



**Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental**

Clave de Proyecto: 03BS2025TD080
Bitácora: 03/MP-0032/12/25

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1510/26
Asunto: Resolución Manifestación de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur a 14 de julio de 2026

MARALEGRE, S.A. DE C.V.

C. ALEJANDRO SAITO MURGUIA, REPRESENTANTE LEGAL

Recibi original

23 julio 2026

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0032/12/25** integrado con motivo de la solicitud de evaluación en materia de impacto ambiental para la obra denominada **"CASA TELAYU"** mediante la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P) ante esta Oficina de Representación (ORE) de la SEMARNAT el día 11 de noviembre de 2025, para la autorización en materia de impacto ambiental de obras y actividades consistentes en una villa con enfoque de sustentabilidad a desarrollarse dentro de una superficie total de 5,104.80 m², en un predio ubicado en el Ejido El Sargento y su Anexo La Ventana, en el Municipio de La Paz, B.C.S.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la persona moral denominada Maralegre, S.A. de C.V. y a su representante, el C. ALEJANDRO SAITO MURGUIA se les designará como **Promovente**, la actividad del Proyecto será nombrado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designada como la **MIA-P**; y,

RESULTANDO

I. Que el 11 de noviembre de 2025 ingresó en esta Oficina de Representación (ORE) de la SEMARNAT en Baja California Sur, el trámite SEMARNAT-04-002-A: Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular, no incluye actividad altamente riesgosa, con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º incisos O) y Q), 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).

II. Que con fecha 8 de diciembre de 2025, se recibió en esta ORE un escrito libre adjuntando el extracto del proyecto publicado en el periódico *"El Sudcaliforniano"*, en su edición del 8 al 14 de diciembre de 2025 conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el *Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los*



"CASA TELAYU"
Maralegre, S.A. de C.V.



trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

III. Que el 17 de diciembre de 2025, la SEMARNAT publicó en el número DGIRA/0057/25 de la Gaceta Ecológica y en portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2025/gaceta_0057-25.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 11 al 16 de diciembre de 2025 incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su REIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

IV. Que el 17 de diciembre de 2025, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0032/12/25, ésta ORE puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA.

V. Que el 18 de mayo de 2026 se recibió en esta ORE un escrito libre de la promovente solicitando se diera continuidad a la atención de su trámite.

VI. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y

CONSIDERANDO

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 inciso A fracción VII subinciso a), 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos O y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57 de su REIA esta ORE en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que el artículo 5, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del Proyecto son de competencia Federal, de conformidad con lo dispuesto en la fracción



VII y IX del citado artículo y en los incisos O) y Q), del artículo 5 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

3. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades para, en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los 34 y 35, fracción X, inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

4. Que esta ORE en cumplimiento con lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA y 12 de su REIA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio, Programa de Desarrollo Urbano, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, Normas Oficiales Mexicanas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos.

5. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Baja California Sur procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar el desarrollo del Proyecto, bajo lo establecido en la normatividad aplicable destacando lo que a continuación se transcribe directamente de la MIA-P :

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El Proyecto "Casa Telayu" se ubica dentro del lote con clave catastral 1-04-015-0271, con una superficie total de 5,104.80 m², localizado en el Ejido El Sargento y su Anexo La Ventana, sobre la calle Corredor Mar de Cortés, en el Municipio de La Paz, Baja California Sur. El predio se encuentra en una zona con infraestructura básica y acceso mediante camino de terracería existente, por lo que no se requiere la apertura de nuevos caminos.

El Proyecto consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo de una villa con enfoque de sustentabilidad, integrada por 16 bungalows, 2 casas principales y 2 casas de servicio, así como áreas comunes con amenidades, estacionamiento y áreas de servicios. Los bungalows se distribuirán en cuatro módulos de cuatro unidades cada uno, desarrollados en dos niveles.

Dentro del predio se identifica vegetación secundaria arbustiva de Matorral sarcocaulé, correspondiente al matorral xerófilo característico de la región. Asimismo, se señala que no existen humedales, manglares, cuerpos de agua superficiales permanentes, zonas de inundación, sitios arqueológicos o históricos, ni el predio se localiza dentro de un Área Natural Protegida o de alguna zona de conservación ecológica. Como parte del proyecto se contempla el rescate y reubicación de ejemplares de flora y fauna silvestre previo al desarrollo de las obras.





La vida útil estimada del proyecto es de 50 años.

- El abastecimiento de agua potable se realizará mediante la red del OOMSAPAS La Paz, previa obtención de la factibilidad correspondiente. El proyecto contempla una demanda estimada de 5,348 litros diarios y un almacenamiento de 20,000 litros, mediante dos cisternas de 10,000 litros cada una.
- La energía eléctrica será suministrada por la red de distribución de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante una acometida de media tensión y una subestación tipo pedestal con capacidad de 150 kVA.
- Las aguas residuales serán tratadas mediante un biodigestor anaerobio con capacidad para 23 personas, complementado con dos cisternas de 10,000 litros para el almacenamiento del agua tratada, debido a que la zona no cuenta con red de drenaje sanitario municipal.
- Los residuos sólidos urbanos serán gestionados por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales de La Paz o, en su caso, mediante un prestador de servicios autorizado.

A continuación, se transcriben algunos de los aspectos más relevantes del sistema ambiental considerados por el promovente en la MIA-P.

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

La región desértica de nuestro Estado corresponde a la zona más austral del denominado Desierto Sonorense, que contribuye con 3 subfloras: la denominada Costa Central del Golfo, que es una estrecha franja costera sobre casi toda la península en la vertiente del Golfo de California; el Desierto de Vizcaíno que ocupa la porción central de la península; y la última es la denominada Planicies o llanos de Bahía Magdalena que corresponde al sector ubicado en la vertiente del Pacífico (León-de la Luz et al., 2014). De manera específica, el proyecto se ubica dentro de la ecorregión Costa Central del Golfo.

Temperatura y precipitación. A partir de las normales climatológicas calculadas para la estación 3167 El Sargento, operada por la CONAGUA para el período de 1982-2017, se determinó la temperatura medio anual la cual fue de 23.6 °C. La temperatura máxima promedio se presenta durante los meses de mayo a septiembre; mientras que la mínima se registra entre los meses de noviembre a marzo. La temperatura máxima extrema fue de 43°C en el mes de mayo y junio de 1986 y en el mes de julio de 1993 igualmente se registraron temperaturas de 43°C. La temperatura mínima extrema registrada fue de 7 °C en el mes de enero de 1989, en noviembre de 1999 y en diciembre de 2003. La precipitación normal anual registrada es de 142.3 mm. La precipitación es de las mas bajas, las lluvias que se generan son de muy alta intensidad y corta duración.

