

DISTRITO TURISTICO ZONA ROSA RITO

07 de Agosto del 2013

ESTUDIO DE REGENERACION URBANA ZONA TURISTICA ROSA-RITO

REAL ESTATE DEVELOPMENT INTERNATIONAL



© DESARROLLOS INMOBILIARIOS

11033-3 Ave. Estero • San Antonio del Mar, Tijuana, B.C. Teléfono 664.609.34.84 y 85 • Fax 664.631.26.92

Apoyo Estudio Jurídico: Licenciado Cesar Jacinto Villegas Campoy

Apoyo Estudio Socioeconómico: CIDEN Centro de Investigación y Desarrollo Económico del Noroeste A.C. Dr. Rubén Roa























INDICE

INTRODUCCION

1	DIAGNOSTICO DEL SECTOR TURISTICO Y ECONOMICO EN EL ESTADO, ZONA METROPOLITANA, MUNICIPIO, Y ZONA CENTRO PLAYAS DE ROSARITO.
1.1	CONDICIONÉS ACTUALES: ECONOMICAS, DE MERCADO, FINANCIERAS, ORGANIZACIONALES Y SOCIALES
1.2	INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO
1.3	RESULTADOS
2	ESTUDIO TECNICO URBANO DEL DISTRITO TURISTICO ZONA ROSA RITO
2.1	VISION DEL DISTRITO
2.2	OBJETIVOS URBANOS, TURISTICOS Y ECONOMICOS
2.3	CONTEXTO JURIDICO
2.4	CONTEXTO DE PLANEACION
2.5	DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO
3	DIAGNOSTICO PRONÓSTICO
3.1	ASPECTOS AMBIENTALES
3.2	ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS
3.3	ASPECTOS URBANOS
3.4	INTEGRACION DIAGNOSTICO PRONOSTICOS
4	ASPECTOS NORMATIVOS
4.1	DIAGNOSTICOS JURIDICO
4.1	DIAGNOSTICOS JURIDICO
4.1	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES
4.1 4.2 4.3	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS
4.1 4.2 4.3 4.4	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 5	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO CARACTERISTICAS DE DESARROLLO URBANO
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 5 5.3	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO CARACTERISTICAS DE DESARROLLO URBANO ESTRUCTURA URBANA
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 5 5.3 5.4	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO CARACTERISTICAS DE DESARROLLO URBANO ESTRUCTURA URBANA ADMINISTRACION URBANA
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 5 5.3 5.4 5.5	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO CARACTERISTICAS DE DESARROLLO URBANO ESTRUCTURA URBANA ADMINISTRACION URBANA ETAPAS DE DESARROLLO
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 5 5.3 5.4 5.5 6	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO CARACTERISTICAS DE DESARROLLO URBANO ESTRUCTURA URBANA ADMINISTRACION URBANA ETAPAS DE DESARROLLO ASPECTOS PROGRAMATICOS
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 5 5.3 5.4 5.5 6 6.1 6.1.1	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO CARACTERISTICAS DE DESARROLLO URBANO ESTRUCTURA URBANA ADMINISTRACION URBANA ETAPAS DE DESARROLLO ASPECTOS PROGRAMATICOS AMBITO REGIONAL
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 5 5.3 5.4 5.5 6 6.1 6.1.1	DIAGNOSTICOS JURIDICO CONDICIONES SECTORALES CRITERIOS NORMATIVOS OBJETIVOS DE DESARROLLO ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO CARACTERISTICAS DE DESARROLLO URBANO ESTRUCTURA URBANA ADMINISTRACION URBANA ETAPAS DE DESARROLLO ASPECTOS PROGRAMATICOS AMBITO REGIONAL ECONOMICO

7 INSTRUMENTACION

7.1 **ADMINISTRACION Y COORDINACION**

(CONJUNTO DE ACTIVIDADES ENCAMINADAS A TRADUCIR LOS LINEAMIENTOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN Y PROGRAMAS DE MEDIANO PLAZO A OBJETIVOS Y METAS DE CORTO PLAZO.

LAS ACTIVIDADES FUNDAMENTALES DE ESTA ETAPA CONSISTEN EN PRECISAR LAS METAS Y ACCIONES PARA CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS ESTABLECIDOS; ELEGIR LOS PRINCIPALES INSTRUMENTOS DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL; ASIGNAR RECURSOS; DETERMINAR RESPONSABLES Y PRECISAR LOS TIEMPOS DE EJECUCIÓN.)













7.1.1 PROPUESTA DE MODELO DE GESTION

- 7.1.2 CONSTRUCCION DE INDICADORES DE GESTION
- 7.2 **INSTRUMENTOS JURIDICOS**
- 7.2.1 FORMULACION DE PROYECTOS DE REGLAMENTOS, DECLARATORIAS Y ACUERDOS
 - A USOS Y DESTINOS DE SUELO
 - B IMAGEN URBANA
 - C | CREACION Y OPERACION DEL ORGANISMO DE SEGUIMIENTO

7.2.2 PROPUESTAS DE MECANISMOS FINANCIEROS

- A ESTUDIO DE FACTIBILIDAD
 - (ANALISIS DE LAS CONDICIONES ACTUALES Y RESULTADOS FINANCIEROS, ECONOMICOS, DE MERCADO, TECNOLOGICOS, JURIDICOS, ORGANIZACIONALES Y SOCIALES DEL PROYECTO, DETERMINA SU POSIBILIDAD, OPORTUNIDAD Y PRACTICIDAD)
- B PLAN DE NEGOCIOS
 (DESCRIPCION PUNTUAL Y DETALLADA DEL MODELO DE NEGOCIO JUSTIFICANDO SUS EXPECTATIVAS
 DE ESITO: SE APOYA EN LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE DONDE SE CONLUYE
 LOCALIZACION, CARACTERISTICAS ESPECIFICAS, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO, ORGANIZACION,
 RECURSOS HUMANOS, INGENIERIA, ESTRATEGIA DE MERCADOTECNIA, FILOSOFIA DE LA EMPRESA,
 TRAMITOLOGIA ADMINISTRATIVA Y LEGAL, ESTRUCTURA CAPITAL, EVALUACION FINANCIERA Y FUENTES
 DE FINANCIAMIENTO)
- C ANALISIS DE OPORTUNIDADES Y AMENAZAS
- D ESTRATEGIA DE MERCADOTECNIA PARA LA INVERSION Y DESARROLLO
- 7.3 ANALISIS COSTO-BENEFICIO
 (EVALUACION DEL PROYECTO MEDIANTE UN COMPARATIVO DE COSTOS Y BENEFICIOS ECONOMICOS Y SOCIALES, DIRECTOS E INDIRECTOS, ACREDITANDO QUE LOS BENEFICIOS SERAN MAYORES A LOS COSTOS, A TRAVES DE SU TASA DE RENTABILIDAD, VALOR NETO Y ACTUAL Y ANALISIS COSTO-EFICIENCIA)
- 7.3.1 RESUMEN EJECUTIVO
- 7.3.2 SITUACION SIN PROYECTOS Y POSIBLES SOLUCIONES
- 7.3.3 DESCRIPCION DEL PROYECTO
- 7.3.4 SITUACION CON PROYECTO
- 7.3.5 EVALUACION DEL PROYECTO
- 7.3.6 ANALISIS DE SENSIBILIDAD Y RIESGO
- 7.3.7 CONCLUSIONES
- 8 PROYECTOS ECONOMICOS
- 8.1 ECONOMICOS DE IMPACTO LOCAL, MUNICIPAL Y METROPOLITANO
- 9 PROYECTOS DEL ENTORNO FISICO
- 8.4 DE INFRAESTRUCTURA. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO
- 8.4.1 ANTEPROYECTO DE DISENO E IMAGEN URBANA
- 8.4.2 PROYECTOS PREELIMINARES
- 8.4.3 PROYECTO EJECUTIVO
 - 10. ANEXO A DOCUMENTO DE OBSERVACIONES Y SOLVENTACIONES
 - ANEXO B -ANEXO PROYECTO JURIDICO CON OBSERVACIONES Y SOLVENTACIONES.













INTRODUCCION

El destino de Playas de Rosarito ubicado en el corredor turístico Tijuana-Ensenada a 27 kilómetros de la ciudad de Tijuana aproximadamente, fue convertida en municipio en el año 1995. Está ubicada de manera estratégica cerca de la frontera con Estados Unidos, aporta potenciales importantes en materia de pesca deportiva y el surfing, en el tema de gastronomía es famoso por la Langosta a la Puerto nuevo, tiene gran cantidad de eventos deportivos como volibol de playa, atletismo, motocross y ciclismo así como las regatas de veleros, eventos tradicionales concurridos por la población local y visitantes extranjeros. Cuenta también con un mercado de múltiples objetos originarios de todas partes de la República mexicana en su corredor artesanal.

La riqueza del medio natural costero proporciona producción agropecuaria y turística, la presencia de asentamientos interdependiente representa alternativas de localización para la generación de empleos en comercio, servicios, industria y actividades turísticas.

En los años 90's Rosarito fue una villa muy amena para caminar, orientada al ambiente peatonal a diferencia de lo que ocurría en E.U. donde las ciudades se distinguían por el tránsito vehicular. Rosarito ha tenido un gran auge en Turismo, el cual se creció dramáticamente durante esa época.

- Nuevos Productos Turísticos
- De 400 a 2200 Habitaciones
- Se Rehabilitaron las calles de Col. Barbachano

Ha sido tradicionalmente receptora de turismo internacional aunque se ha venido incrementando el turismo regional. Playas de Rosarito cuenta con diversos desarrollos turísticos como Calafia, Popotla, Puerto Nuevo y La misión, cuya principal fuente de recursos es el turismo extranjero Americano que consideran este lugar no solo como destino vacacional sino como lugar de retiro en muchos casos permanente.

El capital extranjero ha sido uno de los principales agentes para el desarrollo habitacional como para establecimientos de hospedaje













En base a estos hecho podemos concluir que Rosarito puede ser un gran imán de atracción de Turismo de California

Playas de Rosarito ha estado en crisis desde el 2003, no a partir de la crisis económica actual. Con la Caída de la Economía, Rosarito y BC ha sufrido una dramática contracción en Turismo, particularmente el viajero extranjero con Alta Capacidad de Compra y Consumo

- Hay menos gente con capacidad de viajar y gastar
- La Competencia por este turista es cada vez es más agresiva:
 - Los medios lo asustan mostrándoles alta violencia
 - Otros destinos los pelean y los atraen, Renovándose y Promoviéndose

Para Renovar y Competir, se requiere Inversión, Primero; Inversión Pública que estimule, genere y atraiga una fuerte Inversión Privada.

La Inversión Privada busca seguridad, certeza y buena rentabilidad

- Lo anterior se logra en Destinos debidamente bien planeados y regulados
- Los "CIPs" de Fonatur son un buen ejemplo

En los últimos 10 años han sido desarrollados importantes proyectos de regeneración urbana creando distritos peatonales en diversas zonas del sur de California, se han transformado y son muy amables al peatón, compiten y atraen al Turista que visitaba Rosarito como SD Gaslamp Quarter, Downtown Fullerton, Downtown Burbank, Downtown Los Angeles y otros.

Rosarito no se ha renovado en muchos años ha pasado de Moda, en un Entorno Altamente Competido y Globalizado, todos los Destinos Turísticos requieren ser renovados constantemente, para que el visitante regrese y para atraer a nuevos visitantes:

Por mencionar algunos tenemos Las Vegas , Orlando, Disneyland, Universal Studios, Sea World, City Walk, Disney Garden, Walk, The Block at Orange, Staples Nokia Center













Un Modelo de Distrito Turístico y de Regeneración Urbana se puede aprovechar para extenderse y repetirse en otros puntos de la ciudad y del estado.

CIRCULO VIRTUOSO DE TURISMO



- Hacer más Agradable y Productivo el Área del Centro Turístico Facilitando la Actividad Turística, con Áreas de Estacionamiento, Vivienda y demás Servicios
- Mayor Derrama y Recursos para Municipio y Comunidad. Consecuencia de la actividad turística.

De no renovarse y mejorarse el centro turístico de Rosarito continuara decayendo bajo las siguientes amenazas:

- De no generar un "Renovado y Mejorado" centro turístico en Playas de Rosarito, los "Turistas Internacionales" NO van a regresar
- De no planear bien el "centro" y mejorar la imagen urbana dejara de ser atractivo a los visitantes.
- De no resolver el Estacionamiento y otros Inhibidores como las banquetas angostas y sin vida, la falta de áreas peatonales bien definidas y la carencia de elementos paisajísticos, así como interrelación entre los locales comerciales o áreas privadas con las áreas publicas urbanas en la zona Centro, la actividad económica no va a crecer y la zona se va a estancar.













Por otro lado si consideramos la regeneración de la zona algunos de los principales beneficios que contemplamos serian:

- Detonar la Inversión, Reactivando y Aumentando la Actividad Turística
- Elevar la Calidad del Turismo
- Incrementar la Afluencia y Perfil de Visitantes
- Prolongar la Estadía del Visitante
- Generar "Círculo Virtuoso de Turismo"

El objetivo para este estudio y proyecto es detonar la actividad turística a través de lograr las condiciones ideales para atraer nuevas inversiones en productos y servicios turísticos atractivos al mercado meta y con esto el incremento en la afluencia.

Resumen:

Las condiciones ideales son:

- 1. El marco jurídico que estimule y proteja a la inversión: Se logra a través de creación de "Distrito Turístico" con reglas, incentivos y sanciones
- 2. Energética, de transporte, Hidrosanitaria, de telecomunicaciones y Edificaciones eficiente, que cubra la zona para su correcto funcionamiento.
- 3. Imagen Urbana amigable al peatón que se logra a través de diseño urbano con amplias y atractivas banquetas, calles, plazas y ambientación. Que se promueva la densificación de la zona con ms y mejores espacios comerciales además de, viviendas, hospedaje, estacionamientos con excelente circulación peatonal y vehicular.

Además se requiere una estructura de gestión y operación de distrito con propuesto operativo, con la misión de fondear la inversión y la promoción más la administración y control del distrito con limpieza, orden y seguridad, que garantice la satisfacción de turistas y usuarios:

Para lograr el punto 1, se propone:

El proyecto jurídico como guía para que el municipio a través del cabildo tome las siguientes acciones:













- 1. Promulgue la declaratoria de creación de "Distrito turístico Zona Rosa Rito.
- 2. Formule el programa parcial de mejoramiento urbano del distrito y estructura administrativa del distrito.
- 3. Promulgue y publique el reglamento y la administración.

Para lograr el #2.

Tener los proyectos, el fondo y la obra de regeneración urbana del distrito.

El presente estudio tiene una zona de influencia y un crecimiento en 3 fases, con un costo integral de aproximadamente \$10millones de pesos. A invertirse exclusivamente en propiedad pública en el mejoramiento urbano de calles y banquetas del distrito.

El Proyecto:

El proyecto integral Zona Rosa Rito tiene como objetivo primordial el hacer cambios de fondo y de forma en el distrito turístico tradicional del centro de Rosarito, de la colonia Barbachano y con una pequeña extensión hacia la iglesia para que conecte a amabas lados del Blvd. Benito Juárez. Este documento aunque tiene muchos capítulos tiene 3 capítulos que son substanciales y esenciales para hacer realidad este proyecto.

Numero uno, el que se genere el marco jurídico apropiado para que se cumpla el detonar la inversión, el regular la operación y atraer nuevos productos, inversionistas y visitantes. Esto es el declarar y la creación de un distrito turístico con sus incentivos, normas, sanciones, reglas, reglamentos, etc. que generen que este distrito funcione en atraer los turistas y la inversión, con las garantías apropiadas para ello.

El segundo punto, es un estudio del impacto social y económico que califique con las normas de la Secretaria de Hacienda, junto con el estudio de costo beneficio, positivo que cumpla con las reglas de Secretaria de Hacienda y que justifique que recursos públicos a invertir y en mejorar la infraestructura y apariencia urbana de calles, banquetas, vegetación, mobiliario urbano etc. para que este la atmósfera física, para la atención de turistas y para atraer inversión de nuevos productos turísticos.

El tercer documento vital, es el proyecto ejecutivo que viene de un Diseño Conceptual Urbano de acuerdo al estilo Rosarito, un Anteproyecto Urbano, y un Proyecto Ejecutivo urbano













que es una colección de planos requeridos para las instrucciones a los diversos contratistas en como ejecutar la obra. De este proyecto Ejecutivo se deriva un presupuesto preliminar que es el documento que se anexa al estudio de impacto social y costo beneficio para lograr la obtención de recursos públicos.

El resto de este Proyecto contiene información de antecedentes y justificaciones como complemento en la realización y la consecución de fondos para hacer realidad este proyecto. En conclusión las partes medulares del proyecto Zona Rosa Rito son 3:

- 1. Proyecto Jurídico, de cómo se crea un distrito turístico con las características necesarias para que detone la inversión y la actividad turística.
- 2. Los estudios económico sociales y costo beneficio, que justifiquen que exista inversión pública para mejorar el diseño urbano del distrito
- 3. Proyectos artísticos y técnicos, que se convierten en el proyecto ejecutivo con las instrucciones para edificar y para determinar los presupuestos y costos de la obra.













1. DIAGNOSTICO DEL SECTOR TURISTICO Y ECONOMICO (EN EL ESTADO, ZONA METROPOLITANA, MUNICIPIO Y LA ZONA CENTRO DE PLAYAS DE ROSARITO)

1.1 CONDICIONES ACTUALES: ECONÓMICAS, DE MERCADO, FINANCIERAS, ORGANIZACIONALES Y SOCIALES.

El Estado de Baja California por su excelente ubicación, recursos naturales, infraestructura y calidad ciudadana es una de las entidades federativas con mayor presencia internacional es uno de los estados con mayor ingreso Per cápita. Integrada por los municipios de Mexicali, capital del Estado y base de desarrollo Industrial y Agrícola; Tijuana, destaca por industria maquiladora, servicios y comercios; Ensenada sobresale por la ruta del vino, es el principal puerto del estado con la mayor extensión territorial y actividades de pesca, minería y agroindustria; Tecate posee la mayor industria cervecera y turismo de descanso; y para culminar Playas de Rosarito uno de los principales destinos turísticos, por sus playas, sus atractivos son la pesca deportiva y el surfing. En lo que se refiere a gastronomía, la Langosta a la Puerto Nuevo, atraen a la zona un gran número de visitantes. Hay gran cantidad de eventos deportivos que van desde torneos de volibol de playa y atletismo, carreras de motocross y bicicleta de montaña, también las tradicionales regatas de veleros. Eventos a los que concurren un sin número de vacacionistas de ambos lados de la frontera.

La principal característica de la frontera norte de México es la aguda actividad de la línea fronteriza tanto de ingreso como de egreso, es una de las más dinámicas a nivel mundial. El desarrollo económico del Estado se beneficia de mercados de trabajo muy diversos, a su vez modernos y estables; creando un fuerte impacto en el flujo migratorio lo cual se refleja en tasas de crecimiento económico y de empleo más altas a nivel nacional. Baja California alberga población inmigrada de todas las entidades del país, en busca de una mejor calidad de vida y oportunidades de empleo.

Existe un cumulo importante del sector de la sociedad de Baja California cuya situación socioeconómica no es congruente con un desarrollo económico, social correspondientes a los niveles que el Estado ha alcanzado en un contexto nacional. La carencia de servicios en ciertas













zonas e infraestructura, y desigualdad resta oportunidades al desarrollo social y bienestar general.

Entre las actividades de desarrollo económico del Estado, el sector turístico es uno de los más dinámicos y favorecedores, ya que promueve no solo el progreso económico y social, sino además la cultura, la integración y evolución de las comunidades. La importancia del turismo se define en el impulso directo al desarrollo estatal, al crecimiento y desarrollo urbano; conforma un enlace entre el resto de las actividades económicas entre ellos los comercios y servicios principalmente, las actividades industriales con una demanda de trabajadores que continua en crecimiento. La ruta turística Tijuana-Rosarito-Ensenada en la zona costa, San Felipe y Los Algodones en el municipio de Mexicali reciben año con año miles de turistas que arriban de California, Nevada y Arizona y vienen a disfrutar de las excelentes playas y practicar diversos deportes acuáticos.

CONDICIONES ECONOMICAS

A continuación se identifican algunas de las actividades que se realizan en el municipio de Playas de Rosarito en los diferentes sectores de la economía y su participación relativa a nivel estatal de acuerdo a como lo publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

ACTIVIDADES PRIMARIAS

AGRICULTURA. La superficie sembrada total en Playas de Rosarito para el año 2009 fue de 1424 hectáreas lo que representa el 0.624% de la superficie sembrada total en el estado y para el 2010 fue de 1,853 hectáreas. Las actividades agropecuarias no son significativas en el Municipio, se encuentran contadas pequeñas parcelas familiares. Esta actividad se frena por el relieve montañoso del suelo y la falta de corrientes superficiales de agua, características de ésta región, sin embargo se produce algodón, trigo, alfalfa y cebada.

Superficie sembrada (Hectáreas)

Actividades primarias	Playas de Rosarito	Baja California	Porcentaje que representa Playas de Rosarito
Superficie sembrada total (Hectáreas)	1853	233531	0.8%
Superficie cosechada total (Hectáreas)	1851	222,527	0.84%
Superficie sembrada de riego (Hectáreas)	348	187,753	0.19%













GANADERÍA. Es una actividad de cierta importancia, con predominio de ganado lechero, 1755 toneladas, comparadas con 27 toneladas de ovino, 27 toneladas de ovino y 4 toneladas de caprino.

PESCA. Hay empresas privadas que producen crías de larvas y semillas por especie. El anuario estadístico de INEGI 2010 registra para el Estado los siguientes datos (aclaramos que no se cuenta con datos específicamente del municipio al respecto y el mismo INEGI se reserva de aplicarlo) una producción de larvas de Ostión de 80,000 y Abulón 5000. También se producen semillas de Ostión en una cantidad de 38,844, 11,748 almejas y 75 de Abulón. En cuanto a volumen de la producción acuícola en especies como atún, ostión, camarón, abulón, almeja, lenguado y otras el volumen social es de 1,384 toneladas y el volumen de producción del sector privado de 3,041 con un valor productivo total de 255,784 miles de pesos.

El volumen de pesca según INEGI en el ramo social popular es de 28,820 toneladas mientras que en el sector privado es de 60,120 toneladas. El valor de este volumen de producción es de 768,834 miles de pesos en precios de pie de playa o primera mano. Entre las especies acuícolas comunes están el Atún, Erizo, Sardina, camarón, abulón, tiburón, langosta, almeja. ostión, corvina. calamar. pepino de mar, caracol, pulpo, etc. en un consumo indirecto están la anchoveta, la sardina y macarela y en uso industrial las algas y el sargazo.

