CASA QUEÑA



Manifestación de Impacto Ambiental para Proyectos que requieren Cambio de Uso de Suelo

Modalidad Particular

RESUMEN

I. Resumen

I.1 Antecedentes

El presente estudio se somete al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de conformidad con lo establecido en la Resolución Administrativa No. 067 de fecha 14 de enero de 2026, emitida dentro del Expediente Administrativo No. PFPA/26.1/3S.4/00042-2025 de fecha 25 de agosto de 2025, integrado por la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Oaxaca, para el proyecto "Casa Queña".

El procedimiento administrativo deriva de las violaciones a lo dispuesto en los artículos 28 primer párrafo fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el 5° primer párrafo inciso O) fracción I del Reglamento de la citada Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental relativo al cambio de uso de suelo en áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, atribuibles al Promovente por la preparación del sitio, construcción y operación de un desarrollo inmobiliario sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental.

Derivado de lo anterior, en la Resolución Administrativa No. 067 en su Considerando VIII numeral 3 se solicita a la Promovente someter al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental las obras y actividades objeto de la visita de inspección a efecto de obtener la autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

I.2 Ubicación

El proyecto "Casa Queña", ubicada en la localidad de Mazunte, municipio de Santa María Tonameca, estado de Oaxaca. La obra se encuentra construida y en

operación. Las coordenadas de referencia son X=761898 m, Y=1733365m, referidas al sistema de proyección UTM, datum WGS84 Zona 14.

I.3 Descripción del proyecto

El proyecto corresponde a la construcción de un desarrollo habitacional en una superficie de 631.2 m^2 (0.063 ha). El desarrollo habitacional se conforma por un edificio de dos plantas, con áreas públicas: estancia, comedor, cocina, ½ baño, alacena y terraza; área privada: recámara principal con baño y terraza, tres recámaras secundarias cada una con baño; área de servicio: recámara de servicio, baño, área de lavado, bodega y estacionamiento; amenidades exteriores: alberca. La superficie destinada a la construcción corresponde a 255.03 m^2 (0.025 ha).

Para el tratamiento de agua, la casa cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales, diseñada para el manejo de aguas domésticas generadas durante la operación del proyecto. Respecto al abastecimiento de agua potable y energía eléctrica, estará se realiza mediante la conexión a la infraestructura de servicios existente en la zona.

I.4 Características ambientales del sitio

El área del Proyecto y el Sistema Ambiental no se ubica en alguna Área Natural Protegida (ANP), Área de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS), Región Terrestre Prioritaria, Región Hidrológica Prioritaria y Sitio Ramsar; si bien en el área del Proyecto se encuentra dentro de la Región Marina Prioritaria denominada Puerto Angel–Mazunte, la naturaleza, dimensión y ubicación de la obra no implicaron interacción directa con ecosistemas marinos o costeras, la construcción se realizó en una superficie previamente modificada por actividades antropogénicas, sin afectar ecosistemas marinos o costeros, cuerpos de agua superficiales o procesos ecológicos relevantes.

En el componente biológico, se registró la presencia de especies de flora nativa, endémica y ornamental, manteniéndose una diversidad vegetal representativa de Selva Baja Caducifolia. En relación con el componente flora, en los sitios de muestreo realizados en la periferia del Proyecto se obtuvieron 11 especies; adicionalmente a los sitios de muestreo se realizó un recorrido de inspección dentro del inmueble constatando la permanencia de 26 ejemplares pertenecientes a 11 especies y 31 especies ornamentales introducidas con fines paisajísticos y de jardinería.

Respecto a la fauna, se identificaron principalmente especies adaptadas a ambientes modificados, teniendo como resultado la presencia de cinco ordenes, seis familias, seis géneros y seis especies, con una abundancia total de siete individuos registrados.

En el ámbito socioeconómico, el proyecto es compatible con la vocación habitacional y turística predominante de la localidad, integrándose al patrón de ocupación existente sin generar cambios relevantes en la dinámica social o económica local.

Considerando que el proyecto se encuentra construido y en operación dentro de un sitio previamente intervenido, se concluye que no genera impactos ambientales significativos adicionales sobre los componentes físicos, biológicos y socioeconómicos del entorno.

I.5 Identificación y evaluación de impactos ambientales

Se determinó que los principales impactos ambientales del proyecto estarán asociados al componente hídrico, derivado del consumo de agua y la generación de aguas residuales durante la etapa de operación. Asimismo, se identificaron afectaciones relacionadas con el incremento en los niveles de ruido, la emisión de gases y partículas a la atmósfera por el tránsito vehicular y las actividades de

mantenimiento, así como una mayor demanda de servicios e infraestructura local ocasionada por la presencia y permanencia de los usuarios.

La evaluación ambiental realizada permitió determinar que los impactos identificados presentan en su mayoría una magnitud irrelevante a moderada, un alcance predominantemente local y, en su mayoría, son susceptibles de prevención, mitigación o control mediante la aplicación de las medidas propuestas.

Desde el punto de vista socioeconómico, el proyecto contribuye al fortalecimiento de la actividad turística de la zona, al proveer alojamiento cerca de las atracciones naturales de Mazunte, favoreciendo así la generación de empleos, la contratación de servicios locales y la derrama económica en beneficio de la población de Mazunte.

I.6 Medidas de prevención y mitigación

Entre las acciones más relevantes se encuentran la integración del proyecto con los elementos naturales, la conservación de individuos arbóreos presentes en el área antes de las actividades constructivas, la integración de áreas verdes, la operación de la Planta de Tratamiento Residual, el uso de agua tratada para riegos, el manejo de los residuos, las cuales contribuirán a disminuir los efectos sobre los componentes ambientales del Sistema Ambiental.

Por otro lado, para minimizar los efectos ambientales derivados de la operación del proyecto se implementarán medidas como: Manejo adecuado de residuos sólidos urbanos mediante recolección y disposición autorizada, Mantenimiento periódico de las instalaciones hidráulicas y sanitarias, Uso eficiente del agua y energía, Conservación de la vegetación existente dentro del predio y Prohibición de actividades que impliquen afectación adicional a la flora y fauna local.