Dirección y velocidad del viento. En términos generales, el viento en la península de Baja California tiene un comportamiento estacional bien marcado, producto de los cambios estacionales de los centros de presión atmosférica. Durante otoño, invierno y primavera el viento tiene una dirección



del NW con una velocidad de 8 a 12 m/s, mientras que en verano tiene una dirección de SE con una velocidad promedio de 5 m/s (Lavín y Marinone, 2003).

Ciclones tropicales. De acuerdo al Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), Baja California Sur es una entidad altamente expuesta a huracanes, ya que es el estado con mayor extensión de litoral (1,493 Km). En Baja California Sur, la temporada de huracanes y tormentas tropicales inicia en la primera quincena del mes de mayo y finaliza a principios de noviembre, siendo los meses de agosto, septiembre y octubre cuando se presenta la mayor ocurrencia. La región con mayor presencia de estos fenómenos meteorológicos se encuentra entre los 105° y 110° W, y los 15° y los 20° N a una distancia aproximada de 400 km de las costas de México. Los ciclones tropicales que afectan las costas del sur de Baja California se generan en el Océano Pacífico, en la región del Golfo de Tehuantepec, cerca de los 15° N iniciando su viaje hacia el W o NW, sin embargo, muy rara vez rebasan los 30° N, debido a la corriente fría de California. De acuerdo con Romero-Vadillo (2003) sólo cerca del 22% de los ciclones tropicales que se llegan a formar afectan las costas del sur de la península de Baja California.

Fisiografía. Baja California Sur forma parte de la provincia fisiográfica denominada "Península de Baja California", que a su vez se diferencia en cuatro subprovincias: Desierto de San Sebastián Vizcaíno, Sierra La Giganta, Discontinuidad Llanos de la Magdalena y Del Cabo. Específicamente, el SA establecido para el presente proyecto se ubica dentro de la Subprovincia Del Cabo. La Discontinuidad Del Cabo está constituida por un macizo batolítico de rocas graníticas y granodioríticas de edad cretácica, que se presenta en forma de complejo montañoso, las cuales intrusionan rocas metamórficas de edad mesozoica, así como también se presenta una serie de conglomerados y otros depósitos cuaternarios (Camacho, 2003). Se caracteriza por presentar sierras y lomeríos que vierten hacia el Pacífico. La mayor proporción de la recarga de agua subterránea alimenta a la vertiente del Golfo de California, presenta un conjunto de sierras de origen plutónico, con una orientación N - S (INEGI, 1996). ✓

Geología. Dentro del Sistema Ambiental podemos encontrar 2 tipos de roca principalmente: Granito (ígneas) y Arenisca conglomerada (sedimentaria). Específicamente, el proyecto cuenta con un tipo de roca Arenisca- Conglomerado.

Presencia de fallas geológicas. De acuerdo con el Atlas de Riesgos y Peligros Naturales del Municipio de La Paz (2012), entre los 23 riesgos naturales explorados en el atlas de riesgo, la zona de estudio presenta un muy alto riesgo a inundaciones e inundación por marea de tormenta y un alto riesgo por fallas y fracturas, sismos, huracanes, ondas tropicales y sequías. Asimismo, entre los riesgos considerados de nivel medio se encuentran el deslizamiento, derrumbes, la erosión hídrica y eólica, tormentas eléctricas, sequías y las lluvias extraordinarias. ✓

Sismicidad. De acuerdo a la Regionalización Sísmica de la República Mexicana establecida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el presente proyecto se encuentra ubicado en la zona C de dicha regionalización. Dicha zona es considerada como un sitio con sismicidad intermedia, donde se





registran sismos no tan frecuentemente o son zonas afectadas por altas aceleraciones pero que no sobrepasan el 70% de la aceleración del suelo.

Deslizamientos y derrumbes. de acuerdo con el Atlas de Riesgos y Peligros Naturales del Municipio de La Paz, Baja California Sur, la zona donde se ubica el Sistema Ambiental presenta un riesgo alto a Fallas y fracturas y Sismos; y un riesgo medio de deslizamiento y derrumbes.

Las fracturas y fallas son zonas de peligro debido a la naturaleza de este rasgo estructural, las zonas que representan mayor peligro se localizan en las Sierras La Palmillosa y Las Canoas entre las fallas La Paz y San Juan de Los Planes, al W de los poblados El Sargento y La Ventana donde se localiza una concentración de fallas con rumbos N-S y fallas más pequeñas con orientación prácticamente E-W.

El atlas de riesgo en relación con las fallas y fracturas concluye que el análisis de la intensidad que presenta este fenómeno y la vulnerabilidad de la población, las localidades que presentan alto riesgo por fallas y fracturas son: La Paz, El Sargento-La Ventana, Los Barriles y Todos Santos.

- Regosol: Son suelos minerales muy débilmente desarrollados en materiales no consolidados que no tienen un horizonte mólico o úmbrico, no son muy someros ni muy ricos en gravas (Leptosoles), arenosos (Arenosoles) o con materiales flúvicos (Fluvisoles).
- Arenosol: Son suelos con mas del 85% de arena, incluyen arenas depositada en dunas o playas. Se ubican en una franja en la zona de playa en la Bahía de LA Ventana.

Hidrología superficial. El presente SA se encuentra ubicado dentro de la Región Hidrológica 06 Baja California Sureste (La Paz), cuenca La Paz-Cabo San Lucas y de forma más específica, el SA se encuentra ubicado dentro de la subcuenca RH06Ad Las Palmas, la cual es de tipo abierto con drenaje hacia el mar. Respecto a la ubicación del SA con las Cuencas Hidrográficas de México de INEGI-INE-CONAGUA (2007), se observa, que el SA se encuentra dentro de la Cuenca Hidrográfica 866 Arroyo El Zotol, la cual es de tipo exorreica desembocando en el mar. Respecto al Conjunto de Datos Vectoriales de la carta topográfica de La Paz G12D83 y El Sargento G12D84, escala 1:50,000 del INEGI, se identifica la presencia de diversas corrientes superficiales de agua dentro del SA; sin embargo, ninguna de ellas corre a lo largo del sitio donde se ubica el proyecto. Las corrientes que se pueden identificar dentro del SA son de tipo efímero e intermitente, típicas del paisaje semidesértico de Baja California Sur, no obstante, es importante tener en cuenta que estas transportan agua únicamente durante eventos esporádicos de lluvias torrenciales, relacionadas generalmente a los ciclones tropicales que se acercan a la entidad durante el mes de septiembre. Por otro lado, los distintos Escenarios de Inundación del Atlas Nacional de Riesgos elaborado por la CENARED indican que no existe riesgo por inundación para las tasas de retorno de 2, 5, y 10 años, no obstante, muestran un riesgo por inundación para los periodos de retorno de 50 y 100 años. De igual forma, de acuerdo con el Atlas de Riesgos y Peligros Naturales del Municipio de La Paz, Baja California Sur, la zona donde se ubica el SA



presenta un alto riesgo a inundaciones e inundaciones por marea de tormenta; situación que se tomará en cuenta durante la construcción del proyecto.