La población total dedicada a la actividad pesquera es de 3,650 habitantes. De los cuales 2,588 son del sector privado y 1,062 del sector social.

MINERIA. El anuario estadístico de INEGI 2010 personal ocupado en la minería en las siguientes ramas, minería de carbón mineral con personal ocupado de 16, extracción de petróleo y gas con personal de 7, minería de minerales metálicos personal ocupado de 21 y minería de minerales no metálicos con personal ocupado de 315.

ACTIVIDADES SECUNDARIAS

INDUSTRIA. Destacan por su importancia la Central Termoeléctrica Benito Juárez, la Planta Almacenadora y Distribuidora de Pemex. La reciente instalación de una industria maquiladora













electrónica de primer nivel ha generado una expectativa de generación de empleos, misma que a la fecha se encuentra en la 1era etapa de operación.

En 2009 había en Playas de Rosarito 32,691 de usuarios de energía eléctrica lo que representó el 3.09% de todos los usuarios del Estado de Baja California, para el **2010** los usuarios de energía eléctrica son 33,017. El municipio no recibió inversión pública para obras de electrificación en 2009.

La industria eléctrica para el 2010 está generando un personal ocupado que depende de esta razón social de 6,566 empleados. Con un valor agregado censal bruto por el personal de 101.0 un un valor agregado censal bruto en manufactura de 665,872.

Algunas actividades Secundarias Playas de Rosarito y Baja California 2010

Actividades secundarias	Playas de Rosarito	Baja California	Porcentaje que representa Playas de Rosarito
Usuarios de energía eléctrica, 2010	33,017	1,068,414	3.090%
Volumen de las ventas de energía eléctrica			
(Megawatts-hora), 2010	66,613	8,928,378	0.075%
Valor de las ventas de energía eléctrica (Miles			
de pesos), 2010	123,108	11,528,103	1.068%
Inversión pública ejercida en obras de			
electrificación (Miles de pesos), 2010	0	No disponible	0.000%

Fuente: Comisión Federal de Electricidad. CFE. División en el Estado.

Las industrias manufactureras al 2009 tenían 4,726 empleados con salarios de 3,727,651 entre obreros, empleados y prestaciones sociales con un valor en producción de 51,601,882

CONSTRUCCION. Las empresas constructoras se clasifican en micros, pequeñas, medianas, grandes y gigantes, según datos de anuario de INEGI 2010 el valor de producción de estas empresas en el 2009 solo en la entidad fue de 6,238,112 miles de pesos.















Según datos INEGI el comportamiento de las empresas constructoras a ido decayendo en cuando al personal ocupado del 2005 al 2009 variando de unos 14,227 empleados a 11,408 para el 2009. Las remuneraciones se han visto afectadas también en el 2005 se registraron 1,004.901 miles de pesos mientras que para el 2009 disminuye a 967,457 miles de pesos.

ACTIVIDADES TERCIARIAS

En el año 2000, el Municipio de Playas de Rosarito, mostraba su mayor significación económica en el sector terciario; en servicios y comercio con un 55%. Seguida de las actividades del sector secundario con un 36% y por último el sector primario que debido al proceso de urbanización, es casi inexistente con un 3%.

TURISMO. Por sus condiciones naturales, el Municipio cuenta con lugares propios para el desarrollo turístico que inicia a principios de siglo con la construcción de los primeros hoteles en 1925 y 1927, paralelo a este hecho se inicia el establecimiento de los comercios y artesanías. Esta actividad se ha venido consolidando a lo largo de las últimas décadas. Es sin duda el turismo el centro de gravitación de las actividades económicas del nuevo Municipio, con su extenso y bello litoral, con sus playas arenosas y cantiles, clima, hoteles modernos, restaurantes de primera categoría, desarrollos turísticos a la altura de cualquier urbe, artesanías mexicanas, fiestas populares, conmemoraciones cívicas, históricas, religiosas, etc. El turismo contribuye con el 34.4% aproximadamente de los ingresos que percibe el Municipio sin duda la mayor aportación de Playas de Rosarito lo realiza en la rama de restaurantes, centros nocturno, bares y demás actividades de turismo. El establecimiento de los estudios cinematográficos de Fox, donde se filmo la película "Titanic" y el Centro Histórico y Cultural Calafia han fortalecido la atracción turística municipal hacia el sur, en la región del Descanso.

A pesar de que esta actividad por su capacidad instalada y el servicio ofrecido por el sector turismo, es la más importante, del 2008 al 2013 se ha mantenido en un nivel bajo debido al bajo flujo de visitantes en los últimos años principalmente por la inseguridad y segundo por la calidad de oferta disponible. Otro factor es debido a las largas filas para cruzar a los Estados Unidos que ahuyentaron el turismo.













Algunas actividades terciarias Playas de Rosarito y Baja California 2010 (Hectáreas)

Actividades terciarias	Playas de Rosarito	Baja California	Fuente de Información
Tianguis	10	507	Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado.
Tiangois	10	594	Servicio Postal Mexicano.
Oficinas postales	4	249	SEPOMEX.
Automóviles registrados en circulación 2011	21,902	687,576	Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI. Estadísticas de Vehículos de Motor Registrados.
The common registration of the control of the contr		22/15/2	Asociación Mexicana de la Industria
Automóviles nuevos vendidos al publico	0	5,994	Automotriz. AMIA.
Camiones de pasajeros registrados en circulación	213	5,117	Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI. Estadísticas de Vehículos de Motor Registrados.
			Secretaría de Turismo del Gobierno
Cuartos registrados de hospedaje	2,025	20,661	del Estado.
Establecimientos de hospedaje	30	472	Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado.
Inversión pública ejercida (miles de pesos)	161,005	3,912,400	Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
Inversión pública ejercida en desarrollo económico (miles de pesos)	97,572	647,240	Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
Inversión pública en gobierno (miles de pesos)	2,355	412,551	Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
			Secretaría de Comunicaciones y Transportes. SCT. Centro SCT en el
Longitud carretera (kilómetros)	32	11,291	Estado.
Sucursales de la banca comercial	12	376	Asociación de Bancos de México. ABM.
Turistas que se hospedaron en establecimientos	208,814	2,741,179	Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado.

Fuente: Anuario estadistico INEGI 2010

INDUSTRIA RESTAURANTERA La actividad restaurantera es una de las ramas del sector turístico con más potencia en Rosarito, según datos del PDUCP de PR 2007-2020, los establecimientos son considerados como de calidad turística cuyo principal mercado es extranjero, ofrecen desde tacos hasta una elegante cena como Langosta; se registran unos 68 restaurantes con capacidad de atención para 15,305 personas en establecimientos de calidad.

SECTOR ARTESANAL Y MUEBLERO Este sector es reconocido internacionalmente ya que Playas de Rosarito ofrece piezas únicas y a medida con atención personalizada a la gente. Desde los años 40's las curiosidades y mercancía que se trae del sur del la república se ofrece en













la carretera libre a Ensenada conocido hoy en día como el corredor Artesanal mueblero Popotla con más de 69 microempresas que además maneja la materia prima de Estados Unidos.

A partir del 2001 se realiza la Expo Mueble de la región pretendiendo conformarlo como una tradición, a través del Comité de Turismo y Convenciones de Rosarito. Varias empresas de este sector se conformaron en una Asociación AFAMARO A.C. Asociación de Fabricantes de Muebles y Accesorios de Rosarito, para la promoción y explotación de este potencial artístico y económico de la región.

COMERCIO Cuenta Rosarito con un comercio activo, con centros de abasto modernos de cadenas estatales y del centro del País. El TLC y el hecho de que pertenece a región fronteriza inciden en esta actividad. En el comercio establecido se pueden encontrar una diversa gama de giros que satisfacen parte de la demanda local y sobretodo que promueven el turismo.

SERVICIOS La mayor parte de las empresas dedicadas a los servicios se concentran en la cabecera municipal. La capacidad instalada y el servicio ofrecido por el sector turismo son suficientes para atender la demanda requerida siendo éste el sector preponderante de la región, la oferta de hoteles, restaurantes, centros nocturnos además de tiendas de artesanías.

PRINCIPALES SECTORES ECONOMICOS

Según el Censo Económico de 2009 realizado por INEGI, la industria manufacturera, el comercio al por menor y los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas son los principales sectores económicos del municipio de acuerdo al personal ocupado dentro de estas.



Principales sectores económicos según personal ocupado.













FINANZAS PUBLICAS

Elevada proporción de ingresos propios: Playas de Rosarito registró ingresos totales por \$403.482 mdp en 2011, nivel significativamente superior a la mediana observada en el Grupo de Municipios.

Cuadro 5. Finanzas públicas de Playas de Rosarito 2011 (pesos)

Total egresos	\$403,482,152	100%
Servicios personales	\$204,698,610	50.7%
Obras públicas y acciones sociales	\$93,746,917	23.2%
Subsidios, transferencias y ayudas	\$31,919,725	7.9%
Servicios generales	\$29,035,876	7.2%
Otros egresos	\$26,812,870	6.6%
Materiales y suministros	\$17,022,995	4.2%
Adquisición de bienes muebles e		
inmuebles	\$245,159	0.1%
Total Ingresos	\$403,482,152	100%
Participaciones federales y estatales	\$118,727,883	29.4%
Impuestos	\$81,518,561	20.2%
Aportaciones federales y estatales	\$72,548,868	18.0%
Financiamiento	\$50,796,137	12.6%
Aprovechamientos	\$31,185,067	7.7%
Derechos	\$25,213,675	6.2%
Contribuciones de mejoras	\$13,596,797	3.4%
Productos	\$7,292,520	1.8%
Otros ingresos	\$2,602,644	1%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI. Finanzas públicas estatales y municipales

Dinamismo negativo en la recaudación local: Considerando la importancia de la recaudación local, las finanzas municipales se han visto afectadas de manera importante por el dinamismo negativo que han presentado los ingresos propios en los últimos años, éstos registran una tasa media anual de crecimiento (tmac) de -8.8% para el periodo 2007-2011, y una disminución de 1.3%.

La crisis financiera global y la percepción de inseguridad explican la caída en la venta de inmuebles, afectando negativamente la recaudación de rubros como el predial y el impuesto de traslación de dominio, así como los derechos de construcción, entre otros. La actividad inmobiliaria se destacó en años anteriores debido a la cercanía del municipio con la frontera estadounidense y a que su principal actividad económica está relacionada al turismo.

Altos niveles de deuda, contando con términos y condiciones favorables: En materia de deuda pública, al cierre de 2011 Playas de Rosarito registra un saldo de \$220 mdp (0.68 veces los













IFOs). Para 2012, Fitch estima que el servicio de la deuda consumirá una proporción importante del potencial ahorro interno que genere el municipio, por lo que es de especial importancia la mejora en su flexibilidad financiera, de no presentarse lo anterior, la calificación podría verse modificada a la baja.

De acuerdo al presupuesto 2012 y el avance al primer trimestre del año, se estima una mejora en los ingresos propios que impacte positivamente a los IFOs, lo cual ante un entorno de relativo control en el gasto operacional permitiría una mayor generación de ahorro interno.

Nivel manejable de pasivos de corto plazo, no obstante su baja liquidez: Respecto a pasivos de corto plazo, éstos se han mantenido en niveles manejables, ascendiendo a \$49.6 mdp en 2011. En su composición, el municipio mantiene abiertas dos líneas de cadenas productivas por un monto conjunto de \$20 mdp, es importante destacar que se tiene autorizado el uso de hasta la mitad de dicho monto. Cabe mencionar la limitada posición de liquidez que registra el municipio, al cierre de 2011 el saldo de efectivo fue de \$7.6 mdp.

En cuanto a posibles contingencias, en el tema de pensiones y jubilaciones, el ISSSTECALI (Instituto de Seguridad Social Estatal) es el responsable directo de cubrir estas obligaciones a los trabajadores del municipio, siendo responsabilidad de este último realizar aportaciones al organismo, las cuales ascendieron a \$12 mdp en 2011. En lo que se refiere a los servicios de agua potable, drenaje y saneamiento, éstos son provistos por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT),organismo que depende directamente del Gobierno del Estado de Baja California, no representando por tanto, una contingencia para el municipio de Playas de Rosarito. Adicionalmente, la CESPT cuenta con una calificación específica de A(mex).

Playas de Rosarito se ubica en el noroeste del Estado de Baja California, aproximadamente 27 kms. al sur de Tijuana (sobre el Corredor Turístico Tijuana-Ensenada). El municipio es el más pequeño en cuanto a territorio de los 5 que conforman a Baja California, ocupando el 0.72% de la superficie estatal.

De acuerdo al Censo de Población del INEGI, su población en 2010 se estima en 90,668 mil habitantes(2.9% est.), presentando una alta tmac de 4.3% (2.1% est., 1.7% nac.). Siendo el municipio un destino de playa, sus principales actividades económicas están relacionadas con el turismo, el comercio y los servicios, creciendo recientemente la industria manufacturera de







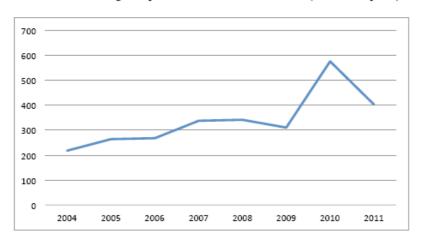






exportación. En términos de cobertura de servicios básicos, presenta un "Muy Bajo" grado de marginación de acuerdo al CONAPO.

Crecientes necesidades de inversión: Playas de Rosarito presenta necesidades en provisión de servicios y de infraestructura de acuerdo a su crecimiento urbanístico. En 2011, la inversión total ascendió a \$63.2 mdp, siendo en su mayor parte realizada con ingresos disponibles.



Gráfica 2. Ingresos públicos de Rosarito. 2004-2011 (millones de pesos)

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI. Finanzas públicas estatales y municipales

FACTORES QUE PODRIAN GENERAR CAMBIOS EN FINANZAS

Negativos: Se mantenga el dinamismo superior del gasto operacional respecto a los ingresos disponibles, deteriorando la generación de ahorro interno. Asimismo, un incremento importante de la deuda directa de corto y/o largo plazo, así como de pasivos no bancarios de corto plazo.

Positivos: Mayor nivel y estabilidad en el ahorro interno, reflejándose en una mejora en los indicadores relativos de deuda y en un mayor nivel de inversión municipal.









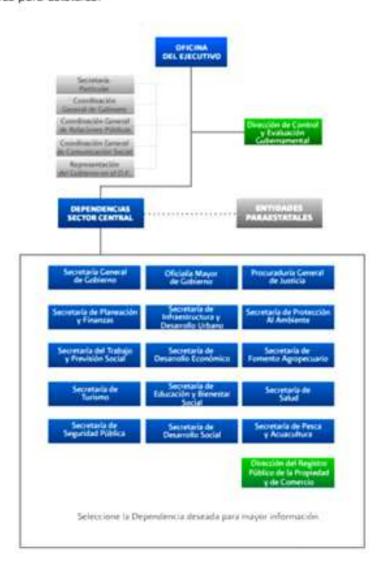




ORGANIZACIONALES

Estado

El gobierno estatal cuenta con 21 dependencias del sector central y con 10 entidades para estatales.















Fuente: Secretaria Particular del Ejecutivo, Gobierno del Estado de Baja California



Fuente: Secretaria Particular del Ejecutivo, Gobierno del Estado de Baja California

Municipio. El ayuntamiento del municipio de Playas de Rosarito está constituido de la siguiente forma:

Presidencia Municipal

21 dependencias:

- Administración Urbana
- Almacén
- Comunicación Social
- Control Urbano
- · Coordinación Jurídica





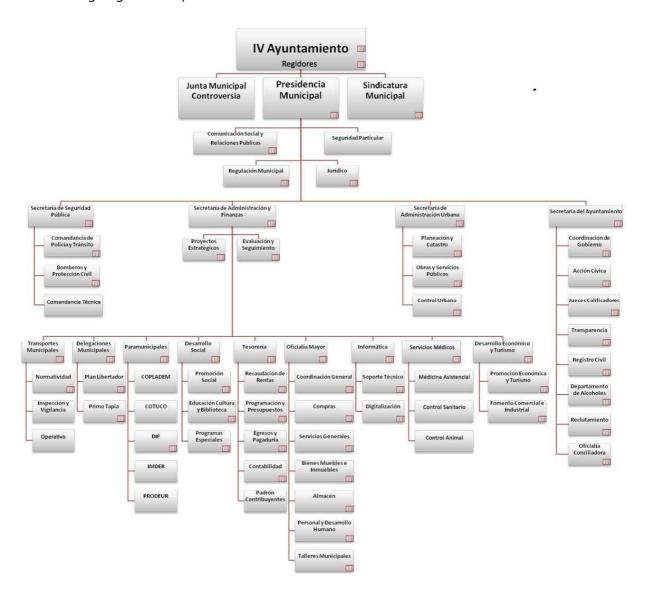








Organigrama Playas de Rosarito



En ambos casos tanto en el estatal como en el municipal se observa que existe una estructura orgánica solida, con instituciones encargadas del tema turístico con presupuesto importante y con capacidad humana para responder a los retos que se presenten.













CONDICIONES SOCIODEMOGRAFICAS

Por ser una zona fronteriza Playas de Rosarito tiene una dinámica poblacional muy particular con pluralidad nacional e internacional, generando interdependencia de actividades tanto sociales como económicas y ambientales, causando crecimientos poblacionales superiores a la media a nivel nacional, causando conurbaciones entre municipios debido a la expansión demográfica. En este apartado enlistamos los indicadores demográficos de Playas de Rosarito basados en información del Censo de Población y vivienda del 2010 de INEGI, con su definición y resultado de cálculos, para observar de manera global la situación actual socio demográfica más relevante del municipio.

POBLACION TOTAL Y DINAMICA DE CRECIMIENTO- Al momento de su creación (1995), el municipio de Rosarito concentró al 2.4% de la población total del Estado con 46,596 habitantes.

En el año del 2000 el municipio de Playas de Rosarito contaba con 63,420 habitantes su tasa de crecimiento es del 6.35% anual y la densidad de población es de 123 habitantes por kilómetro cuadrado. En el 2005 el municipio registro 73,305 habitantes. De acuerdo a datos de INEGI en el 2010 el municipio tenía una población de 90,668.

En el periodo comprendido del año del 2005 al 2010 la tasa de crecimiento anual se registró de 4.57 para todo el municipio de Playas de Rosarito, con un crecimiento anual de 3,730 habitantes, representando el 2.9% de la población de la entidad.

Comparativa poblacional municipios de Baja California 2010

Clave del municipio	Municipio	Cabecera municipal	Habitantes (año 2010)
001	Ensenada	Ensenada	466 814
002	Mexicali	Mexicali	936 826
003	Tecate	Tecate	101 079
004	Tijuana	Tijuana	1 559 683
005	Playas de Rosarito	Playas de Rosarito	90 668

FUENTE: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

INEGI. Catálogo de claves de entidades federativas, municipios y localidades.













Secuencia Histórica del Crecimiento Social

Año	Población Municipal
2000 (INEGI)	63,420
2005 (INEGI)	73,305
2010 (INEGI)	90,668

FUENTE: INEGI. Censo de Población y Vivienda

INEGI. Catálogo de claves de entidades federativas, municipios y localidades.

En el periodo comprendido del año del 2005 al 2010 la tasa de crecimiento anual se registró de 4.57 para todo el municipio de Playas de Rosarito, con un crecimiento anual de 3,730 habitantes, representando el 2.9% de la población de la entidad.

Indicadores demográficos 1995-2010

Periodo	Habitantes	Tasa de crecimiento anual	Crecimiento promedio anual	Poblacion residente urbana
1995 (INEGI)	46,596			86.31%
2000 (INEGI)	63,420	7.25	3,959	89.19%
2005 (INEGI)	73,305	2.54	1,730	89.75%
2010 (INEGI)	90,668	4.57	3,730	83.94%

FUENTE: INEGI. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.

MIGRACION E INMIGRACION. El crecimiento acelerado es mayoritariamente debido a la movilidad de población de distintos puntos del país hacia Tijuana, Tecate o Playas de Rosarito, impactando el crecimiento urbano de la zona.

Respecto de información del censo del 2000 sabemos que el 37% de la población residente es nacida en el municipio mientras que el 47.6% es originaria del sur o centro del país.

Respecto de los visitantes hay registros de que entre 51.5% y 95.5% de la población residente dependiendo del flujo turístico es población flotante.

COMPOSICION POR EDAD Y SEXO. En relación hombres-mujeres, hay 104 hombres por cada 100 mujeres.

Edad mediana de la población es de 27 años o menos.





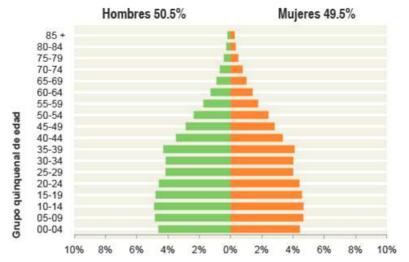








Por cada 100 personas en edad productiva (15 a 64 años) hay 50 en edad de dependencia (menores de 15 años o mayores de 64 años).



FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

DISTRIBUCION TERRITORIAL. La densidad de población se estima en 181.2 Habitantes por km2. Las localidades en playas de Rosarito con mayor población son Playas de Rosarito con 65,278 habitantes, ampliación Ejido Plan Libertador 5,906 y Primo Tapia 4,921.















Cuadro. Población de Rosarito por principales localidades:

	Población	Longitud	Latitud	Altitud
Total del Municipio	90,668			1
Playas de Rosarito	65,278	1170322	322032	0014
Ampliación Ejido Plan Libertador	5,906	1170143	322439	0180
Primo Tapia	4,921	1165500	321309	0043
Ciudad Morelos	2,040	1170038	322038	0158
Colinas del Sol	1,361	1170150	322411	0231
Santa Anita	1,284	1165209	320603	0035
Vista Marina	939	1165623	321510	0103
Los Volcanes	783	1170023	321912	0207
Misión del Mar 1ra. y 2da. Sección	663	1170123	321809	0113
Ladrillera Pescador	636	1165608	321500	0096
El Descanso	567	1165410	321210	0014
Lomas de Rosarito	560	1170110	322403	0247
Real de Rosarito	544	1170054	322349	0250
Venustiano Carranza	538	1165356	320959	0069
Cumbre del Mar	478	1170052	322426	0284
Lomas Altas Uno y Dos	350	1165938	322045	0181
Cuenca Lechera	270	1165411	321129	0073
Otros	3,550		0	+

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI.

