RESUMEN EJECUTIVO

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Nombre del proyecto

Desarrollo Inmobiliario "San Matías".

Promovente

"Banca Mifel", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria con Derecho y Clausula Expresa de Reversión Número 8026/2024.

Naturaleza del proyecto

El proyecto **Desarrollo Inmobiliario "San Matías"**, consiste en la construcción y operación de la **PRIMERA ETAPA** de un complejo de un desarrollo inmobiliario habitacional tipo privado, en un polígono irregular de **38,082.62** ubicado al norte de las afueras de la ciudad de Mérida, en una zona de creciente desarrollo urbano desde hace poco más de una década. El acceso al predio se localiza sobre la carretera Sierra Papacal–Cosgaya, a una distancia aproximada de 1.3 km antes de la desviación hacia la localidad de Cosgaya. El terreno se encuentra a pie de carretera, en el costado izquierdo de la vía.

En el interior del predio se identificó una infraestructura previamente instalada con el propósito de habilitar una granja porcícola, la cual nunca entró en operación. Actualmente presenta un estado de abandono y deterioro estructural, por lo que se requerirá su demolición y desmantelamiento. Dichas actividades deberán ejecutarse bajo criterios técnicos de seguridad y gestión ambiental, garantizando el manejo adecuado de los residuos de construcción y demolición, así como la prevención de posibles afectaciones al suelo y al área de influencia.

Como se menciona, el predio se encuentra previamente impactado en un área por las instalaciones y el resto del área está parcialmente cubierto de vegetación secundaria arbórea de selva baja caducifolia escaso valor ecológico.

La vegetación que se desarrolla parcialmente en el área del proyecto se clasifica como vegetación secundaria arbórea de selva baja caducifolia, donde la comunidad vegetal está básicamente conformada por elementos del estrato arbóreo, arbustivos y herbáceo, en diferentes estados de desarrollo y crecimiento.

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán, el área del proyecto se encuentra en la **UGA059-APROV-CHO** cuya política es de aprovechamiento sustentable. De acuerdo con el ordenamiento ecológico del territorio costero, el POETCY se encuentra entre las **UGAS MER04-SEL_AP2** Y **MER05-SEL_URB**. Con respecto al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida, el predio se encuentra en la Zona Primaria 3 "Regeneración y Desarrollo Sustentable" (ZRS).

El proyecto corresponde a la primera etapa de un desarrollo inmobiliario habitacional de tipo privado, en esta etapa se considera realizar la lotificación y urbanización del predio.Con el diseño del proyecto se busca la integración con el clima existente en la zona respetando el entorno, así como el aprovechamiento de los recursos naturales existentes del predio, para ofrecer una mejor oferta a los futuros propietarios en una zona que está en una etapa de crecimiento. Este proyecto requiere autorización en materia de impacto ambiental de jurisdicción federal, debido a que las obras que se pretenden realizar afectarán **ecosistemas costeros** y requiere el **cambio de uso de suelo en terrenos forestales**; por lo tanto, para dar cumplimiento con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su respectivo Reglamento, se presenta este documento para su evaluación en materia de impacto ambiental.

Adicionalmente, es importante resaltar que en este proyecto no se realizarán actividades consideradas riesgosas, ni se generarán residuos peligrosos diferentes a los generados por actividades domésticas.

Selección del sitio

Los criterios considerados para la selección del sitio fueron los siguientes:

- Que el área del proyecto sea apta para el desarrollo habitacional y que tenga las dimensiones adecuadas para el desarrollo del proyecto.
- Que la zona donde se encuentra permitiera a los habitantes, integrarse en un ambiente natural, de manera seguro, cómodo, fresco y además exclusivo.
- El sitio del proyecto no se encuentre dentro de algún Área Natural Protegida.
- Que el sitio no esté catalogado como zona de interés arqueológico.
- Que se cuente con infraestructura para la disponibilidad de servicios para la operación, como energía eléctrica, agua y vías de acceso.

En este caso, no se realizaron análisis comparativo con otros sitios alternos para la localización del proyecto.