Hidrología subterránea. La polygonal del SA se encuentra ubicado dentro del acuífero Los Planes, definido con la clave 0323 en el Sistema de Información Geográfica para el Manejo de Agua Subterránea (SIGMAS) de la CONAGUA. Su territorio se encuentra completamente vedado y sujeto a las disposiciones del decreto de veda "Acuerdo que establece el Distrito Nacional de Riego de Baja California Sur, declarando de utilidad pública la construcción de las obras que lo reforman" publicado en el DOF el 2 de julio de 1954. Esta veda es de tipo III, en las que la capacidad de los mantos acuíferos permite extracciones limitadas para usos domésticos, industriales, de riego y otros. De acuerdo con la Ley Federal de Derechos en Materia de Agua 2024, el acuífero se clasifica como zona de disponibilidad 1. El uso principal del agua subterránea es el agrícola. En el territorio que cubre el acuífero no se localiza distrito o unidad de riego alguna; los usuarios se encuentran organizados en el Comité Técnico de Aguas Subterráneas Valle de los Planes, A.C.,

C. ASPECTOS BIOTICOS.

Flora. La caracterización florística presentada en la MIA corresponde al predio del proyecto. Para determinar el tipo de vegetación presente en el Sistema Ambiental establecido, se realizaron 6 transectos aleatorios dentro del mismo. La longitud de cada uno de los transectos fue de 30 m, por 2 m de ancho a cada lado cubriendo de esta forma una superficie de 120 m² en cada de los transectos y una superficie total de 720 m².

Derivado de los muestreos de vegetación dentro del Sistema Ambiental se contabilizaron un total de 478 ejemplares y se identificaron 33 especies de flora distintas. También se muestran las estimaciones de densidad (individuos por especie por hectárea), siendo las especies con la mayor abundancia registrada, los que mayor densidad estimada presentan.

Tabla que describe las Especies de flora identificadas durante el monitoreo de vegetación realizado dentro del Sistema Ambiental.

Estrato	Familia	Nombre científico	Nombre común	Total de ind. en 720 m ²
Arbóreo	Anacardiaceae	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo	5
Arbóreo	Burseraceae	<i>Bursera microphylla</i>	Torote Colorado	5
Arbóreo	Euphorbiaceae	<i>Adelia brandegeei</i>	Pimientilla	3
Arbóreo	Euphorbiaceae	<i>Jatropha cinerea</i>	Lomboy	18
Arbóreo	Fabaceae	<i>Lysiloma candidum</i>	Palo Blanco	9
Arbóreo	Fouquieriaceae	<i>Fouquieria diguetii</i>	Palo Adán	12
Arbóreo	Resedaceae	<i>Forchhammeria watsonii</i>	Palo San Juan	4
Arbóreo	Rhamnaceae	<i>Colubrina viridis</i>	Palo Colorado	14



2026
año de
Margarita Maza

"CASA TELAYU"
Maralegre, S.A. de C.V.

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

pag 7 de 23



Arbustivo	Acanthaceae	<i>Ruellia californica</i>	Rama Parda	75
Arbustivo	Ebenaceae	<i>Diospyros intricata</i>	Zapotillo	3
Arbustivo	Euphorbiaceae	<i>Euphorbia californica</i>	Liga	7
Arbustivo	Euphorbiaceae	<i>Jatropha cuneata</i>	Matacora	96
Arbustivo	Euphorbiaceae	<i>Euphorbia lomelii</i>	Candelilla	6
Arbustivo	Euphorbiaceae	<i>Croton magdalenae</i>	Hormiguillo	2
Arbustivo	Fabaceae	<i>Coursetia glandulosa</i>	Palo Dulce	5
Arbustivo	Fabaceae	<i>Erythrostemon pannosus</i>	Palo Estaca	1
Arbustivo	Fabaceae	<i>Tephrosia palmeri</i>	Tephrosia	10
Arbustivo	Krameriaceae	<i>Krameria erecta</i>	Mezquitillo	14
Arbustivo	Lamiaceae	<i>Condea laniflora</i>	Lavanda Lanuda del Desierto	19
Arbustivo	Malvaceae	<i>Melochia tomentosa</i>	Malvarosa	2
Arbustivo	Malvaceae	<i>Gossypium davidsonii</i>	Algodón	3
Arbustivo	Passifloraceae	<i>Turnera diffusa</i>	Cimarrón	49
Arbustivo	Simaroubaceae	<i>Castela peninsularis</i>	Damiaana	3
Arbustivo	Solanaceae	<i>Solanum hindsianum</i>	Chaparro	3
Suculento	Asparagaceae	<i>Agave datylio</i>	Amargoso	3
Suculento	Cactacea	<i>Cylindropuntia cholla</i>	Mariola	14
Suculento	Cactacea	<i>Cochemiea armillata</i>	Maguey	14
Suculento	Cactacea	<i>Pachycereus pringlei</i>	Peninsular	51
Suculento	Cactacea	<i>Cochemiea poselgeri</i>	Choya Pelona	11
Suculento	Cactacea	<i>Cochemiea schumannii</i>	Biznaga de Brazaletes	18
Suculento	Cactacea	<i>Stenocereus thurberi</i>	Cardón	3
Suculento	Cactacea	<i>Stenocereus gummosus</i>	Biznaga de Poselger	3
Suculento	Cactacea	<i>Ferocactus townsendianus</i>	Viejito de Schumann	2
Suculento	Cactacea		Pitaya Dulce	6
Suculento	Cactacea		Pitaya Agria	2
Suculento	Cactacea		Biznaga Barril de San José	2
TOTAL				478

A continuación, se enlistan el número de especies y ejemplares registrados en cada uno de los puntos donde se llevó a cabo el levantamiento de campo dentro del Sistema Ambiental. Se observa que el sitio C5 registró la menor abundancia de ejemplares. Por el contrario, el sitio C3 presentó, la mayor abundancia, mientras que el sitio C2 registró la mayor riqueza de especies. Si comparamos los distintos sitios de muestreo con relación al Conjunto de Datos Vectoriales de Uso del Suelo y



"CASA TELAYU"
Maralegre, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Vegetación Escala 1:250,000, Serie VII (Capa Unión) de INEGI (2018) que se muestran en la Figura 47, podemos ver que todos los muestreos se realizaron dentro del tipo de vegetación secundaria arbustiva de matorral sarcocaula, motivo por el cual se registró una mayor riqueza de especies del estrato arbustivo.

Tabla que describe las especies y número de ejemplares registrados en cada uno de los puntos de muestreo donde se llevó a cabo el levantamiento de campo dentro del Sistema Ambiental.

