

RESUMEN EJECUTIVO

PROYECTO:
AMPLIACIÓN TORRE 3, HOTEL KRYSTAL CANCÚN

ELIMINADO, por contener DATOS PERSONALES que son considerados INFORMACIÓN CONFIDENCIAL de conformidad con los artículos 23 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 9 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

modalidad Particular (MIA-P), del proyecto denominado **Ampliación Torre 3, Hotel Krystal Cancún**, en un predio con una superficie total de 24,596 m^2, situado sobre el Boulevard Kukulcán, kilómetro 9.5, Manzana 051, lotes 9 y 9-A en Punta Cancún, Zona Hotelera, en Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo. El proyecto contempla la ampliación vertical de 11,300.7 m^2 distribuidos en 13 niveles adicionales construidos sobre el actual nivel 2 de estacionamiento. Los niveles del 1 al 12 constarán de 120 habitaciones con terraza; y el nivel 13 ofrecerá una terraza con restaurante, alberca y vistas panorámicas. Lo antes contará con una superficie constructiva total considerando superficies techadas y no techadas de los 13 niveles de 15,215.15 m^2.

En la Figura, se muestra su ubicación geográfica del sitio del Hotel krystal Cancún

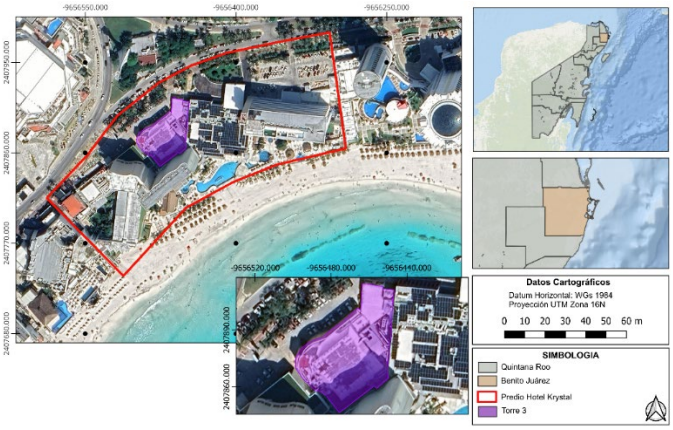

Figura. Ubicación de la ampliación de la Torre 3 dentro del Hotel Krystal Cancún

Cabe aclarar que el proyecto se desarrollará dentro del complejo Hotel Krystal Cancún, en un área urbanizada ubicada tierra adentro. La Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) colinda con el complejo en su zona de playa, pero **no forma parte del polígono sujeto a evaluación** ni se vincula físicamente con el área donde se proyecta la ampliación de la Torre 3. Esta ampliación se localiza a aproximadamente 100 metros de la franja federal, dentro del Lote 9-A, completamente fuera de sus límites. En consecuencia, el proyecto **no ocupa, modifica, utiliza ni afecta la ZOFEMAT** y no requiere concesión o autorización relacionada con dicha franja. Todas las acciones de construcción y operación se realizarán exclusivamente dentro del predio privado del promovente, respetando íntegramente la delimitación y competencia federal de la ZOFEMAT.

El proyecto contempla la construcción de 13 niveles adicionales destinados a usos habitacionales, recreativos y de servicios. Estos niveles se edificarán sobre la estructura existente de la Torre 3, asegurando la continuidad arquitectónica y estructural del edificio, sin modificar la huella de desplante ni contravenir los parámetros urbanísticos vigentes para el predio.

Los 12 niveles comprendidos del 1 al 12 estarán destinados al uso habitacional turístico. Cada unidad contará con terraza privada y todas las instalaciones necesarias para garantizar su operación, confort y funcionalidad. Cada nivel incluirá un área de servicios (BoH) para soporte

operativo, facilitando las labores internas de mantenimiento, limpieza y logística; los espacios se articularán mediante un sistema eficiente de circulaciones verticales (elevadores y escaleras) y horizontales (pasillos y vestíbulos), diseñados para optimizar la movilidad y seguridad de los usuarios.
En conjunto, los 12 niveles integrarán una superficie constructiva total de 14,123.92 m^2, con un total de 120 habitaciones de hospedaje, distribuidas en 10 habitaciones por nivel, correspondientes a 3 Tipologías: King, Queen y Junior Suite.

La Tabla 3 presenta las tipologías de habitación y su relación con el número total de unidades contempladas en el proyecto, mientras que la Tabla 4 muestra el desglose por nivel, conforme a la distribución establecida para cada tipo de habitación dentro de la ampliación de la Torre 3.

Tabla 1. Resumen del número de habitaciones por tipología

Tipología de Habitación	Número del Tipo de Habitación
King	36
Queen	72
Junior Suite	12
Total	120

Tabla 2. Desglose de las habitaciones en la Torre 3 por nivel conforme a la tipología

NIVEL	TIPO DE HABITACIONES			
	Kings	Queens	Junior Suite	TOTAL
1	3	6	1	10
2	3	6	1	10
3	3	6	1	10
4	3	6	1	10
5	3	6	1	10
6	3	6	1	10
7	3	6	1	10
8	3	6	1	10
9	3	6	1	10
10	3	6	1	10
11	3	6	1	10
12	3	6	1	10
13	--	--	--	--
Total	36	72	12	120

El Nivel 13 corresponderá a la terraza para esparcimiento con una superficie constructiva de 1,091.23 m^2, y estará integrada por una alberca común y terraza con camastros y mesas, restaurante-bar y áreas de servicio; se instalarán pérgolas y elementos de sombreado en puntos estratégicos para mejorar el confort térmico de los usuarios y maximizar el aprovechamiento visual del paisaje.

El corte longitudinal detalla la configuración de la obra; asimismo, se incluye un esquema de disposición vertical de la torre completa que ilustra la integración estructural entre la edificación existente y los nuevos niveles propuestos, lo cual facilita la comprensión integral del proyecto en su totalidad.