Ubicación física del proyecto

El predio objeto de estudio corresponde al Tablaje Catastral número 47853 del Ejido de Cosgaya, Municipio de Mérida, Yucatán, se localiza sobre la carretera Sierra Papacal–Cosgaya, a aproximadamente 1.3 km antes de la desviación hacia la localidad de Cosgaya, en el costado izquierdo de la vialidad en sentido Sierra Papacal–Cosgaya. El acceso principal se realiza directamente desde la citada carretera, constituyendo esta la vía primaria de comunicación.

Inversión requerida

La inversión total para el desarrollo del proyecto es de **$34,000,000.00 (TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.),** la cual incluye el presupuesto destinado para las medidas preventivas, de mitigación y compensación de los impactos ambientales, que es aproximadamente de **$8,500,000.00 (OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100M.N.).**

Dimensiones del proyecto

El proyecto corresponde a la primera etapa de un desarrollo inmobiliario habitacional de tipo privado, en esta etapa se considera realizar la lotificación y urbanización del predio, y únicamente se considera realizar las construcciones de las amenidades, caseta de vigilancia, la planta de tratamiento de aguas residuales y las vialidades y banquetas.

La superficie total del predio es de **38,082.62 m^2**, y en esta primera etapa del proyecto se considera una superficie de cambio de uso de suelo de **11,589.20 m^2** por la construcción amenidades, caseta de vigilancia las plantas de tratamiento de aguas residuales y para las vialidades y banquetas y se destinará como área de conservación una superficie de **3,245.83 m^2**.

Como se ha mencionado, en esta etapa se realizará la etapa 1, que consiste en las amenidades, caseta de vigilancia, planta de tratamiento, vialidades y banquetas, por lo que la remoción de la vegetación y el cambio de uso de suelo será de 11,589.20 m^2.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la lotificación y urbanización para un desarrollo inmobiliario habitacional de tipo privado en un polígono irregular de 38,082.62 m^2, ubicado en el Tablaje Catastral marcado con el número 47853 de la localidad Cosgaya, Municipio de Mérida, Yucatán.

El terreno destinado al proyecto contará con un acceso vehicular y otras vialidades secundarias, teniendo en total 68 lotes para viviendas unifamiliares, en la parte oeste que corresponde al acceso se tendrá una caseta, áreas comunes con varias amenidades, y se contará con áreas de conservación.

Se considera la construcción de infraestructura básica, como redes de agua potable, electricidad y drenaje, calle pavimentada, banquetas con rampas vehiculares, drenaje pluvial, rampas para personas con capacidades diferentes y señalización, que permitirán el flujo peatonal y vehicular de manera correcta. Asimismo, el proyecto contemplará áreas de conservación que contribuirá mantenimiento de la biodiversidad local. Cabe mencionar que el proyecto sólo contempla la urbanización de los lotes, no contempla la construcción de las viviendas ni la infraestructura comercial en los mismos.

- **Vialidades.**

El proyecto contempla un sistema de vialidades internas de tipo habitacional privado, diseñadas para dar acceso a los 68 lotes unifamiliares proyectados, conformado por una vialidad principal de acceso, vialidades secundarias de distribución interna y retornos vehiculares tipo glorieta, tal como se observa en el plano del proyecto.

La vialidad principal se desarrolla desde el acceso ubicado en el costado poniente del predio y articula la circulación longitudinal del conjunto, conectando con las vialidades secundarias que distribuyen el tránsito hacia los lotes interiores y áreas de amenidades.

- **Amenidades**

El proyecto contará con diversas áreas de amenidades destinadas al uso y disfrute de los futuros habitantes del conjunto habitacional, con el objetivo de fortalecer la calidad de vida, fomentar la convivencia social y promover espacios recreativos dentro del propio desarrollo.

De manera preliminar, dichas amenidades podrán incluir áreas verdes recreativas, espacios de estancia, andadores, áreas de usos múltiples y elementos complementarios de equipamiento urbano; sin embargo, a la fecha de elaboración de la presente Manifestación de Impacto Ambiental, no se cuenta con el diseño arquitectónico ejecutivo definitivo de dichas instalaciones.

