RESUMEN EJECUTIVO

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

Datos del proyecto

Nombre del proyecto
Desarrollo Habitacional de Tipo Privado en el predio tablaje 47696 de la localidad de Sierra Papacal en Mérida, Yucatán.

Proyecto ubicación
El proyecto se ubica en el predio tablaje 47696 de la localidad de Sierra Papacal en Mérida, Yucatán.

Promovente
C. Mario José Donde Cachón

Promovente

Coordenadas geográficas y/o UTM

Tabla 1. Coordenadas geográficas del predio

	Coordenadas UTM WGS 84	
Vértices	X	Y
1	217516	2339015
2	217013	2339043
3	217016	2339067
4	217088	2339063
5	217100	2339158
6	217111	2339175
7	217140	2339176
8	217178	2339235

Superficie Total del predio del proyecto
Superficie del predio 48,606.62 m^2

Actividad principal del solicitante
Desarrollo Inmobiliario Habitacional Privado

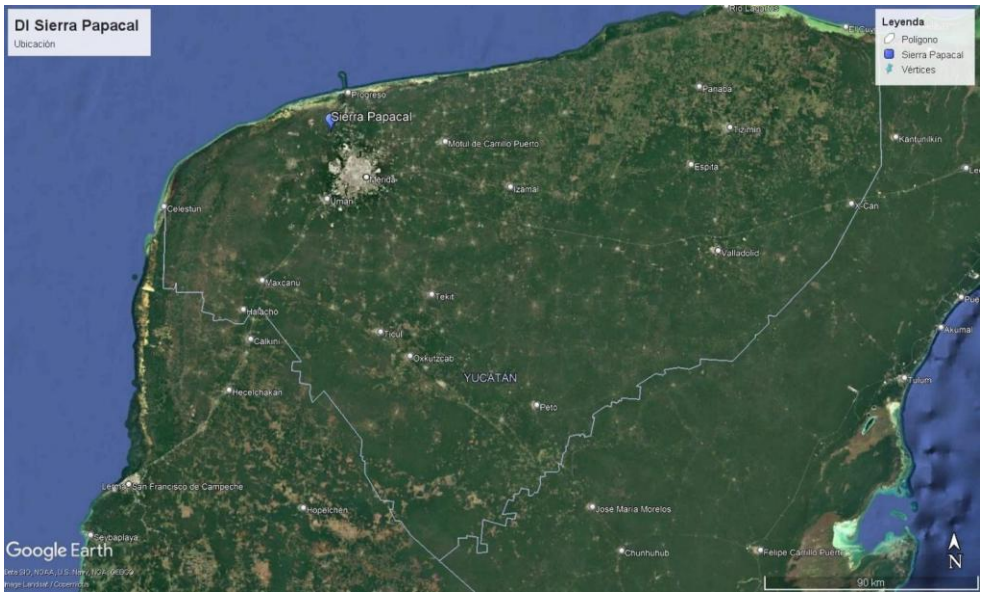


Ilustración 1. Ubicación del sitio del proyecto con respecto al Estado de Yucatán



Ilustración 2. Ubicación del sitio del proyecto con sus vértices

Tiempo de vida útil del proyecto

Duración total (incluye todas las etapas): La etapa de preparación y construcción durará 4 AÑOS, la de operación es indefinida, debido al tipo del proyecto.

Domicilio para oír y recibir notificaciones

Calle 58 número 221, por calle 13 esquina, Fraccionamiento Montejo, C.P. 97127, Mérida, Yucatán. Correo electrónico: hildapaloma@ecolumba.com.mx, teléfono de contacto: 999-4429972

Datos Generales del responsable del estudio de Impacto Ambiental
Nombre o razón social: ECOLUMBA SERVICIOS AMBIENTALES S.A.S.

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto es una obra nueva en la zona norte del municipio de Mérida, en la localidad de Sierra Papacla, cercano a otras localidades como Cosgaya, Xcunyá, Dzitya, zona con auge en desarrollos inmobiliarios; localizado a solamente 8 kilómetros de la carretera federal Mérida-Progreso.
Se llevará a cabo en una extensión de 48,606.62 m^2, colindando por su lado poniente con 9 lotes para vivienda, en su lado Norte colinda con calle en donde converge un desarrollo inmobiliario habitacional privado, y por su costado sur con macrolotes para vivienda.
El Desarrollo Habitacional, será de beneficio para todas aquellas familias que aún no cuentan con una vivienda digna y segura como parte de su patrimonio.
El proyecto estará integrado en secciones, y se incluirá en su diseño 74 viviendas unifamiliares que serán de dos recámaras con closet vestidor y baño individual, sala, comedor, cocina, baño para visitas, recibidor y terrazas. Contará también con áreas de donación equitativamente distribuidas (Áreas verdes y áreas deportivas). Se considerarán áreas comerciales en el desarrollo lo que permitirá ordenar y regular las actividades de los comercios que ahí se instalen, todo en torno a una eficiente estructura vial en todo el conjunto.
Tendrá una importante conexión vial, bien articulada que lo enlazará eficientemente a través de la vialidad inter comisaría con la Carretera Federal Mex. 261 Mérida – Progreso, lo que permitirá a sus habitantes desplazarse hacia los centros de población cercanos complementando la función de habitar y recreación que ofrecerá el emplazamiento habitacional.
También este enlace con esta importante vía, le permitirá la conectividad adecuada con los demás Municipios cercanos.
El acceso al sitio del proyecto estará conformado por carreteras de flujo controlado y carga vehicular de baja a media velocidad, las cuales se comunicarán directamente con la vialidad intercomisaría y a través de ésta, a la Carretera Federal. Es a través de esta importante vía (Carr. Federal 261 Mérida – Progreso) que se establecerá la debida conectividad con el resto de las poblaciones tanto cercanas como lejanas lo que a su vez permitirá acceder a la Ciudad de Mérida y sus servicios en pocos minutos. Debido a esto, se prevé que el acceso al área será sencilla y rápida desde todas las zonas de la ciudad y desde la zona metropolitana.

Por lo anterior se afirma que el área seleccionada se comunicará directamente con la Ciudad de Mérida y con la zona metropolitana del Estado de Yucatán, en la cual se encuentran sitios con densidad de población alta y con infraestructura de servicios y comunicaciones bien desarrolladas.