VIVIENDA- El total de viviendas particulares habitadas es de 25,054, mientras que el promedio de ocupantes por vivienda excluyendo las viviendas de las que no existe información de ocupantes y su población estimada es de 3.6. Las viviendas con piso de tierra se estiman en 4 de cada 100 promediando un 3.5% del total. De cada 100 viviendas , 93 cuentan con servicio de drenaje y 29 con Internet.





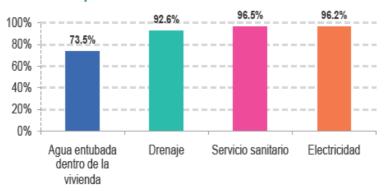








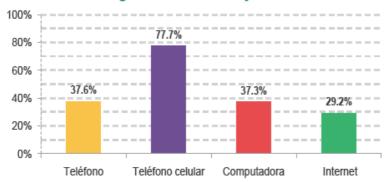
Disponibilidad de servicios en la vivienda



FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA.

CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

Tecnologías de información y comunicación



FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA.

CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

Dinámica de viviendas por tipo y condición

Viviendas Totales		Viviendas particulares				
	Total	Habitadas	Deshabitadas	De uso Temporal	1	
37.798	37.786	25.054	7.201	5.531	12	

Tasa de crecimiento promedio anual 2005-2010

Viviendas Totales		Viviendas particulares				
	Total	Habitadas	Deshabitadas	De uso Temporal	Colectivas	
4.8	4.8	8.0	2.5	-2.2	-1.7	













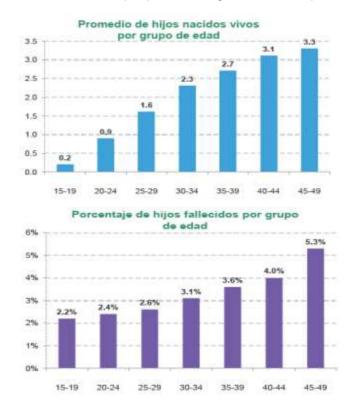
Incremento promedio anual 2005-2010

Viviendas Totales		Viviendas Colectivas			
	Total	Habitadas	Deshabitadas	De uso Temporal	
1.490	1.490	1.467	160	-137	0

FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.

FECUNDIDAD Y MORTALIDAD- A lo largo de su vida, las mujeres entre 15 y 19 años han tenido en promedio de 0.2 hijos nacidos vivos; mientras que este promedio es de 3.3 para las mujeres de 45 y 49 años. Para las mujeres entres 15 y 19 años se registran 2 fallecimientos por cada 100 hijos nacidos vivos, mientras que para las mujeres entre 45 y 49 años es de 5.



FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

CARACTERISTICAS EDUCATIVAS- De cada 100 personas de 15 años y mas, 11 tienen algún grado aprobado en educación superior. De cada 100 personas de entre 15 y 24 años, 98 saben escribir un recado, y de cada 100 personas entres 6 y 11 años, 97 asisten a la escuela.



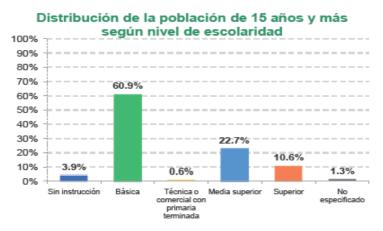












FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA.

CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

De la población total de 6 años y mas con nivel educativo son 77,124, 28,473 tiene una escolaridad de primaria, 3,459 de 18 años o más con nivel profesional y solo 407 de la población de 18 y mas tienen un posgrado. El grado promedio de escolaridad de la población de 15 años o más es de 8.5 segun registros del 2010.

Tasa de alfabetización por grupo de edad.

Edad	Tasa de alfabetización
15-24	97.5%
25 años y mas	95.1%

Asistencia escolar por grupo de edad.

Edad	Tasa de alfabetización
3-5 años	42.2%
6-11	96.5%
12-14	94.4%
15-24	39.5%

FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI

Para la educación básica existen planteles de enseñanza preescolar, primaria, secundaria, bachillerato y dos universidades, una extensión de la UABC y la Universidad de Rosarito. Para el año 2010 se contaba con un total de 142 escuelas en educación básica y media superior. 52













escuelas en preescolar, 58 en primaria, 1 en primaria indígena, 20 escuelas en secundaria, 0 en profesional técnico, 12 en profesional bachillerato, y o escuelas de formación para el trabajo.

Alumnos inscritos, existencias, aprobados y egresados, personal docente y escuelas, en educación básica y media superior de la modalidad escolarizada a fin de cursos nivel educativo.

Nivel Educativo	Alumnos inscritos	Alumnos existencias	Alumnos aprobados a/	Alumnos egresados	Personal Docente b/	Escuelas c/
Playas de Rosarito	28,837	25,974	23,970	6290	1200	137
Preescolar	4,062	3,539	3,539	2,004	165	53
Primaria	15,474	13,809	13,725	2,141	471	55
Secundaria	6,181	5,506	4,587	1,550	365	18
Bachillerato	3,120	3,120	2,119	595	199	11

NOTA: La cuantificación de escuelas está expresada mediante los turnos que ofrece un mismo plantel y no en términos de planta física. FUENTE: Instituto de Servicios Educativos y Pedagógicos del Gobierno del Estado. Dirección de Planeación, Programación y Presupuesto; Departamento de Información y Estadística Educativa. INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Censo de Poblacion y Vivienda 2010. Elaboración de tabla propia de REDI.

Playas de Rosarito ofrece el preescolar indígena en el servicio educativo que imparte a niños indígenas de 4 a 6 años de edad, sobre todo para enseñarles el idioma español antes de ingresas a la educación primaria. Para el 2009 según INEGI había 53 alumnos inscritos a este servicio educativo con 25 de ellos egresados y solo 2 personales docentes.

CARACTERISTICAS ECONOMICAS- De cada 100 personas de 12 años y mas, 56 participan en actividades económicas; de cada 100 de estas personas, 94 tienen alguna ocupación. De cada 100 personas de 12 años y mas, 42 no participan en las actividades económicas.

Población Activa.

Población	Total	Hombres	Mujeres
Económicamente activa:	56.4%	73.8%	38.3%
Ocupada	94.4%	93.1%	97.0%
No ocupada	5.6%	6.9%	3.0%
No económicamente activa	42.4%	25.0%	60.3%
Condición de actividad no especificada	1.2%	1.2%	1.1%

FUENTE: INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Censo de Poblacion y Vivienda 2010













ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.

Distribución de la población de 12 años y más no económicamente activa según tipo de actividad



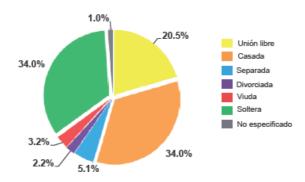
FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA.

CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

SITUACION CONYUGAL-De cada 100 personas de 12 años y mas, 34 son casadas y 21

viven en unión libre.

Distribución de la población de 12 años y más según situación conyugal



FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA.

CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

RELIGION- Las religiones más comunes con Católica, Cristianas, Evangélicas y Pentecostales, de cada 100 personas 65 son de religión cristiana.

Religiones frecuentes.

Religión	Porcentaje
Católica	65.0%
Pentecostales, evangélicas, cristianas	14.6%

FUENTE: INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Censo de Poblacion y Vivienda 2010 Elaboracion de Tabla propia de REDI.

DERECHOHABIENCIA- De cada 100 personas 65 son derechohabientes de alguna institución pública o privada y 28 tienen derecho a servicios médicos del IMSS.



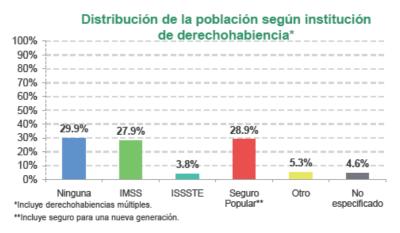












FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA.

CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010

LIMITACIONES FISICAS O MENTALES- Del total de población de Playas de Rosarito el 5.0% tienen algún tipo de limitación física o mental.

GRUPOS ÉTNICOS- En el municipio habitan 93 personas que conforman la comunidad indígena de los Kumiai que se encuentra asentada en San José de la Zorra. Estos hablan la lengua Kumiai y el español. Sin embargo de acuerdo a los datos del Censo General de Población del 2010, en el municipio existen un total de 988 habitantes de 5 años y mas que hablan alguna lengua indígena los cuales representan el 1.44 por ciento de la población del municipio. De la población de 5 años y mas que habla alguna lengua indígena pero no habla español menos 1% de las personas de 5 años y mas que hablan alguna indígena no hablan español. De cada 100 personas de 5 años y mas que hablan alguna lengua indígena, 28 hablan purépecha (tarasco).

INDICES DELICTIVOS- En el estado de Baja California los delitos cometidos según información del Plan estatal de Desarrollo paso de un 8.2% en el 2008 a un 6.9% en el 2010. Por categorías los delitos que observaron disminución fueron los de lesiones, delitos patrimoniales y robos sin violencia. Con incremento en delitos como los homicidios y los robos con violencia. Tijuana es el municipio con mayor número de homicidios siguiéndole en orden consecutivo Mexicali, Ensenada y Playas de Rosarito (con un aumento considerable entre2008 con respecto a 2007) y Tecate. De 2008-2010 se registran la mayor proporción de comisión de secuestros.













Incidencia delictiva registrada por la procuraduría general de Justicia del estado. Comparativas del año 2008 - 2010 - 2013

Municipio Playas de Rosarito año 2008 Incidencia Delictiva

CONCEPTO	INE	***	MAR	ARR	MAT	JUN	301	AGO	107	OCT	NOV	DIC	TOTAL
TOTAL DE DELITOS	125	328	399	118	364	401	369	332	256	247	255	255	3,92
NOBOS .	215	197	262	195	195	248	189	164	148	121	121	127	2,17
CON VIOLENCIA	32	21	33	14	19	16	9	16	12	13	14	19	21
DE VEHICULOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A CASA HABITACION	1	0	0	1	2	1	1	2	0	0	0	1	100
A COMERCIO	19	. 9	20	- 4	11	4	0	7	5	- 6	3	. 9	9
A BANCOS	0	.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
EN VIA PUBLICA	7	10	8	5	3	9	6	6	7	5	7	7	3
OTROS a/	5	2	5	4	3	2	2	1	0	2	4	2	3
SIN VIOLENCIA	183	176	229	181	176	224	180	148	136	108	107	106	1,95
DE VEHICULOS	70	58	124	103	98	124	113	78	68	50	48	47	98.
A CASA HABITACION	71	52	58	36	40	47	27	31	38	34	38	37	50
A COMERCIO	14	16	11	7	10	12	20	10	7	7	6	- 6	11
A BANCOS	0	0		0	0	. 0	. 0	0	0		0	. 0	
EN VIA PUBLICA (DMPLE)	5	- 6	- 5	10	2	11	30	3	5	2	- 4	.0	63
OTROS by	23	44	31	25	26	- 30	20	26	18	15	11	38	28
LESIONES	24	32	31	43	47	47	50	50	43	29	33	28	45
DOLOSAS	18	25	21	36	39	29	40	37	28	17	21	20	33
CULPOSAS	6	7.	10	7		18	30	13	15	12	12		120
HOMICIDIOS	5	- 1	1	2	2	4	0	2	- 4	15	18	7	63
DOLOSOS	5	2	1	2	2	- 4	0	1	. 4	15	18	7	- 6
DELITOS PATRIMONIALES	40	30	39	36	59	47	48	32	32	27	29	41	46
ABUSO DE CONFIANZA	2	2	3	1	1	4	1	3	5	- 3	3	- 1	2
DANO EN PROPIEDAD AJENA	29	19	29	25	50	35	40	20	22	15	15	28	32
EXTORSION	1	0	0	0	1	1	1	0	0	2	1	. 0	
FRAUDE c/	5	7	3	9	3	3	3	- 4	- 4	5	5	- 9	- 6
DESPOIO	3	.2	4	1	4	4	3	5	1.	2	5	3	3
SECUESTRO	1		. 0	1	. 0	1	0	1	0	9		1	- 10
VIOLACION	- 5	1	3	1	4	1	-4	-4	0	3	1	1	2
OTNOS DELITOS	35	66	63	68	77	60	78	80	69	52	53	50	74
SUMA DE OTROS DELITOS	35	66	63	60	- 77	60	78	80	69	52	53	50	74
AMENAZAS	(3)	5	2	7	2	4	В	7		3	3	- 3	74.
ESTUPRO	0	0	0	2	0	0	0	1	1	0	0	0	
OTROS SEXUALES d/	3	3	3	4	. 5	4	9	6	3	4	4	3	
MESTO DE LOS DELITOS N/	31	56	58	47	70	52	61	66	57	45	47	44	63
DETREMINACIONES IV	15	13	72	26	11	-31	31	15	14	7	10	36	21

NOTA: ESTAN CONTABILIZADOS AVERIGUACIONES PREVIAS REGISTRADAS.

POR RECLASIFICACIÓN DE PGJE, LA CIFRA DE HOMICIDIOS Y SECUESTROS PUEDE CAMBIAR.













B/ INCLUYE ROBO EQUIPARADO, EN GRADO DE TENTATIVA, DE DEPENDIENTE, EMPLEADOS Y HUESPEDES Y POR QUERELLA, ROBO SIMPLE Y CALIFICADO.

C/ INCLUYE LOS DELITOS DE FRAUDE ESPECÍFICO, FRAUDE PROCESAL, FRAUDE EN GRADO DE TENTATIVA.

D/ ÎNCLUYE VIOLACIÓN EN GRADO DE TENTATIVA, VIOLACIÓN EQUIPARADA, VIOLACIÓN IMPROPIA Y ABUSO SEXUAL.

E/ INCLUYE LOS DELITOS DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES A LA FAMILIA, SUSTRACCIÓN DE MENORES O INCAPACES, ALLANAMIENTO DE MORADA Y OTROS DELITOS. FUENTE: PGJE. PROCESADO: SSPE, COORDINACIÓN DE ESTADÍSTICA.

Municipio Playas de Rosarito año 2010 Incidencia Delictiva.

CONCEPTO	ENE	728	MAR	ABR	MAT	NIN	JUL	AGD	SEP	OCT	NOV	DIC	TUTAL
TOTAL DE DEUTOS	230	227	234	235	218	235	263	237	228	249	261	257	2,894
HOGOS	127	115	110	191	122	125	130	115	124	146	162	146	1,553
CON VIOLENCIA	16	12	11	15	25	23	12	11	18	23	15	24	205
DE VEHICULOS	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	- 1
A CASA HABITACION	0	1	1	1	2	0	2	0	0	1	0	4	17
A COMERCIO	3	- 4	2	6	5	12	3	5	6	6	4	2	51
A BANCOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
EN VIA PUBLICA	7	- 5	3	6	1.2	6	.4	4	- 4	7	9	12	. 75
OTROS a/	6	2	- 5	2	6	5		2		9	2	6	
SIN VIOLENCIA	111	103	99	116	97	102	118	104	106	123	147	122	1,341
DE VEHICULOS	36	23	47	42	38	33	41	31	45	56	58	50	507
A CASA HABITACION	43	50	31	38	32	39	44	36	40	35	54	42	484
A COMERCIO	2	2	- 4	- 4	5	3	9	40	4	3	- 6	5	-51
A BANCOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
EN VIA PUBLICA (SMIPLE)	5	5	2	- 6	2	5	7	11	5	3	5	7	63
OTROS b/	23	23	15	26	20	-22	17	22	12	26	24	18	241
LESIONES	21	33	22	25	34	34	32	29	30	28	29	23	330
DOLOSAS	14	29	18	36	23	27	18	15	19	16	9	15	215
CULPOSAS	7	4	4	. 9	11	7	14	14	11	12	10	8.5	111
HOMICIDIOS	3	1	-1	2	2		5	3	2	1	5	7	313
DOLOSOS	3	-1	1	2	2	1.	5	3	2	1	5	7	31
DELITOS PATRIMONIALES	30	32	36	26	28	30	29	37	34	35	26	34	377
ABUSO DE CONFIANZA	5	-1	3	0	0	2	2	3	1	3	.0	3	21
DAÑO EN PROPIEDAD AJENA	23	25	23	35	16	15	21	23	24	21	21	26	251
EXTORSION	1	0	1	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
FRAUDE c/	0	- 4	9	9	5	8	3	6	5	5	5	4	63
DESPOIO	1		0	0	5	31	3	5	4	6	0	1	30
SECUESTRO	- 1	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	-0	
VIOLACION	0		0	1	2	1	5		1	1	1		721
OTROS DELITOS	48	43	63	50	50	43	62	51	37	38	46	44	575
SUMA DE OTROS DELITOS	48	43	63	50	50	43	62	51	37	38	46	44	575
AMENAZAS	7	4	-3	3	7	1	4	2	1	6	- 4	-0	44
ESTUPRO	0	- 1	0	1	1	0	1	1	1	2	1	0	1
OTROS SEXUALES dy	0	4	8	. 3	4	4	5	2	7	4	6	6	51
RESTO DE LOS DELITOS e/	41	34	52	43	38	36	52	41	28	26	15	38	464
DETREMINACIONES V	13	19	20	21	20	10	10	7	17	9		6	156

Municipio Playas de Rosarito año 2013 Incidencia Delictiva

CONCEPTO	tht	IEB	MER	ASII	MAY	NIN	Alk	AGO	387	0CT	MOV	DIC	TOTAL
TOTAL DE DESTOS	252	224								l			476
ROBOS	143	140											283
CON VIOLENCIA	12	14											26
DE VEHICULOS	0	0											
A CASA HABITACION	0	0										7	
A COMERCIO	1	9											10
A BANCOS	0	0											10
EN VIA PUBLICA	3	17											7.4
OTROS a/	- 6	4											. 12
SIN VIOLENCIA	131	126											12 257
DE VEHICULOS	48	52											100 92 10
A CASA HABITACION	51	41											92
A COMERCIO	7	3											10
A BANCOS	0	0											
EN VIA PUBLICA (SIMPLE)	- 1	1											
OTROS W	24	29											53
LESIONES	13	19									1-	17	53 52 26
DOLOSAS	10	16				- P						1.5	26
CULPOSAS	3	3)											
HOMICIDIOS	2	4											
DOLOSOS	. 2	41											6
DELITOS PATRIMONIALES	26	12			d.								38
ABUSO DE CONFIANZA	31	0					-						- 3
DANG EN PROPIEDAD AJENA	11	9											20
EXTORSION	- 4	1											5
FRAUDE t/	4	2											16
DESPOYO	4	0											
SECUESTRO	0	0											
VIOLACION		. 0											
OTROS DEUTOS	66	49								1	4-1	1-	115
SUMA DE OTROS DELITOS	- 66	49				-							115
AMENAZAS	6	6											12
ESTLIPRO	2	0											- 3
OTROS SEXUALES d/	4	1											
RESTO DE LOS DELITOS er	54	40											94





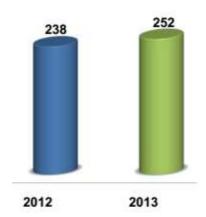


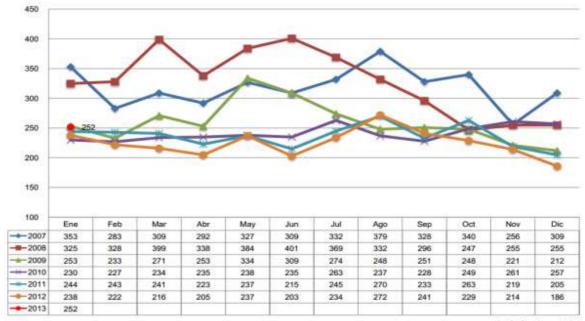






Los registros de incidencia delictiva del 2012 a 2013 en playas de Rosarito aumentan un 6%.





Periodo: Enero 2013

Fuente: PGJE. Procesado: SSPE, Coordinación de Estadística.

SALUD- La atención médica del municipio en área rural y urbana es atendida por el sector público y por la iniciativa privada. Es importante aclarar que las unidades del IMSS, ISSTE e ISSSTECALI, atienden consulta externa y programas de planificación familiar; estas unidades canalizan a los pacientes de gineco-obstetricia y urgencias a clínicas particulares













de la localidad o bien al hospital regional de Tijuana. El DIF por su parte, realiza canalizaciones a diferentes instituciones.

El sector privado por su parte ha establecido una serie de hospitales, por lo que se cuenta con consultorios privados que brindan diferentes servicios.

CULTURA Y DEPORTE- En las localidades del municipio se encuentran disponibles un total de 31 áreas deportivas, mismas que son utilizadas por la población de todas las edades, lo que refleja un impacto favorable en los aspectos tanto de salud como cohesión social. Entre ellos la Unidad Deportiva Prof. Andrés Luna Rodríguez (Gimnasia olímpica y zumba), Centro Acuático Rosarito, Centro de Iniciación Xoloitzcuintle, Gimnasio Ernesto Ruffo Appel (Basquetbol, Karate, Tae Kwon Do, Voleibol, Zumba), Unidad deportiva Reforma(Para la práctica de basquetbol y Tae Kwon Do), Salón Pabellón Rosarito (Ritmo Latino, Danza Folklórica, Zumba, Gimnasia Olímpica, Gimnasia Re ductiva y Tae Kwon Do), Campo de futbol Unidad Andrés Luna, y Unidad Deportiva Rosarito (donde se practica natación, Basquetbol, frontón, raquetbol y skate boarding), Club acuático Alabatros.

Tipo de Instalaciones	Número de Instalaciones
Canchas de usos múltiples	10
Canchas sencillas	3
Unidad deportiva	5
Unidad deportiva	2
municipal	
Unidad deportiva ejidal	2
Unidad deportiva de la	2
CFE	
Auditorio municipal	1
Alberca	2
Campos de fútbol y de	5
béisbol	

FUENTE: MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.

Existe un total de 5 bibliotecas públicas para el 2010 que se encuentran en planteles educativos de nivel básica, media y superior de modalidad escolar. A nivel estatal existe una aguda atmosfera cultural las manifestaciones artísticas se reflejan en exposiciones de danza,













galerías de arte, pintura, etc. Las instituciones educativas son las principales promotoras de la enseñanza y cultura. Hoy en día con la construcción del Centro de Convenciones los Rosaritenses poseen un espacio de eventos nacionales e internacionales para promoveer y enriquezca el acervo cultural de Baja California. Contando con auditorios, espacios de congresos y exposiciones, así como centro de negocios y otros servicios complementarios. Cuyo objetivo implica formar un detonante que para enriquecer servicios turísticos, de diversiones, alojamientos, esparcimientos y comercios.