Es importante señalar que cualquier equipamiento o infraestructura que se incorpore como parte de las amenidades se desarrollará dentro de las superficies previamente destinadas para este fin en el plano autorizado, sin incrementar la superficie de cambio de uso de suelo evaluada en el presente instrumento. Asimismo, su construcción se ajustará a los parámetros urbanos y ambientales aplicables, considerando criterios de permeabilidad, integración paisajística, eficiencia en el uso del agua y manejo adecuado de residuos.

- **Caseta de vigilancia**

La caseta de vigilancia ubicada en la parte sur del predio contará con un área para 2 personas que estarán de vigilancia, además de contar con un baño y una bodega.

VINCULACIÓN NORMATIVIDAD

El proyecto "Desarrollo Inmobiliario San Matías" es de competencia federal en materia de evaluación del impacto ambiental, toda vez que contempla el cambio de uso de suelo en terrenos forestales con vegetación secundaria

arbórea de selva baja caducifolia, conforme a lo establecido en los artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 5 inciso O de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

En cumplimiento de dichas disposiciones, se presenta la presente Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular, como instrumento preventivo, en el que se analizan las condiciones actuales del sistema ambiental, los impactos potenciales derivados del proyecto y las medidas de prevención, mitigación y control correspondientes.

El proyecto se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental UGA059-APROV-CHO, cuya política ambiental es de Aprovechamiento Sustentable, permitiendo desarrollos inmobiliarios bajo criterios específicos de regulación ecológica. Asimismo, se ubica dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 62 "Karst de Yucatán y Quintana Roo", clasificada con prioridad de atención alta debido a la sensibilidad hidrogeológica regional. En este sentido, el diseño del proyecto ha sido ajustado para ser compatible con los criterios del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), particularmente en lo relativo al manejo del recurso hídrico y conservación de cobertura vegetal remanente.

El proyecto no se ubica dentro de un Área Natural Protegida federal, estatal o municipal, ni dentro de zonas sujetas a programa de manejo específico. No obstante, durante la caracterización ambiental del predio se identificó vegetación secundaria con potencial presencia de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se implementarán programas de rescate y reubicación de flora y fauna, en caso de confirmarse individuos en categoría de riesgo durante las actividades de desmonte.

En materia de aguas residuales, el proyecto contempla la instalación de tres Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) bajo tecnología IFAS, con capacidad instalada conjunta superior al caudal estimado de generación, garantizando el cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-2021, previo a la disposición final del efluente tratado en pozo de absorción. La operación del sistema estará sujeta al monitoreo periódico conforme a la normatividad aplicable y a las condiciones que establezca la autoridad competente.

Asimismo, durante las etapas de preparación del sitio y construcción se dará cumplimiento a las disposiciones en materia de:

- Manejo integral de residuos (Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos).
- Control de emisiones y ruido.
- Protección de suelo y cuerpos de agua.
- Seguridad y salud ambiental en obra.

El diseño del proyecto incorpora áreas verdes, superficies permeables y sistemas de infiltración pluvial, contribuyendo a la compatibilidad territorial y ambiental del desarrollo dentro del contexto periurbano donde se inserta.

En conclusión, el análisis de vinculación normativa demuestra que el proyecto es compatible con los instrumentos de planeación territorial y ambiental vigentes, y que su viabilidad ambiental se condiciona al cumplimiento estricto de las medidas de manejo propuestas, particularmente en lo relativo al tratamiento de aguas residuales, rescate de flora y fauna y conservación parcial de la cobertura vegetal.

IMPACTOS AMBIENTALES GENERADOS.

Construcción del escenario modificado por el proyecto

El desarrollo del proyecto generará una modificación progresiva del escenario ambiental actual, el cual se caracteriza por presentar vegetación secundaria arbórea de selva baja caducifolia en estado de sucesión, con

antecedentes de perturbación derivados de actividades antropogénicas previas y expansión urbana en la zona periurbana de Cosgaya.