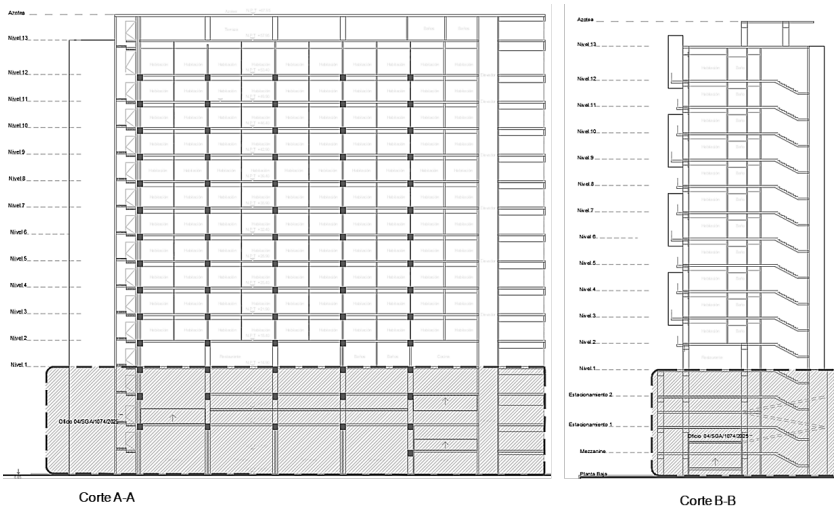

Figura 1. CorteA-A Niveles del 1 al 13 y Corte B-B Niveles integral del proyecto

La siguiente tabla sintetiza, las superficies del proyecto considerando las áreas techadas y no techadas por nivel, correspondiente a la ampliación vertical de 13 niveles.

Tabla 3. Desglose de las superficies techadas y no techadas por Nivel (N)

	Concepto	Superficie (m²) por Nivel		TOTAL
		1 al 12	13	
TECHADAS	Habitaciones	8,724.97		8,724.97
	Terrazas	1,694.28		1,694.28
	BoH	363.92	30.33	394.25
	Circulaciones horizontales	1,566.50	63.97	1,630.47
	Circulaciones verticales	919.06	75.88	994.94
	Amenidades	0.00	403.34	403.34
	Servicios y áreas de apoyo	0.00	83.85	83.85
	Subtotal 1	13,268.73	657.37	13,926.10
NO TECHADAS	Terrazas	558.80	311.70	870.50
	Piscina	0.00	122.16	122.16
	Jardín	296.39		296.39
	Subtotal 2	855.19	433.86	1,289.05
	TOTAL	14,123.92	1,091.23	15,215.15

El proyecto se localiza en la Zona Hotelera de Cancún, dentro de un entorno urbano consolidado que cuenta con infraestructura completa de servicios públicos en operación. El predio forma parte del complejo Hotel Krystal Cancún, el cual dispone de redes formales de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones y recolección de residuos sólidos, todas ellas dimensionadas y en servicio para uso hotelero.

En este contexto, la ampliación vertical de la Torre 3 **no requerirá obras externas de urbanización**, apertura de vialidades, instalación de nueva infraestructura municipal ni modificaciones a la red pública existente. El proyecto se integrará funcionalmente al conjunto hotelero ya construido, aprovechando la infraestructura instalada en el predio.

En conjunto, la urbanización existente y la infraestructura de servicios del Hotel Krystal Cancún permiten el desarrollo de la ampliación vertical sin requerir ampliaciones, sustituciones o nuevas obras de infraestructura pública.

El entorno en el que se pretende la construcción del proyecto corresponde, por su ubicación, alcances, características y dimensiones, a un ecosistema costero.

En virtud de lo anterior, se tiene que la naturaleza del proyecto es condominal, por lo que este se ajusta a lo establecido por los artículos 28, fracción IX y X, de la LGEEPA, y 5, inciso Q y R, de su REIA, los cuales establecen lo siguiente:

LGEEPA

"ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;
X.- Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales"
REIA

"ARTÍCULO 5: Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN ECOSISTEMAS COSTEROS:

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, s, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución de playas, o arrecifes artificiales, qua afecten ecosistemas costeros, con excepción de:

a.-) las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;

b.-) Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y

c.-) La construcción de viviendas CONDOMINAL es para las comunidades asentada en los ecosistemas costeros."

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:

I.- Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas CONDOMINAL es para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y

II.- Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales, con excepción de las actividades pesqueras que no se encuentran previstas en la fracción XII del artículo 28 de la Ley y que de acuerdo con la Ley de Pesca y su reglamento no requieren de la presentación de una manifestación de impacto

ambiental, así como de las de navegación, autoconsumo o subsistencia de las comunidades asentadas en estos ecosistemas."

Desde el marco legal aplicable, el proyecto que se presenta a través de esta Manifestación de Impacto Ambiental se diseñó bajo lo establecido en los criterios y especificaciones establecidas en el decreto mediante el cual se establece la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo **(MPOELMBJ)**, publicado el 27 de febrero de 2014, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo; así como, en el uso de suelo y parámetros aplicables en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún Benito Juárez, 2022 **(PDUCPC)**, publicado el 16 de septiembre de 2022, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

De acuerdo con lo anterior, el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 21, denominada "Zona Urbana de Cancún" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (MPOELBJ) el cual establece que tanto los parámetros de aprovechamiento como los usos compatibles e incompatibles deben regirse por las disposiciones del programa de desarrollo urbano vigente. En este caso, se informa que el predio donde se localiza la Torre 3 está situado en el distrito urbano 8-A del Programa de Desarrollo Urbano de Benito Juárez (PDUCPC), el cual está sujeto a una política de mejoramiento, que según su descripción proporcionada en dicho PDUCPC, esta política busca el mejoramiento de la estructura urbana y de las construcciones existentes, así como la realización de nuevos proyectos con el objetivo de elevar la calidad de vida en todo el entorno urbano.

En el PDUCPC, al predio en comento le fue asignado un uso de suelo **Turístico Hotelero (Th/20/Q)**, cuyas normas de edificación y restricciones aplicables son densidad de 270 cuartos por hectárea, un Coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 40%, un Coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 5.00, y una altura máxima de 20 niveles.