Playas de Rosarito alberga atractivos culturales como centro histórico Calafia con muestras históricas de las misiones de Baja California, ubicada en el kilometro 35.5 de la carretera libre a Ensenada. También cuenta con el museo Wa-Kuatay que significa Casa Grande, con el propósito de incrementar al acervo cultural de los habitantes de la región, y del turismo nacional e internacional, el museo cuenta con consulta de libros, sala audiovisual, exposiciones temporales. Este museo se ubica en los locales del centro comercial al final del Hotel Rosarito Beach sobre el Boulevard Benito Juárez.

El museo del mueble "Fausto Polanco" donde se exponen y ofertan muebles rústicos de madera, cerámica, marmol o granito, incluso hierro forjado y cristalería, este museo se ubica en el Blvd. Benito Juárez en Zona Centro.

El parque temático Foxploration es uno de los primeros estudios de cine en Baja California para la realización de la pelicula "Titanic", dento de este se encuentran el Museo Titanic, Cinemagic, Cine Fox-JVC, Xavier escuela para superdotados, Paza Dolly, Anfiteatro "Las Olas, exhibición del Planeta de los simios, y Calle Canal Nueva York. Este singular atractivo se ubica en la carretera libre Tijuana-Ensenada en el km 32.

El Parque Abelardo R. Rodríguez Es un parque familiar para el esparcimiento familiar, se realizan en el exposiciones y eventos culturales, y contiene las oficinas de Centro Municipal de Arte y Cultura CEMAC, cuya misión es expandir la cultura local, y se ubica en entre Calle Mar Adriático, Ciprés y René Ortiz.

Zona Centro (Barbachano) Es la zona con mayor conglomerado de visitantes y personas locales por sus discotecas, eventos musicales, además de toda Cales de servicios como













farmacias, licorerías, ropa, servicios sanitarios y acceso a las playas a la altura de Calle Nogal y Blvd. Benítez lo que identificamos como el corazón de lo que sería Zona Rosa Rito.

Otros Atractivos Culturales

Mes	Festejo				
Abril	Carrera de bicicleta Rosarito-Ensenada.				
Mayo	Fiestas patronales de la iglesia de Nuestra Señora del Rosario de Fátima.				
Mayo	El día 14, Fiestas del Aniversario Fundación de Rosarito.				
Julio	Feria Rosarito.				
Julio	Festival Mexicali en la Playa.				
Agosto	Feria Internacional del pescado, marisco y bebida.				
Septiembre	Los días 15 y 16, Fiestas patrias.				
Septiembre	Carrera de bicicleta Rosarito-Ensenada.				
Septiembre	Forjadores de Baja California en el Centro Histórico y Cultural Calafia.				
Octubre	Festival de la langosta y el vino.				
Octubre	Aculturación de las Californias.				
Octubre	Encuentro intermunicipal de los dos Mundos en el Centro Histórico y Cultural Calafia.				













1.2 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

La infraestructura, equipamiento y servicios son principales indicadores de fortalecimiento y evolución de un espacio turístico, son los que facilitan la estadía y el movimiento continuo de visitantes en un destino. Conforman el principal valor agregado de una zona turística.

En la zona propuesta para el desarrollo del Distrito turístico Zona Rosarito actualmente se cuenta con una oferta en servicios, infraestructura y equipamiento bastante prometedora.

En razón de las infraestructuras de transporte las calles están pavimentadas, la traza incluye vialidades primarias, secundarias y terciarias hay rutas de transporte de autobús, taxis de ruta y taxis libres que permiten acceder o dejar la zona. En cuanto a infraestructuras energéticas, las redes de electricidad cubre alta, mediana y baja tensión, transformación, distribución de alumbrado. Las infraestructuras hidrosanitarias tienen redes de aqua potable para distribución y tratamiento. Hay una red de desagüe con alcantarillados y saneamientos. Incluye los servicios de recolección de residuos. Hay infraestructuras de telecomunicaciones desde telefonía, televisión por cable, telefonía celular, telégrafos, servicio postal, radio y paqueteras. Los equipamientos dentro del área delimitada son elementos básicos de salud como hospital, clinicas, escuela de nivel básico, siendo los comercios y servicios turísticos los más abundantes. Hay disposición del servicio telefónico con líneas residenciales; comerciales; publicas y líneas privadas. Además de tener una cobertura de servicio de telefonía celular por diferentes compañías. (NOTA: Este es un texto introductorio las características y situación de cada infraestructura, equipamientos y servicios se detallan durante el desarrollo del tema en las siguientes 17 cuartillas en donde se describen las categorías de servicios básicos, complementarios y especializados tanto de las redes de infraestructura, equipamiento urbano como de instalaciones de abastos como las clasifican en PDUCP DE PR 2007-2020 con un formato adecuado a este documento).

INFRAESTRUCTURA ENERGETICA O SISTEMA ELÉCTRICO

El sistema eléctrico de Baja California proviene de dos centros principales de producción de electricidad, uno en Rosarito llamado "Termoeléctrica Central Presidente Juárez" y el otro en Mexicali llamado "Geotérmica Central Cerro Prieto".













Este sistema está afiliado al mercado de energía de WSCC (Western System Council Coordinator), interconectado con el sistema de la Unión Americana a través de dos conexiones de 230 KW en las ciudades de Tijuana y Mexicali.

Esta situación estratégica ofrece parámetros similares con frecuencias y perfiles de alto voltaje de las que el sistema de EUA ofrece.

La planta geotérmica está localizada en Mexicali al final del corredor industrial. Esta planta, llamada Cerro Prieto, es la más grande planta geotérmica en Latinoamérica y la segunda más grande del mundo.

Existen también, dos compañías privadas (Sempra Energy e Intergen) que están produciendo electricidad para el mercado local y de California.

La Ciudad de Tijuana se provee de electricidad de las plantas de Mexicali (Geotérmica) y Playas de Rosarito (Termoeléctrica). Un nuevo ciclo combinado está operando a partir del 2006, se le conoce como La Jovita en la línea del Pacífico, y genera adicionalmente 280 MW. El cargo de energía es por Kilowatt / hora (Kw. /h.), varia en base a los tipos de tarifas elegidos, además del consumo.

Los intervalos son los siguientes:

Tensión	Voltaje	Tipo de tarifa	Uso
Baja Tensión	V ≤ 1000	2, 3	Uso General
Media Tensión	1000 < V < 35,000	O-M, H-M, HM- C	Uso General e Industrial
Alta Sub-trasmisión	35,000 < V < 220,000	H-S, H-SL	Industrial, Altos Consumidoras
Alta transmisión	V ≤ 220,000	H-T, T-HL	Industrial, Altos Consumidores

El suministro para la región de la costa es proporcionado por dos plantas termoeléctricas localizadas en Rosarito, una con 620 Mw, y una de turbo gas con capacidad de 60 Mw que en total suman 680 Mw.

El sistema eléctrico de Playas de Rosarito está compuesto por:

Planta generadora Termoeléctrica Presidente Benito Juárez













■ Subestación Popotla, Primo Tapia

■ Torres o estructura metálica para transmisión o transformación

■ Postes troncocónicos o poste metálico para transmisión y poste de madera para

distribución también utilizado para alumbrado público.

En la zona propuesta para el desarrollo del Distrito turístico Zona Rosarito la infraestructura eléctrica está cubierta y en buenas condiciones aunque el cableado por ser de tipo aéreo genera una deplorable imagen urbana. Requiere de mejor planeación y calculo luminotécnico correspondiente al crecimiento de densidad futuro que se planea el proyecto (para lo cual se realizo proyecto eléctrico adjunto al documento); el Proyecto de Zona Rosarito en su FASE I de regeneración se divide en una zona este que abarca la colonia Centro Carretero y la oeste cubierta por Centro Playa de las cuales CFE tenía una capacidad de demanda considerada de 178kba y 198 kba respectivamente de las cuales considerando el aumento de densidad se concluyo en una demanda nueva de entre 300kba con 34% de reserva y

225kba con 21% de reserva para su orden correspondiente.

CFECTIVA EMPRESARIAL

CFE ha implementado un programa llamado CFECTIVA EMPRESARIAL, orientado a asistir a compañías y clientes distinguidos. Consiste en que un ejecutivo será asignado a cada cliente distinguido para atender sus necesidades en forma efectiva y oportuna, revisando su servicio periódicamente para orientarlo según las condiciones particulares que se vayan presentando. La idea es entender y atender directamente las necesidades de las empresas. Este servicio es gratuito.

El programa se basa en cuatro áreas estratégicas:

Asistencia Personalizada

Asistencia Profesional

Servicio de Calidad:

Servicio Preferencial:













Pagos amortiguados

Bajo CFECTIVA EMPRESARIAL, existe un programa llamado OPCIÓN DE PAGOS PROMEDIO (PAGOS AMORTIGUADOS). Esta es una alternativa para atenuar las variaciones bruscas en el importe de las facturaciones, buscando que el cliente tenga la opción de realizar pagos similares a lo largo del año, modulados solamente por los ajustes de precios entre un año y el siguiente, y por el cambio en los hábitos de consumo del cliente.

Consiste en el promedio que se realiza mes por mes de los pagos calculados durante el consumo en los 12 meses del año. Es un nuevo promedio de pago, el cual será re calculado para notificar antes a la compañía de su siguiente pago. No es un programa de crédito y no aplica en intereses ni cargos extras, además, como requisito la empresa debe tener por lo menos un año de operación en México para su aplicación.

Fondo de confianza para el ahorro de energía (F.I.D.E.)

F.I.D.E. es una organización no lucrativa que proporciona apoyo para ahorrar energía en sus proyectos, y promueve el uso eficiente de este recurso. La CFE, la Comisión Nacional de Ahorro de Energía (CONAE), y la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación (CANACINTRA), solo por mencionar algunos integran el Comité Técnico de F.I.D.E.

Algunos de los servicios que ofrece el F.I.D.E:

- Entrenamiento y asesoría de como las empresas pueden ahorrar electricidad a través de equipos de bajo consumo, entre otros programas.
- Financiamiento sin intereses a proyectos de ahorro de energía de acuerdo a los siguientes importes y restricciones:

Los proyectos designados a implementar ahorros de importe de energía con costos más bajos de \$350,000.00 pesos, el F.I.D.E. puede financiar hasta el 100% de los costos de cada proyecto sin ningún interés ni cargo extra. El reembolso se hará en un periodo de 6 meses mediante un pago único.

Es importante mencionar que las empresas que operan con bajos costos de energía tienen menor gasto de operación, por lo que su productividad y competitividad se incrementa.













Tipo de Proyecto	Importe máximo do financiamiento	e Condiciones
Grupo Corporativo	\$ 3,500,000.00 pesos	Se debe incluir por lo menos 3 compañías del grupo y que su demanda sea más de 1, 000 K. w. por cada uno. F.I.D.E. podría financiar hasta el 50% del total del costo del proyecto durante su fase de aplicación.
Compañías que		El F.I.D.E. podría financiar hasta el 60% del total del costo
demandan más de	\$ 1,000,000.00 pesos	del proyecto, el diagnostico de energía podría ser
1,000 K.w.		incluido.
Compañías que		El F.I.D.E. podría financiar hasta el 60% del total del
demandan menos de	\$ 500,000.00 pesos	costo del proyecto, el diagnostico de energía podría ser
1,000 K.w.		incluido.

^{*} El reembolso del financiamiento podría hacerse en un periodo de 24 meses, no aplican recargos o intereses.

Web: www.fide.org.mx

INFRAESTRUCTURA HIDROSANITARIA

AGUA

El sistema de abastecimiento de agua potable de Playas de Rosarito se describe de la siguiente maners:

El agua del Río Colorado es el principal recurso para el Estado de Baja California, donde 300 Km de acueducto fueron construidos para llevar agua fuera del municipio de Mexicali hacia la región de la Costa Oeste (Tijuana, Playas de Rosarito y Tecate). Gracias al Río Colorado, Baja California es el único Estado de la región fronteriza que puede garantizar ininterrumpidamente el suministro de agua.

El principal recurso de agua para Tijuana proviene del Río Colorado y las escasas aportaciones de todos los pozos locales llegan al 20% de la demanda global. Así como también este recurso proviene a su vez de la presa Abelardo L. Rodríguez, Misión Creek y el Río Alamar. Tijuana, mensualmente es suministrada de 8.4 millones de metros3. La Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) está a cargo de la distribución y mantenimiento de las redes de la ciudad de Tijuana y **Playas de Rosarito**.

El acueducto, es la principal tubería de presión que proviene de Mexicali para la parte Sur-Oeste de Tijuana, hasta el fin del área del Florido. En esta región de igual manera se encuentra la presa Abelardo L. Rodríguez que es el segundo recurso de agua de la ciudad.













La segunda tubería de presión está localizada cerca de la ciudad de San Diego, de igual manera empezará del Río Colorado, para poder garantizar agua en toda la región.

Como se puede apreciar, la disponibilidad de consumo. Solo por comparar:

Localidad	Distribución del Agua (Millones de m3)	%
Total para Mexicali	2,632	93.03
Valle de Mexicali (Incluyendo el corredor de industria pesada)	2,550 (1,850 del Río Colorado y 700 de mantos acuíferos)	90.13
Área Urbana de Mexicali	82	02.90
Acueducto Costa Oeste (que incluye Playas de Rosarito)	92*	03.25
San Luis Río Colorado, Sonora (Estado vecino de Mexicali al Este)	23.3	00.82

^{*} Tijuana tiene una fuente secundaria de agua, una presa que captura el agua de la lluvia. Este sistema depende de la cantidad de lluvia, sin embargo las cantidades precipitadas de esta fuente son más bajas que lo que provee el acueducto.

La cobertura del servicio de agua en playas de Rosarito por medio de la red, en el año 2000 alcanzó un 32.6% y para el 2005 este servicio llega a cubrir un 56.7% del centro de población dentro de la cual se encuentra la zona delimitada para el **Distrito turístico ZRR**.

Cuentas de agua por usos suelo

USO	CUENTAS	CONSUMO DIARIO M ₃							
Residencial	13,919	9,015.50							
Comercial	882	2,536.36							
Industrial	46	197.26							
Gubernamental	65	319.53							
Total	14,912	12,068.76							

Fuente: PDUCP DE PR 2007-2020.

DRENAJE SANITARIO

El sistema de alcantarillado sanitario está cubierto en el área de impacto. Aunque el centro de poblacion no tiene un proyecto integral de alcantarillados(datos de PDUCP DE PR 2007-2020) En playas de Rosarito hay en operación 3 colectores existentes (norte, sur y













Mazatlán)que llevan las aguas al cárcamo de bombeo Costa Azul, el funcionamiento de los colectores es por gravedad, hacia La red de atarjeas se conecta solo a los domicilios con servicio de agua potable.

Playas de Rosarito con el nivel de cobertura más bajo de drenaje en las cabeceras municipales de Baja California. Se estimo la cobertura de drenaje sanitario por viviendas con disponibilidad de servicios con los siguientes datos:

Viviendas con disponibilidad de servicio 1995-2010								
Municipio año Drenaje								
Playas de Rosarito	1995	72.4%						
	2000	81.3						
	2005	94.1						
	2010	95.0						

Fuente: Anuario estadistico INEGI 2010



Existe una laguna de oxidación con capacidad de 90 lps al margen del Río Huahuatay. Así mismo existen gran número de plantas domesticas y comerciales que sirven a 17,619 habitantes.



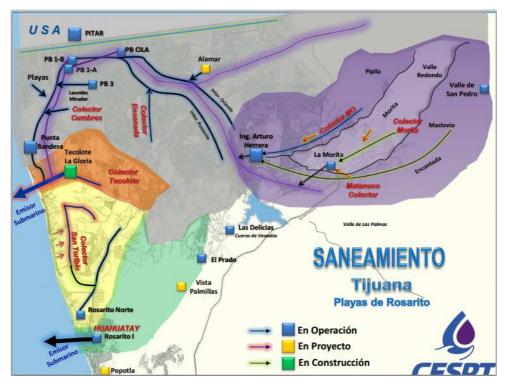












Fuente: Comisión Estatal de Servicios Públicos de cada Municipio. Información www.cespt.qob.mx

Plantas de tratamiento en operación, capacidad instalada y volumen tratado de aguas residuales por municipio y tipo de servicio según nivel de tratamiento 2009.

Municipio Tipo de			Instalada a/ r segundo		Volumen tratado (Millones de metros cúbicos)					
servicio	Total	Primar io b/	Secund ario c/	Terciar io d/	Total	Primar io b/	Secund ario c/	Terciar io d/		
Playas de Rosarito	279	0	279	0	4	0	4	0		
Público	279	0	279	0	4	0	4	0		

NOTA: Se entiende por tipo de servicio público, a aquél brindado por las plantas de tratamiento que fueron diseñadas con el objetivo de tratar las aguas residuales generadas dentro de las localidades que son manejadas en los sistemas de alcantarillado municipales, urbanos y rurales; también llamadas aguas municipales. En cuanto al tipo de servicio privado, son aquellas plantas de tratamiento que fueron diseñadas con el objetivo de tratar las aguas residuales generadas dentro de las industrias y empresas prestadoras de servicios; también denominadas no municipales.

A/ DATOS REFERIDOS AL 31 DE DICIEMBRE.

B/PRIMARIO: BUSCA REDUCIR LA MATERIA SUSPENDIDA POR MEDIO DE LA PRECIPITACIÓN O SEDIMENTACIÓN, CON O SIN LA ADICIÓN DE REACTIVOS, O TAMBIÉN POR MEDIO DE DIVERSOS TIPOS DE OXIDACIÓN QUÍMICA.

C/LA MATERIA ORGÁNICA EN SUS DIVERSAS VARIANTES DE LODOS ACTIVADOS, LECHOS DE PARTÍCULAS, LAGUNAS DE OXIDACIÓN Y OTROS SISTEMAS, O BIEN SU ELIMINACIÓN ANAEROBIA EN DIGESTORES CERRADOS. AMBOS SISTEMAS PRODUCEN LODOS, QUE A SU VEZ, DEBEN SER TRATADOS PARA SU REDUCCIÓN, ACONDICIONAMIENTO Y DESTINO FINAL.

D/TERCIARIO: UTILIZA TÉCNICAS DE TIPO PRIMARIO Y SECUNDARIO DESTINADAS A PULIR O AFINAR LA CALIDAD DE LAS AGUAS DESCARGADAS, MEJORANDO ALGUNA DE SUS CARACTERÍSTICAS. SI SE EMPLEA INTENSIVAMENTE PUEDEN LOGRAR HACER EL AGUA DE NUEVO APTA PARA EL ABASTECIMIENTO DE NECESIDADES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES, E INCLUSO PARA POTABILIZACIÓN.













DRENAJE PLUVIAL

El Centro de Rosarito ha presentado inundaciones sobre boulevard principal durante muchos años, causando caos vial y entorpecimiento de circulación peatonal, difícilmente drena a través de las calles pavimentadas y arroyos. Las interrupciones del flujo pluvial se debe a bloqueos por calles acumulación de sólidos y estudios técnicos deficientes que no contemplan adecuadamente los ciclos de lluvia.

Según datos del PDUCP DE PR 2007 - 2020 no existe un alcantarillado que resuelva los escurrimientos que se originan en la ciudad, ni tampoco hay obra considerable en toda la extensión urbana.

Considerando el enfoque sobre la zona propuesta para Distrito Turístico, solo el año pasado se realizaron obras de construcción sobre el Boulevard Benito Juárez, rehabilitando el pavimento e incluyendo en dicho proyecto cajones pluviales que dirigen los escurrimientos hacia la playa, con el fin de atender este servicio de manera optima para la zona.

Síntesis de infraestructura, cobertura y déficit

		DISTRITOS																
INFRAESTRUCTURA		I				Ш		IV			V		AR		ARC	<u>' '</u>		
	Е	Р	Ν	Е	Р	Ν	Е	P	Z	Е	Р	Ν	Ε	Р	Ν	Е	Р	N
Agua Potable	0			0			0			0				С				х
Drenaje Sanitario	0				С			С			С				Х			Х
Alcantarillado Pluvial	0					x			х			х			х			х
Electrificación	0			0			0			0			0					Х
Alumbrado Publico	0			0			0			0			0					Х

Simbología: E existe, P parcialmente, N no existe

El Distrito Turistico Zona Rosa Rito queda Identificado en el Distrito I, específicamente abarcando parte de la colonia Centro Carretera y Centro Playa Identificadas asi en el cuadro de colonias del PDUCP DE PR 2007-2020.

Fuente: PDUCP DE PR 2007 - 2020.

EQUIPAMIENTO DE COMUNICACION

Aunque no lo encontramos ubicados físicamente dentro de la zona de estudio, cabe mencionar que se encuentran cubiertos en toda la región de Playas de Rosarito lo cual incluye el area delimitada del presente estudio. Parte del principal equipamiento para este subsistema son:













Telégrafos TELECOMM

Correos Servicio Postal Mexicano

Telefonía TELNOR.

Televisión por cable de diversas compañías como Direct TV, Cablemas, Sky.

Radio - NEXTEL

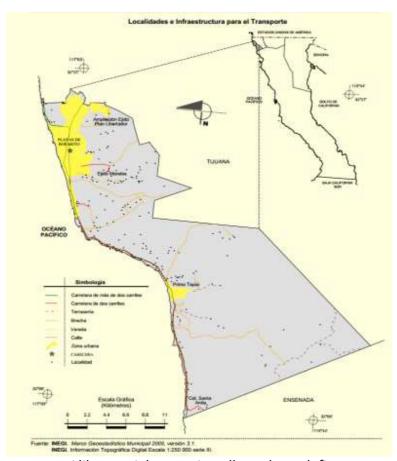
Celular-TELCEL.

Envíos y paquetería- ESTAFETA.

Todos estos equipamientos están cubiertos y son suficientes para cubrir la zona.

EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE

El problema del transporte ligado al proceso de urbanización, En el caso de la zona de estudio el transporte urbano está regulado a la situación urbana actual, y está más centrado en el centro de población. La oferta de transporte público varia en diferentes



modalidades como taxi libre, taxi de ruta, Las llamadas calafias que no dan servicio a la zona













pero tiene que transitar por el boulevard principal para llegar a los lugares más alejados como Popotla, las gaviotas, Primo Tapia, etc. Los cierres de circuito de los taxis de ruta que circulan el área de estudio se ubican en avenidas que cruzan el boulevard principal causando entorpecimiento vehicular ya que no quedan encerrados sino justo sobre la avenida.