Este proyecto cuenta con una autorización de factibilidad urbano ambiental expediente FUA 252/2024 de fecha 23 de septiembre del 2025, notificada el 1 de octubre del 2025 emitida por la Secretaría de desarrollo sustentable.

Naturaleza del proyecto
El proyecto consiste en la Lotificación, Construcción y operación de un Desarrollo inmobiliario de tipo residencial privado, compuesto por vialidades, 74 lotes para construcción de vivienda unifamiliar, parques, casa club, área comercial, caseta de control de acceso y vialidades interiores. Para la ejecución de dicho proyecto, se consideran las siguientes etapas:

a) Etapa de preparación
b) Etapa de construcción
c) Etapa de Operación y mantenimiento

Distribuidas en dos FASES:

Tabla 2. Fases del desarrollo del proyecto

DISTRIBUCIÓN	ESPECIFICACIONES
Fase 1	Construcción de: ● vialidades, banquetas, camellones y glorietas ● servicios básicos de infraestructura: agua potable, electrificación, alumbrado ● caseta de control y acceso ● casa club con amenidades: alberca, canchas, parques, estacionamientos ● Lotificación
Fase 2	Construcción de residencias

Cada una de estas FASES, tiene actividades de las etapas de preparación, construcción y Operación y mantenimiento.

Selección del sitio

Como se mencionó anteriormente el proyecto es una obra nueva en la zona norte del municipio de Mérida; colindando con otros desarrollos inmobiliarios de su tipo.

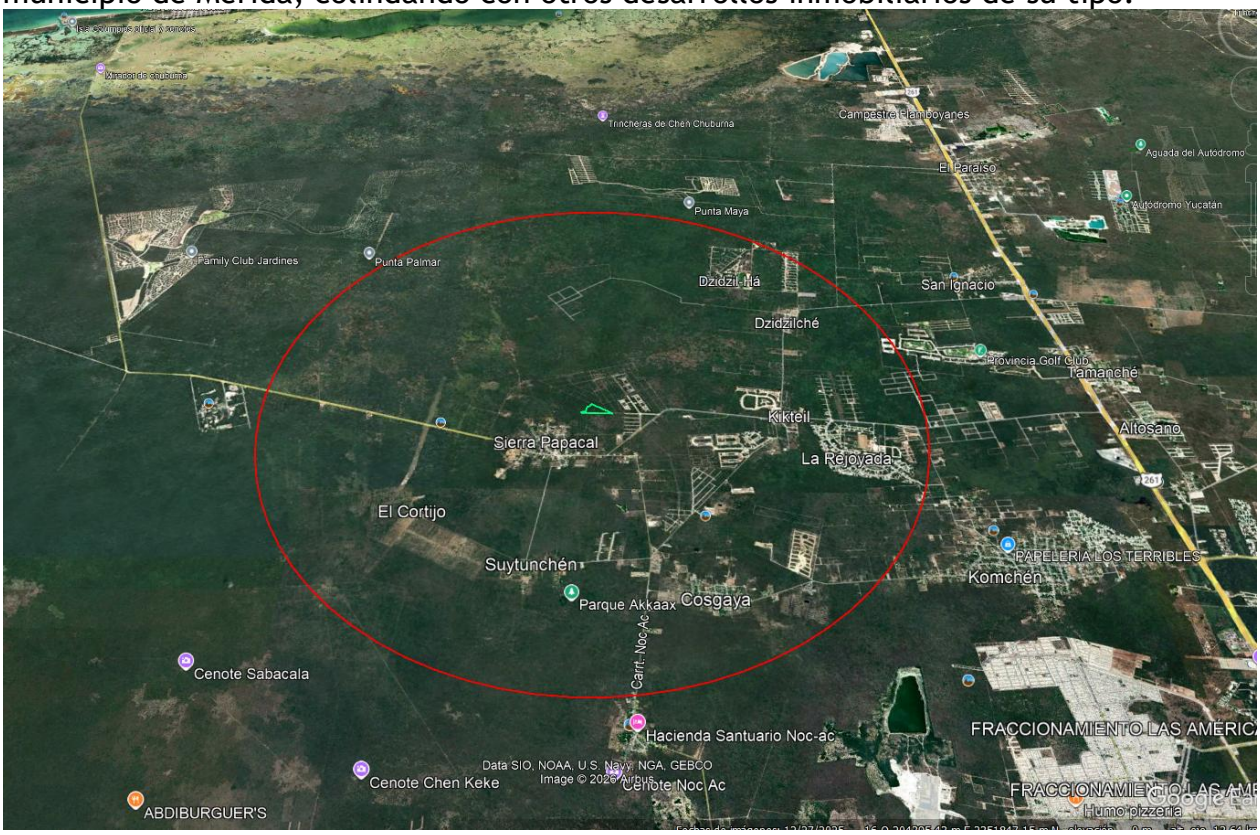


Ilustración 3. Vista de desarrollos privados en un radio de influencia de 5 km

Mapa del sitio y vías de acceso

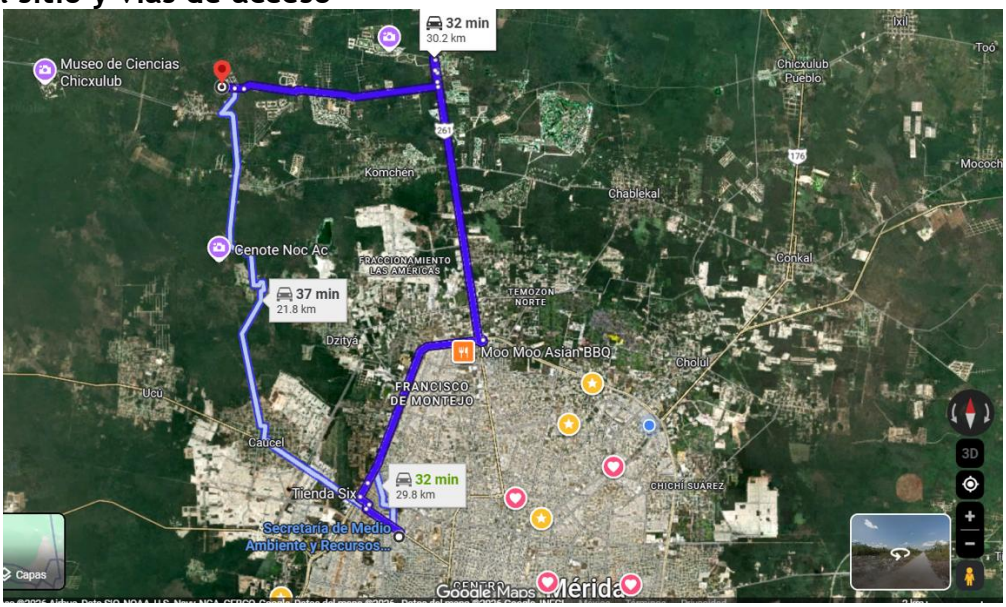
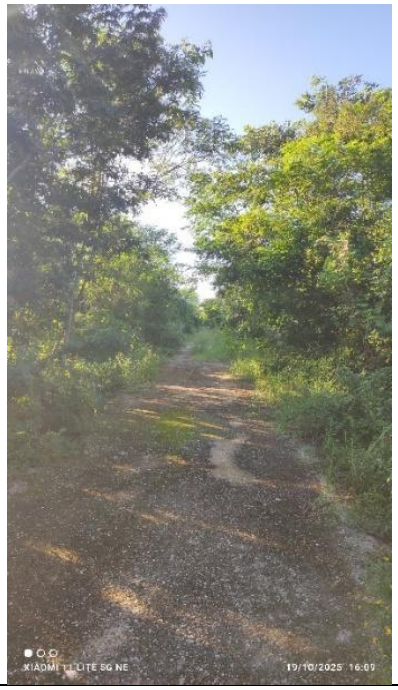