Tabla 4. Vinculación con los Parámetros establecidos en el uso de suelo Th/20/Q del PMDUBJ

Lineamiento	TH/20/Q	Predio	Proyecto	CUMPLE
Superficie del predio (m^2)		24,596 m^2	24,596 m^2	
§*COS*	*40 %*	*9,838.40*	N/A	N/A
§§*CUS*	*5.00*	*122,980 m^2*	*11,300.7 m^2 (0.46)*	Sí
Densidad (ctos. /ha)	*270*	*664*	*120*	Sí
Niveles	*20*	*20*	*13*	Sí
Altura máxima en metros	*80 m*	*80 m*	*46.35 m*	Sí
§§§*Frente mínimo*	*100 m*	§§§	§§§	§§§
§§§*Restricciones*				
Frente principal	*15 m*	§§§	§§§	§§§
Frente secundario	*15 m*	§§§	§§§	§§§
Posterior	*15 m*	§§§	§§§	§§§
Lateral	*10 m ambos lados*	§§§	§§§	§§§

§ *Coeficiente de ocupación del Suelo no aplica, no tienen relación directa con la ampliación vertical*
§§*Coeficiente de Utilización del Suelo*
§§§*N/A no aplica ya que el hotel del predio cuenta con la Licencia de 1979.*

El desglose de las superficies del proyecto que computan CUS, por nivel, se incluyen en la Tabla 7. La ampliación propuesta incorpora 11,300.7 m^2 de construcción con un coeficiente de 0.46 y una densidad de 120 cuartos.

Tabla 5. Superficies por contabilizar para la estimación del CUS, así como el número de cuartos

NIVEL	CUS	Núm. de cuartos
1	926.89	10
2	896.30	10
3	895.87	10
4	895.87	10
5	896.30	10
6	895.87	10
7	895.87	10
8	896.30	10
9	895.87	10
10	895.87	10
11	896.30	10
12	895.87	10
13	517.52	
Total	11,300.7	120
COEFICIENTE	0.46	

El 28 de octubre de 2021, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo la modificación del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

En el Capítulo I, se definen los artículos correspondientes a la superficie construida máxima permitida de acuerdo con las intensidades de uso y densidades máximas establecidas en el programa de desarrollo urbano según el COS y CUS, Altura y sobre los cajones de estacionamiento, mismos artículos que indican lo siguiente

I.- Coeficiente de uso de suelo (CUS) Relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la siguiente expresión C.U.S. La suma construida en todos los niveles/superficie del total del predio.

Para efectos de la cuantificación del COS y del CUS, no se considera para el cómputo los aleros, los balcones, los parteluces, las cubiertas de cocheras aisladas o adosadas a la vivienda y que sean destinadas a terrazas o espacios abiertos en su parte superior o con estructura independiente, los sótanos, las pérgolas y palapas aisladas, terrazas descubiertas.

Es decir, los balcones (terrazas) descubiertas habitacionales, así como las zonas con pérgolas contarán como superficie construida pero NO afectarán al CUS.

En cuanto a la atura en el mismo Capítulo I, artículo 30 se indica:

Artículo 30.- *En la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en metros o niveles, no se incluirán los siguientes elementos agregados sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen esté de acuerdo con su función, la totalidad de los mismos se encuentren dentro de las colindancias del lote o predio en cuestión y en ninguno de ellos existe superficie habitable o comercialmente utilizable:*

(…)

m) Pérgolas con muros permitidos hasta 1.20 m de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y que no ocupen más de 10% de la superficie de la losa sobre la que se encuentren.

Para la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en niveles, no se contabilizarán los sótanos o niveles proyectados para uso de estacionamiento. Para establecer la altura de una edificación se tomará como referencia el nivel medio promedio de banqueta de la edificación.

Conforme a lo antes expuesto, es de considerar de manera integral los siguientes:

Actualmente el Hotel Krystal Cancún cuenta con derechos adquiridos tal como lo indica la Licencia de Construcción emitida por la Dirección de Obra Públicas, a través de su oficina de Licencias, con folio 3-D154, de fecha 21 de diciembre de 1979, anexada al presente. Dicha licencia autoriza a XXXXXXXX., la construcción de un edificio para uso hotelero con 480 habitaciones, 42,032.77 m² de superficie constructiva, un coeficiente de 2.1 y una altura de 10 niveles (planta baja más nueve niveles), en los lotes 9 y 9-A de Cancún, Quintana Roo.

Considerando la ampliación vertical de 13 niveles, que incorpora 120 habitaciones y una superficie constructiva de 11,300.7 m², el Hotel Krystal Cancún alcanzará un total de 600 habitaciones y 53,333.47 m² de superficie constructiva. Estos valores se mantienen dentro de la densidad máxima y del coeficiente de utilización permitidos para el predio

Por otro lado, los 13 niveles se ajustan a la altura máxima permitida, considerando que se edificarán sobre la estructura existente conformada por Planta Baja, Mezanine y 2 niveles de estacionamiento de acuerdo con el Oficio 04/SGA/1074/2025, de fecha 18 de agosto de 2025. La Torre 3, alcanzará una altura total de Planta Baja + 14 niveles, ya que los niveles de estacionamiento no computan para efectos de número de niveles ni de altura, por lo que la altura de la edificación final se encuentra por debajo del límite máximo permitido de 20 niveles.

Por todo lo anterior, la ampliación del proyecto se ajusta a la densidad establecida para el uso de suelo Th/20/Q del PMDUBJ-2022.

A continuación, se presentan a la autoridad ambiental los elementos de juicio que motivan y sustentan los preceptos más relevantes del proyecto en materia ambiental, y la forma como se da cumplimiento al marco jurídico ambiental y de planeación urbana, para que esté en posibilidad de aplicar lo dispuesto en los párrafos primero y segundo del artículo 35 de la LGEEPA, que a la letra dice:

> *"**ARTÍCULO 35** Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días.*
>
> *Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el Artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables".*

El procedimiento de evaluación de impacto ambiental es uno de los mecanismos definidos en la LGEEPA para cumplir las disposiciones antes mencionadas, el cual quedó definido en su

artículo 28. En éste se define la evaluación del impacto ambiental como el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades, en este especificadas de manera general, que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas. Por su contenido, este artículo se considera el alma y uno de los más importante de esta ley.