Arbóreo	Anacardiaceae	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo	1	2	1	0	0	1	5
Arbóreo	Burseraceae	<i>Bursera microphylla</i>	Torote Colorado	1	1	2	0	0	1	5
Arbóreo	Euphorbiaceae	<i>Adelia brandegeei</i>	Pimientilla	1	1	0	0	1	0	3
Arbóreo	Euphorbiaceae	<i>Jatropha cinerea</i>	Lomboy	3	2	9	0	4	0	18
Arbóreo	Fabaceae	<i>Lysiloma candidum</i>	Palo Blanco	0	1	1	5	0	2	9
Arbóreo	Fouquieriaceae	<i>Fouquieria diguetii</i>	Palo Adán	1	2	3	3	1	2	12
Arbóreo	Resedaceae	<i>Forchhammeria watsonii</i>	Palo San Juan	0	0	0	3	0	1	4
Arbóreo	Rhamnaceae	<i>Colubrina viridis</i>	Palo Colorado	0	2	0	9	2	1	14
Arbustivo	Acanthaceae	<i>Ruellia californica</i>	Rama Parda	25	20	20	0	10	0	75
Arbustivo	Ebenaceae	<i>Diospyros intricata</i>	Zapotillo	1	0	0	0	0	2	3
Arbustivo	Euphorbiaceae	<i>Euphorbia californica</i>	Liga	3	3	1	0	0	0	7
Arbustivo	Euphorbiaceae	<i>Jatropha cuneata</i>	Matacora	12	4	28	30	11	11	96
Arbustivo	Euphorbiaceae	<i>Euphorbia lomelii</i>	Candelilla	0	2	4	0	0	0	6
Arbustivo	Euphorbiaceae	<i>Croton magdalenae</i>	Hormiguillo	0	0	0	2	0	0	2
Arbustivo	Fabaceae	<i>Coursetia glandulosa</i>	Palo Dulce	2	0	3	0	0	0	5
Arbustivo	Fabaceae	<i>Erythrostemon pannosus</i>	Palo Estaca	0	0	0	0	1	0	1
Arbustivo	Fabaceae	<i>Tephrosia palmeri</i>	Tephrosia	0	0	0	0	0	10	10
Arbustivo	Krameriaceae	<i>Krameria erecta</i>	Mezquitillo	2	0	5	0	6	1	14
Arbustivo	Lamiaceae	<i>Condea laniflora</i>	Lavanda Lanuda del Desierto	5	2	8	1	3	0	19
Arbustivo	Malvaceae	<i>Melochia tomentosa</i>	Malvarosa	0	1	0	0	0	1	2
Arbustivo	Malvaceae	<i>Gossypium davidsonii</i>	Algodón Cimarrón	0	0	2	1	0	0	3
Arbustivo	Passifloraceae	<i>Turnera diffusa</i>	Damiana	1	2	4	24	3	15	49
Arbustivo	Simaroubaceae	<i>Castela peninsularis</i>	Chaparro Amargoso	0	1	0	0	0	2	3
Arbustivo	Solanaceae	<i>Solanum hindsianum</i>	Mariola	0	2	0	0	1	0	3
Suculento	Asparagaceae	<i>Agave datylio</i>	Maguey Peninsular	0	11	0	0	3	0	14
Suculento	Cactacea	<i>Cylindropuntia cholla</i>	Choya Pelona	19	16	6	2	7	1	51
Suculento	Cactacea	<i>Cochemiea armillata</i>	Biznaga de Brazaletes	6	4	0	0	0	1	11





Suculento	Cactacea	<i>Pachycereus pringlei</i>	Cardón	4	8	3	0	2	1	18
Suculento	Cactacea	<i>Cochemiea poselgeri</i>	Biznaga de Poselger	1	1	1	0	0	0	3
Suculento	Cactacea	<i>Cochemiea schumannii</i>	Viejito de Schumann	1	0	0	0	2	0	3
Suculento	Cactacea	<i>Stenocereus thurberi</i>	Pitaya Dulce	1	0	1	0	0	0	2
Suculento	Cactacea	<i>Stenocereus gummosus</i>	Pitaya Agria	0	1	1	1	1	2	6
Suculento	Cactacea	<i>Ferocactus townsendianus</i>	Biznaga Barril de San José	0	0	0	2	0	0	2
ABUNDANCIA				90	89	103	83	58	55	478
RIQUEZA				19	22	19	12	16	17	33

Durante el monitoreo de vegetación dentro del Sistema Ambiental se registraron únicamente dos especies protegidas conforme la NOM-059-SEMARNAT-2010, que corresponde al Algodón Cimarrón (*Gossypium davidsonii*), bajo la categoría "Sujeta a protección especial". Así mismo, esta especie se encuentra catalogada como Vulnerable conforme la Lista Roja de especies amenazadas de la IUCN. Asimismo, se identificó la especie Biznaga barril de San José (*Ferocactus townsendianus*) que si bien no se pudo identificar con precisión que sea la subespecie *Ferocactus townsendianus townsendianus* que se encuentra bajo la categoría amenazada, se tomarán medidas para su protección. De igual forma se registraron otras 3 especies, que, si bien no se encuentran protegidas conforme las normas y leyes mexicanas, si se encuentran enlistadas dentro de la Lista Roja de La Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (IUCN). Se trata del Viejito de Schumann (*Cochemiea schumannii*) identificada bajo el estatus de "en peligro" globalmente, la Biznaga de Brazalete (*Cochemiea armillata*), identificada como especie "vulnerable" globalmente y la Biznaga de Poselger (*Cochemiea poselgeri*).

Fauna. Dentro del Sistema Ambiental se realizó un monitoreo por grupo faunístico. Específicamente, el registro de la herpetofauna se realizó bajo la técnica de inspección por Búsqueda por Encuentro Visual (VES, por sus siglas en inglés), la cual es la más costo-eficiente para el muestreo de ensamblajes de anfibios y reptiles respecto a otras técnicas como trampas de caída y parcelas (Doan, 2003). Cabe señalar que, para el monitoreo de los reptiles dentro del Sistema Ambiental, No se realizó la colocación de trampas de caída, el cual, si bien es uno de los métodos más conocidos para la captura de anfibios y reptiles (Brambila-Navarrete, sin año), es una técnica poco efectiva, por lo tanto, aunque las trampas de caída son una técnica ampliamente conocida, los registros que se pueden llegar a obtener a través de ellas son poco significativos, los cuales no justifican el tiempo y esfuerzo que requieren en su instalación.

Los resultados del monitoreo de reptiles realizado dentro del Sistema Ambiental, en la cual podemos ver que se sólo se registraron un total de 8 ejemplares de reptiles, correspondientes a las especies de Huico de garganta naranja y Lagartija nortea manchada lateral, siendo la primera la que mayor número de registros presentó.