Ilustración 4. Rutas y accesos al predio

La principal ruta de acceso desde la SEMARNAT es tomando la Av. Zamná hacia Av Jacinto Canek/Merida – Caucel, siguiendo por periférico de Mérida Lic. Manuel Berzunza y Carretera Mérida - Progreso/México 261 hacia Carretera Mérida - Progreso - Sierra Papacal, se toma la salida en dirección a Sierra Papacal/Kikteil de Carretera Mérida - Progreso/México 261.

Colindancias.

Tabla 3. Colindancias del predio de estudio

<table>
<tr><td>Norte: Tablaje 37773, uso vialidad, clase rústico; y tablaje 47695 uso solar y clase rústico.</td><td>Sur: tablajes 35244, 35248, 35252 y 35256; usos solares y clase tipo rústico; y 35264 vialidad</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Este: 37774, uso vialidad, clase rústico</td><td>Oeste: Tablajes 47698, 47699, 47700, 47701, 47702, 47703, 47704, 47705 usos solares y clase tipo rústico</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

Naturaleza y justificación del proyecto
Cabe mencionar que la naturaleza del proyecto consiste en una Obra Nueva, con una inversión total requerida de:

Tabla 4. Inversión del proyecto

Inversión Total:	Infraestructura:	Costos por la implementación de medidas de prevención y mitigación:
$ 10,500,000 M.N.	$ M.N. 9,500,000.00	$ M.N. 1,000,000.00

Dimensiones del proyecto total

El proyecto en evaluación de impacto ambiental corresponde a las 48,606.62 $m^{2,}$ se solicita la autorización por la actividad de desarrollo inmobiliario por los 48,606.62 m^2, el cual está constituido en DOS FASES:

Tabla 5. Distribución de las fases del proyecto

DISTRIBUCIÓN	ESPECIFICACIONES
Fase 1	Construcción de: ● vialidades, banquetas, camellones y glorietas ● servicios básicos de infraestructura: agua potable, electrificación, alumbrado ● caseta de control y acceso ● casa club con amenidades: alberca, canchas, parques, estacionamientos ● Lotificación
Fase 2	Construcción de residencias

Se aclara que en el presente estudio de impacto ambiental solo se solicitará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la FASE 1, con la infraestructura de:

- vialidades, banquetas, camellones y glorietas
- servicios básicos de infraestructura: agua potable, electrificación, alumbrado
- caseta de control y acceso
- casa club con amenidades: alberca, canchas, parques, estacionamientos

Dimensiones del proyecto para cambio de uso de suelo
Para el presente proyecto solo se realizará el CUS en parte de las superficies correspondientes:

- vialidades, banquetas, camellones y glorietas
- servicios básicos de infraestructura: agua potable, electrificación, alumbrado
- caseta de control y acceso
- casa club con amenidades: alberca, canchas, parques, estacionamientos

El objetivo primordial del proyecto es realizar la solicitud para el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto denominado: "Desarrollo Habitacional de Tipo Privado A Ubicarse En El Tablaje Catastral #47696 De La Localidad de Sierra Papacal en Mérida, Yucatán", el cual consistirá en un proyecto de urbanización y lotificación de un predio con una superficie total de 48,606.62 m^2 de los cuales 10,925.58 m^2 corresponderán a la superficie de solicitud de cambio de uso de suelo lo cual representa el 22.48%, un área de conservación con 9,726.92 m^2 que equivale al 20.1 % y el restante 57.51% corresponde a la superficie de 27,954.12, que aplica a la superficie de lotes vendibles que mantendrán su cobertura vegetal y cada propietario será responsable de sus trámites correspondientes.

Tabla 6. Superficies generales del predio e imagen del área de solicitud para el cambio de uso de suelo (polígonos en color ROJO)

Polígonos del proyecto	superficie	%
CONSERVACIÓN	9,726.92 m^2	20.01
CUS	10,925.58 m^2	22.48
LOTES	27,954.12 m^2	57.51
TOTAL DEL PREDIO	48,606.62 m^2	100