Como su nombre lo indica, la LGEEPA es una ley general por lo que algunas de sus especificaciones fueron detalladas en los reglamentos en materia ambiental elaborados para detallar aspectos generales, entre ellos el correspondiente en materia de evaluación del impacto ambiental. Así se tiene que, las obras y actividades que se indican en la LGEEPA, artículo 28, que se sujetarán de manera previa al procedimiento de evaluación de impacto ambiental fueron detalladas más ampliamente en el artículo 5 del REIA. Además, también presenta una descripción más detallada del procedimiento de evaluación.

Considerando la naturaleza del proyecto que se somete a evaluación a través del presente documento, su ubicación y las características del predio, obras y actividades a ejecutar se somete a evaluación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 28, fracciones IX y X, de la LGEEPA; y, 5, incisos Q y R, del REIA. En la Tabla III-2 se presenta la vinculación entre la naturaleza del proyecto que se pretende desarrollar y lo establecido en la LGEEPA y el REIA.

Previo a ello se aclara que, para el desarrollo del proyecto es importante tomar en cuenta lo indicado en el "Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril de 2018. Especialmente la adición hecha al artículo 3o., fracción XIII Bis., en la cual se define los ecosistemas costeros y determina los encargados de determinarlos, quedando como sigue:

> ***Ecosistemas costeros****: Las playas, las dunas costeras, los acantilados, franjas intermareales; los humedales costeros tales como las lagunas interdunarias, las lagunas costeras, los esteros, las marismas, los pantanos, las ciénegas, los manglares, los petenes, los oasis, los cenotes, los pastizales, los palmares y las selvas inundables; los arrecifes de coral; los ecosistemas formados por comunidades de macroalgas y de pastos marinos, fondos marinos o bentos y las costas rocosas. Estos se caracterizan porque se localizan en la zona costera pudiendo comprender porciones marinas, acuáticas y/o terrestres; que abarcan en el mar a partir de una profundidad de menos de 200 metros, hasta 100 km tierra adentro o 50 m de elevación.*
>
> *La Secretaría, en colaboración con las entidades federativas y los municipios, determinará la zona costera nacional tomando en consideración las interacciones fisiográficas y biológicas particulares de la zona que se trate y la publicará en el Diario Oficial de la Federación mediante Acuerdo.*

Al respecto, en el Modelo de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Q. Roo, en el glosario de términos aplicables, se define a los ecosistemas costeros como:

> *"Aquéllos que se localicen en la zona costera, misma que abarca en el mar a partir de una profundidad o isóbata de menos cincuenta metros respecto de la pleamar media inferior, hasta 3.5 kilómetros tierra adentro, o diez metros de elevación, entre los que se encuentran, manglares, humedales, franja intermareal, dunas costeras, lagunas costeras, macroalgas, arrecifes de coral, pastos marinos, fondos marinos o bentos, y las costas rocosas."*

Por lo que, considerando que el predio del proyecto se encuentra dentro de los límites definidos en el ordenamiento ecológico, se considera que se ubica dentro de la franja que clasifica como ecosistema costero.

Como se advertirá de la lectura de los capítulos II, IV y VI de la presente MIA-P, como parte del desarrollo del proyecto, de conformidad con la Ley General de Cambio Climático (LGCC) se prevé una serie de medidas a fin de prevenir y mitigar los impactos ambientales. Tales medidas contribuyen a las acciones de adaptación previstas por la ley, como son la implementación de los programas y acciones tendientes a prevenir y mitigar los impactos ambientales potenciales. Estas están incluidas en el capítulo VI de este documento.

Como parte de las medidas ambientales propuestas a implementar está el de manejar de manera separada los diferentes tipos de residuos que se producirían por el desarrollo del proyecto. Esta separación se dará a dos niveles; el primero es diferenciando entre residuos sólidos urbanos y de manejo especial. El segundo nivel es diferenciando entre residuos de las categorías anteriormente mencionadas, siendo, entre los residuos sólidos urbanos, en residuos orgánicos, inorgánicos. Por otro lado, los residuos de manejo especial se separarán en residuos de madera, chatarra, cascajo y residuos de mezcla y cristal.
El traslado y disposición final de los diferentes tipos de residuos generados se realizará por medio de empresas especializadas y con las autorizaciones respectivas para prestar sus servicios, asegurando que la disposición final donde la autoridad lo tenga asignado. Por otro lado, durante la etapa de operación y mantenimiento se generarán residuos sólidos urbanos, siendo del mismo tipo de los que se producen de tipo doméstico.

La diferenciación de los residuos peligrosos del resto de residuos y entre ellos sería tomando en cuenta las especificaciones indicadas en estos artículos y las características, clasificación y listado de residuos peligrosos de la norma oficial mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005. Por lo que, durante el desarrollo del proyecto se tendrá muy en cuenta las especificaciones de estos artículos para la identificación, clasificación y manejo de los residuos que se generen para poder diferenciar aquellos que se clasifiquen como peligrosos para evitar su manejo y disposición inapropiada y contaminación ambiental y de otros residuos Lo anterior en cumplimiento de lo determinado en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) y su Reglamento.

La Ley de Bienes Nacionales es la ley que tiene el objeto de establecer los bienes que forman parte del patrimonio nacional y las normas para la adquisición, titulación, administración, control, vigilancia y enajenación de los inmuebles federales y los de propiedad de las entidades, entre otros.
Considerando que el proyecto no requiere el aprovechamiento, ni modificación de bienes nacionales, , dado que las obras no involucran la franja federal ni alteran su integridad física, uso o destino. La concesión de ZOFEMAT asociada al hotel se mantiene vigente únicamente para el uso recreativo y de servicios turísticos preexistentes, sin vinculación operativa con el presente proyecto. En consecuencia, la ampliación cumple con la Ley General de Bienes Nacionales y su Reglamento, al no generar afectaciones, ocupaciones ni requerimientos adicionales sobre bienes del dominio público de la Federación. En la Tabla III-6 se presenta la vinculación del proyecto con este marco jurídico.

