THE OAKS

MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

2026

TABLAJE CATASTRAL 28180 DE LA LOCALIDAD DE DZIBICHALTÚN, MUNICIPIO DE MERIDA YUCATÁN.

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

1.1. Datos generales del proyecto

La presente Manifestación de Impacto Ambiental corresponde al proyecto denominado THE OAKS, el cual se encontrará ubicado en el tablaje catastral 28180 de la localidad de Dzibilchaltún, municipio de Mérida, Yucatán. Se presenta cuadro de coordenadas, así como una imagen satelital del polígono para una mejor visualización.



Imagen satelital del polígono

Cuadro de coordenadas del tablaje catastral.

CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO EST–PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)	CONVERGENCIA A	B	FACTOR DE ESC. LINEAL
1–2	12°38'44.01"	20.00	227,382.73	2,336,610.56	–0°56'45.111167"	–0°0'0.013567"	1.00051857
2–3	103°22'42.25"	50.00	227,387.11	2,336,630.08	–0°56'45.087687"	0°0'0.008042"	1.00051839
3–4	192°38'44.01"	20.00	227,435.75	2,336,618.51	–0°56'44.462482"	0°0'0.013565"	1.00051824
4–1	283°22'42.25"	50.00	227,431.37	2,336,599.00	–0°56'44.485967"	–0°0'0.008042"	1.00051842
AREA = 1000.00 M2 PERIMETRO = 140.00 m							

1.2. Datos generales del promovente.

El proyecto lo promueve la sociedad denominada ENTERSARE SAPI DE CV (RFC: ENT180323RB9), por conducto de su representante

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

2. DESCRIPCIÓN DEL SITIO Y DEL PROYECTO.

2.1. Naturaleza del proyecto

El proyecto THE OAKS, consiste en la edificación de un complejo departamental de planta baja y 4 niveles, en los cuales se distribuirán 28 unidades de vivienda, así como su correspondiente estacionamiento y amenidades.

El proyecto se ubica en la localidad de Dzibichaltún, municipio de Mérida, Yucatán, específicamente dentro del tablaje catastral 28180, este cuenta con una superficie total de 1,000 m2. La obra por desarrollar es nueva y pretende ofrecer las condiciones de una infraestructura innovadora, confortable y atractiva, con diseños arquitectónicos que permitan el aprovechamiento del paisaje natural, sin provocar una alteración en el ecosistema, postulando un desarrollo habitacional sustentable para la conservación y preservación del ambiente.

2.1.1. Del sitio del polígono

El sitio sobre el que se pretende llevar a cabo el proyecto THE OAKS se encuentra ubicado en el tablaje catastral 28180 de la localidad de Dzibichaltún y municipio de Mérida, Yucatán.



Imagen satelital del polígono.

Con el propósito de acreditar ante esta Honorable Secretaría la idoneidad del sitio propuesto para la implementación del proyecto, se llevó a cabo un análisis integral que consideró múltiples factores relevantes. Entre estos se incluyeron las condiciones físicas y ambientales tanto del predio como de su zona de influencia, el tipo y estado de conservación de la vegetación presente, así como la presencia y características de la fauna silvestre. Asimismo, se evaluaron los impactos existentes en el área inmediata y se identificaron oportunidades para aprovechar las condiciones actuales del terreno a fin de reducir posibles afectaciones.

El sitio sobre el que se pretende llevar a cabo el proyecto THE OAKS se encuentra ubicado dentro del tablaje catastral 28180, perteneciente a la localidad de Dzibichaltún, municipio de Mérida, Yucatán, así mismo para una mejor localización de este se presentan a continuación las coordenadas en formato UTM de la periferia del polígono.

2.2. De las obras a ejecutar.

Previo análisis del sitio donde se planea implementar THE OAKS, 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 áreas		
Superficie total del terreno	1,000.00 m2	100 %
Área de conservación	168.53 m2	16.85 %
Área permeable	165.66 m2	16.57 %
C.O.S.	644.06 m2	64.41 %
Muros perimetrales	21.75 m2	2.17 %
Total	1,000.00 m2	100%

Una vez desglosados los conceptos que conforman el cuadro de áreas del proyecto 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:

2.2.1 Obras y actividades provisionales.

Se colocará una bodega desmontable de dimensiones reducidas, construida con láminas galvanizadas, con el propósito de resguardar material y equipo relacionado con el proyecto. Esta bodega será de carácter temporal y estará en uso exclusivamente durante la fase de construcción del proyecto, siendo retirada una vez concluidos los trabajos, esta se ubicará en la zona que a futuro será considerada el pasillo de acceso de los automóviles, como se observa en la imagen anterior, buscando no esto no causar afectaciones en las áreas propuestas como de conservación.