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, se realizará la remoción de vegetación dentro de la superficie autorizada para cambio de uso de suelo (11,589.20 m²), así como movimientos de tierra asociados a la urbanización, apertura de vialidades e instalación de infraestructura. Estas actividades implicarán una alteración directa del componente suelo, al modificar su estructura superficial y su cobertura vegetal, constituyendo el impacto de mayor magnitud en términos físicos.

El relieve natural no presenta rasgos geomorfológicos sobresalientes; sin embargo, la modificación del microrelieve y la sustitución de cobertura vegetal por infraestructura urbana reducirá la infiltración natural en las áreas impermeabilizadas. No obstante, el diseño del proyecto incorpora áreas verdes y superficies permeables que permitirán mantener parcialmente la dinámica de infiltración característica del sistema kárstico regional.

En el componente biótico, la eliminación de vegetación secundaria provocará la reducción local de hábitat para fauna asociada a ambientes perturbados. Dado que el entorno inmediato presenta fragmentación y mosaicos de vegetación secundaria, el desplazamiento de fauna se considera de alcance local y reversible a escala regional, sin afectar ecosistemas primarios ni corredores biológicos estratégicos.

El paisaje sufrirá una transformación gradual al sustituirse el estrato vegetal por infraestructura habitacional, vialidades y equipamiento urbano. Este cambio será progresivo debido a que el proyecto se desarrollará por etapas, permitiendo una transición paulatina del uso de suelo y la adaptación de la fauna remanente hacia áreas adyacentes con cobertura vegetal.

En relación con el recurso hídrico subterráneo, el incremento en la generación de aguas residuales domésticas (47.21 m³/día) constituye el principal factor de sensibilidad ambiental, considerando la condición kárstica del subsuelo. No obstante, el escenario modificado incorpora la operación de tres PTAR con capacidad instalada conjunta de 60.43 m³/día, asegurando un margen operativo del 28% y el cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-2021 previo a la disposición final en pozo de absorción. Bajo este esquema, el impacto potencial sobre el acuífero se condiciona al adecuado funcionamiento y mantenimiento del sistema de tratamiento.

En cuanto a los componentes aire y ruido, los impactos serán temporales durante la etapa constructiva y de carácter local, asociados a maquinaria y transporte de materiales, mitigables mediante buenas prácticas de obra y cumplimiento de la normatividad aplicable.

Desde el punto de vista socioeconómico, la modificación del escenario ambiental se inserta dentro de una zona con dinámica de expansión urbana compatible con el uso de suelo propuesto. La construcción generará empleo temporal y demanda de insumos locales, mientras que en operación contribuirá a la consolidación habitacional del área.

La magnitud del cambio se considera significativa a escala predial, pero moderada en el contexto regional, dado que el sistema ambiental presenta perturbación previa y compatibilidad con el uso de suelo autorizado.

Identificación de los efectos en el sistema ambiental.

Todos estos procesos serán puntuales en el área del predio donde se desarrollará el proyecto, sin que resulten afectadas las áreas adyacentes del proyecto.

Medio físico

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se generarán emisiones temporales de polvo (material particulado) y gases producto de la operación de maquinaria y transporte de materiales.

Dado el carácter local, la duración limitada de las actividades y la dispersión natural favorecida por las condiciones climáticas regionales, el efecto sobre la calidad del aire se considera **temporal, localizado y compatible**, siempre que se implementen medidas de control como humectación de superficies y mantenimiento adecuado de maquinaria.

En la etapa de operación, las emisiones se limitarán a fuentes móviles asociadas al tránsito vehicular interno, sin representar una fuente significativa de deterioro atmosférico.

El componente hídrico constituye el factor de mayor sensibilidad ambiental debido a la naturaleza kárstica del subsuelo y la alta permeabilidad del acuífero regional.

El proyecto generará un volumen estimado de **47.21 m³/día de aguas residuales domésticas**, las cuales serán tratadas mediante tres PTAR con capacidad instalada conjunta de 60.43 m³/día, previo a su disposición en pozo de absorción.

El efecto potencial sobre la calidad del agua subterránea se considera **condicionado al desempeño del sistema de tratamiento**. En ausencia de tratamiento, existiría riesgo de contaminación; sin embargo, bajo el esquema propuesto y el cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-2021, el impacto se clasifica como **controlable y prevenible**.