Los ordenamientos ecológicos, de acuerdo con lo establecido en la LGEEPA, artículo 3 fracción XXIV, son considerados un instrumento de política ambiental que tienen el objetivo de regular o definir el uso del suelo y las actividades productivas potenciales; con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.
Debido a que este objetivo va ligado a uno de los objetivos del procedimiento evaluación de impacto ambiental, es obligatorio, e importante, considerar los criterios, lineamientos,

estrategias y prohibiciones en ellos establecidos como parte del procedimiento de evaluación. De cierta manera, sus planteamientos funcionan, como una guía para definir las medidas ambientales a llevar a cabo para prevenir y mitigar los impactos ambientales. Por lo anterior, en el presente apartado se realiza la vinculación de la naturaleza del proyecto con los ordenamientos ecológicos aplicables y vigentes en el área de desarrollo del proyecto.

En relación con las Áreas Naturales Protegidas, el polígono del predio del proyecto no se sobrepone con ninguna ANP de carácter federal, sin embargo, se encuentra a 2.78 km de distancia del Área Natural Protegida, con el carácter de Área de Protección de Flora y Fauna, Manglares de Nichupté, siendo la más cercana, sin sobreponerse el polígono del predio a ésta.

Se indica a esa Autoridad que, por el desarrollo de las obras del proyecto en sus diferentes etapas, no se incidirá sobre el espacio definido para el ÁREA NATURAL PROTEGIDA DENOMINADA "ÁREA DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA MANGLARES DE NICHUPTÉ", por lo que no se considera su afectación de ningún tipo.

El predio del proyecto, NO se encuentra incluido dentro de alguna poligonal o subzona específica del Parque Marino, sin embargo, el proyecto se encuentra a una distancia de 26 m en la zona de influencia Punta Cancún. La localización y subzonificación del **Parque Nacional Costa Occidental de Isla Mujeres, Punta Cancún y Punta Nizuc**, en los cuales se identificó que el predio correspondiente al proyecto se encuentra ubicado dentro del área clasificada como **"Zona de Influencia"** del Parque Natural.

Es importante precisar que dicha zona **no forma parte del polígono decretado como Área Natural Protegida (ANP)**, por lo que el proyecto **no se localiza dentro de los límites oficiales del Parque Nacional**, sino únicamente en su área adyacente de influencia ambiental

De acuerdo con el **Programa de Manejo del Parque Nacional Costa Occidental de Isla Mujeres, Punta Cancún y Punta Nizuc (SEMARNAP, 2000)**, el sitio donde se desarrollará el proyecto se localiza dentro de la **Zona de Influencia** del Área Natural Protegida. Esta zona tiene como finalidad **funcionar como franja de amortiguamiento** y **promover la cooperación interinstitucional** para garantizar la protección indirecta de los ecosistemas marinos y costeros del Parque Nacional.
Los lineamientos generales aplicables a esta Zona de Influencia, en la cual se desarrollará el proyecto son:

- No se prohíben las actividades urbanas o turísticas ya consolidadas, pero deben procurar la prevención y mitigación de efectos indirectos sobre los ecosistemas marinos.
- Se promueve la coordinación entre los tres órdenes de gobierno para el control de descargas, residuos y escurrimientos hacia el mar.
- Se recomienda el uso de tecnologías limpias, sistemas de tratamiento de aguas residuales eficientes, y el manejo adecuado de residuos sólidos y líquidos.
- Deben evitarse incrementos en la contaminación lumínica, acústica y de escurrimientos contaminantes que puedan alterar los arrecifes o la fauna marina del Parque.
- Se enfatiza la reforestación con especies nativas y la conservación de la cobertura vegetal existente como medida para controlar la erosión y la infiltración pluvial.

Lo anterior significa que, para el proyecto en comento, con respecto a su ubicación en la zona de influencia del Programa, no existen restricciones de construcción específicas dentro del Programa de Manejo Costa Occidental isla Mujeres, Punta Cancún y Punta Nizuc, pero sí obligaciones ambientales de carácter preventivo de impactos ambientales y de cooperación, derivados de actividades urbanas y turísticas adyacentes, tales como:

- El control y tratamiento adecuado de aguas residuales;
- El manejo integral de residuos sólidos y líquidos;
- La prevención de escurrimientos contaminantes hacia el mar;
- La reducción de contaminación lumínica y acústica en el entorno costero; y
- La conservación o reconfiguración paisajística con vegetación nativa o adaptada al clima costero.

El proyecto propuesto cumple cabalmente con estas disposiciones, dado que no implica desmontes ni nuevas superficies de ocupación, al desarrollarse sobre una huella ya edificada; además, el Hotel Krystal Cancún cuenta con infraestructura hidráulica y sanitaria conectada a sistemas municipales y con manejo controlado de residuos, evitando cualquier riesgo de afectación indirecta a los ecosistemas marinos. Asimismo, no se afectan áreas verdes ni especies nativas y adaptadas, reforzando la función ecológica del predio como barrera natural ante la erosión y escurrimientos superficiales.
Por lo anterior, se concluye que el proyecto es compatible con los lineamientos de la Zona de Influencia del Parque Nacional, contribuyendo a mantener la integridad ecológica del área protegida y alineándose con el principio de prevención y control ambiental establecido en el Programa de Manejo vigente.

Al igual que con las ANP de carácter federal, el polígono del proyecto NO se inserta dentro de alguna ANP estatal. Las ANP más cercanas al predio del proyecto es la zona sujeta a conservación, refugio estatal de flora y fauna, “Laguna Manatí” ubicada a 8.55 km, motivo por el cual no le son aplicables los lineamientos de control que le fueron establecidos.

El proyecto denominado “Ampliación Torre 3, Hotel Krystal Cancún" se ajusta al marco legal aplicable, conforme se evidencia en el planteamiento general. Es fundamental destacar que el proyecto es compatible con el sistema ambiental establecido en los distintos marcos jurídicos y normativas ambientales. Además, se subraya que no ocasionará daño grave al ecosistema, dado que el sitio del proyecto y los usos urbanos están destinados para dicho propósito.

El aprovechamiento del predio con respecto a las obras previamente autorizadas aprovecha mejor su potencial con el marco legal vigente y da cabal cumplimiento a las disposiciones jurídicas pertinentes.

