes aplicables. En el apartado correspondiente, se realiza la vinculación con el Programa de Desarrollo Urbano de Mérida, siendo que el uso solicitado considerado de *alto impacto*, resulta permitido, ello, en virtud de la ubicación del polígono en cuestión.

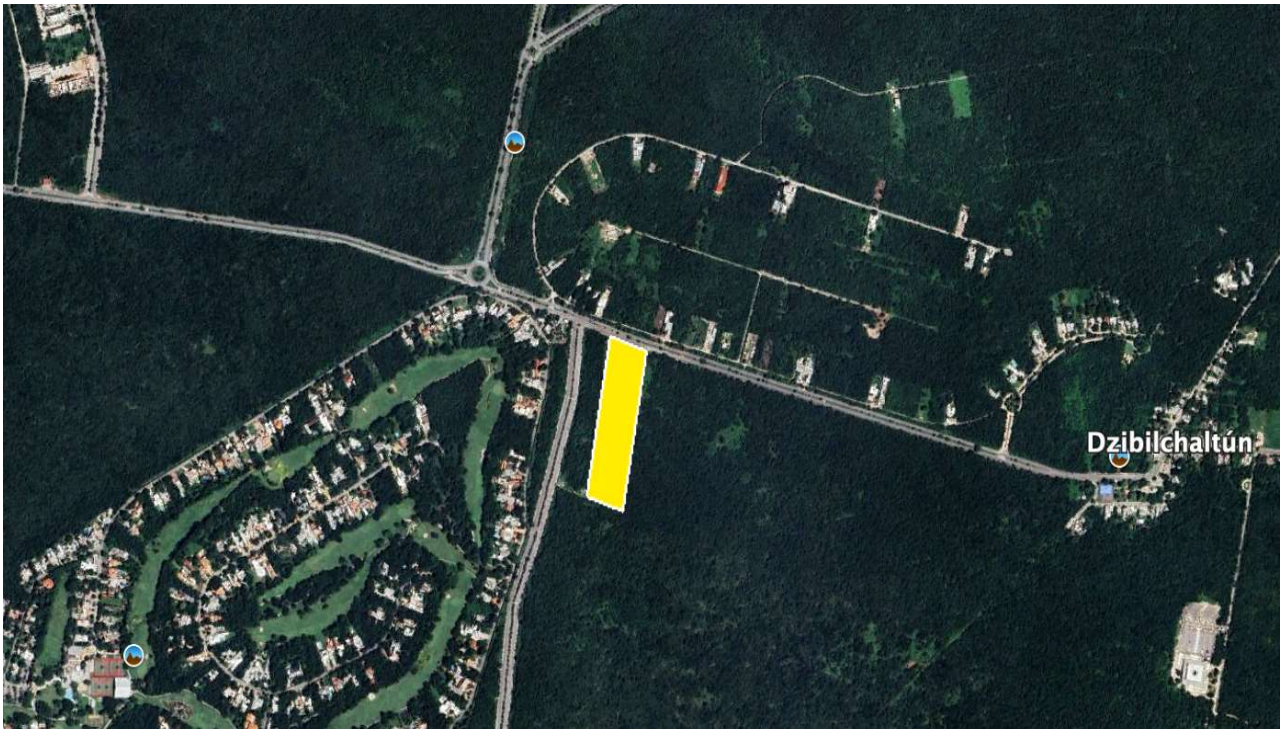
Socioeconómico.

Siguiendo esta línea de pensamiento, se sugiere que los trabajos de preparación, construcción y operación del sitio sean llevados a cabo por la población local de esa área. De esta manera, se busca generar un impacto positivo tanto en el ámbito social como económico para la zona del proyecto. Esta iniciativa tiene como objetivo proporcionar oportunidades de empleo, fomentar el desarrollo y mejorar el bienestar de los habitantes de las comunidades receptoras y las circundantes.

2.1.2. Ubicación física del proyecto y planos de localización.

El sitio sobre el que se pretende llevar a cabo el proyecto **"DISTRITO COUNTRY",** se encuentra ubicado en tablaje catastral 53998 de la localidad de Chablekal y municipio de Mérida, Yucatán. A continuación, se presentan las coordenadas del predio y del área de conservación, junto con una foto vista aérea del polígono.

Fotografia aerea del polígono.



Coordenadas UTM del polígono general.

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO LEGAL						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM ITRF92	
EST	PV				Y	X
				V1	2,335,515.5581	228,782.7403
V1	V2	S 69°54'36.18" E	90.00	V2	2,335,484.6435	228,867.2642
V2	V3	S 10°17'47.14" W	340.23	V3	2,335,149.8969	228,806.4520
V3	V4	N 69°46'54.30" W	90.00	V4	2,335,180.9988	228,722.0026
V4	V1	N 10°17'22.94" E	340.03	V1	2,335,515.5581	228,782.7403
SUPERFICIE = 30,159.03 m2						

Cuadro coordenadas área de conservación.