En cuanto a la calidad de unidades los taxis de ruta están en buenas condiciones y distinguen sus rutas por colores, los taxis libres también son modelos recientes y en cuanto a las calafias no tienen buena presencia se ven viejas y descuidadas.

Equipamiento de Transporte

No.	Direccion sitio	Color	Ruta
1	Mar del Norte Esq. Palma, Col. Centro	Crema, franja amarilla y verde	Rosarito - Constitución 2da -Rosarito
2	Benito Juárez, esquina Eucalipto	Verde, franja azul y blanca	Rosarito-TEC -Rosarito
3	Benito Juárez, esquina Eucalipto	Verde, circulo blanco y franja dorada	Rosarito-TEC -Rosarito
4	Benito Juárez, esquina Eucalipto	Verde, Cofre y franja blanco	Rosarito-TEC -Rosarito
5	Benito Juárez, esquina Eucalipto Centro	Verde, Franja dorada	Rosarito-TEC -Rosarito
7	Mar del Norte, Esquina Palma Centro	Amarillo y Crema	Rosarito-Tijuana-Rosarito
13	Benito Juárez, esquina Cleofás Ruiz	Amarillo-crema, estrella dorada	Rosarito-Tijuana-Rosarito
14	Benito Juárez, esquina Cleofás Ruiz	Amarillo-Crema, Franja azul	Rosarito-Tijuana-Rosarito
15	Mar del Norte esquina Cleofás Ruiz	Blanco y Rojo	Rosarito-Constitución 2da y 3a - Aztlan-Rosarito.
35	Cleofás Ruiz esquina Blvd. Benito Juárez, Col. Centro	Blanco con verde	Sin itinerario fijo
36	Cleofás Ruiz esquina Blvd. Benito Juárez, Col. Centro	Blanco	Sin itinerario fijo
37	Del Roble esquina con Benito Juárez	Ecotaxis Unidos del pacifico A.C.	Sin ruta
38	Cleofás Ruiz y Benito Juárez	Amarillo y crema estrella dorada	Sin ruta
41	Blvd. Benito Juárez esquina Eucalipto	Taxi verde cirulo blanco	Sin ruta
44	Las Palmas esquina con Mar del norte	S.N.T.A y C. Fernando Amilpa, Delegación 5	Sin ruta
45	Blvd. Benito Juárez esquina con Encino	Taxi verde franja y cofre blanco	Sin ruta
47	Blvd. Benito Juárez esquina con Eucalipto	Taxis verdes 5 y 10	Sin ruta

 $^{^{*}}$ Rutas del area delimitada de estudio. Datos tomados de tabla 36 de PDUCP DE PR 2007-2020.





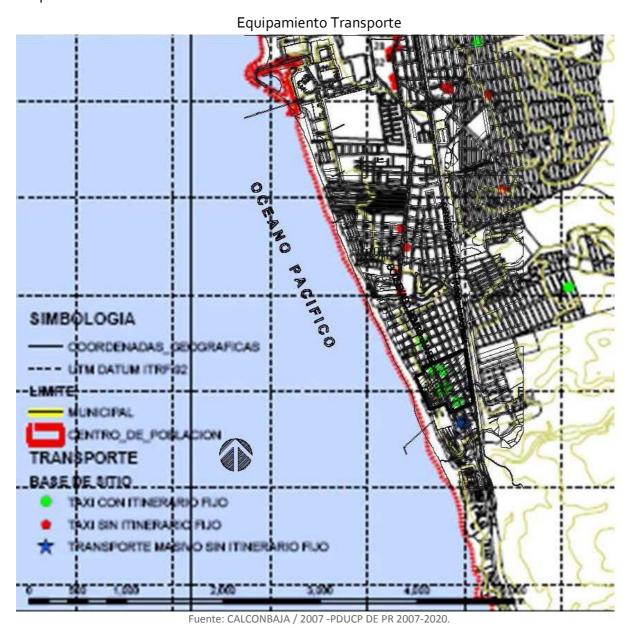








Respecto de los paraderos prácticamente no tienen presencia regularmente el transporte suele entorpecer la circulación ya que se para en lugares no adecuados, causando malestar en el área turística. Por lo que concluimos que resulta suficiente en cantidad para cubrir el servicio y que los problemas que se causan se regularizaran bajo normas establecidas en el reglamento del presente documento, que establezcan el orden que los conductores de transporte deben acatar.















SERVICIOS URBANOS

Existen *servicios básicos* urbanos como recolección de basura, Seguridad Pública, Protección , bomberos, gasolinera y administración pública establecidos cerca al área de estudio fuera del polígono así como bancos o cajeros que también abarca el área de estudio.

Según el PDUCP de PR 2007-2020 las principales funciones realizadas por los subsistemas de servicios urbanos son fundamentales para el funcionamiento, seguridad y mantenimiento del entorno urbano.

SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA- La basura del municipio de Playas de Rosarito se deposita en un relleno sanitario propiedad de Proveedora Industrial Agua Caliente S.A. localizada en Plan Libertador, al noroeste del municipio, El servicio de recolección se realiza una vez por semana, sin un plan de reciclaje ni un programa de manejo para residuos peligrosos.

SERVICIO DE SEGURIDAD PUBLICA- El municipio cubre con instalaciones por medio de la Dirección de seguridad publica este servicio. Tiene personal operativo, administrativo y técnico -académico, policía turístico y policía auxiliar, jueces calificadores. Cuenta con una cárcel municipal, con barandilla, policía comercial y jueces calificadores según datos del PDUCP de PR 2007-2020.

Es de suma importancia el tema de seguridad publica ya que el desarrollo y profesionalismo de las corporaciones policiacas vinculado a la participación ciudadana son los que garantizan la paz y orden público, sin duda es prioritario para elevar la calidad de vida de la población en general.

La seguridad pública del Estado ha sido un tema de debate a nivel internacional en los últimos años, que ha afectado seriamente la afluencia de visitantes y turismo sobre todo Norteamericano a Playas de Rosarito. Los noticieros norteamericanos han estado saturados con reseñas y datos de violencia, inseguridad, robos, asaltos, secuestros, estafas y sucesos negativos que ensombrecen la imagen de Playas de Rosarito, se deben alcanzar las condiciones necesarias que garanticen a los ciudadanos y visitantes la seguridad y certeza de que sus derechos serán respetados, de que la justicia está de su lado, replanteando el modelo de sistema de seguridad pública, fortaleciendo el desarrollo profesional de los cuerpos de













seguridad, atacando la corrupción en todos los niveles del ámbito Jurídico, convenir con el estado mecanismos en materia de seguridad pública para avalar así la paz y el orden , integrando la seguridad, el respeto y la convivencia social.

Seguridad Publica desde una perspectiva local

Seguridad Publica	Seguridad Ciudadana
Paradigma:	Paradigma:
Razón de Estado	Estado democrático de derecho
La seguridad es una atribución de poder	La seguridad es una condición de libertad expresada
	en un derecho ciudadano
El objetivo de seguridad es el orden publico	El. objetivo de seguridad es garantizar el ejercicio
	de las libertades
La seguridad es un fin en si mismo	La seguridad es un medio para alcanzar los fines
	superiores de la democracia
Seguridad Publica	Seguridad Ciudadana
La responsabilidad de la seguridad se reserva al	La responsabilidad recae en el gobierno y
estado y funciona como un mecanismo de	gobernados, involucrando intercambios y controles
poder	horizontales.
Individuo-ciudadano	Individuo, ciudadano, establece una relación activa
	frente a su derecho a la seguridad.
El aparato de Estado opera al margen de los	Las instituciones en un plano de intercambio loran
ciudadanos	adaptarse ante el cambio social
Ciudadanos e instituciones en paralelo: control	El control y la confianza son factores reguladores de
y confianza innecesarios	la relación entre instituciones y ciudadanos.
Calidad baja o nula en el servicio,	Perfil institucional progresivamente técnico
"decisionismo" e institución	profesional

^{*} Ernesto Lopez Portillo, Seguridad publica desde una perspectiva local: analisis de modelos y metodos de vanguardia 2007.







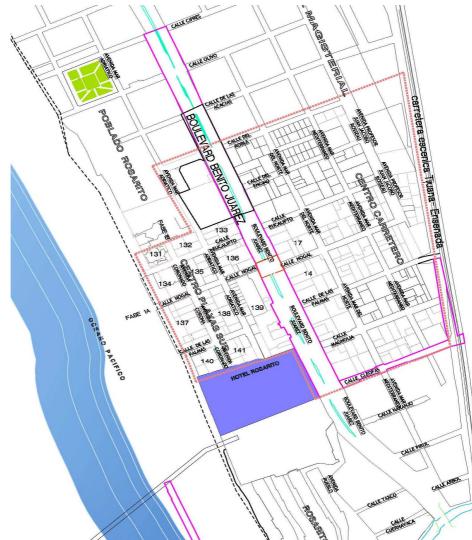






INFRAESTRUCTURA VIAL

SISTEMA VIAL La infraestructura carretera con la que cuenta Playas de Rosarito está definida básicamente por dos vialidades: la primera que comunican a la Ciudad de Tijuana con la Ciudad de Ensenada, llamada Carretera Nacional (carretera de cuota No.1).



La otra, cruza por la Ciudad, es decir secciona el área urbana de Playas de Rosarito y constituye una barrera física entre la zona oeste que tiene un carácter comercial, turístico y de servicios, y la zona este, con características habitacionales y futuras reservas de terrenos que se vienen desarrollando. Los otros dos accesos se dan únicamente para el flujo que une en sentido norte-sur y esta inciden sobre las vialidades locales de sección reducida. La carretera federal libre No. 1 comunica a la Ciudad de Tijuana con el desarrollo turístico existente entre ésta Ciudad y el puerto de Ensenada, a través del cruce de Playas de Rosarito, éste cruce se dan en una













longitud de 4.5 km. y se convierte en el Blvd. Benito Juárez, mismo que es el eje principal de la movilidad urbana dentro del municipio. Se cuenta con el Boulevard 2000, una obra que une el sur del municipio con la parte norte de la Ciudad de Tijuana.

El sistema vial en la zona de estudio se caracteriza por que depende de la carretera escénica como acceso rápido al entorno del distrito turístico y la única segunda alternativa es cruzar toda la ciudad por el Boulevard Benito Juárez si se accesa desde el norte o sur. El sistema vial está limitado respecto a la cantidad de vehículos que circulan durante días festivos pero en General resulta suficiente.

JERARQUIAS DE VIALIDAD- Como vialidad primaria esta la carretera federal No.1 (libre), que se convierte en Boulevard Benito Juárez dentro del área de estudio y es el eje principal de movilidad urbana.

Las vialidades secundarias Son las avenidas o calles de transito interno y conforman la red principal de distribución de transito hay vialidades secundarias de primer orden y de segundo orden dentro de esta nomenclatura tenemos la Avenida Mar del Norte, Avenida Mar mediterráneo, Avenida Mar Adriático y Calle Cleofás Ruiz. en la limitante de Estudio.

Las vialidades locales, tienen la función es conectar a los predios con las vialidades secundarias, con acceso directo a propiedades que regularmente carecen de nomenclatura, mencionaremos dentro del área de estudio Calle del Roble, Calle Michel, Calle del Encino, Calle Eucalipto, Calle del Nogal, Calle de las Palmas y Calle Magnolia.

En el boulevard principal Benito Juárez cada cruce tiene señal de alto para peatones, las condiciones de las banquetas no resultan adecuadas en muchos cruces por múltiples cambios de nivel además de que no incluye rampas de accesibilidad y esporádicamente presentan elementos de carácter paisajístico que haga de las banquetas un espacio agradable para transitar, desde luego los comercios son un buen imán para atraer personas pero regularmente las personas prefieren salir a los diversos comercios en sus vehículos (dato obtenido por encuestas realizado por estudio REDI).

SEÑALAMIENTO-Si existen señalamientos que regulan el transito que indican las prohibiciones reglamentarias en la vialidad principal pero no existe en las secundarias o están en mal estado, Faltan señalizaciones de tipo informativo en varios casos que indiquen













nombre de calles, hitos, iconos o lugares importantes del tipo de señalización Turístico como de restaurantes, artesanías, playa, hotel etc.

SEÑALAMIENTO HORIZONTAL En lo concerniente a señalamiento horizontal, las marcas que quedan pintadas sobre pavimento o guarniciones y estructuras están descuidados en algunos lugares está claro y en otros ya no se ve el color. Se supone el propósito de estas es de denotar las característica de las vialidades y los elementos dentro de los derechos de vía que brinden información al usuario de vehículos y peatones, está clara la falta de mantenimiento en las marcas dentro del área de estudio tanto de intersecciones, cruce de peatones, guarniciones, prohibición de estacionamientos, sentido vial.

CATEGORIA DE EQUIPAMIENTOS

Playas de Rosarito y su recepción turística ofrece playa, arena, oleaje que permite el surf, a él asisten visitantes de Tecate, Mexicali y de California. Aunque tiene un cumulo importante en equipamiento, infraestructura y servicios según datos del PDUCP de PR 2007-2020 el equipamiento urbano de Playas de Rosarito aun no tiene las características y condiciones optimas establecidas por SEDESOL para dar un servicio de calidad mundial. El aumento poblacional y la falta de inversiones, ha provocado un atraso en el equipamiento del municipio.

Actualmente se identifican elementos con radio de cobertura urbano en la zona de Plan Libertador colindante al límite municipal con Tijuana; los subsistemas con mayor déficit son salud, asistencia social, comunicaciones, transportes, administración pública y servicios urbanos.

En general los equipamientos de educación, cultura, salud, asistencia social, deporte, recreación y administración pública están cubiertos en Playas de Rosarito, ESTAN localizados principalmente siguiendo un patrón continuo por el Boulevard Benito Juárez alrededor del sector Centro, Villas del mar, Machado, Pemex y Santa Mónica. Esta concentración localizada de forma adyacente al Distrito Turístico ZRR deja cubiertas las necesidades de dichos equipamientos creando libertad para que el área delimitada del distrito se enfoque a los servicios de carácter turístico y usos comerciales que detonen crecimiento económico sin necesidad de que estos equipamientos se tengan que ubicar dentro de la delimitación.













EQUIPAMIENTOS (BASICOS).-La zona delimitada para ejercer como Distrito Turístico Zona Rosa Rito no es muy numerosa salvo 2 hospitales de carácter privado y algunos consultorios en lo que concierne al equipamiento de salud, 1 escuela del equipamiento de educación, 2 sitios de taxis del equipamiento de transporte y 1 iglesia (*datos obtenidos de levantamiento físico realizado por REDI), pero por su ubicación y extensión territorial se beneficia principalmente de los equipamientos localizados principalmente en la zona central de playas de Rosarito, lo que sería colindando al norte de Zona Rosarito. En general Playas de Rosarito

elementos de comercios y servicios turísticos de recreación como restaurantes, bares, farmacias, comercios especializados en artículos de primera necesidad, tianguis de artesanías que se encuentran principalmente sobre el Blvd. Benito Juárez hacia la zona costa. Los comercios y servicios conforman el principal recurso de la economía para el municipio, seguidos de la industria y los servicios. Por lo que es importante fortalecerlos e impulsarlos vinculados al turismo.

INSTALACIONES ABASTO	CANTIDAD LOCALES	DE
Restaurant	7	
Hotel	3	
Bar	11	
Farmacia	2	
Hospital	2	
Escuela	1	
Licores	2	
Abarrotes	2	
<u>Iglesia</u>	1	
Estacionamiento	1	
Banco	2	
Imprenta	1	
Habitacional	146	
Consultorio Medico	3	
Lonchería/Taquería	3	
Mercado De Artesanías	1	
Taller	3	
Motel	1	
Locales Comerciales	65	
Baldíos	34	

Fuente.- Levantamiento físico desarrollado por equipo REDI 2009 en comparativa con inventario proporcionado por Control urbano.















Fuente de Imagen.- Levantamiento físico desarrollado por equipo REDI 2009. de Equipamientos en el área delimitada de estudio para Zona Rosa Rito.

El área de estudio tiene mucho potencial por la cantidad de área libre o baldía para la creación de áreas recreativas y culturales de las cuales hay escases como sería el caso de parques, plazas, explanadas para eventos de folclor y cultura según las observaciones no existe tampoco estacionamiento público suficiente, ni lugares de asistencia al turista como de información y traducción.

La principal zona de recreo no solo de la zona delimitada sino del Centro de población en general es la playa principal equipamiento de recreación que cubre en parte al deporte debido a la práctica del surf, directamente vinculada al medio ambiente.









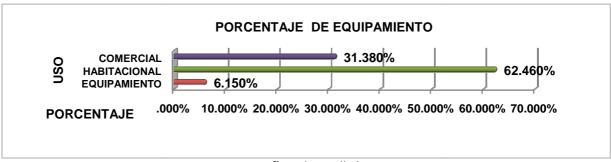




Programas de Turismo

Programas S	ervicios al turismo	Equipamiento (Zona de estudio)
PAT	Hospedaje	Hoteles
		Casas particulares en renta
		Tiempos compartidos
PAT	Gastronomía	Restaurantes con especialidades
		Gastronómicos
		Bares
		Taquerías
		Antojitos
		Ambulantaje
	Souvenirs	Curiosidades
		Artesanías
		Talleres artesanales
		Playa
	Recreación	Surf
		Ciclismo
Folclore y eventos anuales	Culturales	Públicos
Programas de asistencia	Asistencia Publica	Apoyo mecánico
		Transporte Publico
		Telefonía
		Apoyo medico
Programas de Cámaras y Colegios	Asistencia Profesional	Apoyo legal
		Apoyo técnico
		Asesores inmobiliarios
Programas de expansión de servicios bancarios	Servicios bancarios	Sucursales de por lo menos 4
		instituciones bancarias.
	Servicios administrativos	Oficinas de gobierno municipal
		cercanas
Ciclismo regional anual	Deportivos	Uso de la vía publica
Spring Breaker	Sociocultural	Combinación de áreas públicas e
		instalaciones privadas.

^{*} Referencias CalConBaja.



Fuente.- Levantamiento físico desarrollado por equipo REDI 2009.













PROYECTOS DE EQUIPAMIENTOS INNOVADORES. Durante los últimos años se han realizado inversiones en proyectos detonantes importantes para el desarrollo y crecimiento de Rosarito.

Entre ellos cabe destacar:

El Gran Parque Metropolitano de Rosarito que se inicio el 31 de marzo del 2012 ejecutando al 20 de Noviembre del 2012 la cantidad de 8,254,989 en inversión. Se construyo jardinería, riego, alumbrado público, juegos infantiles, sanitarios, kioscos, andador peatonal y contención. Agregando a Rosarito un espacio de convivencia familiar.

Centro de Convenciones Metropolitano proyecto iniciado el 5 de Octubre según datos de la SPF Secretaria de Planeación y Finanzas al 30 de Noviembre del 2012 Dotando a Baja california de un espacio moderno que permitirá realizar eventos a nivel regional, nacional e internacional. Un 100% de avance en vialidades de ascenso y descenso vehicular, escalinatas, barandales, plaza civica. 65% en obras de estacionamiento sur, vialidad de servicio, casetas de control de entrada y salida, concreto lanzado en talud, muros de contención. 63% en avances en losa estampada, escalinatas, jardines, electricidad, riego, señalamientos, mobiliario urbano. Además de 60% en instalación de ductos de aire, salas de exposiciones oficinas administrativas. entre otros.

Referencia: http://www.bajacalifornia.gob.mx/bcfiscal/2012/spf/ip/avances/2012/rosarito.pdf













1.3 RESULTADOS

Playas de Rosarito está ubicado en el noroeste del Estado de Baja California, aproximadamente 27 kms. al sur de la Ciudad de Tijuana (sobre el corredor turístico Tijuana-Ensenada). El municipio es el más pequeño en cuanto a territorio de los 5 que conforman al Estado, ocupando sólo el 0.72% de su superficie. De acuerdo al Censo de Población, en 2010 su población ascendió a 90.6 mil habitantes, representando 2.9% de la población estatal, asimismo registra un dinamismo superior al estatal con una tmac de 4.3% para el período 2005-2010 (2.1% estatal, 1.7% nacional). En términos de cobertura de servicios básicos, de acuerdo al CONAPO Playas de Rosarito presenta un "Muy Bajo" grado de marginación; no obstante, tiene necesidades de infraestructura debido a su crecimiento poblacional.

En cuanto a su actividad económica, al ser un destino de playa destacan el turismo, el comercio y los servicios, creciendo recientemente la industria manufacturera de exportación. Por su cercanía con la frontera estadounidense, Playas de Rosarito se caracterizó por una importante actividad inmobiliaria cimentada en la compra de inmuebles por parte de ciudadanos americanos, incrementando los ingresos relacionados con dicho sector. No obstante, en los últimos años la crisis financiera global, la percepción de inseguridad, y rezagos en vías de comunicación y en cruces fronterizos, han afectado negativamente las ventas y la actividad económica en general.

El análisis de las condiciones actuales del municipio de Rosarito, demuestra que es una ciudad con crecimiento durante los últimos años, el cual explota sus ventajas comparativas al contar con playas e infraestructura turística que funciona como polo de atracción para turistas nacionales e internacionales, la dinámica económica reciente ha repercutido negativamente para la llegada de turistas pero la continua y actual recuperación económica internacional es un aspecto positivo que debe ser aprovechado por Rosarito.













2. ESTUDIO TECNICO URBANO DEL DISTRITO TURISTICO ZONA ROSA RITO.

2.1 VISIÓN DEL DISTRITO

Un "Distrito Turístico" surge de un espacio organizado que genera la economía de un entorno, delimitado equipado con instalaciones y negocios turísticos que producen diversos servicios bajo demanda turística. Es en el distrito turístico al que regularmente llamamos destino turístico en el que existe competitividad de empresas bajo condicionantes de un conjunto y en el cual también existe la cooperación.

De esta concentración se pueden aprovechar economías externas a la empresas e internas al distrito, que mayormente resultan de la cooperación entre las administraciones públicas y privadas para la promoción exterior de la zona, impulso de infraestructuras, de instituciones con relación al turismo como hoteles, oficinas de información o patronatos.