De acuerdo con el análisis efectuado y que ha quedado expuesto en el cuerpo del presente apartado, con relación al marco legal aplicable al sitio y de los aspectos ambientales derivados de la preparación de sitio, construcción y operación del proyecto, se tiene que se expusieron de manera particular los alcances de las obras y actividades del proyecto, con respecto a la regulación aplicable al predio con los instrumentos normativos.

En virtud del planteamiento de las obras, su diseño, características, ubicación y alcances. Se deja en claro que el proyecto que nos ocupa se ajusta al marco normativo y legal analizado, por lo que se concluye que el proyecto presentado, es ambientalmente viable, se considera que

éste no contraviene los límites máximos permisibles, disposiciones, criterios y especificaciones establecidos en cada uno de dichos instrumentos legales.

En términos de configuración paisajística, la Zona Hotelera de Cancún ha experimentado una transformación progresiva caracterizada por un incremento en la verticalidad de sus edificaciones. Esto responde a la actualización de los criterios normativos y a la flexibilización de las restricciones de altura, lo que ha permitido la consolidación de un perfil urbano más denso y competitivo. El corredor turístico funciona como un espacio urbano dinámico que se expande y se adapta conforme a las tendencias del mercado y a las necesidades operativas del sector turístico y habitacional.

Cancún modifica su fisonomía de forma sostenida, fortaleciendo su posicionamiento comercial y turístico mediante proyectos que mantienen coherencia con el desarrollo territorial vigente. Bajo esta lógica de crecimiento homogéneo, las nuevas propuestas constructivas se integran a la estructura urbana existente, respondiendo tanto a la vocación del territorio como a las actividades económicas que constituyen el eje vital de la ciudad.

En este contexto, la edificación propuesta representa un proceso de modernización y actualización del entorno construido. El proyecto contempla la ampliación de la Torre 3 del Hotel Krystal Cancún con 110 habitaciones, dotado de infraestructura, servicios y amenidades interiores y exteriores, alineado con el desarrollo urbano de la zona y con las condiciones que actualmente caracterizan la dinámica turística de Cancún.

Derivado de las valoraciones realizadas se muestra que, por construcción y operación del proyecto, se concluye lo siguiente:

1. Los resultados obtenidos evidencian que la modificación propuesta es ambientalmente compatible con el entorno urbano y turístico existente, así como con los instrumentos de planeación y ordenamiento vigentes: el MPOELMBJ, el POEMRGM y el PMDUBJ 2022, los cuales reconocen el uso de suelo turístico-habitacional y de servicios que corresponde al predio.
2. De manera cualitativa, se determinó que no se afectan procesos biológicos esenciales ni se generan interferencias sobre especies en categoría de riesgo o de difícil regeneración. Las posibles especies presentes corresponden a fauna urbana o sinantrópica adaptada al medio antrópico.
3. Ninguno de los impactos identificados representa daño ambiental irreversible o de gran magnitud. Los impactos adversos asociados principalmente corresponden a contaminación del suelo, emisiones atmosféricas, ruido y disponibilidad y calidad del agua son locales, temporales y reversibles, y cuentan con medidas de prevención, control y mitigación que aseguran su contención dentro del área de obra.
4. El predio se encuentra en un entorno urbano consolidado, completamente transformado y carente de hábitats naturales. Por ello, no se prevé deterioro adicional de ecosistemas ni pérdida de valor ambiental, ya que la mayor alteración del entorno ocurrió durante el desarrollo de la infraestructura hotelera existente que cuenta con licencia de construcción desde 1979, emitida por la entonces Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Benito Juárez.
5. El proyecto no constituye una fuente de desequilibrio ecológico grave, ni se espera que genere alteraciones significativas sobre el ambiente que no puedan ser evitadas o mitigadas mediante las medidas ambientales propuestas en el capítulo siguiente.

6. La dimensión del proyecto, así como sus alcances constructivos y operativos, no implican una pérdida de valor ambiental para la zona ni para su área de influencia. La intervención se limita a la edificación vertical sobre un predio previamente urbanizado, sin requerir desmontes ni modificación del suelo y subsuelo.
7. Los impactos ambientales previstos son análogos a los generados por la operación actual del complejo hotelero, sin que se introduzcan nuevas fuentes de presión ambiental. Esto demuestra que la ampliación no incorporará impactos adicionales a los ya existentes, manteniéndose el equilibrio funcional del sistema ambiental urbano.
8. El conjunto de impactos identificados refleja condiciones típicas de áreas urbanas turísticas consolidadas, donde predominan efectos asociados al manejo de residuos, la modificación visual y la demanda de servicios, sin comprometer la funcionalidad de los componentes ambientales. Los impactos más relevantes se concentran en la contaminación del suelo, ruido y la calidad y disponibilidad de agua, aunque todos ellos permanecen dentro de márgenes controlables y sin riesgos permanentes.

Con base al resultado de la identificación y valoración de impactos ambientales, se puede ver que los impactos más significativos son aquellos que se asocian más a zonas urbanas que a ecosistemas conservados, en los que aún existan componentes ambientales sin o con la mínima alteración. Así, los impactos se relacionan más con la acumulación de emisiones de fuentes contaminantes, modificación (no cambio) del paisaje y, por supuesto, la mayor presión que tendría el manto acuífero, pero sin llegar a ponerlo en riesgo.

La identificación, valoración y descripción de la afectación negativa a los atributos ambientales da origen a la definición de medidas ambientales a proponer para mitigar, prevenir, compensar o restituir el impacto ocasionado; medidas que se presentan en el siguiente apartado de esta solicitud de proyecto.

El conjunto de medidas ambientales que se proponen ejecutar tiene su origen en el resultado del proceso implementado para la identificación de impactos ambientales, el cual estuvo constituido por la aplicación de un conjunto de técnicas que incluyó una revisión de matrices causa – efecto genéricas realizadas en proyectos del mismo tipo desarrollados en la región, sobreposición de mapas, lista de chequeo, la realización de una matriz de relación causa – efecto y, con la finalidad de poder jerarquizar los impactos, se realizó un análisis semicuantitativo con el método matricial denominado Rapid Impact Assessment Method modificado (RIAM-M) (Pastakia, 1998; Ijäs et al., 2010).