Como resultado del monitoreo de la avifauna dentro del Sistema Ambiental establecido para el presente proyecto se registraron un total de 201 ejemplares. Podemos señalar que de todas las especies registradas únicamente la Perlita californiana (*Polioptila californica*) se encuentra protegida conforme la NOM-059-SEMARNAT-2010, bajo la categoría "Amenazada".

Los resultados del monitoreo de mamíferos realizado dentro del Sistema Ambiental, muestran que se registraron un total de 18 ejemplares de fauna silvestre, los cuales representan 4 especies, siendo la liebre cola negra (*Lepus californicus*) la especie registrada con mayor abundancia. Cabe señalar que de las especies enlistadas en la siguiente tabla, ninguna se encuentra bajo algún estatus de protección conforme la NOM-059-SEMARNAT-2010.

D. MEDIO SOCIOECONÓMICO.

Demografía y crecimiento poblacional. Baja California sur es la entidad con menor densidad poblacional de México, con 11 habitantes por km², de ellos, 8 de cada 10 residen en Los Cabos o La Paz (Secretaría de Gobernación, 2022). El estado recibe mucha más población de la que sale de su territorio, lo que refleja en el número de habitantes nacidos en otro país o estado que llegan al municipio de La Paz. ✓

La tasa media de crecimiento anual (TMCA) en la zona del PDDU de 2010 a 2020 fue de 1.48%, representando un incremento de 604 habitantes. En comparación, la TMCA para el municipio de La Paz para el mismo periodo fue de 1.52%, con un incremento de 34,963 habitantes.

De todas las localidades de la zona que contempla el PDDU, El Sargento y General Juan Domínguez Cota presentan tendencias al alza, mientras que las localidades de San Juan de Los Planes, San Pedro México y Agua amarga presentan un despoblamiento a lo largo de los últimos 20 años.

Vivienda. En la zona de estudio del proyecto existen 2,068 viviendas, de las cuales 59% se encuentran habitadas, 31% son de uso temporal y 10% se encuentran deshabitadas. No existen viviendas en uso colectivo. Destaca la vivienda de uso temporal tanto en La Ventana como en El Sargento, en donde esta representa el 63.35% y el 49.08% del total de viviendas en dichas localidades, respectivamente. Esto muestra la vocación turística que caracteriza a la zona de estudio, particularmente en la Zona de El Sargento-La Ventana.

Educación. En el área de influencia del proyecto, los indicadores educativos muestran que las localidades de San Juan de Los Planes y Agua Amarga presentan los mayores porcentajes de población que no asiste al nivel escolar correspondiente. Asimismo, las localidades de General Juan Domínguez Cota, San Juan de Los Planes, Agua Amarga, San Pedro México, Rancho El Gordo y Santa Rosa registran la mayor proporción de adultos que no concluyeron la educación básica o media superior, así como los mayores niveles de analfabetismo. ✓

Salud. La derechohabencia de la población a servicios de salud, de donde destaca el alto nivel de población sin afiliación, más el 15%, sugiriendo la presencia de empleo informal en la zona de estudio. ✓



E. IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

Respecto al total de impactos adversos, se tiene que la mayoría corresponden a impactos de importancia compatibles (92 interacciones) y el seguidos de impactos moderados (27 interacciones). De acuerdo con la evaluación realizada bajo los atributos de la matriz de importancia, solo se registra un impacto severo derivado de las actividades de desmonte.

Se destacar que la cantidad de impactos positivos identificados durante las etapas de preparación del sitio se deben las actividades que pretenden ser implementadas como medidas de prevención y mitigación de impactos. Se puede observar la mayoría de los impactos adversos se registran durante la etapa de construcción, esto se debe principalmente al incremento de actividades durante esta etapa los cuales se refieren justamente a las actividades de construcción de los elementos que conforman el proyecto.

Etapas	Adversos				Subtotal	Positivos	Total
	Compatible	Moderados	Severo	Crítico			
	S		S	S			
Preparación del sitio	14	14	1	0	29	74	103
Construcción	62	9	0	0	71	51	122
Operación y mantenimiento	16	4	0	0	20	17	37
Total	92	27	1	0	120	142	262

F. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.

En la MIA-P se propusieron medidas para prevenir y mitigar los impactos identificados. Al hacerse de cumplimiento obligatorio se transcriben en el **TÉRMINO CUARTO** del presente oficio resolutivo.

G. ANÁLISIS TÉCNICO - JURÍDICO.

Con base en la información técnica, legal y ambiental contenida en la MIA-P del proyecto denominado "Casa Telayu", se reconoce que el promovente solicita la autorización ambiental para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales con el objetivo de desarrollar una villa con un enfoque de sustentabilidad. El proyecto, en un predio de 5,104.80 m², está ubicado en el lote con clave catastral 1-04-015-0271; la superficie indicada en la escritura es de 5,111.84 m² en el ejido El Sargento y su Anexo La Ventana, en el municipio de La Paz, B.C.S.

En relación con el marco jurídico aplicable al proyecto, del análisis de la información presentada por el promovente se desprende que fueron identificadas las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, realizando la vinculación correspondiente con las actividades que integran el proyecto.

Respecto de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), se advierte que el promovente sometió el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en virtud de que contempla actividades que implican cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así



"CASA TELAYU"
Maralegre, S.A. de C.V.

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



como la ejecución de obras y actividades susceptibles de generar impactos sobre los componentes ambientales del sitio. En este sentido, la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular permite a esta autoridad evaluar los efectos ambientales derivados del proyecto y establecer, en su caso, las medidas de prevención, mitigación y compensación necesarias para garantizar la protección del ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

Asimismo, de conformidad con el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se considera que la información contenida en la MIA-P permite identificar las características del proyecto, las condiciones ambientales del área de estudio, los impactos ambientales potenciales y las medidas propuestas para su atención, dando cumplimiento a los elementos técnicos requeridos para la evaluación ambiental correspondiente.

Con relación a la vida silvestre, el promovente se compromete a la implementación de programas de rescate, reubicación y desalojo de fauna silvestre, así como acciones de rescate y reubicación de ejemplares de flora y fauna previo al inicio de las actividades de preparación del sitio. Dichas medidas se consideran congruentes con los objetivos de la Ley General de Vida Silvestre, al estar orientadas a prevenir afectaciones sobre ejemplares de flora y fauna silvestre presentes en el área de influencia del proyecto, particularmente aquellas especies con baja capacidad de desplazamiento o sujetas a algún régimen de protección.

Respecto de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, se reconoce que el proyecto contempla actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por lo que su ejecución se encuentra vinculada con las disposiciones aplicables en materia forestal. Sin embargo además de la autorización en materia de impacto ambiental, el promovente deberá obtener y cumplir con las autorizaciones, permisos y medidas de compensación que correspondan conforme a la legislación forestal vigente.