Estos facilitan la generación de "Experiencias Únicas Memorables" que se convierten en "Testimonios", que se difunden generando mayor afluencia y oportunidades de negocios y garantizan el "Círculo Virtuoso del Turismo"

Crear un "Distrito Turístico" de Clase Mundial, "caminable" y de Usos Mixtos, con:

Atractivas Banquetas y Calles Renovadas que conecten a las Anclas naturales con Restaurantes,
Galerías, Arte, Cafés, Artesanías, Hoteles, Bares y Centros de Entretenimiento, con
Estacionamientos, Vivienda y Servicios, formando un ambiente urbano vibrante y atractivo para
turistas y locales son aspectos que crearan opciones más atractivas para este mercado y
serán capaces de ofrecer un mayor valor de cambio, en forma de cantidad y calidad de
servicios. Así las ventajas de pertenecer a un distrito turístico se pueden individualizar en
términos de ganancia para las empresas que participan en el distrito.

Conclusiones:

La Actividad Turística se ha Definido como Prioritaria en la Política Nacional y del Estado de B.C., y es uno de los Motores de Desarrollo Económico













Rosarito tiene la Oportunidad de Convertirse en un Importante Destino Turístico, de Clase Mundial, a Través de uno de sus Productos, en la Atención a un Importante Sector de Mercado Rosarito está listo para generar un "Distrito Turístico" de Clase Mundial que potencialice su:

- Posición Geográfica
- Prestigio Internacional
- Infraestructura Actual
- Afluencia de Turistas Existentes

Atraer Turismo Internacional y que encuentren un renovado "Rosarito" que asegure el "Círculo Virtuoso del Turismo".













2.2 OBJETIVOS URBANOS, TURÍSTICOS Y ECONÓMICOS.

El objetivo del "Distrito Turístico" es mostrar una perspectiva empresarial de la actividad turística mediante la regeneración urbana del centro de rosarito.

El sistema que se propone para regeneración de zona Rosa Rito con enfoque turístico es capaz de generar oportunidades de crecimiento económico a través de la intervención en planificación y materialización de obras de carácter urbano-arquitectónicas basadas en propuestas para la mejora de condiciones de dicho sistema, lo que consideramos generará interés de parte de inversionistas para promover el crecimiento turístico.

El beneficio de crear este ambiente será directamente sobre pequeñas y medianas empresas, los turistas se verán beneficiados con un servicio de clase mundial y satisfacción a sus expectativas como visitantes, El gobierno local adquiere con ello condiciones adecuadas para la promoción del turismo, fluencia económica para cumplir con el desarrollo general de la región y de igual manera contribuye a la generación de empleos de los residentes locales.

Además un objetivo es importante es el recuperar la inversión realizada mediante la plusvalía añadida al valor de la propiedades colindantes con el proyecto lo que impactaría positivamente en el valor de los activos de los dueños de tales terrenos y elevaría el valor de la zona en su conjunto.

Crear un distrito turístico peatonal de clase mundial, ofreciendo experiencias de entretenimiento, gastronómicas, comercial para el mercado sur de California y Local de Baja California y plantearlo en un Documento Fundacional de "Plan Maestro y de Visión para la Creación de Distrito Turístico de Rosarito" para que al proyecto se sumen los "Aliados Críticos y Esenciales" y sea un "Proyecto Estratégico Municipal" se puedan ejecutar los pasos siguientes:

- 1. Reactivar y Recuperar la Actividad Turística
- 2. Elevar la Calidad del Turismo
- 3. Incrementar la Afluencia de Visitantes
- 4. Extender los Tiempos de Estancia
- 5. Eliminar La Temporalidad de Visita













Para el logro de los propósitos del presente Programa será necesaria la instrumentación de lineamientos que permitan alcanzar los objetivos deseados para cada uno de los ámbitos de su aplicación:

1. Objetivo general:

Impulsar el desarrollo ordenado y sostenible de la actividad turística y urbana del Distrito Turístico Zona Rosa Rito, estableciendo las estrategias, acciones e inversiones en el corto, mediano y largo plazo que contribuyan a ordenar la actividad turística y urbana en plena concordancia con el ordenamiento ecológico y territorial como elemento ordenador del desarrollo.

2. Objetivos Urbanos:

2.1 Impulso a un marco normativo congruente con las necesidades de desarrollo del Distrito:

Crear el Reglamento del Programa de Mejoramiento Urbano del Distrito.

Fomentar el desarrollo de políticas públicas congruentes con las necesidades de desarrollo del Distrito.

Impulso a la planeación participativa, con transparencia y rendición de cuentas.

2.2 Fortalecer el marco institucional con dependencias eficientes y personal capacitado: Crear el Comité Ciudadano para el seguimiento del Programa;

2.3 Adopción de una filosofía de desarrollo sustentable en el Distrito:

Práctica de acciones preventivas para mitigar el impacto del cambio climático y reducir la huella ecológica;

Reducir la contaminación del suelo y playa;

Promover el uso de suelo con potencial urbano-turístico.













2.4 Ordenar los usos del suelo del Distrito:

Conservación de la unidad paisajística:

Conservar la unidad de la imagen urbana y arquitectónica;

Buscar la armonización y respeto al paisaje natural.

2.5. Crecimiento ordenado y controlado de la población en relación a la actividad turística-económica del Distrito:

Fomento a la redensificación;

Impulso al crecimiento vertical de edificaciones y vivienda;

Fomento a vivienda multifamiliar de medianos y altos ingresos.

2.6. Desarrollo de productos e infraestructura turística en el Distrito:

Dotación de equipamiento social y urbano;

Diseño y construcción de corredores y sendas turísticas en el distrito;

Diseño e instalación de señalización emblemática al Distrito.

2.7. Integración de la población al desarrollo turístico del Distrito:

Impuso a programas de sensibilización, capacitación y adiestramiento integral de fomento al turismo;

Impulso a cadenas productivas de productos y servicios turísticos.

2.8. Mejorar el sistema vial interno del Distrito:

Mejorar principales vialidades externas;

Rediseñar vialidades internas del distrito.

2.9 Consolidar y fortalecer al Distrito.

Objetivos específicos:

• Tener plan general para crear "Distrito Zona Rosa Rito" en primer semestre 2013













- Tener proyectos de Fase I durante primer semestre 2013
- Lograr financiamiento y fondeo federal durante 2do semestre 2013
- Tener declaratorias jurídicas, normales, incentivos de estructuras de operación del distrito durante semestre para el mes de junio 2013-04-01
 Tener obra civil, mobiliario urbano y ambientación durante Septiembre a Diciembre 2013
- Tener operando nuevos negocios en distrito durante 1er semestre 2014
- Lograr desarrollo de vivienda y nuevos locales comerciales durante 2014
- Sentar bases para que fases II y III se realicen para el 2016 al 2018.

Estrategia General

Crear las Condiciones Ideales y Necesarias para estimular la Inversión Pública y Privada, en Infraestructura, Negocios, Productos y Servicios Turísticos de Calidad, para generar un dramático incremento de flujo de visitantes y garantizar que se generen "Experiencias Memorables"

Este Distrito se va a lograr, Integrando 4 Aspectos Esenciales y Fundamentales que aseguren su éxito y sustentabilidad:

- Entorno físico y urbano
- El Marco jurídico y normativo
- Plan financiero y de estímulos
- Estrategias de promoción inmobiliaria y turística

Un "Distrito Turístico Rosa Rito" debe tener:

- 1. Una Zona Definida y Delimitada
- 2. Una Imagen Urbana Identificable
 - Mobiliario y equipamiento urbano
 - Elemento e iconos identificables
 - Tipología de fachadas y señalización
 - Banquetas anchas y atractivas
 - Adecuada y atractiva vegetación
 - Calles y cruces peatonales eficientes y seguros













- Líneas CFE y Telnor subterráneas para embellecer y descongestionar
- 3. Unas Reglas Especiales que Estimulen la Inversión, Regulen la Operación y den certeza al Inversionista
- 4. Infraestructura que sostenga las actividades de los negocios:
 - Líneas de Cfe, Cespt, Telnor con capacidad
 - Estacionamiento accesible
 - Accesible y eficiente conexión con transporte publico
 - Vivienda para Residentes, usuarios y trabajadores
- Una menú y variedad de negocios conducentes a estimular la actividad turística y comercial
- 6. Definir principios técnicos, legales y administrativos, para orientar normas y reglamentos que protejan el distrito en sus diversas características ya sean áreas de interés local, artístico o de connotación especial. Para que así sean declarados sitios de interés turístico y estas características incentiven la promoción del distrito.
- 7. Soluciones que faciliten el acceso a los usuarios:
 - Estímulos, Reglas y demás motivadores a la Inversión y a la Actividad económica.

Metodología

Para cumplir en el objetivo planteado en el presente estudio, se desarrollaron revisiones de potencialidad turística en fuentes de información secundaria, mapas, estudios económicos, estudios de planificación y administración, información estadística, fotografías así como oficinas de turismo gubernamentales.

Se busco apoyo de técnicos y funcionarios municipales para tener información turística y socioeconómica certera.

Para definir el valor de la zona, potencialidades y problemáticas, nos apoyamos en diferentes usuarios o actores relevantes del entorno como empresarios locales involucrados, residentes locales y visitantes

ALCANCES













Los alcances del proyecto de regeneración urbana en un enfoque de distrito turístico se Estructurarán en un sistema de investigación, análisis, diagnostico y propuesta. Para tener una visión clara del sistema que se propone y sus alcances presentamos el siguiente diagrama de relaciones:

Como se ha mencionado con anterioridad el programa está planteado con la perspectiva de que es necesario impulsar y promover su integración con actividades, económicas, culturales y sociales de la región, basándose en un distrito turístico y su regeneración.

En este programa se incluye acciones directas del gobierno municipal en las que el éxito depende en gran medida de atención en asuntos que ya han sido reconocidos como problemas serios para el futuro del turismo en el municipio. Además el gobierno puede usar instrumentos políticos para el fin de planeación. El centro se encuentra bajo amenaza de convertirse en un "centro degrado" generador de desempleo, Inseguridad y atraso, con el inmobiliaria. Esta situación da origen a una serie de problemas que afectan directamente no solo a la calidad de vida de los residentes de la zona si no a la potencial económica y turístico que el centro histórico ofrece a toda la ciudad, entre otros, cierre de establecimientos, pérdidas de empleos, disminución de ingresos personales y familiares, degradación de imagen urbana, aumento en inseguridad, disminución en inversiones privadas.

Alcance del estudio planteado:

El estudio deberá generar por lo tanto información significativa que determine la posibilidad, oportunidad practicada y rentabilidad de la creación del distrito turístico zona rosa rito.

Bajo esta base planteamos los siguientes alcances:

Se realizo análisis, investigación, evaluación y diagnósticos preliminares que muestren de manera certera datos exactos de la situación actual socioeconómica, financiera, ambiental, estudios estadísticos y geográficos para determinar características del medio, análisis de equipamientos e infraestructura, estudio de recursos potencialmente turísticos de la zona y evaluación de marco legal que nos ayude a delimitar el contexto.













Culminado el proceso de análisis, investigación, evaluación y diagnósticos mencionados se tendrán las bases para el desarrollo de la estrategia planteada desarrollando una propuesta de mecanismos financieros, de costo-beneficio, un proyecto completo del entorno físico, planteando su factibilidad dentro de un plan de negocio y verificando el impacto económico y social que el proyecto genere en la zona.

El proyecto de Diseño Urbano se realizara en varias etapas, iniciando con un plan maestro y concluirá con un proyecto ejecutivo de la que será la primera fase del distrito turístico.

Acciones generales

- 1. Iniciar plan maestro enfocado al turismo y basado en un desarrollo sustentable,
- 2. Delimitación del área de regeneración con visión a 10 anos.
- 3. Ubicación de zonas con mayor potencial turístico. zonas de conservación, zonas de intervención para rehabilitación.
- 4. Establecer recorridos, lugares de descanso, áreas de divulgación cultural, esparcimiento, descanso, mercado artesanal, ferias, detectar elementos ancla, sanitarios públicos y emergencias.
- 5. Ubicación de señalizaciones, estaciones de transporte público, estaciones de servicio, localización de infraestructura, circulaciones vehiculares.

Esta etapa conceptual se desarrollara en talleres de diseño y visitas a sitio.

Acciones específicas (Estas acciones se describirán con mayor detalle dentro del documento concretamente en acciones estratégicas, tras la descripción del diagnostico):

- 1. Acción inmediata para el mejoramiento de la calidad de los servicios turísticos.
- 2. Mejoramiento de Infraestructura y equipamiento de la zona Rosa Rito. Incluyendo la creación de estacionamientos y transporte de calidad urbano especializado, plazas, cruceros, andadores peatonales, banquetas, terrazas y cafés. ubicación de señalizaciones, localización de la misma, tipología de vialidades y caminos para recorrido peatonal. tipología de diseño para otros servicios como estaciones de transporte público,













iluminación, bancas de descanso, carteles de información, cestos, aparca bicicletas, barreras de tráfico. incorporación del mercado artesanal mediante el análisis de oferta artesanal y su divulgación.

- 3. Mejoramiento de atención al turista con la instauración de un sistema para reportes policiacos, asuntos médicos, asistencia legal, derechos e impuestos.
- 4. Impulso a la creatividad. Significa que se impulsara al desarrollo de creadores locales para consolidar la cultura en el municipio, realizando espectáculos y exhibiciones que fomenten la creatividad local. Creando eventos en el boulevard principal tipo corredor cultural temporal.
- 5. Promoción del deporte. El boulevard principal dentro del distrito turístico también puede generar un punto de impulso de deportes masivos como ha venido sucediendo con las clásicas carreras ciclistas, pudiendo dar un nuevo auge a este tipo de eventos deportivos.
- 6. criterios de arquitectura del paisaje e imagen urbana aplicados a recorridos, centros de divulgación, áreas de recreación, accesos públicos etc.
- 7. Alternativas de estándares y códigos de composición de fachadas de edificios, formas sugeridas volumétricas, proporciones, materiales, colores, ventanales, letreros y anuncios.
- 8. Ordenamiento y planeación de usos compatibles a la oferta turística y de mercado.
- 9. Estímulos, reglas motivadoras de inversión económica.





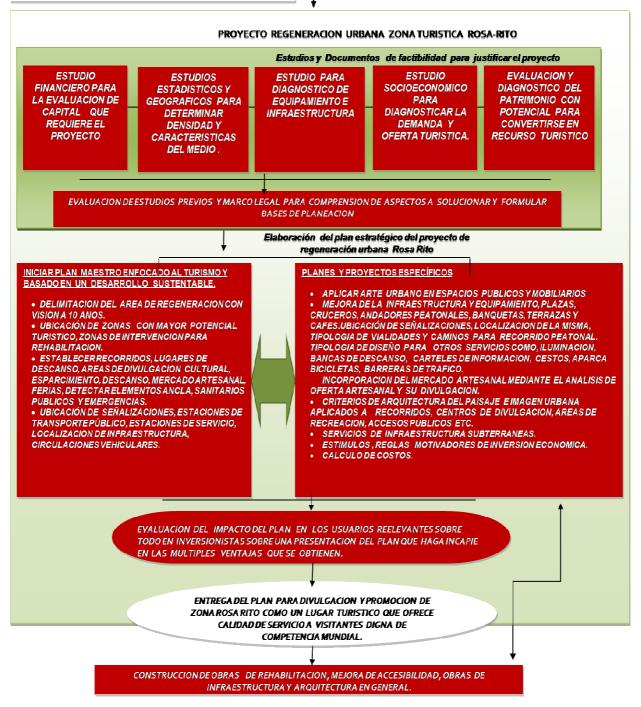








DISTRITO TURISTICO ZONA ROSA RITO



Los estudios y propuestas mencionadas tendrán el fin de ser presentadas ante la comunidad empresarial y turística para análisis de sus beneficios e impacto.













2.3 CONTEXTO JURÍDICO

En esta sección se sustenta el proceso de planeación para la elaboración del Proyecto de Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico Zona Rosa-Rito, enfatizando las atribuciones, facultades y competencias que los distintos órdenes jurídicos federal y estatal confiere al municipio; tiene como propósito identificar y señalar todas las disposiciones y condicionantes que normarán el desarrollo urbano y turístico del Distritito Zona Rosa Rito.

En él se analizarán por un lado las Bases Jurídicas que sustentan el proceso de Planeación del Desarrollo Urbano, y la adecuada coordinación y concurrencia de los órdenes de gobierno en materia de Desarrollo Urbano, expresada en los distintos Planes y Programas de desarrollo, mismos que conforman el Contexto de Planeación, y por otro lado, se definirán los Objetivos de Planeación, tanto generales como particulares con base en las aspiraciones de la comunidad, así como en las limitaciones y potencialidades de desarrollo socioeconómico, y de crecimiento físico; lo que en conjunto definirá la imagen objetivo del Proyecto Distrito Turístico Zona Rosa-Rito.

El Proyecto del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico Zona Rosa-Rito tiene su sustento legal en los siguientes órdenes y preceptos constitucionales, legales y normativos:

LEGISLACIÓN FEDERAL

a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (Última reforma publicada, D.O.F. 9 de febrero de 2012) Artículos: 27 párrafo tercero, 73 fracciones XXIX-C y G, y 115 fracciones III y V.

De acuerdo al **Artículo 25**, el Estado es rector del desarrollo nacional para planear, conducir, coordinar y orientar la actividad económica del sector público, social y privado, reservándole a la Nación el manejo de sus áreas estratégicas. Por su parte el **Articulo 26**, establece la creación de un Sistema de Planeación Democrática cuyos resultados deben plasmarse en un Plan Nacional de Desarrollo sexenal elaborado por el Poder Ejecutivo federal que impulse, de firmeza y sentido de equidad a las actividades productivas y al desarrollo humano.













En este sentido el **Artículos 27**, párrafo tercero, establece que, la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, por lo que define que para el efecto se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por su parte el **Artículo 73** constitucional al establecer las facultades del Congreso de la Unión, en su Fracción XXIX-C, reconoce la facultad de este para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos. Este mismo artículo en su Fracción XXIX-G, igualmente reconoce la facultad del Congreso de la Unión para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico."

Por otra parte el **Artículo 115** Constitucional, mismo que fue reformado y adicionado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1983, faculta a los municipios a formular, aprobar y administrar la zonificación, los planes de desarrollo urbano municipal y controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, facultándolo para ello para formular los reglamentos y disposiciones administrativas que fuesen necesarias.

b) Ley De Planeación (DOF Última reforma 09-04-2012).

La misma constitución establece, además, la creación de una Ley Federal de Planeación que de voz y permita escuchar la opinión de la ciudadanía sobre todo aquello que le compete o













afecta. En los artículos 1, 2 y 3 de esta ley federal se determinan los requisitos para el establecimiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática y las modalidades bajo las cuales pueden participar, mediante el esquema de consulta ciudadana, los grupos sociales afectados o interesados por cualquier programa gubernamental a desarrollar en sus comunidades tales como organismos privados, de interés, asociaciones profesionales, estudiosos y especialistas del tema. Con estos insumos, de acuerdo a los artículos 6, 7, 8 y 9, le corresponde al Ejecutivo federal elaborar el Plan Nacional de Desarrollo sexenal, que es de observancia obligatoria para toda la administración pública federal y del cual se derivan los planes estatales y municipales en la materia.

Todo ello con el fin de que los planes y programas sectoriales, estatales, regionales, municipales y especiales obtengan el respaldo popular y la legitimidad jurídica y política indispensables, así como el establecimiento de las entidades, organismos y autoridades responsables de fijar sus objetivos, metas, estrategias y prioridades, junto con la asignación presupuestal necesaria, áreas de responsabilidad, tiempos de ejecución, coordinación de acciones y evaluación de los resultados alcanzados.

Por ello la Ley establece que es de obligatoriedad, bajo un esquema de coordinación entre Federación, entidad federativa y municipios; tal y como lo establece esta Ley en su **Artículo 20**, llevar a cabo talleres de planeación democrática, a fin de que los ciudadanos, tanto a nivel individual como organizado, acudan a hacer oír sus propuestas, necesidades y demandas tanto en lo relativo a la planeación turística de la región como en todos aquellos temas interrelacionados que inciden, afectan o influyen en su puesta en marcha.

Por su parte el **Artículo 33**, establece que el Ejecutivo Federal podrá convenir con los gobiernos de las entidades federativas, la coordinación que se requiera a efecto de que dichos gobiernos participen en la planeación nacional del desarrollo; coadyuven, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, a la consecución de los objetivos de la planeación nacional, y para que las acciones a realizarse por la Federación y los Estados se planeen de manera conjunta, indicando finalmente que, en todos los casos se deberá considerar la participación que corresponda a los municipios.













c) Ley General de Asentamientos Humanos (Última reforma publicada DOF 30-11-2010).

Como expresión legal derivada de los artículos constitucionales 27, 73 y 115 esta Ley establece, en su **Artículo 1**, las bases de colaboración e interdependencia entre los tres órdenes de gobierno para normar y regular los asentamientos humanos y su gestión.

El **Artículo 3º** de la Ley establece que "El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

- I. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
- II. El desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
- III. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio nacional;
 - IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;
 - V. El desarrollo sustentable de las regiones del país;
 - VI. El fomento de centros de población de dimensiones medias;
 - VII. La descongestión de las zonas metropolitanas;
- VIII. La protección del patrón de asentamiento humano rural y de las comunidades indígenas;
- IX. La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población;
- X. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;
- XI. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;













XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

XIII. La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;

XIV. La preservación del patrimonio cultural de los centros de población;

XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;

XVII. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano, y

XVIII. La participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

XIX.- El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad.

Por su parte en sus **Artículos 6, 8 y 9** establece las atribuciones del Estado, de las entidades y los municipios en esta materia, tanto a nivel rural como urbano, con pleno respeto a sus áreas de competencia, para definir las reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, así como las bases para la participación social en éstos.

Así mismo el **Artículo 12** determina las bases para regular y planear los asentamientos humanos rurales, urbanos y de población; el **Artículo 19** que los planes y programas en este rubro deberán observar los criterios de protección ambiental, de acuerdo a la norma en esta materia, mientras que el **Artículo 35** faculta a los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación de centros de población con aprovechamiento sustentable de los usos, destinos y reservas de suelo en materia de construcción, protección, conservación y mejoramiento de dichos asentamientos, y faculta a la Secretaría de Desarrollo Social de la Federación para que los asesore con sus planes y programas en dicha materia, con el fin de llevar a la práctica el concepto de coordinación intergubernamental.













d) Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (Reforma publicada DOF 24-04-2012).

Esta Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción; es resultado de la preocupación social y gubernamental por el cuidado y conservación de los recursos naturales, determina las políticas ecológicas para preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los ecosistemas del país, sus áreas naturales protegidas y su biodiversidad natural y escénica, a través de lineamientos contenidos en sus Artículos 6, 7 y 8, que delimitan y descentralizan las funciones, atribuciones y acciones de los tres ordenes de gobierno en este rubro.