Las medidas ambientales propuestas han sido efectivas en prevenir y mitigar los impactos ambientales que se presentan en proyectos en construcción de este tipo. Éstas están orientadas en prevenir los impactos que se tiene en el ambiente por el mal manejo de los residuos de diversos tipos, que se generan en esta etapa; también, se incluyen medidas efectivas para prevenir y mitigar el impacto que se tiene al ser humano por las emisiones de gases de combustión y ruido a la atmósfera.

En este caso, también se tienen efectos adversos al medio ambiente que son difíciles de evitar que se presenten, como el ocasionado al paisaje, los cuales son permanente, sin embargo, se incluyen medidas que ayudan a mitigar en cierto nivel su severidad.

Los impactos ambientales residuales corresponden a aquellos efectos que permanecen una vez implementadas las medidas de prevención, mitigación y/o compensaciones descritas previamente. En el caso del proyecto de ampliación vertical de la Torre 3 del Hotel Krystal

Cancún, se concluye que, una vez aplicadas las medidas de prevención y mitigación propuestas, no se generan impactos ambientales residuales en los componentes fisicoquímico, biológico-ecológico ni sociocultural durante la etapa de construcción, dado que todos ellos son de carácter local, temporal y reversible.

En la etapa de operación y mantenimiento, el único impacto adverso que puede considerarse residual es la modificación visual permanente de la Torre 3 asociada al incremento de su altura (SC-2). Este impacto se clasifica como negativo ligero, se mantiene dentro de los parámetros urbanísticos autorizados y no implica afectación a ecosistemas naturales, por lo que no requiere medidas de compensación.

Por otra parte, los impactos benéficos asociados al empleo permanente, la derrama económica y el incremento en la oferta turística (EO-3, EO-4 y EO-5) se consideran impactos residuales positivos, al mantenerse durante toda la vida útil del proyecto.

Como parte de las medidas, se implementará un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) con el objetivo de establecer directrices para garantizar la ejecución y seguimiento de las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales. Este programa permitirá supervisar las acciones, indicando la frecuencia y tipo de informes que demostrarán los resultados y la eficacia de las medidas adoptadas. El PVA comprende cinco programas en total.

Cada uno de estos programas se plantea con el objetivo de que la integración ambiental de la construcción y operación de la obra civil se defina y realice bajo términos de referencia que permitan, por una parte, el seguimiento de su cumplimiento y, adicionalmente, medir el desempeño de éstos. Como resultado de su implementación, seguimiento y análisis se definirán estrategias en su implementación, lo que, de ser necesario, se mejorarán si así lo indica el análisis realizado a los indicadores establecidos.

El alcance de estos programas está definido en cada uno de ellos, no obstante, en la Tabla se presenta un resumen de las acciones que éstos implican asociado a su grado de conservación ambiental.

Tabla. Propuesta de contenido del programa de vigilancia ambiental a implementar como parte del desarrollo del proyecto.

Programa	Objetivo	Principales técnicas	Indicadores de desempeño	Periodicidad del informe
Etapas de construcción				
Programa de Manejo de Fauna.	• Establecer medidas preventivas para evitar perturbaciones accidentales a fauna urbana y sinantrópica (aves e iguanas) que pueda presentarse de forma ocasional en áreas pavimentadas o jardines del complejo hotelero. • Sensibilizar al personal de obra sobre la importancia de no capturar, no alimentar y no manipular fauna, respetando en todo momento la legislación aplicable en materia de vida silvestre. • Garantizar que las actividades de construcción asociadas a la ampliación vertical de la Torre 3 se realicen sin provocar acoso, daño o desplazamiento forzado de la fauna presente en el entorno inmediato.	• Recorridos preventivos a nivel de piso, previos al inicio de maniobras relevantes (traslado de materiales, izaje, operación de grúas), para verificar la presencia de aves o iguanas en zonas de tránsito y accesos a la Torre 3. • Instrucción al personal de obra para no acercarse, no capturar, no manipular ni alimentar ejemplares de fauna que se encuentren en jardines, andadores o áreas comunes del hotel. • En caso de localizar ejemplares de iguana en zonas próximas a tránsito de personal o materiales, se dará aviso al responsable ambiental, quien evaluará si es suficiente esperar a que el ejemplar se retire por sí mismo o, en su caso, aplicar medidas de ahuyentamiento pasivo (presencia del personal, ruido moderado, movimientos visibles) sin contacto físico. • Prohibición expresa de caza, captura, reubicación o sacrificio de fauna, en especial de especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, salvo indicación escrita de la autoridad competente. • Control del manejo de residuos orgánicos (restos de comida) para evitar atraer fauna oportunista a las zonas de obra.	• 0 reportes de captura, acoso, lesión o mortalidad de fauna silvestre o urbana atribuibles a las actividades de construcción. • 100 % del personal de obra que ingrese al frente de trabajo con constancia de haber recibido inducción sobre manejo y protección de fauna. • Número de recorridos preventivos registrados en bitácora ambiental durante la etapa de construcción. • Registro en bitácora de avistamientos relevantes (presencia de iguana en categoría de riesgo, agrupaciones inusuales de aves), especificando fecha, ubicación y acción tomada.	• Recorridos preventivos: antes del inicio de maniobras críticas y, como mínimo, una vez por semana durante la etapa de construcción. • Actualización de bitácora ambiental de fauna: semanal, integrando observaciones y verificación de cumplimiento de las medidas. • Integración de la información en el informe ambiental interno mensual del proyecto. • Remisión de información a la autoridad ambiental solo en caso de que la resolución lo requiera o si se presenta algún incidente relevante que deba ser notificado.
Programa	**Objetivo**	**Principales técnicas**	**Indicadores de desempeño**	**Periodicidad del informe**
Etapas de Construcción, Operación y Mantenimiento				
Programa de Manejo Integral de Residuos	• Prevenir la generación excesiva de residuos durante la, construcción, operación y mantenimiento del edificio ampliado, asegurando su manejo conforme al contexto 100% urbanizado del complejo hotelero.	• Implementar separación en sitio en contenedores diferenciados e identificados por color: – **Inorgánicos reciclables:** plástico, vidrio, cartón, papel y metales. – **Residuos de manejo especial:** escombro, concreto, acero de refuerzo, elementos metálicos o cerámicos provenientes de la ampliación, madera tratada.	• Registro mensual del volumen total de residuos generados por etapa. • ≥30% de residuos valorizados mediante reciclaje o reutilización. • 100% de residuos peligrosos entregados a	• **Construcción:** Supervisión semanal con integración en informes ambientales mensuales del proyecto.