CUADRO DE COORDENADAS DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM	
EST	PV				Y	X
				A	2,335,485.1280	228,865.9395
A	B	S 69°54'36.18" E	1.26	B	2,335,484.6958	228,867.1212
B	C	S 10°17'47.14" W	340.07	C	2,335,150.0994	228,806.3363
C	D	N 69°46'54.30" W	89.69	D	2,335,181.0960	228,722.1727
D	E	N 10°17'22.94" E	265.34	E	2,335,442.1693	228,769.5693
E	F	S 79°42'37.85" E	1.18	F	2,335,441.9594	228,770.7255
F	G	S 10°17'22.94" W	206.35	G	2,335,238.9281	228,733.8662
G	H	S 79°42'37.06" E	4.40	H	2,335,238.1422	228,738.1954
H	I	S 10°17'22.94" W	40.77	I	2,335,198.0287	228,730.9130
I	J	S 79°42'37.06" E	81.57	J	2,335,183.4579	228,811.1727
J	A	N 10°17'22.94" E	306.60	A	2,335,485.1280	228,865.9395
SUPERFICIE = 3,136.47 m2						

2.1.3. Uso actual del suelo y/o cuerpos de agua en el sitio del proyecto y sus colindancias.

El tablaje sobre el cual se encuentra el proyecto **"DISTRITO COUNTRY"** se encuentran actualmente sin uso, sin embargo, cualquier tipo de actividad que se vaya a realizar debe llevarse a cabo de acuerdo con las disposiciones que indican los diferentes ordenamientos legales. Así mismo, en la zona en la que se ubica el predio se pueden encontrar multiples desarrollos inmobiliarios, fraccionamientos, localidades, entre otros asentamientos humanos, entiendiendo con esto que la zona en la que se propone su ubicación es optima y va de acuerdo a los usos dados a esta.

El proyecto se encuentra dentro de las **UGA MER04-SEL_AP2** del Programa de Ordenamiento de la Zona Costera del Estado de Yucatán; por su parte, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Yucatán, el proyecto se encuentra dentro de la **053-APROV-MER.** Tomando en cuenta los usos de las UGAS referidas con anterioridad, el proyecto que nos atañe no agrava o va encontra del uso actual y/o compatible del predio, ya que la naturaleza de este no se encuentra prohibida en las aludidas UGA´s, siendo que los desarrollo

inmobiliarios y los asentamientos humanos, respectivamente, se encuentran compatibles con ambos ordenamientos.

2.1.4. Servicios en el sitio y por ende la comprobación de la autosustentabilidad del proyecto.

El predio sobre el que se llevará a cabo el proyecto se encuentra dentro del Municipio de Mérida, Yucatán en una zona consederad como urbanizada. El predio se ubica en la cabecera municipal, lo que asegura la conexión del predio con otros asentamientos humanos, la vialidad existente en el área es apta para soportar la carga vehicular que se presenta en el sitio, por lo que se considera que la infraestructura de acceso es suficiente para una adecuada comunicación terrestre del proyecto con los asentamientos humanos aledaños.

Los servicios que se requerirán suministrar para el adecuado funcionamiento del desarrollo que se pretende construir serán los relativos al abastecimiento de agua potable, manejo de agua residual, energía eléctrica, y recolección de residuos sólidos.

En la etapa de construcción, se requiere contar con materiales de construcción, maquinaria, herramientas, personal e insumos como combustible, agua y víveres, lo cual estará a cargo de la empresa responsable de la obra sin generar problema alguno en las localidades vecinas. El proyecto no provocará ningún tipo de inmigración al área del proyecto, puesto que se pretende el aprovechamiento de la mano de obra y recursos locales.

La construcción del desarrollo requerirá de una utilización mínima de agua potable y energía eléctrica; esto debido a que en esta etapa, se requerirá del uso de combustibles y aceites para la maquinaria y vehículos a utilizar.

En cuanto al agua necesaria para el desarrollo de las actividades en las etapas de preparación del sitio y construcción será obtenida en el área urbanizada cercana y transportada a través de pipas hasta el sitio del proyecto, donde será almacenada en tambos para su posterior uso y aprovechamiento. Para la etapa de operación del proyecto se contempla que el abastecimiento de agua sea mediante la conexión a la red municipal.

2.2. Características particulares del proyecto, así como infraestructura a implementar.

Previo análisis del sitio donde se planea implementar el proyecto, se presenta el cuadro de dimensiones del proyecto, mostrando claramente las áreas que se proponen sean impactadas, así como aquellas zonas que permanecerán con las características naturales y propias de la zona.

Cuadro de dimensiones del proyecto.