Considerando que el proyecto implica la remoción de vegetación forestal y la modificación de las condiciones naturales del terreno, su desarrollo deberá sujetarse estrictamente al cumplimiento de los términos, condicionantes, programas ambientales, medidas de mitigación y demás obligaciones establecidas por esta autoridad, así como a las autorizaciones que correspondan en materia forestal, urbana y de servicios.

Con referencia a los residuos, el proyecto contempla medidas adecuadas para su manejo en las diferentes etapas, incluyendo la disposición mediante servicios municipales o prestadores autorizados (con excepción de las aguas tratadas, para lo que será necesaria la contratación para la prestación de dicho servicio). Con lo anterior se evitan la generación de impactos adicionales derivados de un manejo inadecuado de residuos sólidos urbanos y, en su caso, aquellos residuos que pudieran generarse durante las actividades constructivas.

Respecto de los instrumentos internacionales vinculados con la conservación de la biodiversidad, se observa que el proyecto considera acciones compatibles con los objetivos del Convenio sobre la Diversidad Biológica, particularmente mediante la implementación de medidas destinadas a reducir





los impactos sobre los ecosistemas terrestres, rescatar ejemplares de flora y fauna silvestre y prevenir afectaciones innecesarias durante la ejecución de las obras.

Asimismo, se determina que el proyecto es compatible con lo establecido en el Plan Subregional de Desarrollo Urbano El Sargento-La Ventana, por lo que su ejecución deberá apegarse a las políticas, lineamientos, criterios y demás disposiciones contenidas en dicho instrumento de planeación territorial que resulten aplicables.

Durante el análisis del proyecto no se encontró que contravenga algún instrumento normativo, particularmente se se realiza con la adecuada aplicación de las medidas propuestas.

Derivado del análisis integral de la información técnica y jurídica presentada, esta autoridad considera que el proyecto denominado "Casa Telayu" cuenta con elementos suficientes para determinar su procedencia ambiental, toda vez que las actividades propuestas son compatibles con los instrumentos de planeación y regulación aplicables, y los impactos ambientales identificados pueden ser prevenidos, mitigados y compensados mediante la aplicación de las medidas propuestas por el promovente, así como aquellas que se establezcan en la presente resolución.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 42 fracciones XXXV Inciso c), XXXVI y LIX del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo del 2025; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5 fracciones O) y Q), 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su REIA en ejercicio de sus atribuciones esta ORE determina que el Proyecto objeto de la evaluación que se dictamina es ambientalmente viable por lo que se

RESUELVE

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el proyecto denominado "Casa Telayu" consiste en realizar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales con el objetivo de desarrollar una villa con un enfoque de sustentabilidad, que estará compuesta por 16 bungalows, 2 casas principales y 2 casas de servicio, incluyendo áreas comunes con algunas amenidades, estacionamiento y áreas de servicios, con una superficie total de 5,104.80 m² ubicado dentro el lote con clave catastral 1-04-015-0271 y con superficie en la escritura de 5,111.84 m², en el Ejido Sargento y su Anexo La Ventana, sobre la calle Corredor Mar de Cortes, en el Municipio de La Paz, B.C.S.

Esta autorización condicionada se otorga para las obras y actividades descritas en la MIA-P y en **RESULTANDO 5 A.** de este oficio resolutivo, según lo indicado a continuación:



- Bodega de materiales: Se utilizará una bodega de materiales consistente en un contenedor de 40 pies (12m x 3 m) apoyado sobre el terreno natural sobre barrotes de madera de 4"x4"x12' pies.
- Baños portátiles para trabajadores: Se contará con 2 cabinas de baños portátiles móviles diseñados para obra, proporcionando higiene a los trabajadores, con servicio de mantenimiento cada semana a través de un prestador de servicios autorizado.
- Depósitos de agua: se instalarán recipientes de 200 lts que serán llenados con pipas, en su caso, se colocará un tanque cisterna, el cual será retirado al finalizar las construcciones.
- Energía eléctrica: Durante las actividades de preparación del sitio y principalmente durante la construcción se contará con plantas generadoras de energía para los trabajos que requieran de electricidad. ✓
- Manejo de residuos y basura: Se contará con botes de basura para acumular todos los residuos sólidos urbanos y residuos producto de la obra; estos residuos serán retirados por el servicio de recolección de basura municipal; sin embargo, de no ser viable, su retiro será gestionado a través de un servicio particular que garantice su correcta disposición.

Existirán construcciones de 2 tipos: contenedores prefabricados que solo requieren de una base de cimentación y construcciones típicas, es decir, de block y concreto.

La instalación de los contenedores requerirá únicamente de una cimentación estructurada mediante zapatas aisladas de dimensiones variables según el tamaño del contenedor y con un empotramiento de 0.80 m. Mientras que la construcción de las habitaciones se realizará mediante métodos típicos constructivos, iniciando con la excavación y cimentación a base de mampostería con piedra de la región. La obra negra (construcción de muros, pisos, techos, etc.) se realizará una vez que se tengan los cimientos listos, y conforme se avance se realizará el emplaste de toda la obra.

Una vez concluida la obra negra, se realizará la instalación eléctrica y de plomería. Finalmente, conforme se vayan terminando todos los detalles de la obra negra y emplastes se iniciará con la fase de acabados: aplicación de pintura, colocación de puertas y ventanas, colocación de cancelería, pisos y azulejos y carpintería.

La etapa operativa del proyecto, entrará en vigor una vez que la instalación de los primeros contenedores y construcción de amenidades queden concluidos.

Las operaciones consistirán en el uso normal mediante estancias temporales de los visitantes incluyendo el uso de amenidades y las áreas comunes. ✓

El mantenimiento a las áreas comunes y bungalows se realizará por parte del promovente de acuerdo con un programa de mantenimiento previamente establecido y/o cuando sea requerido.

No está autorizada la construcción u operación de otras obras asociadas con el proyecto.