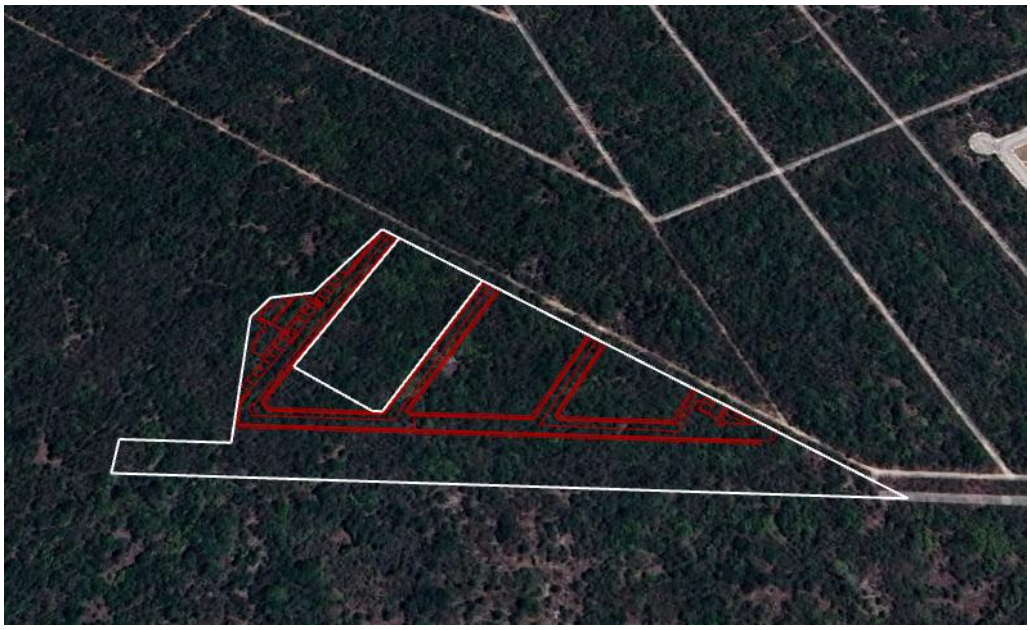


Ilustración 5. Polígonos de CUS

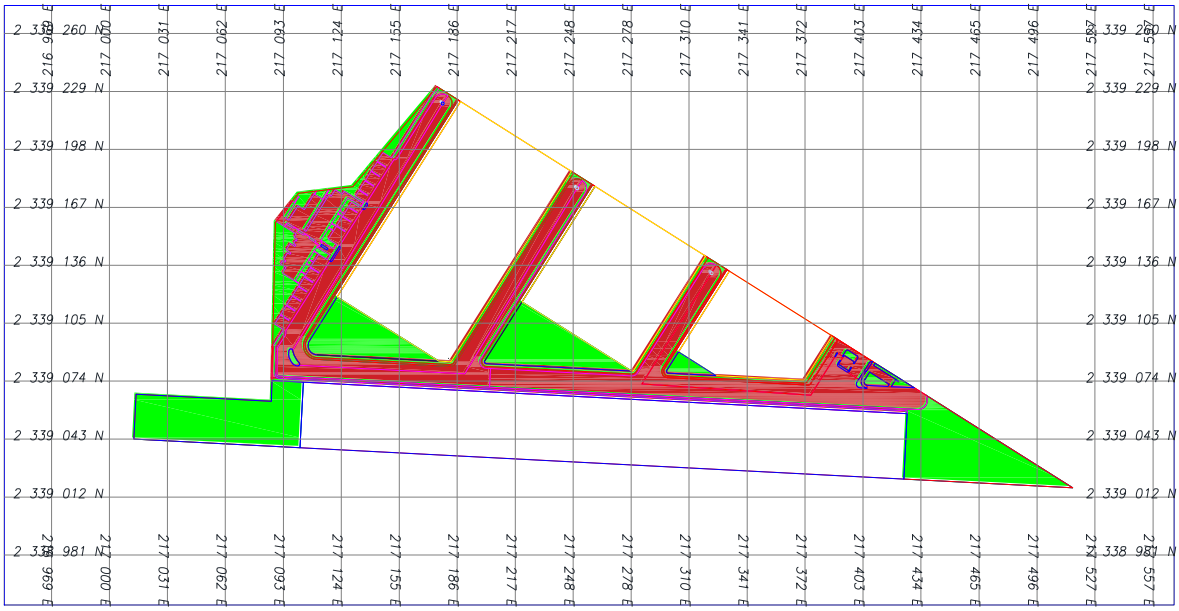


Ilustración 6. Polígono de cambio de uso de suelo en color rojo y polígonos de conservación en color verde

Como bien se ha señalado con anterioridad, la superficie de CUS estará compuesta por vialidades de terracería, banquetas, casa club, área de caseta de acceso y zona de servicios generales. Todo esto a ocupar un área de 10,925.58 m^2 lo cual equivale al 22.48% de la superficie total del predio.

A continuación, se presentarán las características de cada área incluida en el desplante.

Polígono de solicitud de Cambio de Uso de suelo (CUS)

En aspectos generales como se menciona en los apartados anteriores la superficie de solicitud de cambio de uso de suelo está conformada por 11 polígonos definidos en el proyecto los cuales suman la superficie de solicitud de cambio de uso de suelo equivalente a 10,925.58 m^2.

Tabla 7. Superficies para CUS

CUS	m2	%	área
Polígono 1	1303.05	11.9265979	VIALIDAD
Polígono 2	2499.49	22.8774125	VIALIDAD
Polígono 3	85.27	0.780462	SERVICIOS
Polígono 4	1006.7	9.21415614	VIALIDAD
Polígono 5	260.42	2.38358055	BANQUETA

CUS	m2	%	área
Polígono 6	399.1	3.65289532	BANQUETA
Polígono 7	2404.72	22.0099986	VIALIDAD
Polígono 8	1656.57	15.1623072	VIALIDAD
Polígono 9	534.1	4.88852766	BANQUETA
Polígono 10	280.17	2.56434899	CASA CLUB
Polígono 11	495.99	4.53971322	CASA CLUB
Total	10925.58	100	

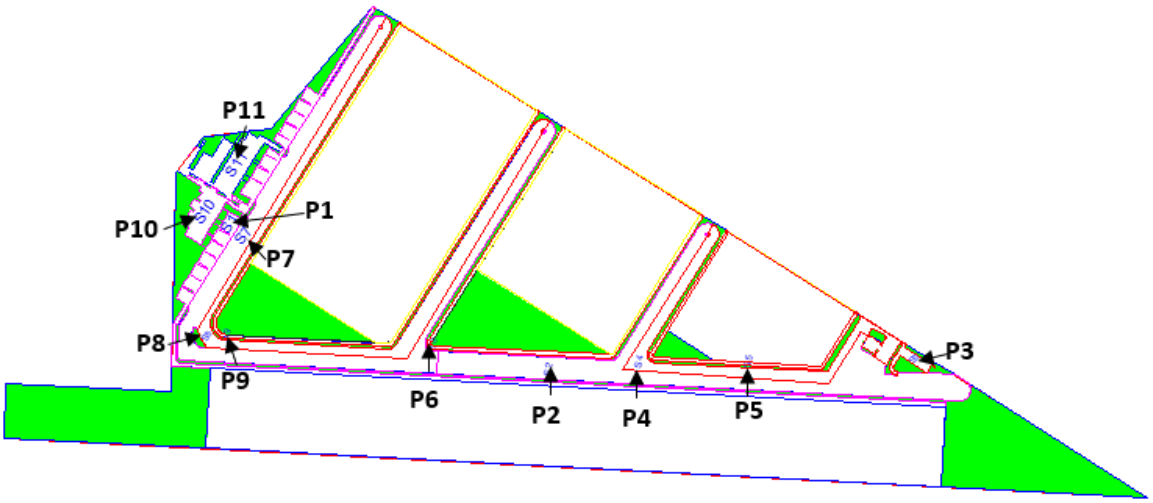


Ilustración 7. Vista de los polígonos de CUS

.