Por su parte los **Articulos 19 y 19** Bis establecen que el ordenamiento ecológico, tanto previsto como ya existente en el territorio nacional, deberá respetar la vocación de cada zona o región en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes, y ordenan la búsqueda del punto de equilibrio entre los nuevos asentamientos humanos y su impacto sobre las condiciones del medio ambiente; sobre todo de las áreas naturales protegidas.

Lo anterior con base en las normas, técnicas e instrumentos previstos en la propia Ley para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y medioambiental, que prevenga su contaminación y deterioro mediante la utilización territorial de usos habitacionales y productivos armónicos y compatibles, que establezcan una correlación proporcional entre la base de recursos y la población existente para no alterar los ecosistemas y preservar la calidad de vida.

Para orientar la aplicación de la norma federal a nivel local, el **Artículo 20 Bis-2** manda que los gobiernos de las entidades federativas formulen, dentro de sus planes estatales de desarrollo, programas de ordenamiento ecológico para sus territorios, con el fin de delimitar las áreas a ordenar, sus atributos naturales y socioeconómicos, así como los criterios de regulación ecológica para preservar y proteger de manera sustentable sus recursos. Además, para dar viabilidad













operativa y práctica a este mandato, en los **Artículos 21, 22 y 23** se prevén los instrumentos de carácter fiscal, de financiamiento y productivos que promuevan la explotación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y el desarrollo urbano ordenado, en concordancia con dichas políticas de planeación ambiental.

e) Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (D.O.F. del 14 de junio de 2012)

Con el fin de dar operatividad al mandato constitucional y al ejercicio de gobierno nacional, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal establece, en sus **Artículos 1, 2 y 3,** las atribuciones del Poder Ejecutivo de la República y de sus entidades y dependencias tanto centralizadas como descentralizadas, en función del ramo al cual se encuentran orientadas sus funciones y actividades; siempre en la búsqueda del bien común y de llevar a buen fin los asuntos de interés público que corresponde tutelar al Estado.

El **Articulos 20**, indica que las Secretarías de Estado establecerán sus correspondientes servicios de apoyo administrativo en materia de planeación, programación, presupuesto, informática y estadística, recursos humanos, recursos materiales, contabilidad, fiscalización, archivos y los demás que sean necesarios, en los términos que fije el Ejecutivo Federal.

En el **Artículo 26**, se establece que para el despacho de los asuntos del orden administrativo, el Poder Ejecutivo de la Unión contará, entre otras con las siguientes dependencias:

Secretaría de Desarrollo Social

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Secretaría de Economía

Secretaría de Turismo

De acuerdo al Artículo 32.- a la Secretaría de Desarrollo Social corresponde el despacho de los siguientes asuntos:













I. Fortalecer el desarrollo, la inclusión y la cohesión social en el país mediante la instrumentación, coordinación y seguimiento, en términos de ley y con los organismos respectivos, de las políticas

siguientes:

- a) Combate efectivo a la pobreza;
- b) Proyectar y coordinar la planeación regional;
- c) Mejorar el nivel de vida de la población;

El **Artículo 32 Bis**, señala que a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, corresponde el despacho, entre otros de los siguientes asuntos:

- I. Fomentar la protección, restauración y conservación de los ecosistemas y recursos naturales y bienes y servicios ambientales, con el fin de propiciar su aprovechamiento y desarrollo sustentable;
- II. Formular y conducir la política nacional en materia de recursos naturales, siempre que no estén encomendados expresamente a otra dependencia; así como en materia de ecología, saneamiento ambiental, agua, regulación ambiental del desarrollo urbano y de la actividad pesquera, con la participación que corresponda a otras dependencias y entidades;
- III. Administrar y regular el uso y promover el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales que correspondan a la Federación, con excepción del petróleo y todos los carburos de hidrógenos líquidos, sólidos y gaseosos, así como minerales radioactivos;
- IV. Establecer, con la participación que corresponda a otras dependencias y a las autoridades estatales y municipales, normas oficiales mexicanas sobre la preservación y restauración de la calidad del medio ambiente; sobre los ecosistemas naturales; sobre el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de la flora y fauna silvestre, terrestre y acuática; sobre descargas de aguas residuales, y en materia minera; y sobre materiales peligrosos y residuos sólidos y peligrosos;
- V. Vigilar y estimular, en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, el













cumplimiento de las leyes, normas oficiales mexicanas y programas relacionados con recursos naturales, medio ambiente, aguas, bosques, flora y fauna silvestre, terrestre y acuática, y pesca; y demás materias competencia de la Secretaría, así como, en su caso, imponer las sanciones procedentes.

El **Artículo 42** se refiere a la Secretaría de Turismo, estaleciendo que le corresponde entre otros asuntos:

- I.- Formular y conducir la política de desarrollo de la actividad turística nacional;
- II.- Promover, en coordinación con las entidades federativas, las zonas de desarrollo turístico nacional y formular en forma conjunta con la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la declaratoria respectiva;
- V.- Promover y opinar el otorgamiento de facilidades y franquicias a los prestadores de servicios turísticos y participar con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en la determinación de los criterios generales para el establecimiento de los estímulos fiscales necesarios para el fomento a la actividad turística, y administrar su aplicación, así como vigilar y evaluar sus resultados;
- VI. Participar con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el establecimiento de los precios y tarifas de los bienes y servicios turísticos a cargo de la Administración Pública Federal, tomando en cuenta las leyes, reglamentos y demás disposiciones que regulan las facultades de las dependencias y entidades;
- X.- Regular, orientar y estimular las medidas de protección al turismo, y vigilar su cumplimiento, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y con las autoridades estatales y municipales;
- XIII.- Formular y difundir la información oficial en materia de turismo; coordinar la publicidad que en esta materia efectúen las entidades del gobierno federal, las autoridades estatales y municipales y promover la que efectúan los sectores social y privado;
- XV.- Fijar y en su caso, modificar las categorías de los prestadores de servicios turísticos por ramas;













XVII.- Llevar la estadística en materia de turismo, de acuerdo con las disposiciones que establezca la

Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

f) Ley Federal de Turismo (Ultima Reforma D.O.F., 6 de junio de 2012).

En su Artículo 1º, establece que esta Ley es de interés público y observancia general en toda la República, correspondiendo su aplicación e interpretación en el ámbito administrativo, al Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Turismo.

Sus objetivos son establecidos en el Artículo 2º en los siguientes términos:

- I. Programar la actividad turística;
- II. Elevar el nivel de vida económico, social y cultural de los habitantes en las entidades federativas y municipios con afluencia turística;
- III. Establecer la coordinación con las entidades federativas y los municipios, para la aplicación y cumplimiento de los objetivos de esta Ley;
- IV. Determinar los mecanismos necesarios para la creación, conservación, mejoramiento, protección, promoción y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos nacionales, preservando el equilibrio ecológico y social de los lugares de que se trate;
 - V. Orientar y auxiliar a los turistas nacionales y extranjeros;
 - VI. Optimizar la calidad de los servicios turísticos;
 - VII. Fomentar la inversión en esta materia, de capitales nacionales y extranjeros;
- VIII. Propiciar los mecanismos para la participación del sector privado y social en el cumplimiento de los objetivos de esta Ley; y
- IX. Promover el turismo social, así como fortalecer el patrimonio histórico y cultural de cada región del país.
- X. Garantizar a las personas con discapacidad la igualdad de oportunidades dentro de los programas de desarrollo del sector turismo.













Según su **Artículo 8º**, la Secretaría de Turismo elaborará el programa sectorial turístico, que se sujetará a lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo y especificará los objetivos, prioridades y políticas que normarán al sector.

Por su parte el **Artículo 13** señala que la Secretaría, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Social y en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, formulará las declaratorias de zonas de desarrollo turístico prioritario a efecto de que las autoridades competentes expidan, conforme a los planes locales de desarrollo urbano, las declaratorias de uso del suelo turístico, para crear o ampliar centros de desarrollo turístico prioritario, así como para la creación de centros dedicados al turismo social, en los términos de las leyes respectivas.

Por otra parte el **Artículo 16** señala que la Secretaría, en coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública federal que corresponda, así como con gobiernos de las entidades federativas y de los municipios y con los sectores social y privado, impulsará la creación o adecuación de la infraestructura que requieran las zonas de desarrollo turístico prioritario, considerando también las necesidades de las personas con discapacidad.

El **Artículo 19** establece que forman parte de las atribuciones de la Secretaria, promover, tanto la planeación como la publicidad y difusión de las actividades, destinos, atractivos y servicios con que cuente el país.

LEGISLACIÓN ESTATAL

a) Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California

En el orden jurídico local estatal, la Constitución Política del Estado en su Título Primero, Capítulo I, Del Estado y su Territorio, **Artículo 1**, asienta "Que la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado, es el Municipio Libre.

Esta Ley Suprema en su Capítulo II, De las Prerrogativas de los Diputados y de las Facultades del Congreso, **Artículo 27**, Fracción IV establece que son facultades del Congreso entre otras "Fijar la división territorial, política, administrativa y judicial del Estado."













Por otra parte en el Título Sexto, Capitulo I, De los Municipios y del Gobierno Municipal, Artículo 76 establece que "El Municipio es la base de la organización territorial del Estado; es la institución jurídica, política y social, de carácter autónomo, con autoridades propias, atribuciones específicas y libre administración de su hacienda. su objeto consiste en organizar a la comunidad asentada en su territorio, para la gestión de sus intereses y la satisfacción de sus necesidades colectivas, tendientes a lograr su desarrollo integral sustentable; proteger y fomentar los valores de la convivencia Local, así como ejercer las funciones y prestar lo servicios públicos de su competencia. El Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y goza de plena autonomía para reglamentar directa y libremente las materias de su competencia."

Por otra parte en su Capítulo III, De las Bases Generales en Materia Municipal, **Articulo 81**, señala que, "La Ley en materia municipal deberá establecer las disposiciones generales sustantivas y adjetivas que le den un marco normativo común a los municipios, sin intervenir en las cuestiones específicas de los mismos...".

Por su parte en el Capítulo IV, De las Atribuciones, Funciones y Servicios Públicos Municipales, **Artículo 82** establece que para el mejor desempeño de las facultades que le son propias, así como para la prestación de los servicios públicos y el ejercicio de las funciones que le son inherentes, los ayuntamientos tendrán a su cargo, entre otras las siguientes atribuciones:

- I.- Regular todos los ramos que sean competencia del Municipio y reformar, derogar o abrogar los ordenamientos que expida, así como establecer todas las disposiciones normativas de observancia general indispensables para el cumplimiento de sus fines;
- IV.- Establecer y organizar demarcaciones administrativas dentro del territorio municipal para el ejercicio de sus funciones, la prestación de los servicios públicos a su cargo y la atención de las necesidades de su población;
- VIII.- Regular, autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo en sus competencias territoriales;
- IX.- Regular, autorizar, controlar y vigilar las construcciones, instalaciones y acciones de urbanización que se realicen dentro de sus competencias territoriales;













XI.- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

Así como sus las siguientes funciones y servicios públicos:

- I.- Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales:
 - II.- Alumbrado Público;
 - III.- Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
 - IV.- Mercados y centrales de abasto;
 - V.- Panteones;
 - VI.- Rastro;
 - VII.- Calles, parques, jardines y su equipamiento;
 - VIII. Seguridad Pública Municipal, policía preventiva y tránsito; y
 - IX.- Catastro y control urbano.

En su último párrafo el mismo Articulo 82, establece que lo anterior, "Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales."

En el mismo sentido el **Artículo 83** precisa que "En los términos de las leyes federales y estatales relativas, corresponde a los municipios" entre otras:

- II.- Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- III.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- IV.- Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y, en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- V.- Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- VI.- Formular y conducir la política ambiental dentro del territorio municipal, que garantice un medio ambiente adecuado para el bienestar y desarrollo de su población e incorpore la dimensión ambiental en sus planes y programas de desarrollo;
 - VII.- Celebrar convenios para la administración y custodia de zonas federales;













VIII.- Garantizar la sustentabilidad del desarrollo en su territorio, creando las condiciones para la adecuada prestación de los servicios sociales a su cargo y alentando la coordinación y concertación de acciones con los gobiernos federal y estatal, así como la participación social, a fin de elevar la calidad de vida de las personas;

- IX.- Prestar y regular en sus competencias territoriales el servicio de transporte público;
- X.- Regular, autorizar, controlar y vigilar en sus competencias territoriales, la venta, almacenaje y consumo público de bebidas con graduación alcohólica;
- XI.- Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y
 - XII.- Las demás que establezcan las Leyes.
 - b) Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California (Publicada en el Periódico Oficial No. 2, Sección I, de fecha 20 de enero de 1986, Tomo XCIII).

En lo relativo al proceso de planeación y ejecución esta ley dictamina, en su **Artículo 5**, que las entidades de la administración pública estatal basarán sus actividades de acuerdo a un Plan Estatal de Desarrollo y sus programas sectoriales, mientras que en el 6 faculta al Gobernador del Estado para establecer convenios con el Ejecutivo Federal y los Ayuntamientos de la Entidad para la ejecución de obras de beneficio colectivo. Más adelante, en el **Articulo 17**, determina la creación y operación, entre otras instancias, de la Secretaría de Turismo estatal, (fracc. VIII), y en su artículo 30 le confiere, entre otras atribuciones, las de organizar, promover y coordinar programas, proyectos y actividades para desarrollar y fomentar el potencial turístico y su ejercicio en territorio estatal mediante convenios con municipios, la Federación u otras entidades.

c) Ley de Planeación para el Estado de Baja California.(POE No. 29, 25 de junio de 2008, Número Especial, Tomo CXV).

En los términos de sus "Disposiciones Generales" contenidas el Capítulo Primero, Artículo 1, "Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto













establecer las normas y principios conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación estatal del desarrollo de Baja California.

En este sentido el **Articulo 2** señala que "La presente Ley establece entre otras:

II.-Las bases para la elaboración del Plan Estratégico del Estado y el Plan de Desarrollo, los Planes Sectoriales y los Planes Municipales Estratégicos y de Desarrollo, los Programas Sectoriales e Institucionales correspondientes y los Programas Operativos Anuales;

III.-La bases para promover, integrar, encauzar y garantizar la iniciativa ciudadana en la formulación, actualización y ejecución, en las vertientes previstas en la presente Ley, del Plan Estratégico del Estado, Plan Estatal de Desarrollo, Planes Sectoriales, Planes Estratégico y Municipales de Desarrollo;

VI.-Las bases para la evaluación técnica y ciudadana del desempeño de las instituciones de planeación y del cumplimiento de los objetivos y metas establecidos por los Planes y Programas Estatales y Municipales, la cual será continua, sistemática, transparente y de interés público..."

En su **Artículo 8**, aun cuando a la fecha no ha sido creado, la Ley advierte que, "Los Ayuntamientos aprobarán los Planes de Desarrollo Municipales y antes de remitirlos al Congreso del Estado, los enviarán al INEPLAN a efecto de que realice un dictamen de compatibilidad con el Plan Estatal de Desarrollo del Estado. De igual forma sucederá para el caso de los Planes Estratégicos Municipales y su actualización.

Por su parte el **Artículo 11** de esta Ley indica que "Las dependencias y entidades de la administración pública Estatal y Municipal, deberán planear y conducir sus actividades con sujeción a los objetivos, estrategias y prioridades de la planeación estatal del desarrollo y las que les fijen el Gobernador y los Presidentes Municipales respectivamente."

En su Capítulo Segundo "Del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo" el **Artículo 12** establece "La planeación estatal del desarrollo se llevará a cabo por las dependencias y entidades de la administración pública Estatal y Municipal con la participación de los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, los Ayuntamientos y los ciudadanos, en los términos de esta Ley, mediante el Sistema Estatal de Planeación.













El Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo es el que integra y vincula a los órganos y autoridades responsables del proceso de formulación, instrumentación, control y evaluación de los planes y programas a que se refiere esta Ley."

A mayor abundamiento el **Artículo 13** prescribe que "En el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo concurrirán los sectores social y privado en forma concertada o inducida, y los particulares a través de demandas que formulen o participando en la consulta pública, con el propósito de que intervengan directamente en la elaboración, instrumentación, control y evaluación del desempeño de las instituciones y objetivos de la planeación."

Por otra parte en su Capítulo Cuarto, "De la Participación Social en la Planeación", el **Artículo 28** establece que "En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo, se da la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el objeto de que la población exprese sus opiniones para la formulación, instrumentación y evaluación de los planes y los programas a que se refiere esta Ley.

Sólo los consejos ciudadanos de carácter consultivo existentes y los que sean creados en la Entidad, así como los consejos formalizados o que sean creados en los Municipios y las organizaciones representativas de obreros, campesinos, grupos populares, instituciones académicas, profesionales de la investigación, organismos empresariales, y otras agrupaciones sociales, participarán como órganos de consulta permanente en el proceso de planeación del desarrollo, a través de su integración en los respectivos Comités de Planeación para el Desarrollo del Estado y de los organismos Municipales que realicen tal función.

Todos los particulares podrán participar con sus opiniones y propuestas en los distintos ámbitos de la planeación, ya sea Estatal, Regional o Municipal, a través de las Mesas de Trabajo y foros de consulta que sean convocados para tal efecto."

Por su parte el **Artículo 29**, Fracción III de la Ley establece que en el ámbito municipal los foros de consulta ciudadana "Habrán de ser organizados y convocados por los Organismos Municipales de Planeación, de acuerdo a la estructura sectorial o por Mesas de Trabajo que hayan adoptado para su funcionamiento.

En el mismo sentido el **Artículo 30**, Fracción II de la Ley indica que la participación de los Consejos Ciudadanos de carácter consultivo y de las diversas organizaciones de los sectores













privado y social legalmente constituidas en todas las etapas del proceso de planeación, se asegurará en el ámbito municipal mediante la participación social que se llevará a cabo en los Organismos Municipales de Planeación, a través de las figuras de representación que se determinen conformar.

Por otra parte la Ley en su Capítulo Quinto "De los Planes y Programas, Artículo 34 establece que el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo prevé para la realización de las actividades de la planeación, un proceso constituido por las etapas de formulación, instrumentación, control y evaluación, precisando en su Fracción I que la formulación es el conjunto de actividades que se desarrollan en la elaboración del Plan Estratégico del Estado, Planes Estratégicos Municipales, Plan Estatal de Desarrollo, Planes Municipales de Desarrollo y los planes sectoriales.

En este sentido el inciso "e" de esta misma Fracción del **Artículo 34,** señala que el plan sectorial "Es un instrumento de planeación para propiciar el desarrollo de un sector específico y se emite de conformidad a la aplicación de una legislación determinada.

Cada plan deberá al menos comprender un diagnóstico con señalamientos prospectivos, así como la definición de objetivos y las prioridades de desarrollo, considerando las propuestas de la sociedad en el señalamiento de estrategias y líneas de acción;"

Por su parte la Fracción II del articulo en comento establece que "La segunda etapa, de instrumentación, es el conjunto de actividades encaminadas a obtener resultados a través de la programación del gasto, traduciendo los objetivos, estrategias y líneas de acción de los planes a acciones y proyectos específicos de largo, mediano y corto plazo definiendo resultados y metas tangibles. Para los aspectos de corto plazo se elaborarán Programas Operativos Anuales, que vincularán a los programas de mediano y largo plazo, constituyendo todos éstos la referencia de la vertiente de instrumentación, siendo sus instrumentos representativos y normativos los programas: sectoriales, especiales, regionales, territoriales y los institucionales.

A mayor abundamiento el inciso "c" de esta fracción estipula que el Programa Regional "Es un Instrumento que incluye los proyectos y acciones de ámbito regional que abarca la territorialidad de dos o más Municipios o subregional que atiende un área específica de territorio municipal, mismos que considerados prioritarios o estratégicos, en función de los objetivos y













líneas de acción fijados en los planes, siendo estos programas Estatales o Municipales, respectivamente;"

Por su parte en este particular el ultimo párrafo del inciso "e" precisa que "Cada programa deberá al menos contener el objetivo, estrategia o línea de acción que instrumenta de los planes a que se refiere esta Ley, la definición de actividades o proyectos con metas tangibles, la dependencia, entidad o unidad administrativa responsable de su ejecución, el resultado esperado y el indicador del desempeño o impacto.

Finalmente la Fracción IV del articulo referido indica que "La cuarta etapa de evaluación consistente en la revisión periódica de resultados de los programas: sectoriales, especiales, regionales, territoriales, programas operativos anuales, con el fin de obtener conclusiones cualitativas y cuantitativas sobre el cumplimiento de los objetivos de los planes a que se refiere esta Ley."

Con relación a ello es de destacarse lo señalado por el **Artículo 35** de la Ley en el sentido de que "Las estrategias y líneas de acción contenidas en los planes, así como los proyectos y actividades de los programas podrán ser modificados, para lo cual se elaborará un dictamen de reconducción y actualización al término de la etapa de evaluación de los resultados que así lo justifiquen, bien sea por condiciones extraordinarias o para fortalecer los objetivos del desarrollo, informando a la Legislatura de lo anterior.

Los dictámenes de reconducción o actualización serán emitidos por el INEPLAN para el caso de los planes Estatales y por los Organismos Municipales de planeación para el caso de los planes municipales. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal o Municipal emitirán los dictámenes de reconducción o actualización para el caso de los programas."

Por otra parte el Capítulo Sexto, "Del Control, Seguimiento y Evaluación de la Ejecución de los Programas", en su **Artículo 47** indica que "Las dependencias, entidades públicas, organismos, unidades administrativas y servidores públicos, conforme a las facultades y obligaciones contenidas en este capítulo, reportarán periódicamente los resultados de la ejecución de los programas a la Secretaría, y en el caso de los Municipios, a quien los Ayuntamientos designen."













En este sentido el **Artículo 48** establece que "La Secretaría y los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, establecerán la metodología, procedimientos y mecanismos para el adecuado control, seguimiento, revisión y evaluación de la ejecución de los programas, el uso y destino de los recursos asignados a ellos y la vigilancia de su cumplimiento.

Para la elaboración e integración de los informes de evaluación habrán de considerarse entre otros elementos, los indicadores del SEDOC, aplicados al proceso de planeación democrática para el desarrollo." (Sistema Estatal de Información, Documentación, Estadística y Cartografía de B.C.).