No se prevé afectación a la disponibilidad del recurso hídrico regional, dado que el volumen extraído y retornado al subsuelo es bajo en relación con la escala del acuífero.

La urbanización implicará la remoción de cobertura vegetal y la modificación permanente del suelo en las áreas destinadas a vialidades, infraestructura y lotificación.

Se incorporan áreas verdes y sistemas de infiltración pluvial que permiten mantener parcialmente la dinámica hidrológica natural.

El impacto sobre el suelo se considera **permanente a escala predial**, pero limitado al área de ocupación autorizada.

Durante construcción se generarán residuos de manejo especial (escombro, empaques, madera, metálicos) y residuos sólidos urbanos de carácter doméstico por parte del personal.

En operación, se generarán residuos sólidos urbanos derivados de las viviendas.

El efecto potencial sobre suelo y paisaje se clasifica como **medio y controlable**, condicionado a la correcta implementación de programas de manejo, almacenamiento temporal y disposición conforme a la normatividad aplicable.

Medio biológico

El proyecto ocasionará la remoción permanente de vegetación secundaria arbórea de selva baja caducifolia dentro de la superficie autorizada para cambio de uso de suelo.

La vegetación presente corresponde a un ecosistema secundario con antecedentes de perturbación y fragmentación regional, sin identificarse ecosistemas primarios conservados dentro del predio.

Se registraron individuos de especies de flora y fauna sujetas a protección, por lo que se implementarán programas de rescate y reubicación conforme a la normatividad vigente.

El efecto sobre el hábitat se considera:

- **Directo y permanente** a escala del predio.
- **Local y no significativo** a escala regional, dada la existencia de vegetación similar en el entorno inmediato.

La incorporación de áreas verdes dentro del diseño urbano permitirá mantener cobertura vegetal y proveer microhábitats para fauna adaptada a entornos periurbanos.

Medio socioeconómico

En la etapa de preparación y construcción se generarán empleos temporales asociados a obra civil, suministro de materiales y servicios complementarios. Durante la operación, el proyecto contribuirá a la consolidación habitacional del área y a la demanda de servicios locales.

El efecto socioeconómico se considera **positivo y de magnitud moderada**, particularmente en términos de generación de empleo temporal y dinamización económica local. No se identifican desplazamientos poblacionales, conflictos sociales ni incompatibilidades con el uso de suelo autorizado.

Conclusiones:

Los efectos del proyecto se concentran en:

- Modificación permanente del suelo y cobertura vegetal dentro del polígono.
- Incremento controlado en generación de aguas residuales.
- Transformación del paisaje rural-periurbano hacia uso habitacional.

El componente de mayor sensibilidad es el recurso hídrico subterráneo; no obstante, el diseño del sistema de tratamiento y el cumplimiento normativo reducen el riesgo potencial a un nivel manejable.

A escala regional, los efectos se consideran localizados y compatibles con la política de aprovechamiento sustentable establecida para la unidad de gestión ambiental correspondiente.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Los impactos ambientales sobre el entorno que generará el desarrollo del proyecto, como se ha descrito anteriormente, cubren una amplia gama de aspectos en sus diferentes etapas. Algunos de los impactos que han sido identificados y evaluados, son inevitables, pues si así no sucediera el proyecto no podría ejecutarse, pero con la aplicación de medidas de mitigación, pudiese disminuir su efecto negativo e incluso lograr uno positivo.

También se identificaron impactos potenciales, de tal manera que, con la ejecución de acciones, denominadas preventivas, es posible no generarlos, sin afectos los objetivos o alcance del proyecto, e incluso optimizándolo. A continuación, se enlistan y caracterizan las medidas que son útiles para la correcta implementación del proyecto, mencionando la etapa de aplicación y el impacto ambiental a evitar, mitigar u optimizar.