Del Sistema de tratamiento de aguas residuales
Para cada vivienda se utilizará un sistema prefabricado de tipo individual de marca DLD 4 LODEC, de capacidad de 1,300 l.

Disposiciones generales para las residencias
Restricción Lotes habitacionales
El C.O.S será del 60% máximo. En el caso de ser dos lotes adjuntos el porcentaje es el mismo. Los porcentajes del C.O.S se calcula con el total del terreno. - Se debe tener un 40 % de área verde / permeable mínimo.

Amenidades
Sera un exclusivo desarrollo que contará con una casa club con acabados de primera, mármol, muros y pocetas con piedra macedonia; además contará con área de Lobby, área infantil, gimnasio cerrado, alberca, cancha de concreto de usos múltiples, canchas deportivas.

Programa general de trabajo.

A continuación, se presenta el Programa general calendarizado de trabajo en el que se presentan las diferentes etapas del proyecto (Diagrama de Gantt), dicho programa se ejecutará en cuatro años para las FASES correspondientes.

| Concepto | **Actividades** | Meses | | |

| Concepto | **Actividades** | Meses | | |

IV. DIAGNÓSTICO INTEGRAL DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL PREDIO

Después de realizar la descripción de los factores bióticos y abióticos presentes en el predio de interés, podemos concluir que la vegetación presente corresponde a vegetación secundaria derivada de selva baja caducifolia predominando en el predio el estrato arbóreo, esto considerando que se obtuvo una diversidad de **2.2340437**, mientras que las arbustivas obtuvieron una diversidad de -**2.48750466**, lo cual nos indica que la diversidad es baja lo cual se igual manera se ve representado en el estrato herbáceo un un índice de diversidad de **2.63639144**

De acuerdo al listado florístico obtenido se pudo observar la presencia de una especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 mismas que corresponde a: *Pterocereus gaumeri* bajo el estatus de Protección especial, de tal manera que serán rescatados todos lo individuos de esta especie que se encuentre en la superficie de desmonte.

En lo que respecta a la fauna silvestre podemos señalar que NO hubo registro de ninguna especie registrada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, sin embargo previo a las actividades de construcción y urbanización, se procederá a realizar actividades de ahuyentamiento con el fin de que los ejemplares se desplacen a zonas seguras, previendo que al término de la obra estas puedan regresar a las áreas de conservación del proyecto.

De tal manera que considerando el desarrollo de las actividades a implementar durante la ejecución del proyecto, se prevé que los impactos a generarse sean poco significativos y en su mayoría de carácter temporal, siendo prevenidos o mitigados en todo momento.

V. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

En esta sección, se realiza la identificación de los impactos que se pudieran generar en cada una de las etapas del proyecto y se describen conforme a la importancia y área de afectación para mejor entendimiento de las mismas.

Para el proyecto en evaluación se determinó la presencia de 16 impactos afectando a 13 factores medioambientales y tres factores socioeconómicos.

Clasificación y descripción de los impactos ambientales

A continuación, se describen los 16 impactos identificados, especificando la relación con el proyecto y el factor modificado.

Tabla 8. Numero de impactos identificados

IMPACTOS IDENTIFICADOS	N.º IMPACTO	DESCRIPCION DE IMPACTOS
Generación de partículas y gases	1	Generación de emisiones de gases y partículas por el uso de maquinaria, equipos y vehículos requeridos.
Generación de polvos	2	Generación de polvo debido a las actividades de limpieza, remoción de tierra y el uso de insumos de construcción (polvo, grava, cemento en polvo).

IMPACTOS IDENTIFICADOS	N.º IMPACTO	DESCRIPCION DE IMPACTOS
Modificación del suelo	3	Modificaciones del sustrato natural del proyecto, de suelo natural a suelo con construcción (concreto).
Generación de residuos	4	Generación de residuos líquidos, residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos. Su manejo inadecuado puede provocar un impacto negativo en la calidad del suelo.
Posibles fugas de aceites y/o combustibles	5	Riesgo de contaminación provocada por la fuga de aceites y combustibles de maquinaria y equipo por mal funcionamiento o falta de mantenimiento preventivo o correctivo.
Generación de aguas residuales sanitarias	6	Generación de aguas residuales sanitarias por el personal y futuros residentes, que, en caso de no ser tratadas adecuadamente, pueden contaminar el manto freático.
Abastecimiento y uso de agua	7	Consumo del recurso agua, debe ser utilizada para diferentes actividades de trabajo y ocupación del desarrollo.
Emisiones sonoras por maquinaria, equipo y vehículos	8	Generación de ruido por el uso de maquinaria pesada y equipo de construcción, así como el uso de vehículos por la ocupación.
Modificación de la flora nativa	9	Modificación de la vegetación actual por actividades de desmonte y perdida de vegetación para las actividades de construcción.
Desplazamiento de la fauna del sitio	10	Desplazamiento de la fauna existente en el sitio por las actividades de desmonte y movimiento de maquinaria, personal y ocupación de las residencias.
Modificación del hábitat	11	Modificación del hábitat de una zona de vegetación conservada en una zona de crecimiento urbano a un desarrollo inmobiliario.
Modificación del paisaje actual	12	Transformación del paisaje actual, de una zona de vegetación conservada en una zona de crecimiento urbano a un área de desarrollo inmobiliario.
Cambios de temperatura y humedad	13	La temperatura y la humedad del sitio del proyecto podrán variar porque cambiará de un sitio con vegetación a un sitio donde la mayor parte de la superficie estará ocupada por un desarrollo inmobiliario.
Generación de fuentes de empleo	14	Se contempla la generación de empleos para las etapas de preparación y construcción.
Disponibilidad de áreas de servicios	15	A medida que se desarrolle el proyecto, se brindarán servicios como iluminación, agua potable, recolección de residuos y vigilancia, y demanda de servicios en las localidades más cercanas.
Cambio del nivel socioeconómico de la población	16	Los cambios actuales en la calidad de vida brindan oportunidades de mercado para la adquisición de lotes para viviendas de tipo residencial, además se dotan de servicios públicos y se mejora la situación de seguridad y plusvalía en la zona.