2.2.2 Preparación del sitio.

2.2.3 Construcción.

El proyecto se compone de un complejo departamental de 5 niveles, y 28 unidades de vivienda distribuidos en su interior, todo esto se llevará a cabo en el tablaje catastral 28180 de la localidad de Dzibichaltún, municipio de Mérida, Yucatán, el cual cuenta con una

superficie total de 1,000 m2, sin embargo la totalidad de este no pretende ser afectada por actividades de construcción, ya que se plantea designar en su interior áreas verdes y de conservación.

Distribución de las áreas por nivel:

- ***Planta baja, espacios techados:***
    - Estacionamiento techado
    - Elevador y escaleras
    - Bodega

- ***Planta baja, espacios exteriores no techados:***
    - Áreas verdes
    - Vestíbulo de acceso
    - Pasillo de circulación
    - Área descubierta del estacionamiento
    - Huella de muro perimetral

- **Nivel 1:**
    - Depto Tipo "A-1" (74.24 m2 x 1 Unidad)
    - Depto Tipo "A-2" (74.24 m2 x 1 Unidad)
    - Depto Tipo "B-1" (71.46 m2 x 3 Unidades)
    - Depto Tipo "B--2" (71.46 m2 x 3 Unidades)
    - Pasillo de circulación (51.82 m2)
    - Elevador y escaleras (19.62 m2)

- **Nivel 2:**

- Depto Tipo "A-1" (74.24 m2 x 1 Unidad)
- Depto Tipo "A-2" (74.24 m2 x 1 Unidad)
- Depto Tipo "B-1" (71.46 m2 x 3 Unidades)
- Depto Tipo "B--2" (71.46 m2 x 3 Unidades)
- Pasillo de circulación (51.82 m2)
- Elevador y escaleras (19.62 m2)

- **Nivel 3:**
  - Depto Tipo "A-1" (74.24 m2 x 1 Unidad)
  - Depto Tipo "A-2" (74.24 m2 x 1 Unidad)
  - Depto Tipo "B-1" (71.46 m2 x 3 Unidades)
  - Depto Tipo "B--2" (71.46 m2 x 3 Unidades)
  - Pasillo de circulación (51.82 m2)
  - Elevador y escaleras (19.62 m2)

- **Nivel 4 (rooftop):**
  - Depto Tipo "A-1" (74.24 m2 x 1 Unidad)
  - Depto Tipo "B-1" (74.24 m2 x 2 Unidades)
  - Depto Tipo "B-2" (71.46 m2 x 1 Unidad)
  - Amenidades (Estudio / Coworking/ Baño / Media room / Terraza / Bodega) (114.89 m2)
  - Piscina (20.04 m2)
  - Pasillo de circulación (60.33 m2)
  - Elevador y escaleras (19.76 m2)
  - Azotea de servicios (146.39 m2)

Tipología de los departamentos:

Tipología A de 74.24 m2 (7 unidades)

- 2 recamaras con guardarropa.
- 2 baños completos.
- Comedor.
- Cocina.
- Área de servicio.
- Balcón ubicado con vistas al frente.

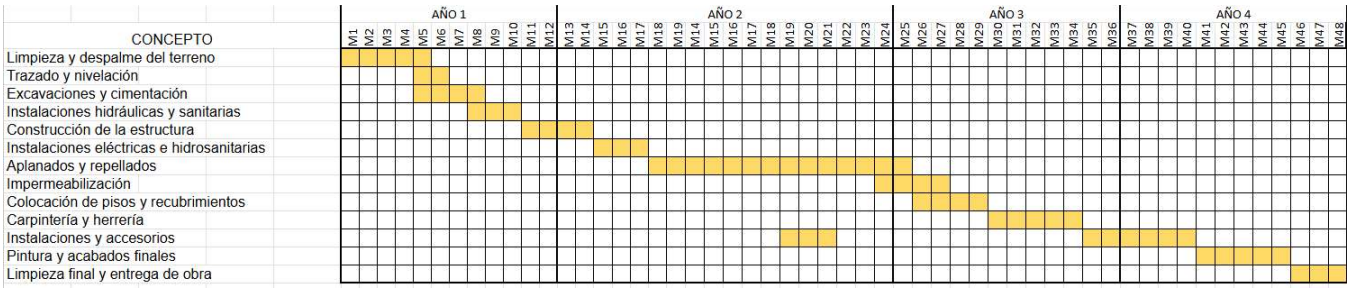
Tipología B de 71.46 m2 (21 unidades)