hdc

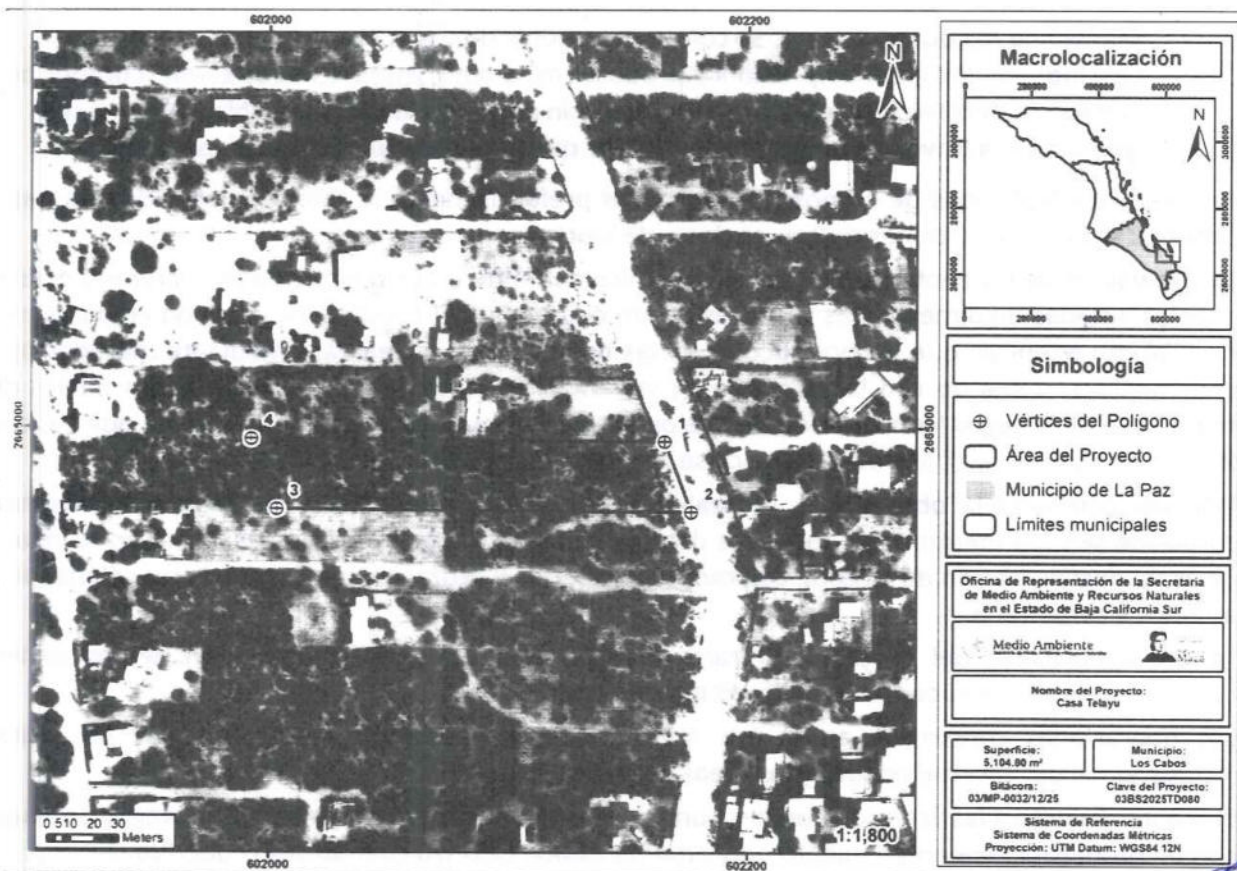


SEGUNDO. La ubicación del predio está dada por las coordenadas que se muestran en la tabla y figura a continuación:

Cuadro de construcción del proyecto "Casa Telayu".

LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
				Y	X
			A	2,664,994.186	602,165.321
B	S 20°33'59" E	31.629	B	2,664,964.573	602,176.432
C	N 89°38'49" W	173.224	C	2,664,965.640	602,003.211
D	N 19°51'56" W	31.400	D	2,664,995.171	602,992.541
A	S 89°40'24" E	172.783	A	2,664,994.186	602,165.321

SUERFICIE = 5,104.80 m²



2026
año de
Margarita Maza

"CASA TELAYU"
Maralegre, S.A. de C.V.

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



TERCERO. La presente autorización para el proyecto "CASA TELAYU" tendrá una vigencia de diez (10) años para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto y cuarenta (40) años para la etapa de Operación y Mantenimiento del proyecto, para un plazo total de cincuenta (50) años. Dicho plazo empezará a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

CUARTO. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por la promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el **TÉRMINO TERCERO**. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la PROFEPA, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en esta Resolución.

QUINTO. La promovente queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del REIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORE para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

SEXTO. La promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORE-SEMARNAT-BCS, en los Términos previstos en los artículos 6º y 28, del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta ORE-SEMARNAT-BCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

WPC



SÉPTIMO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su REIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación de la promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

Si durante el desarrollo de la actividad de construcción y/o modificación, se produce por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la población, inmuebles y/o al entorno de los vecinos, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o preventivo, así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente con independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

Queda bajo la más estricta responsabilidad del promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

OCTAVO. Como se indica en el **CONSIDERANDO 5 F**, las medidas de prevención y mitigación propuestas por el promovente en la MIA-P se hacen de cumplimiento obligatorio y consisten en lo siguiente:

Flora:

Implementación del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre.

Se prohibirá la quema de materiales y restos de vegetación.

La remoción de la cubierta vegetal se realizará de forma progresiva.

La remoción de la vegetación deberá de realizarse por medios mecánicos.

Fauna:

Implementación del Programa de Rescate, Reubicación y Ahuyentamiento de Fauna Silvestre

Suelo y subsuelo:

Durante el traslado y/o almacenamiento de tierra, se deberá de colocar encima una capa protectora.

Se incorporarán al suelo los residuos vegetales triturados.

Se limitarán las nivelaciones y compactaciones únicamente a las zonas definidas en el Proyecto.

Agua:

Se realizarán riegos "matapolvos" con agua tratada.

Instalación de una Biodigestor.

Paisaje:

Delimitación del área del Proyecto.

Instalación de contenedores para el Manejo de Residuos Sólidos y de Manejo Especial

Personal y seguridad:



"CASA TELAYU"
Maralegre, S.A. de C.V.

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Capacitación a los trabajadores sobre las Buenas Prácticas Ambientales.
Señalizaciones en el área del proyecto.
Instalación de Baños Portátiles.
Implementación del Programa de Mantenimiento Preventivo a Maquinaria y Equipo.
Se evitará que vehículos, maquinaria y equipo se quede funcionando mientras no sea necesario.
Se establecerán límites de velocidad dentro del área del proyecto.
Supervisión ambiental:
Se elaborará e implementará un Plan de Manejo Integral de Residuos.