Análisis general

Se observa en la tabla 9, durante esta primera etapa de trabajos preliminares, solo un impacto es positivo: "Generación de fuentes de empleo" y 12 impactos son de carácter negativos. Tres impactos no fueron evaluados en la etapa I.

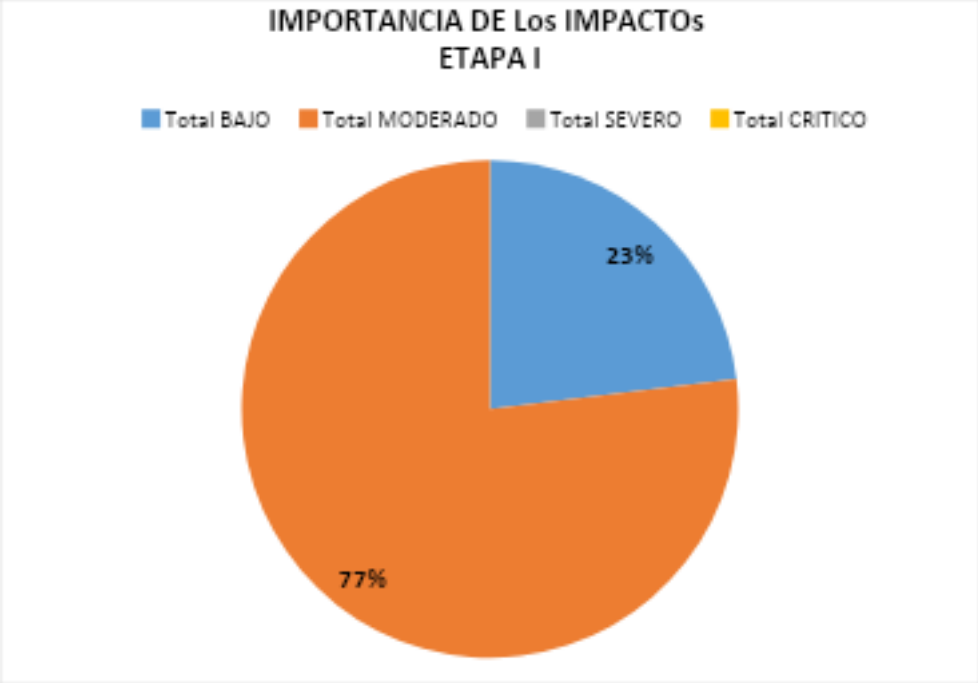
En la gráfica 1, se determinan de los impactos. Se observa que la mayoría de los impactos (77%) fueron de carácter Moderado. No se registraron impactos de carácter crítico y/o severo.

En esta segunda etapa del proyecto, se identifican tres impactos positivos: 1) la generación de fuentes de empleo por todo el proceso de construcción, 2) el restablecimiento de un porcentaje de vegetación nativa (20%) con las Áreas de Conservación y 3) el regreso de fauna local al sitio reforestado o conservado. En esta etapa, la mayoría de los impactos siguen siendo negativos para la mayoría de las aspectos bióticos y abióticos, y el nivel de significancia (importancia) sigue siendo Moderado.

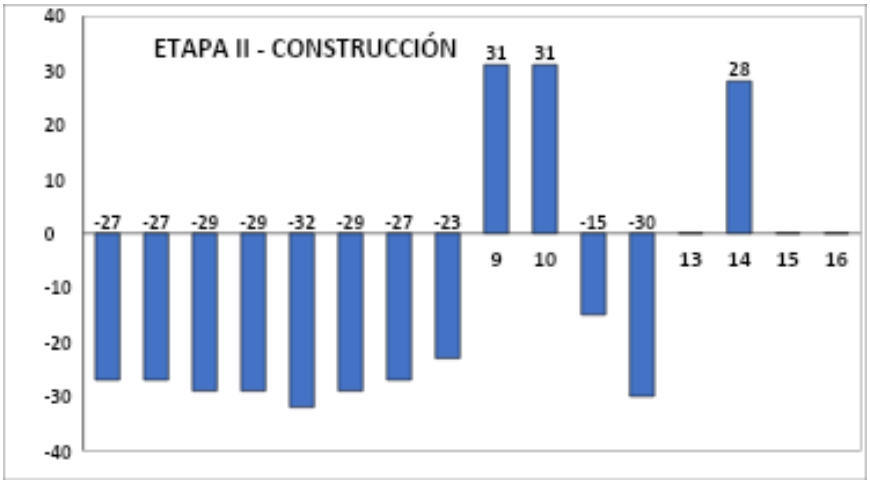
Se observa que durante la etapa II los impactos de importancia Moderada aumentaron del 77% al 85%. Con respecto a la gráfica 3, se tienen previsto medidas de prevención y mitigación para evitar mayores daños a los contemplados en las etapas I y II sobre el medio biótico y abiótico. Dentro de estas medidas, se contempla la capacitación al personal en temas ambientales y el fomento de buenas prácticas, así como el correcto uso de maquinaria y manejo de residuos sólidos y líquidos.

Tabla 9. Impactos.

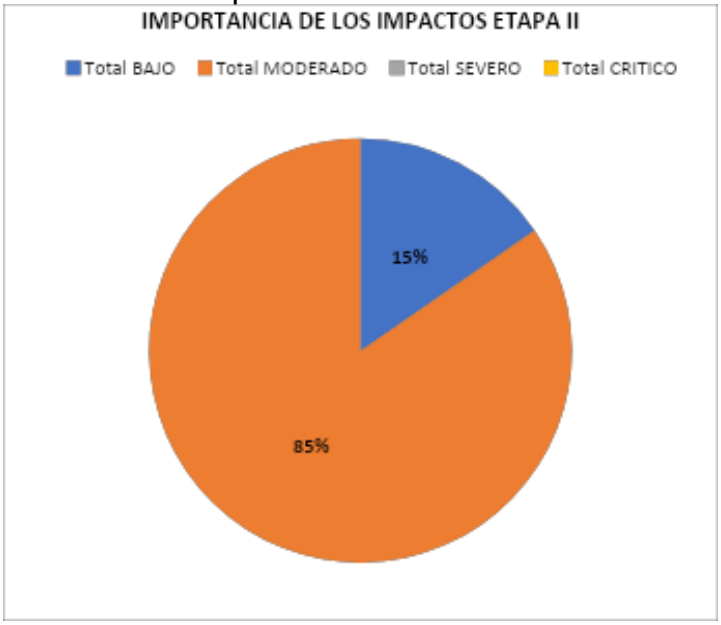
Total positivos	1
Total negativos	12
Total cero	3
	16



Gráfica 1. Importancia de lo impactos.