- 2 recamaras con guardarropa.
- 2 baños completos.
- Comedor.
- Cocina.
- Área de servicio.
- Balcón ubicado con vista lateral.

2.2.1. Programa calendarizado de obras y actividades.

Ya enumeradas y descritas las obras y actividades a realizar del proyecto de los departamentos, se presenta el programa calendarizado del orden y tiempos que llevará la conclusión de cada una de las etapas; además, una vez confirmados los plazos de trabajos, se presenta el costo o inversión total estimada del proyecto**.**

Anexo a este documento se presenta el programa de acuerdo con la distribución de tiempo y obras a realizar para el proyecto. Se considera para la construcción del proyecto, una jornada de 8 horas diarias, 6 días a la semana, sin embargo, esto puede variar dependiendo de factores que obliguen a la interrupción de las obras. Es importante mencionar que el cronograma en comento se anexa en digital (USB o memoria magnética) al presente Manifiesto para una visualización más clara.



La fase de implementación y construcción del proyecto se proyecta que tome alrededor de 48 meses para su completa realización. Una vez operativo, la duración del proyecto dependerá en gran medida del mantenimiento continúo proporcionado por el propietario, estimándose una vida útil aproximada de 99 años.

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

El presente capítulo expone los resultados del análisis de los instrumentos de planeación vigentes con relación a desarrollos habitacionales, así como su correspondencia con los aspectos ambientales vinculados al manejo y aprovechamiento de los recursos naturales durante las etapas de construcción y operación del proyecto.

3.1. Programas de Ordenamiento Ecológico.

3.1.1. Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán.

El POETY, considera dentro de sus lineamientos, aspectos ambientales, sociales y económicos, así como la opinión pública para definir la zonificación del Estado, así como su uso más apropiado. Dicha zonificación dio como resultado la creación de Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en las cuales se dividió el territorio del Estado. El proyecto THE OAKS se encuentra dentro de la **UGA 053-APROV-MER.** A continuación, se presenta la tabla de usos y criterios de la aludida UGA.

UGA	053-APROV-MER

Compatible: 1, 2, 6, 10, 11, 18, 19	Condicionado: 8, 12	Incompatible: 3, 4, 5, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 20
Uso vinculante: 6. Asentamiento humanos.		

3.1.2. Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán.

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) constituye una herramienta de política ambiental diseñada con el propósito de regular o incentivar el uso del suelo y las actividades económicas en el Territorio Costero del Estado. Este enfoque tiene como objetivo principal la preservación y aprovechamiento sustentable del medio ambiente, con la intención de salvaguardarlo. Se considera que este instrumento es altamente apropiado para coordinar las acciones humanas con el entorno, asegurando la sustentabilidad a corto, mediano y largo plazo del territorio. El área designada para la ejecución del proyecto se localiza dentro de la UGA MER04-SEL_AP2. A continuación, se detallan los usos de suelo presentes, aquellos que son compatibles y los que no lo son en esta UGA específica.