Programa	Objetivo	Principales técnicas	Indicadores de desempeño	Periodicidad del informe
	• Asegurar que la separación, acopio temporal, transporte y disposición final de los residuos se realicen conforme a la legislación ambiental aplicable (LGPGIR, NOM-052-SEMARNAT-2005). • Promover la corresponsabilidad del personal de obra, mantenimiento y operación hotelera en la correcta gestión de los residuos generados por la ampliación vertical de la Torre 3	– **Residuos peligrosos:** trapos impregnados, envases de pintura, solventes, aceites y grasas derivados del mantenimiento del equipo de obra. • Todo acopio temporal se realizará en áreas techadas y con piso impermeable, ubicadas en zonas ya existentes dentro del complejo, evitando escurrimientos hacia el drenaje pluvial o la zona costera. • Solo materiales limpios y no peligrosos podrán almacenarse temporalmente en niveles superiores durante el proceso constructivo. • Registro en bitácora ambiental del volumen generado por tipo de residuo, fecha de retiro y destino final, con comprobantes emitidos por empresas autorizadas. • Contratación de empresas autorizadas para el transporte y disposición final de residuos peligrosos y de manejo especial. • Capacitación periódica al personal sobre manejo adecuado de residuos, etiquetado, puntos de acopio y respuesta ante contingencias. Durante la operación y mantenimiento • Separación continua de residuos generados por personal operativo y servicios del hotel. • Manejo adecuado de residuos provenientes del mantenimiento eléctrico, hidráulico o de acabados, evitando acumulación en áreas comunes. • Mantenimiento de registros y evidencias de disposición final conforme a la normatividad.	empresas autorizadas (evidencia documental). • Ausencia de derrames, mala disposición o dispersión de residuos en áreas comunes o cercanas a la avenida. • Bitácora ambiental completa, con evidencia fotográfica y comprobantes de disposición final.	• **Operación y mantenimiento:** Supervisión trimestral, reportada a la autoridad ambiental conforme a la periodicidad establecida en la resolución correspondiente
Programa de Manejo y Educación Ambiental	• Fomentar la cultura ambiental entre el personal de obra, mantenimiento y operación hotelera que participa en la ampliación de la Torre 3. • Asegurar que todas las actividades se realicen bajo	• Realizar una inducción ambiental a todo el personal antes del inicio de sus actividades en obra, explicando las medidas ambientales aplicables al proyecto. • Implementar sesiones periódicas de reforzamiento sobre: manejo adecuado de residuos, separación en origen, uso responsable	• 100% del personal capacitado con registro de lista de asistencia. • Señalización ambiental colocada y mantenida en buen estado en las áreas operativas.	• **Construcción:** Supervisión semanal integrada a informes ambientales mensuales. • **Operación y mantenimiento:** Supervisión semestral, con

Programa	Objetivo	Principales técnicas	Indicadores de desempeño	Periodicidad del informe
	criterios de responsabilidad ambiental, cumpliendo las medidas de mitigación establecidas en la MIA-P y evitando impactos adicionales al entorno urbano del complejo hotelero. • Garantizar que el personal conozca los procedimientos de manejo de residuos, prevención de fugas, control de emisiones, protección de fauna urbana y actuación ante emergencias ambientales.	del agua, prevención de derrames, control de ruido y respeto a la fauna urbana. • Colocar señalización en zonas autorizadas de tránsito, almacenamiento y áreas restringidas. • Colocar carteles en puntos estratégicos del hotel y áreas operativas sobre separación de residuos, prohibiciones ambientales y uso adecuado del equipo. • Verificar que el personal cumpla con el uso del equipo de protección personal y con las normas ambientales internas. • Vigilar que no se arrojen residuos en las áreas comunes, pasillos, elevadores o escaleras durante el traslado de materiales a niveles superiores. • Capacitar al personal en el uso de material absorbente y procedimientos para controlar derrames menores en zonas pavimentadas. • Difundir los protocolos de reporte inmediato al responsable ambiental del proyecto	• Ausencia de malas prácticas ambientales observadas en supervisiones (arrojo de residuos, derrames, manipulación indebida de fauna, uso incorrecto de áreas). • Bitácora ambiental actualizada con reportes semanales de supervisión. • Evidencia fotográfica del cumplimiento de las medidas difundidas	integración al informe ambiental general que determine la autoridad.

Del análisis efectuado se concluye que la ampliación vertical no generará impactos ambientales negativos significativos ni introducirá nuevos efectos distintos a los ya asociados históricamente a la construcción y operación del complejo hotelero. Los impactos adversos identificados corresponden a alteraciones de baja magnitud, de carácter temporal y totalmente mitigables mediante las medidas ambientales establecidas. Ninguno de los impactos presenta condición residual.

Asimismo, se confirma que el proyecto no implica riesgo para la flora o fauna silvestre, dado que las actividades se desarrollan exclusivamente en niveles superiores de una estructura existente, sin intervenir áreas verdes, suelo natural o hábitats. No se producen cambios en la cobertura vegetal, ni fragmentación del medio biótico, ni afectaciones al equilibrio ecológico.

La zona donde se ubica el proyecto se encuentra completamente urbanizada y previamente transformada, por lo que las actividades de construcción y operación son compatibles con la vocación y el uso de suelo Turístico-Hotelero establecidos en el PMDUBJ 2022. Los impactos benéficos identificados, principalmente empleo, derrama económica y fortalecimiento de la oferta turística contribuyen positivamente al componente económico-operacional del área de influencia.

Finalmente, si bien existe una incertidumbre mínima inherente a cualquier proceso de valoración ambiental, ésta se mantiene dentro de rangos aceptables. El proyecto incorpora medidas preventivas incluso para impactos de baja probabilidad o mínima intensidad, asegurando condiciones adecuadas de desempeño ambiental, así como la continuidad y estabilidad del entorno urbano donde se inserta.