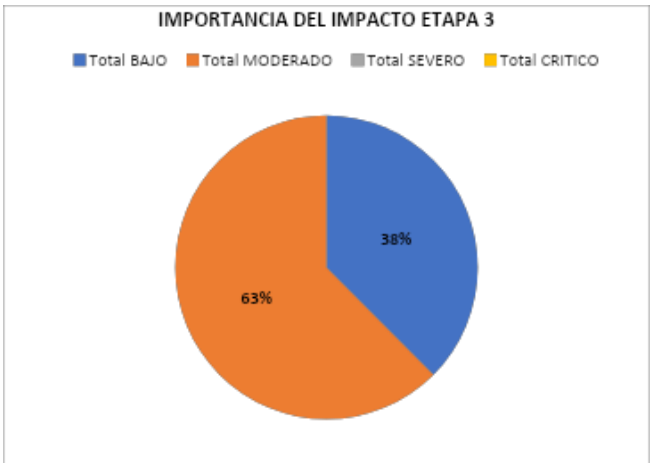
Gráfica 2. Valoración del impacto de acuerdo con la matriz de evaluación.



Gráfica 3. Valoración de los impactos de acuerdo con su importancia.

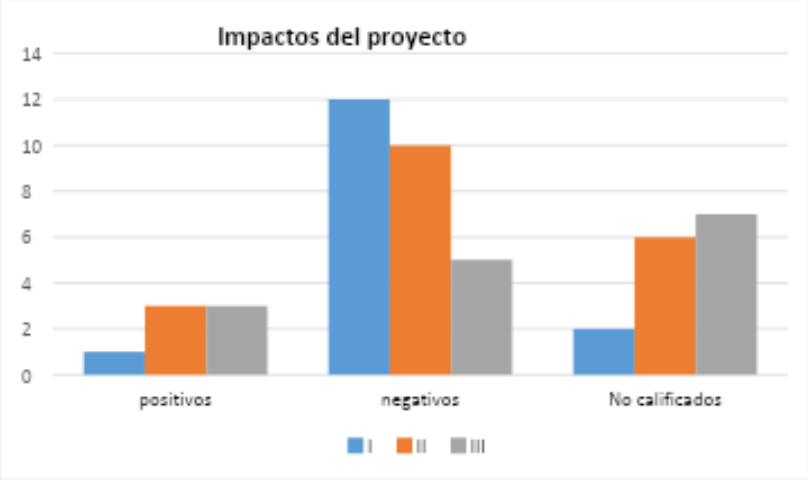
De los 8 impactos reportados 5 fueron de importancia Moderada, los de mayor puntaje son los siguientes:

Impacto	No.	Importancia
Generación de residuos	4	-29
Generación de aguas residuales sanitarias	6	-27
Abastecimiento y uso de agua		-29
Disponibilidad de áreas de servicios	15	28
Cambio del nivel socioeconómico de la población	16	27



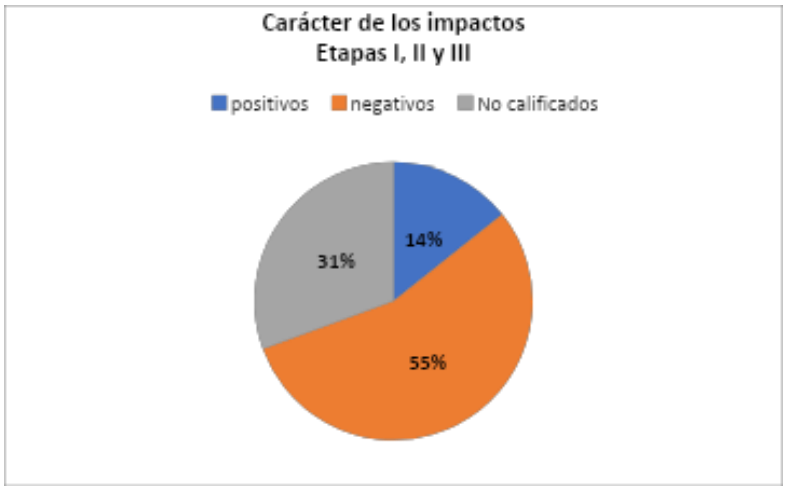
Gráfica 4. Valoración de los impactos de acuerdo con su importancia. Se observa que durante la etapa III los impactos de importancia Moderada disminuyeron del 85% al 63%, dentro de los cuales se incluyen también los impactos positivos

Con respecto a la gráfica 4, se tienen previsto medidas de prevención y mitigación para esta etapa del proyecto como: el manejo integral de los residuos, el tratamiento físico y biológico de las aguas

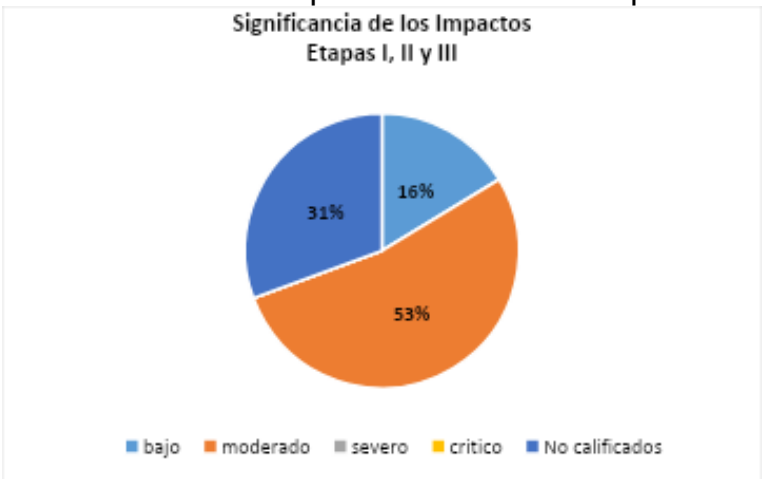


Gráfica 5. Impactos durante las etapas del Proyecto

En la gráfica 5, se puede observar que en todas las etapas los impactos son negativos en su mayoría, de igual forma se puede apreciar que los impactos no calificados aumenten conforme el proyecto avanza. También se observa que existe una correlación entra la disminución de los impactos negativos y un aumento de los impactos positivos conforme el proyecto avanza.
En la gráfica 6 se observa que el mayor porcentaje de impactos son Negativos, y estos son de importancia moderada como se observa en la gráfica 7. No se registraron impactos con carácter severo y/o crítico.