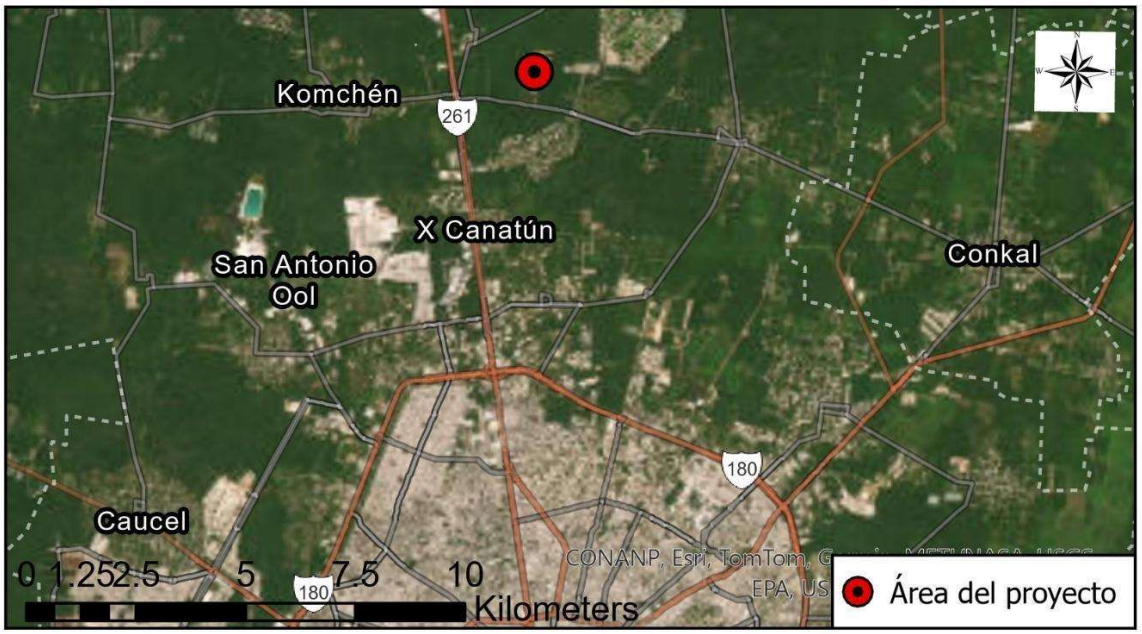
UGA	MER04-SEL_AP2	
Actual: 2, 3, 8, 9, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 28	Compatible: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29	Incompatible: 5, 13, 14, 15, 27

Uso vinculante: 21. Turismo alternativo (vivienda multifamiliar)

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

4.1. Delimitación del área de estudio.

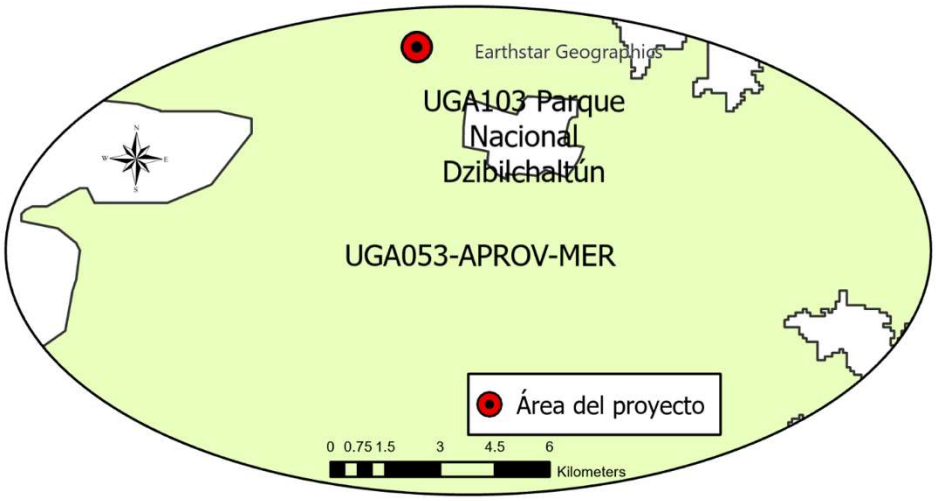
Para la descripción ambiental de la zona de su futuro establecimiento, se tomó como marco de referencia el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Yucatán (POETY). Este método de descripción tiene sus orígenes en la identificación de unidades homogéneas que comparten características naturales, sociales y productivas, así como una problemática ambiental actual.