ÁREA	M2	%
ÁREA TOTAL TERRENO	30, 159.03 M2	100 %
ÁREA HUELLA EDIFICIOS	8, 410.06 M2	27.89 %
ÁREAS VERDES	3, 181.53 M2	10.55 %
ÁREA DE CONSERVACIÓN	3, 136.47 M2	10.40 %
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	4,780.07 M2	15.85 %
ÁREA DE VIALIDAD/CALLES	5,870.65 M2	19.47 %
ÁREA ANDADORES GENERALES	4,780.24 M2	15.85 %
ÁREA TOTAL TERRENO	30, 159.03 M2	100 %

Una vez desglosados los conceptos que conforman el cuadro de áreas del proyecto **"DISTRITO COUNTRY"**, es que se procede a analizar las obras y actividades que, por etapas, se llevarían a cabo para poder dar lugar al proyecto que aquí se presenta.

3. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL, Y EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN DEL USO DE SUELO.

El siguiente capítulo busca vincular el proyecto **"DISTRITO COUNTRY"** con los instrumentos jurídicos, ordenamientos, legislaciones, regulaciones, planes y programas correspondientes de

conformidad, en este caso, con el territorio donde se encuentran los tablajes catastrales que nos atañe, así como con los objetivos y naturaleza del proyecto.

Con el objetivo de garantizar la transparencia y la armonización con las regulaciones vigentes, este capítulo tiene como propósito presentar de manera jerarquizada todos los instrumentos jurídicos relevantes para el desarrollo del proyecto. Esta iniciativa surge con el fin de proporcionar a esta honorable autoridad una visión comprensiva del proyecto, en línea con la búsqueda de conservación de la calidad de vida de los habitantes de la zona y el respeto por un medio ambiente saludable, áreas de competencia de esta autoridad.

En este sentido, se estructurará la información de manera jerárquica, comenzando con la normativa de nivel federal y de aplicación general, seguida por la normativa estatal y, finalmente, la normativa local. La presentación detallada de estos instrumentos jurídicos permitirá a esta honorable autoridad tener un conocimiento del marco legal aplicable al proyecto y comprender claramente las competencias y alcances de cada entidad involucrada en la emisión de permisos y licencias esenciales para la implementación exitosa de este proyecto.

4. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO.

En el presente capítulo se muestran los factores físicos y naturales del ecosistema donde se pretende desarrollar el proyecto **“DISTRITO COUNTRY”**, con la finalidad de identificar las condiciones actuales, así como, la vocación del territorio para el soporte del desarrollo o deterioro.

5. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.

En el siguiente capítulo, se identifican, caracterizan y clasifican los efectos e impactos que se tendrán durante la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto: **“DISTRITO COUNTRY”** sobre el medio ambiente.

Es importante mencionar que, durante las diferentes etapas del proyecto, la aplicación de las medidas de prevención y mitigación de los posibles impactos de éste será total y completa responsabilidad del promovente.

6. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

En este capítulo se darán a conocer el diseño y el programa de ejecución o aplicación de las medidas, acciones y políticas a seguir para prevenir, eliminar, reducir y compensar los impactos adversos que el proyecto **"DISTRITO COUNTRY"** pueda tener en la etapa de desarrollo.

Se presentarán medidas preventivas o protectoras para evitar o minimizar los impactos que pueda conllevar el desarrollo del proyecto, antes de que se lleguen a producir.

Las medidas mitigadoras por otro lado son aquellas que se utilizarán para subsanar los daños que inevitablemente se ocasionarán durante todas las etapas del desarrollo del proyecto, de manera que sea posible concretar las acciones sobre las causas que las han originado.

El conjunto de las medidas mencionadas en el presente capítulo se deberá poner en práctica en todas las fases del proyecto, es decir, preparación, construcción y operación del sitio.

7. PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y, EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS.

7.1. Pronóstico del escenario.

En este apartado se realiza la proyección en la que se describe el resultado de las medidas preventivas y de mitigación que se presentan en el capítulo anterior, considerando la dinámica ambiental resultante de los impactos ambientales residuales, los mecanismos de autorregulación y la estabilización de ecosistemas.

De igual forma, se describirán las condiciones actuales del sitio, las actividades que se pretenden realizar y una proyección en la que se describe el resultado de la acción de las medidas correctivas o de mitigación.

El proyecto se pretende desarrollar en un predio ubicado en el municipio de Mérida. Dicho municipio se localiza en la región norte del estado de Yucatán. En este sentido y, con base a lo establecido en la legislación ambiental, en específico, de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero de Yucatán, el predio se encuentra en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) MER04-SEL_AP2, el proyecto **"DISTRITO COUNTRY"** consistente en la utilización de un predio para la construcción de complejo, es viable.

8. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS METODOLÓGICOS Y ELEMENTOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN LA INFORMACIÓN SEÑALADA EN LAS FRACCIONES ANTERIORES.

Sustentando la información plasmada en el presente estudio, se anexan:

- Memorias magnéticas con la información técnica digital
- Documentación legal del promovente del estudio
- Cedula profesional del responsable técnico del estudio
- Plano arquitectónico del proyecto
- Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos
- Resumen ejecutivo