Gráfica 6. Carácter de los Impactos durante las etapas del Proyecto



Gráfica 7. Significancia global de los impactos en las tres etapas del proyecto

VI. CONCLUSIONES

El presente proyecto se trata de un desarrollo inmobiliario habitacional de tipo privado residencial, el cual es compatible con el Programa de ordenamiento ecológico territorial de Yucatán según se manifiesta en el resolutivo de la factibilidad urbano ambiental número de expediente FUA 252/2024 de fecha 23 de septiembre del 2025, notificada el 1 de octubre del 2025 emitida por la Secretaría de desarrollo sustentable.
El área donde se pretende realizar el proyecto está sujeta al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del estado de Yucatán en una UGA *UGA 059-APROV-CHO, con una política de Aprovechamiento sustentable* y al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial costero del estado de Yucatán en una *UGA MER 04-SEL-AP2 con una política de Aprovechamiento sustentable de intensidad media*.

No se prevén afectaciones a la calidad de aire, ya que las emisiones estimadas serán mínimas por el uso de vehículos o maquinaria. Además de que no se propone la construcción de fuentes fijas emisoras de contaminantes.

No se prevén afectaciones a la hidrología local debido a la ausencia de cuerpos de agua dentro del predio. Además de que el conjunto contará con un buen manejo de las aguas residuales en todas sus etapas.

Los recursos y servicios ambientales se prevé sean modificados por el desarrollo urbano actual en la zona, sin embargo, la zona se proyecta urbanísticamente como zona de futuros desarrollos inmobiliarios de tipo habitacional residencial medio.
El sitio fue seleccionado por su ubicación, por ser un predio dentro de una zona de crecimiento urbano, en la zona norte del municipio de Mérida, siendo una zona considerada de crecimiento económico y alta plusvalía.

El desarrollo contará con la urbanización y servicios públicos básicos disponibles como servicio de agua potable, energía eléctrica, el servicio de limpia quedará a cargo del particular en coordinación con el municipio. La seguridad y acceso, mantenimiento de instalaciones y vialidades quedará a cargo del Régimen de condominio.

En el diagnóstico ambiental del predio presenta tipo de vegetación secundaria de selva baja caducifolia en los tres estratos, se considera que el terreno es predominantemente de tipo vegetación forestal, sin embargo ha sufrido perturbaciones ambientales principalmente por el destino de uso de suelo habitacional y por la fragmentación del hábitat por otras actividades similares de desarrollos urbanos; esta fragmentación se puede observar con la lotificaciones de proyectos dentro de un radio de 5 km como se enlistaron en el capítulo 2, así mismo que el Programa municipal de desarrollo urbano de Mérida ha autorizado como FACTIBLE las actividades habitacionales para esta zona. Se considera un Programa de rescate de Flora y Fauna a ejecutar en el Programa de vigilancia ambiental.

El proyecto no afectará la hidrología superficial ni subterránea, puesto que una de las características de la zona es la ausencia de cuerpos de agua (ríos, lagunas, etc.), por lo que la posibilidad de promover la contaminación del agua es prácticamente nula.

Los impactos ambientales generados tienen una significancia baja y moderada, y son de carácter temporal, durante la ejecución de la obra. Dichos impactos contarán con medidas de mitigación, tales como control de polvos, ruido y manejo adecuado de los diferentes tipos de residuos que se generen, y se promoverá la separación adecuada de los residuos dentro del desarrollo inmobiliario. La contaminación por la generación de aguas residuales será mitigada con el uso sistemas de tratamiento prefabricados individuales. Con respecto a la afectación al medio biótico se menciona que es moderada pero puntual, afectando principalmente a la vegetación y paisaje actual, se observa vegetación de selva baja caducifolia con estratos arbóreos y arbustivos.

El proyecto genera varios impactos sociales, siendo la mayoría positivos de baja significancia. Los impactos sociales son en su mayoría positivos, pues generará desarrollo económico, generación de empleo y pago de derechos. Esto distribuirá, en parte, los ingresos a los trabajadores. A pesar de estos impactos, éstos son de baja incidencia social debido a que sólo los inmediatamente involucrados recibirán estos beneficios, no serán distribuidos hacia las localidades cercanas. Con respecto a los impactos negativos, que son los menos, también serán de baja significancia. En pocas palabras este proyecto generará crecimiento económico sin perturbar notablemente a los pobladores de las localidades inmediatas. El desarrollo de este proyecto se suma al creciente mercado inmobiliario en el Estado, dirigido a vivienda residencial privada, al ser un desarrollo privado se debe establecer un Régimen condominal para la correcta operación y mantenimiento de las áreas comunes como casa club, vialidades, parques, acceso, caseta y los servicios que quedarán a cargo del Régimen en coordinación con el H. Ayuntamiento como recolección de residuos, dotación de agua potable, vigilancia y seguridad.
En general la calidad ambiental del sitio en donde se pretende llevar a cabo el proyecto se considera como bueno, ya que se encuentra cerca de zonas ya urbanizadas y transitadas por el acceso colindante con la carretera Federal; por lo cual la zona se vería beneficiada por el proyecto.

Este proyecto traerá beneficios socioeconómicos con el fortalecimiento en el sector de la industria de la construcción en el municipio, siendo una de las principales necesidades de la población. Se crearán fuentes de empleo, ingresos y ganancias a la parte empresarial, los trabajadores y a los tres niveles de gobierno, por el pago de licencias, permisos y autorizaciones.
El desarrollo de este proyecto resulta compatible y de acuerdo con los principios y líneas de acción planteados en el Plan Estatal de Desarrollo y en el Programa de desarrollo municipal del H. Ayuntamiento de Mérida, así como en la normatividad ambiental correspondiente siempre y cuando se ejecuten las medidas ambientales propuestas y se cumplan las condicionantes ambientales propuestas por la Autoridad.