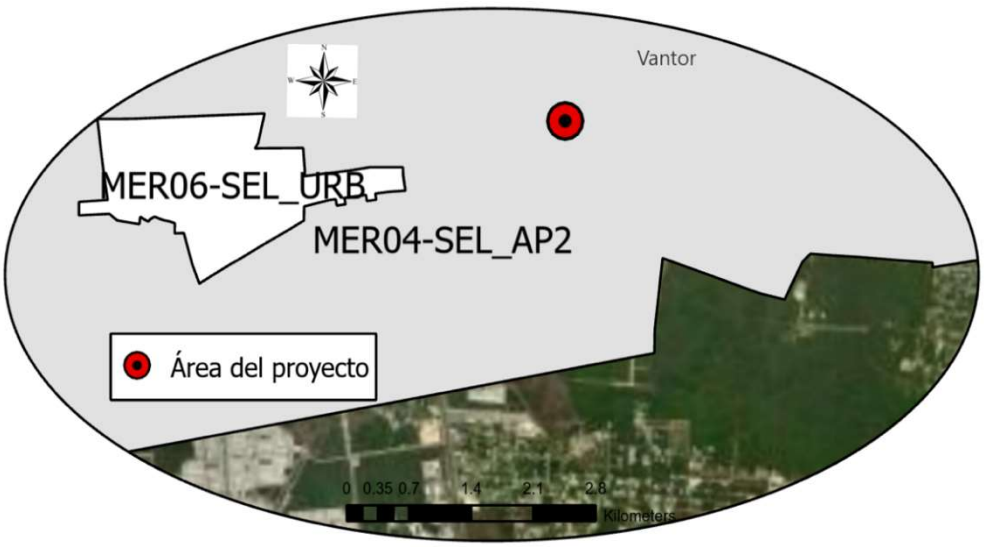
El predio de estudio se encuentra en la UGA053-APROV-MER. Esta UGA tiene una alta presencia de asentamientos humanos (59.14%), seguida de terrenos forestales (27.32%) y preferentemente forestales (8.69%). También hay una baja presencia de cuerpos de agua (0.24%) y terrenos no forestales (4.61%). Desde el punto de vista ecológico, se caracteriza

por un alto porcentaje de cobertura degradada (64.2%), lo que indica un ecosistema modificado con una baja presencia de áreas prioritarias para conservación (8.45%) y restauración (2.95%).

Se presenta un nivel de recarga de acuífero del 73.46%, lo que sugiere que aún cumple una función importante en la recarga hídrica regional. También el predio se ubica en la UGA MER04-SEL-AP2 del POETCY con principios similares de regulación y ordenamiento que la UGA del POETY.



Ubicación en UGAS UGA053-APROV-MER.



Ubicación en UGA MER04-SEL-AP2 del POETCY.

5. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.

Inicialmente, es relevante subrayar que, según se desprende de secciones previas, el proyecto se dividirá en tres fases: preparación del sitio, construcción y operación. En este contexto, en esta sección se pretende identificar y clasificar los posibles efectos e impactos ambientales que el proyecto THE OAKS podría generar durante cada una de estas etapas.

5.1. METODOLOGÍA PARA IDENTIFICAR IMPACTOS AMBIENTALES.

Un impacto ambiental se refiere a las consecuencias que surgen de las acciones llevadas a cabo en el marco de un proyecto o actividad, generando alteraciones, ya sean positivas o negativas, en el entorno o en alguno de sus componentes. La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en su artículo 3°, fracción XX, define "Impacto Ambiental" como la transformación del entorno resultante de la intervención humana o de procesos naturales.

Estas definiciones resaltan la idea de que cualquier iniciativa o acción, incluyendo el proyecto THE OAKS, implica efectos que deben ser evaluados para determinar su naturaleza y magnitud. En este contexto, el proyecto, al igual que cualquier obra, engendra impactos tanto positivos como negativos. Por consiguiente, se vuelve crucial examinar de manera minuciosa los posibles efectos resultantes de las acciones emprendidas, proponiendo estrategias destinadas a prevenir o reducir los riesgos asociados. Además, se persigue la identificación de áreas de oportunidad con el propósito de maximizar los beneficios en diversas dimensiones. En resumen, se busca un enfoque integral que considere las repercusiones ambientales y proponga medidas para optimizar el equilibrio entre los aspectos positivos y negativos del proyecto.

LISTA INDICATIVA DE INDICADORES DE IMPACTO.

COMPONENTE	INDICADOR
Abióticos (Físicos y Químicos)	Calidad del aire Calidad del suelo Estabilidad del suelo Calidad de agua subterránea Disponibilidad de Agua Generación de ruido
Bióticos (Flora y Fauna)	Vegetación Terrestre Fauna Terrestre Hábitat Terrestre
Abióticos	Estructura del paisaje Microclima Calidad sanitaria del ambiente
Socioeconómicos	Empleo y mano de obra Infraestructura y servicios Calidad de vida Patrones de vida

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

En este segmento, se expondrán el diseño y el programa de implementación de las medidas, acciones y políticas destinadas a prevenir, eliminar, reducir y compensar los impactos previamente identificados y reportados con respecto al proyecto THE OAKS.