ETAPA DE EJECUCIÓN: PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

1. Manejo adecuado de residuos de manejo especial (RME).
2. Delimitación del área de trabajo.
3. Programa de rescate y reubicación de fauna.
4. Pláticas informativas al personal sobre protección de fauna.
5. Programa de rescate de flora.
6. Establecimiento de áreas de conservación.
7. Colocación de señalamientos de sensibilización ecológica y ambiental.
8. Control de emisiones de gases y material particulado.

9. Control de niveles de ruido y horarios de trabajo.
10. Inspección y vigilancia del manejo de residuos sólidos.
11. Inspección y vigilancia del manejo de residuos peligrosos.
12. Manejo y gestión de aguas residuales sanitarias en etapa constructiva.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

13. Programa de manejo de residuos sólidos urbanos.
14. Tratamiento de aguas residuales sanitarias mediante PTAR.
15. Instalación de elementos ahorradores de agua.
16. Mantenimiento de áreas de conservación.

PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

Pronóstico del escenario

El proyecto que se evalúa en la presente manifestación de impacto ambiental consiste en la habilitación de infraestructura y servicios, así como la construcción de vialidades para un futuro desarrollo inmobiliario, la zona donde está ubicado el predio que presenta condiciones de perturbación previas por actividades antropogénicas (uso agropecuario), así como eventos climáticos.

El impacto social será neutro, pues el proyecto se trata simplemente de la construcción de la Lotificación y Urbanización de un futuro desarrollo inmobiliario, por lo que probablemente la generación de empleos relacionados con él se limitará a la etapa de construcción; sin embargo, puede esperarse la apertura de espacios de oportunidad de empleo de este sitio. De esta manera pudiese anticiparse un escenario positivo para la sociedad.

Como media de mitigación y compensación se mantendrán áreas de conservación de la vegetación, que estarán integradas al área de construcción distribuida en el predio, con el fin de mantener la biodiversidad y hábitat disponible a la fauna silvestre identificada en la zona.

El mantenimiento de las áreas de conservación permitirá la continuidad de la vegetación en el área de influencia del proyecto, lo cual favorecerá la movilidad de la fauna silvestre de la zona.

En el caso de suceder alguna contingencia ambiental relacionada con alguna etapa del proyecto, el promovente se hará cargo de implementar las necesarias medidas de mitigación de impactos que apliquen al caso.

CONCLUSIONES

En el estudio del proyecto Desarrollo Inmobiliario "San Matías" los resultados obtenidos del análisis de la información del medio natural del predio y sus alrededores, así como del tipo de proyecto, permite prever un impacto negativo sobre el ecosistema. Presentar una Manifestación de Impacto Ambiental previo a la construcción del proyecto, es una oportunidad de aplicar medidas preventivas y de mitigación que de otra manera difícilmente se hubiera hecho.

La consideración final es por lo tanto que la construcción y operación del proyecto Desarrollo Inmobiliario habitacional "**San Matías**", es un proyecto generador de impactos ambientales, perfectamente evitables o mitigables, y cuyos beneficios, siempre y cuando se cumplan las medidas y condicionantes, rebasan a los efectos negativos ambientales.

En este contexto, de manera específica, se enlistan las conclusiones obtenidas a partir del conocimiento del proyecto, de la caracterización ambiental de la zona de estudio y de la evaluación de los efectos generados:

- Se trata de un proyecto de habitacional, ubicado en una zona en proceso de urbanización compatible con este uso.
- Se conformará un área de conservación, donde se reforestará con especies propias del ecosistema de la zona, para propiciará el desarrollo de especies de flora de nativa.
- Las medidas de prevención minimizarán el impacto generado por las diversas acciones, especialmente en las etapas de preparación y construcción del proyecto.
- Se implementarán medidas para el manejo adecuado de los residuos sólidos y las aguas residuales.
- El proyecto cumple con la normatividad en materia ambiental.

Por lo anterior, se concluye que el proyecto de construcción y operación de Desarrollo Inmobiliario "San Matías" que se ubica en el municipio de Mérida, Yucatán se trata de un proyecto admisible, ambientalmente viable y socialmente aceptable, siempre y cuando se apegue a lo manifestado en este documento y se apliquen durante todas las etapas las medidas de prevención y mitigación de impacto propuestas.