NOVENO. Previo al inicio de las obras y actividades del proyecto, el promovente deberá obtener la autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF), de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones aplicables. ✓

DÉCIMO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la LGEEPA, que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47, primer párrafo del su REIA, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta ORE determina que la operación del proyecto, estará sujeta a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. El promovente deberá mantener durante toda la vida útil del proyecto las áreas ajardinadas con especies nativas de la región, garantizando su conservación, reposición y mantenimiento permanente.
2. En caso de pérdida o deterioro de ejemplares utilizados en las áreas verdes, éstos deberán ser reemplazados por la misma especie o de especies nativas equivalentes.
3. Quedará prohibida la introducción de especies vegetales invasoras o con potencial de desplazamiento de la vegetación nativa regional. ✓
4. El promovente deberá conservar la permeabilidad de las áreas no construidas y evitar su pavimentación o sellamiento adicional.
5. Se deberá implementar de manera permanente un programa de ahorro y uso eficiente del agua en todas las instalaciones del proyecto.
6. En caso de utilizar las aguas tratadas en el biodigestor para riego de áreas verdes, limpieza de patios o descarga de sanitarios, deberá especificar el uso pretendido a esta autoridad; en caso de no tener un uso previsto en el área del proyecto deberá contratar los servicios de colecta de las aguas residuales almacenadas con un prestador autorizado. ✓



7. El promovente deberá presentar el programa de manejo del efluente proveniente del biodigestor, especificando su destino final, volumen estimado de generación, frecuencia de extracción o aprovechamiento, responsable de su operación y mantenimiento, así como las medidas que garanticen que el almacenamiento temporal no genere riesgos sanitarios o ambientales. El almacenamiento en cisternas no deberá considerarse como disposición final del efluente.
8. Los residuos sólidos urbanos generados durante la operación deberán separarse y entregarse al servicio municipal autorizado para su disposición final.
9. Quedará prohibida la disposición, quema, enterramiento o abandono de residuos dentro del predio o en áreas colindantes.
10. En caso de generarse residuos peligrosos por actividades de mantenimiento, deberá registrarse en la SEMARNAT como generador y asegurarse de que se les de un manejo y disposición adecuada mediante empresas autorizadas conforme a la legislación aplicable.
11. Quedará prohibido realizar actividades de mantenimiento vehicular, cambio de aceites, combustibles o lubricantes en el área del proyecto.
12. Deberá mantener en buenas condiciones de operación toda instalación susceptible de generar fugas, derrames o contaminación del suelo y subsuelo.
13. El promovente deberá aplicar de manera permanente medidas para evitar el desperdicio de agua potable.
14. Quedará prohibida cualquier descarga de materiales, residuos, aguas jabonosas, solventes, pinturas o sustancias contaminantes al suelo o a los escurrimientos naturales.
15. Deberá mantener limpio el predio y sus áreas de influencia inmediata para evitar la proliferación de fauna nociva.
16. Esta prohibido alimentar, capturar, perseguir, lesionar o dar muerte a ejemplares de fauna silvestre que eventualmente se presenten en el predio.
17. En caso de detectarse ejemplares de fauna silvestre dentro del predio, se deberán aplicar las medidas de manejo previstas en el Programa de ahuyentamiento de Fauna presentado por el promovente.
18. El promovente deberá evitar dirigir fuentes de iluminación hacia la franja costera para reducir las afectaciones a la fauna marina sensible, y prevenir disturbios en su comportamiento natural, particularmente durante periodos de actividad reproductiva o anidación de tortugas.
19. No está permitida la posesión o introducción de fauna exótica que pudiera representar riesgo para las especies silvestres de la región.
20. El promovente deberá mantener las áreas verdes y elementos paisajísticos en condiciones adecuadas durante toda la operación y mantenimiento del proyecto.
21. Se deberán realizar acciones periódicas de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura para evitar deterioro visual, riesgos ambientales o afectaciones al paisaje.



2026
año de
**Margarita
Maza**

"CASA TELAYU"
Maralegre, S.A. de C.V.

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

pag 20 de 23



22. El promovente deberá designar un responsable ambiental encargado de supervisar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en este resolutivo.
23. Deberá implementarse y mantenerse vigente el Programa de Vigilancia Ambiental descrito en la MIA.
24. El responsable ambiental deberá llevar una bitácora de seguimiento en la que se registren las acciones de mantenimiento, manejo de residuos, conservación de áreas verdes y atención de contingencias ambientales.
25. En caso de presentarse derrames, fugas o cualquier contingencia ambiental, el promovente deberá aplicar inmediatamente las medidas correctivas necesarias para evitar daños al ambiente.
26. El promovente deberá presentar informes de cumplimiento de términos y condicionantes con periodicidad anual durante los primeros tres años posteriores a la emisión de la autorización. ✓
27. Los informes deberán incluir evidencia fotográfica georreferenciada del estado de las áreas ajardinadas, manejo de residuos, mantenimiento de infraestructura y cumplimiento de las medidas ambientales.
28. El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes podrá dar lugar a la imposición de medidas de seguridad, correctivas o sanciones previstas en la legislación ambiental aplicable.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

29. El promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello, el promovente deberá presentar a esta ORE, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el promovente desista de la ejecución del proyecto.

DECIMOPRIMERO. En caso de que el promovente decida realizar modificaciones al desarrollo previamente construido, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORE de la SEMARNAT en BCS, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta ORE, previo al inicio de las actividades del proyecto que, en su caso, se pretendan modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización. ✓

DECIMOSEGUNDO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49 de su REIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las



obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación del promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

DECIMOTERCERO. Si durante el desarrollo de la actividad de operación y mantenimiento se producen, por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la fauna silvestre, inmuebles y/o al entorno de los vecinos como a la población en general, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o preventivo, así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente, con independencia de informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

DECIMOCUARTO. Queda bajo la más estricta responsabilidad del promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que correspondan aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

DECIMOQUINTO. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento de cualquiera de los Términos y/o Condicionantes invalidará el alcance de esta Resolución, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

DECIMOSEXTO. La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución, conforme a los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

DECIMOSÉPTIMO. La presente Resolución podrá ser impugnada mediante recurso de revisión conforme a los artículos 176 de la LGEEPA y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCTAVO. La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente podrá realizar actos de inspección y vigilancia conforme a los artículos 161 al 169 de la LGEEPA y 55 del REIA.

DECIMONOVENO. No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO. La presente Resolución se emite bajo el principio de buena fe conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; en caso de falsedad, aplicarán las sanciones previstas en el artículo 420 Quáter del Código Penal Federal.



VIGESIMOPRIMERO. NOTIFÍQUESE este proveído a la ORPA de la PROFEPA para los efectos legales a que haya lugar.

VIGESIMOSEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Maralegres S.A. de C.V., por conducto de su representante, el C. Alejandro Saito Murguía y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En su caso notifíquese a las personas autorizadas: Lorenzo Javier López Vázquez o Joanna Semeño Gochez al tel. [REDACTED] o al correo electrónico [REDACTED]

Así lo resolvió y firma

LA TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE



- C.c.e.p. - Lic. Gloria Sandoval Salas. Titular Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
- Lic. Julio Cesar García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental
- Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la ORE para la Protección Ambiental de la PROFEPA en B.C.S.
C.c.p. - Expediente (SEMARNAT.4S.1.072.2025)

CGRS/IABB/REEM/HPCM/DASB
[Signature]

Autorizados para oír y recibir notificaciones: Lorenzo Javier López Vázquez, Joanna Sermeño Gochez, Diego Rodríguez Vera Dimas, Axel Daniel López Sermeño, Julio Israel Olvera López y Jaime Parra Angulo. [REDACTED]