El conjunto de medidas descritas en este capítulo deberá ser aplicado durante las diversas etapas y fases del proyecto, abarcando la preparación, construcción y operación del sitio, según corresponda.

Es crucial distinguir entre dos tipos de medidas:

1. **Medidas Preventivas o Protectoras:** Estas acciones están diseñadas para minimizar, antes de su ocurrencia o concreción, los impactos asociados al desarrollo del proyecto. En otras palabras, estas medidas poseen un carácter preventivo y están orientadas a anticipar posibles impactos negativos.
2. **Medidas Mitigadoras:** Por otro lado, estas medidas se emplearán para subsanar los daños que inevitablemente se producirán durante todas las etapas del desarrollo del proyecto. Tienen un enfoque correctivo y están diseñadas para contrarrestar o reducir los efectos adversos que puedan surgir durante la ejecución del proyecto.

El diseño y la implementación efectiva de estas medidas son esenciales para garantizar una gestión ambientalmente responsable y sostenible del proyecto, procurando la preservación del entorno y minimizando los impactos negativos en la medida de lo posible.

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

7.3. Conclusiones.

Después de una exhaustiva recopilación, análisis y evaluación de la información presentada en los capítulos anteriores referentes al proyecto THE OAKS se llega a conclusiones fundamentales que respaldan la viabilidad ambiental y legal del proyecto.

1. Ubicación:

- El proyecto tiene como objetivo la construcción de un complejo departamental de planta baja y 4 niveles, dentro de los cuales se distribuirán 28 unidades de vivienda y amenidades, todo esto dentro del tablaje catastral 28180 de la localidad de Dzibichaltún, municipio de Mérida, Yucatán. *Se concluye que, el predio tiene clara accesibilidad directa de una carretera principal, así como posibilidad de abastecimiento de todos los servicios necesarios para hacer autosuficiente a los departamentos.*

2. Cumplimiento Legal:

- El análisis de la legislación aplicable revela que el proyecto no contraviene los programas de ordenamiento territorial competentes en la región. Se destaca el compromiso de cumplir rigurosamente con las Normas Oficiales Mexicanas, decretos y reglas administrativas aplicables en todas las etapas del proyecto, asegurando así la conformidad con las disposiciones legales establecidas.

3. Conservación de Especies y Medio Ambiente:

- Dentro del proyecto se plantea la instalación de un área de conservación, buscando con esto la protección de especies de flora y fauna típicas de la zona.

4. Beneficios Socioeconómicos y Conservación Ecológica:

- El proyecto no solo busca el desarrollo de la infraestructura, sino también beneficios socioeconómicos para las comunidades locales. La conservación de la riqueza ecológica se considera un pilar fundamental para lograr la sustentabilidad. Esta estrategia contribuirá tanto al desarrollo económico de la población local como a la preservación del medio ambiente.

5. Síntesis de la Viabilidad Ambiental:

- En resumen, considerando todos los elementos presentados, se concluye que THE OAKS es ambientalmente viable. El proyecto no solo cumple con los criterios de regulación ecológica, restricciones y normas oficiales aplicables a la región, sino que también demuestra un compromiso claro con la sostenibilidad y el equilibrio entre el desarrollo humano y la conservación del entorno natural, considerando como parte de su atractivo las áreas verdes y de conservación que propone.

En virtud de estas conclusiones, se espera que el proyecto se desarrolle de manera responsable, contribuyendo al bienestar de la comunidad local, fomentando la armonía con el entorno natural y sirviendo como un modelo de desarrollo sustentable en la región.

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

8.1. Anexos.

Como ANEXO 1 se presenta el expediente del Manifiesto de Impacto Ambiental en formato digital (2 memorias USB)

En el ANEXO 2 se presentan los planos del proyecto.

El ANEXO 3 consta de la documentación legal de la persona promovente:

Como ANEXO 4 se presenta la Cédula Profesional del responsable del estudio.

Para el ANEXO 5 se presenta el Resumen Ejecutivo del estudio.

Por último, el ANEXO 6 consta del Plan de Manejo Integral de Residuos.