En avance de lo anterior el **Artículo 50** indica que "Las dependencias, entidades públicas, organismos, unidades administrativas y servidores públicos, deberán realizar la evaluación a fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos y metas y, en su caso, emitirán dictamen de reconducción y actualización cuando sea necesaria la modificación o adecuación de la estrategia, línea de acción, actividad o proyecto a los que se refiere el artículo 35 de esta Ley, dictamen que habrán de hacer del conocimiento inmediato de la Secretaría o del Ayuntamiento en el ámbito de su competencia, para que a su vez, se reformule el contenido de los planes o programas."

En otro orden de ideas el **Artículo 57** de la Ley establece que "Los programas territoriales se referirán ya sea al ámbito territorial del Estado, de un Municipio, o de dos o más Municipios. Serán elaborados por las dependencias y entidades de las Administraciones Públicas Estatal o Municipales a las que corresponda la ejecución de las acciones y se sujetarán a las previsiones contenidas en los planes respectivos."

En este sentido el **Artículo 61** agrega que "El Organismo Municipal de Planeación formulará el Plan Estratégico Municipal y el Plan Municipal de Desarrollo y lo enviará al Presidente Municipal para su aprobación por el Cabildo.

Cada programa que emane de los anteriores planes será validado por el Organismo Municipal de Planeación y aprobado por el Presidente Municipal, con excepción del programa Operativo Anual que sustenta el Presupuesto de Egresos Municipal, que será aprobado por los Cabildos correspondientes.

Por su parte el **Artículo 63** puntualiza que "El Plan Estatal de Desarrollo los planes sectoriales, los Planes Municipales de Desarrollo se evaluarán antes de concluir su vigencia, de













conformidad con lo establecido en el artículo 43 fracción IV de este ordenamiento. Los programas sectoriales, regionales y especiales, serán evaluados cada año por el INEPLAN y los Organismos Municipales de Planeación en el ámbito de su competencia. Las adecuaciones consecuentes, previa su aprobación por parte del Gobernador y de los Ayuntamientos, en su caso, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado.

d) Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California, (POE No. 53, 30 de noviembre de 2001, Sección I, Tomo CVIII, y reformas del Decreto No. 387, POE No. 40, 28 de septiembre de 2007).

En su **Artículo 1** esta ley determina que su contenido reglamenta las disposiciones en materia de desarrollo sustentable, prevención, preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente del territorio del Estado, y en sus fracciones III, IV y V establece los principios a que deberá sujetarse la política gubernamental para aprovechar en forma sustentable los recursos naturales, incrementar la calidad de vida y prevenir, preservar y restaurar el equilibrio ecológico, haciendo compatible la obtención de beneficios económicos con la preservación de los ecosistemas.

Para dar viabilidad operativa a sus disposiciones, en su **Artículo 15** ordena crear el Consejo Estatal de Protección al Ambiente, el cual se integra tanto por el titular del poder ejecutivo estatal como por diversas dependencias, entre las cuales se incluye al titular de la Secretaría de Ecología y Turismo.

Este Consejo, junto a las autoridades municipales, tiene a su cargo la realización de programas y acciones encaminadas a proteger y valorizar el medio ambiente, así como a dictaminar y regular toda actividad que directa o indirectamente lo afecte o impacte de alguna manera, ya sea con obra pública o privada, actividades productivas, aprovechamientos o programas de urbanización y desarrollo económico en general.













e) Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (POE No. 26, sección I, 24 de junio de 1994, tomo CI.; Reformas Decreto No. 325, POE No. 59, 31 de diciembre de 2009, Sección II, Tomo CXVI).

En congruencia con lo establecido por la Constitución General de la República, la Ley General de Asentamientos Humanos, y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado, en matera de desarrollo urbano, el Titulo Primero, "Ordenación y Regulación del Desarrollo Urbano", la Ley en su Capítulo Primero, "Disposiciones Generales", **Artículo1**, establece que "Las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, así como los Programas y Declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social.

Todas las acciones de urbanización en áreas y predios que generen la transferencia de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de terrenos, los cambios en la utilización de éstos, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir con las disposiciones de la presente Ley, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas como para los particulares."

Por su parte **Artículo 2** señala que esta Ley tiene por objeto los descritos en las siguientes fracciones:

- "I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los Municipios que lo integran, al participar en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos;
- II. Fijar normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en esta entidad Federativa;
- III. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y predios;
- IV. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la urbanización de áreas y predios, así como la edificación en los mismos;













V. Definir las disposiciones que regulen toda acción inmobiliaria que emprendan las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, o los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen; y,

VI. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en que proceda la expropiación de bienes de propiedad privada, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley y a los Planes, Programas y Declaratorias que se expidan".

De manera especial el **Artículo 3** de esta Ley Postula que "La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural..."

Derivado de lo que al principio se fijo, la Ley en su **Artículo 4** abunda en el sentido de que "Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios, son de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos estará sujeto a las normas contenidas en los mismos, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California."

Por su parte el **Artículo 5** precisa que "El derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan conforme a los dispuesto en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano."

En otro orden de ideas la Ley en su Artículo 8 señala que "Se considerarán órganos auxiliares de participación social y de consulta, los establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Baja California en materia de Desarrollo Urbano.

En este mismo sentido el **Artículo 9** de la Ley establece que le corresponde al Congreso del Estado entre otras atribuciones las contenida en as siguientes fracciones:













- "I. Dictar los Decretos sobre la fundación de nuevos centros de población previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y propuestos al Gobernador del Estado por la Federación o por el Ayuntamiento respectivo;
- II. Dictar los Decretos sobre los límites de los centros de población, así como su modificación a propuesta de los Ayuntamientos, previo dictamen técnico de congruencia del Ejecutivo del Estado;..."

De igual forma y a propósito del presente Programa, la Ley en su Artículo 10.- indica que entre otras son atribuciones del Ejecutivo Estatal las descritas en las siguientes fracciones:

"VI. Opinar sobre los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la esfera municipal, incluyendo los Programas Parciales y las declaratorias que aprueben los Ayuntamientos, mediante un dictamen técnico de congruencia previo a su publicación, en relación con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, verificando que se cumpla con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley;

VII. Publicar los diferentes Programas de Desarrollo Urbano de aplicación directa en el ámbito municipal y sus declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas aprobadas por los Ayuntamientos respectivos;...", y

"IX. Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y disponer la publicación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere el Artículo 24 del presente ordenamiento, las declaratorias y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley corresponda al Ejecutivo;...".

De igual forma el **Artículo 11** de la Ley determina que son atribuciones del Ayuntamiento, entre otras las descritas en sus siguientes fracciones:

"I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, los Programas Sectoriales y los Programas Parciales Municipales de Desarrollo Urbano a los que se hace mención en el Artículo 24, fracción II de la presente Ley;..."













"III. Formular, aprobar y administrar la zonificación urbana de los centros de población contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y sus declaratorias;..."

VII. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación y registro de los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano descritos en la fracción II del Artículo 24 de esta Ley y de las declaratorias de usos, destinos y reservas de áreas y predios correspondientes;

VIII. Asegurar la congruencia de los Programas a que se refiere la fracción I de éste artículo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;..."

"X. Solicitar ante la Legislatura del Estado la fijación o modificación de los límites de los centros de población ubicados en su territorio municipal;..."

"XVIII. Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;..."

"XXI. Aplicar las limitaciones y modalidades a la propiedad privada que imponga esta Ley y demás disposiciones relativas;..."

XXV. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXVI. Fomentar la organización, promover la participación y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran su comunidad respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los diferentes Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, en los términos de la Ley de Planeación del Estado;

Por otra parte de manera específica la Reacción II del **Artículo 20** de la Ley señala que corresponde a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado "Dictaminar sobre la congruencia entre los diversos Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas con los Programas Estatal, Regionales de Desarrollo Urbano y Sectoriales en materia de transporte, vivienda, infraestructura y reserva territorial, entre otros, y someterlos a la aprobación del Gobernador del Estado quien ordenará su publicación y registro.













Así mismo el **Artículo 21** de la Ley indica que le corresponde a la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado requerir y evaluar el estudio de impacto ambiental.

En otro orden de ideas el **Artículo 22** señala que los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Estatales o Municipales se formularán y revisarán en consulta permanente con los organismos e instituciones representativas que integran la comunidad, de acuerdo a los mecanismos de participación establecidos en la Ley de Planeación del Estado, en la que se deberá garantizar como mínimo la participación del titular de la SIDUE, las cámaras Nacional de Comercio, Nacional de la Industria de la Transformación, y la Nacional de la Industria de la Construcción, los Colegios de Arquitectos, Ingenieros, y de notarios debidamente registrados en el Departamento de Profesiones del Estado de Baja California y los organismos promotores de vivienda y bienes inmuebles del Estado.

De igual forma la Ley en su Titulo Segundo, "De La Planeación del Desarrollo Urbano", Capitulo Primero, "Del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano", **Artículo 23**, establece que la planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones y la participación social en los términos establecidos en la Ley de Planeación para el Estado, esta Ley y demás disposiciones aplicables.

En este sentido la Ley en su **Artículo 24** dispone que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se realizará a través de los Planes y Programas a nivel estatal y regional que comprenden y, en el orden municipal los siguientes: Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, Programas Parciales Comunitarios y, los Programas Sectoriales, disponiendo que "Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere este artículo deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo."

En este sentido el **Artículo 25** de la Ley precisa que, dichos Planes y Programas estatales, regionales y municipales de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado, integran el conjunto de disposiciones y políticas definidas para alcanzar los objetivos propuestos en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ordenar los













asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de tierra a efecto de ejecutar obras públicas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado, mismos que deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo.

Por su parte el **Artículo 26** define que los Planes y Programas a que se refiere el Artículo 24 y las declaratorias de provisiones, usos, destinos, y reservas que se expidan para integrar las zonificaciones de los centros de población, se elaborarán considerando las disposiciones de esta Ley y serán publicados en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de circulación estatal.

En este sentido el **Artículo 27** de la Ley aclara que el Gobernador del Estado, en un término de veinte días hábiles, solamente ordenará la publicación del Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano o de alguna declaratoria derivada de aquél, si previamente ha sido aprobado por el Ayuntamiento con apego a las disposiciones de ésta Ley y si existe congruencia con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano aplicables a nivel estatal y federal.

De igual forma la Ley en su **Artículo 28**, establece que de cada Plan o Programa de Desarrollo Urbano y las declaratorias que ordene publicar, el Gobernador remitirá copia al Congreso del Estado para su conocimiento y ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, conforme lo dispone este mismo ordenamiento; este mismo articulo dispone que se mantendrán a consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría y en las Dependencias Municipales que designen los Ayuntamientos, según corresponda a su nivel de aplicación.

Concluyendo este apartado, la Ley en el Artículo 29 dispone que los Planes y Programas previstos en el **Artículo 24** de esta Ley tendrán la vigencia que se determine en cada caso, o en su defecto, ésta será indefinida, precisando que para modificar o cancelar un Plan o Programa de Desarrollo Urbano se estará a lo dispuesto la misma en sus artículos,...

En su Capítulo Cuarto "Del Plan y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano", el **Artículo 50** Fracción I, la Ley establece que los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población se desprenden del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.













En su Capitulo Sexto "De los Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento", el **Articulo 56** de la mis Ley indica que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que regulen las

acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población emprendidos por los Ayuntamientos, contendrán entre otros los siguientes contenidos:

Las políticas y los objetivos que se persiguen;

La delimitación de las zonas que comprende;

La descripción del estado actual de la zona o área, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta;

Los regímenes de tenencia de la tierra existentes en el área o zona a que se refiera;

La zonificación a que se refiere el Artículo 117 de esta Ley;

Las normas y criterios técnicos aplicables a la actualización de conservación, crecimiento o mejoramiento de que se trate;

Los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas;

Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado, y

Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, en su caso.

De manera particular el **Articulo 57** de la Ley establece que cuando además de las acciones que son objeto del Programa Parcial, se requiera una reglamentación de los usos y destinos de las áreas o predios comprendidos en la zona de aplicación del mismo, se expedirán las declaratorias correspondientes o en forma sucesiva a dicho Programa.

Por su parte el **Artículo** 59 señala que para elaborar y aprobar los Programas Parciales que se requieran para desarrollar por parte del Municipio, las acciones previstas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento en sesión de Cabildo aprobará que se elabore el Programa correspondiente, o bien, por recomendación del órgano auxiliar contemplado en la Ley de













Planeación del Estado de Baja California, de acuerdo a las acciones que se propongan, acordará proceder a la revisión del Programa vigente;

- II. El Presidente Municipal coordinará la elaboración del Programa Parcial, practicando las consultas y ordenando los estudios que considere necesarios;
- III. Formulado el proyecto de Programa Parcial, el Presidente Municipal lo someterá a la opinión del órgano auxiliar que corresponda según la Ley de Planeación del Estado de Baja California; una vez dictaminado el proyecto del Programa, se presentará en sesión de Cabildo para su análisis y aprobación, en su caso;
- IV. Cuando el Programa Parcial implique la expedición de declaratorias, se procederá conforme a las disposiciones de este ordenamiento; y,
- V. Aprobado el Programa Parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación y registro, conforme las disposiciones de los Artículos 26, 27 y 28 de esta Ley.

En otro orden de ideas la Ley en su Capitulo Noveno "De la Modificación o Cancelación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano", **Artículo 76** señala que los Planes Municipales y los Programas de Centros de Población, Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano deberán ser revisados, modificados o elaborados según sea el caso, dentro de un plazo no mayor de seis meses a partir del inicio de la gestión constitucional de los Ayuntamientos.

Por su parte la Ley en su **Artículo 77** agrega que "...En el caso de los Planes Municipales y Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, el Presidente Municipal los evaluará cada año presentando un informe al Ayuntamiento", precisando en su **Artículo 78** que si como resultado de dichas evaluaciones estos planes y programas no estuvieren en concordancia con los requerimientos estatales, regionales o municipales, o con las circunstancias del desarrollo de los centros de población, estos instrumentos podrán ser modificados o cancelados.

En este sentido el **Artículo 79** precisa que los Planes y Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:

- "I. Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;













- III. Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o,
 - IV. Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución."

En este sentido la Ley en su **Artículo 8o** indica que la modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el Programa correspondiente por:

- "I. El Gobernador del Estado;
- II. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado;
- III. Los Presidentes Municipales respecto del Plan Estatal;
- IV. Las dependencias de la Administración Pública Estatal o Municipal responsables de ejecutar las acciones previstas en esos Planes o Programas;
- V. Los Organismos de participación social y consulta, integrados en los términos del Artículo 8 de la presente Ley; y
- VI. Los Colegios de Profesionales, las agrupaciones e instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado."

El **Artículo 82** establece que "El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un Plan, Programa o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro."

Finalmente el Capitulo Decimo "De los Efectos de los programas de Desarrollo Urbano", Artículo 83 establece que los "Planes o Programas que sean aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como lo establece esta Ley, serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes."

En el mimos sentido el **Artículo 84** señala que "A partir de la fecha en que se inscriba el Plan o Programa en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o su modificación, las autoridades competentes sólo podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo, en áreas o predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.













Finalmente en esta materia es de destacarse lo prescrito por el Artículo 85 en el sentido de que "Todas las obras y actividades consideradas por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a los dispuesto en los mismos. Sin este requisito, no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas."

f) Ley de Turismo del Estado de Baja California (Publicado en el Periódico Oficial No. 16, de fecha 03 de Abril de 2009, Sección I, Tomo CXVI).

Para cumplir con los propósitos del PREDT COCOTREN, de planear y ejecutar un programa de desarrollo turístico intermunicipal en el corredor costero Tijuana-Playas de Rosarito-Ensenada, es menester tomar en cuenta que la ley del ramo, en su **Artículo 2**, faculta a la Secretaría de Turismo estatal (SECTURE) para planear las actividades turísticas; así como para la creación, conservación, mejoramiento, protección y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos del estado, y que en su **Artículo 7** dispone que la SECTURE será la responsable de coordinar el programa sectorial y de definir los objetivos, prioridades y políticas que normarán al sector en la entidad en congruencia con otros planes y programas de observancia nacional.

Además, en vista del carácter intersectorial de la actividad turística, la ley del ramo le impone la obligación a la SECTURE, en sus **Artículos 10 y 11**, de establecer acuerdos y convenios, tanto con la SECTURE federal, así como con diversas secretarías y dependencias estatales integradas en el subcomité del sector turismo que forma parte de del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Baja California.

Por otro lado, y con el fin de dar viabilidad financiera a los proyectos de inversión turística, **Artículo 19** de la ley establece que la Secretaría promoverá inversiones que tiendan a incrementar las instalaciones destinadas al Turismo Social con el objeto de lograr la prestación de servicios turísticos cada vez más accesibles a la población. Asimismo, promoverá la conjugación de esfuerzos para mejorar la atención y el desarrollo de aquellos lugares en que pueda ser susceptible elevar el nivel de vida, mediante la industria turística.













La Ley faculta también a la Secretaria en su **Artículo 23**, para proponer al Ejecutivo del Estado las zonas de desarrollo turístico prioritario, a fin de establecer las declaratorias para el uso de este tipo de suelo que permita crear, conservar y ampliar centros de desarrollo turístico prioritario, en función de sus características naturales, histórico o culturales, como es el caso del corredor intermunicipal citado.

En el **Artículo 25** dispone que la SECTURE, cuando se trate de proyectos de inversión en zonas de desarrollo turístico prioritario, emitirá su opinión ante la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, a fin de tramitar los permisos correspondientes, procurando siempre la armonía del desarrollo con el medio físico, urbano, ecológico y panorámico de la zona.

Ley de desarrollo urbano del estado de Baja California

g) Ley de Edificaciones del Estado de Baja California (POE No. 26, sección III, 24 de junio de 1994, Tomo CI).

En su Titulo Primero "Disposiciones Generales", Capitulo I "Lineamiento", **Artículo 1** "Alcances y Naturaleza", indica que "La Ley rige todas las edificaciones e instalaciones en proceso, uso, desuso o en demolición localizadas en cualquier predio público, privado, ejidal o comunal del Estado de Baja California y su cumplimiento, es de orden público e interés social."

En el **Artículo 2** "Objetivo" refiere que esta Ley tiene por objeto entre otros los contenidos en las siguientes Fracciones:

"I. Normar la construcción, reparación, modificación, ampliación, mantenimiento y demolición de edificaciones públicas o privadas e instalaciones, para asegurar las condiciones mínimas de seguridad, higiene, funcionamiento, acondicionamiento ambiental e integración al contexto urbano, vigilando a su vez el cuidado del patrimonio histórico cultural e impacto ambiental;..." y

"IV. Definir las obligaciones de los Propietarios, Directores de Obra, Directores de Proyectos y demás Corresponsables y las relaciones profesionales entre ellos durante el proyecto y el proceso de la edificación."













Más adelante en su Capítulo II "Autoridades y Atribuciones", el **Artículo 5** al referirse a las atribuciones del Ejecutivo Estatal indica que corresponde a este a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, elaborar Dictámenes de Congruencia respecto del Plan Estatal de Desarrollo en los casos definidos en el Artículo 60 de esta Ley.

Por su **Artículo 6** al precisar las atribuciones del Gobierno Municipal destaca las contenidas en las siguientes Fracciones:

"II. Vigilar y hacer cumplir que los proyectos, construcciones e instalaciones se realicen conforme a las disposiciones establecidas en esta Ley y sus Reglamentos;

III. Otorgar o negar Licencias de construcción, ocupación, uso, cambio de uso, así como otorgar o negar licencias para instalaciones en la vía pública;...".

En este mismo sentido el **Artículo 7** al referirse a las Facultad Concurrente del Ejecutivo del Estado y los Municipios, indica que estos elaborarán "de manera concurrente" las Normas Técnicas Complementarias, correspondiendo al Municipio definir cuales serán aplicables en su jurisdicción.

Finalmente en este apartado el **Artículo 8** indica que "Se establece como Autoridad Competente a los Gobiernos Municipales, para hacer cumplir la presente Ley y sus Reglamentos. El contenido de la presente Ley se remite a sus Reglamentos para la definición al detalle de su aplicación, apoyado en las Normas Técnicas Complementarias.

g "Condiciones Generales" precisa que la materia de edificaciones e instalaciones deberá regularse por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables a los usos, destinos, reservas y previsiones, agregando que esta Ley se remite, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California para regir en las modalidades aplicables a las Edificaciones; como son los Planes o Programas Estatal, Municipales, de Centro de Población y Parciales de Desarrollo Urbano así como los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos.

En este sentido el **Artículo 10** "Tipología de las Edificaciones en Relación con los Usos del Suelo", indica que "Para los efectos de esta Ley, como marco del control y ordenamiento de ocupación del uso del suelo en los centros de población y de acuerdo a las actividades propias que













desarrollan sus habitantes en las distintas instalaciones; las edificaciones e instalaciones se clasifican en los siguientes géneros:

- 1. Habitacional.
- 1.1. Unifamiliar.
- 1.2. Multifamiliar.
- 1.3. Mixtos.
- 2. Equipamiento y servicios.
- 2.1. Comercio y abastos.
- 2.2. Educación y cultura.
- 2.3. Salud y servicios asistenciales.
- 2.4. Deportes y recreación.
- 2.5. Servicios urbanos y administración publica.
- 2.6. Comunicaciones y transportes.
- 2.7. Diversión y espectáculos.
- 2.8. Especiales.
- 3. Industria.
- 3.1. Extractiva.
- 3.2. Transformación.
- 3.3. Manufactura.
- 3.4. Agroindustrias.
- 4. Infraestructura.
- 4.1. Instalaciones.
- 5. Áreas verdes y espacios abiertos.
- 5.1. Plazas y explanadas.













5.2. Jardines.

- 6. Agrícola pecuario y forestal.
- 6.1. Actividades agrícolas y forestales.
- 6.2. Actividades pecuarias.
- 6.3. Cauces y cuerpos de aqua.
- 7. Áreas naturales protegidas.
- 7.1. Declaradas por la federación.
- 7.2. Declaradas por el estado y los municipios.

De manera especial el **Artículo 11** de esta Ley al referirse a Usos y Destinos establece que "Las características de las construcciones e instalaciones deben corresponder a las modalidades de usos y destinos previstos para cada una de las zonas definidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y cumplir con las disposiciones de la presente Ley y sus Reglamentos, dichas zonas son:

- I. En las zonas señaladas con usos y destinos permitidos;
- II. En las zonas señaladas con usos y destinos condicionados; y,
- III. No se autorizarán construcciones cuya ubicación y uso o destino corresponda a zonas prohibidas a dichos usos..."

"Se establecerá en los Reglamentos la clasificación específica de las edificaciones e instalaciones, señalando su rango y magnitud de acuerdo a la clasificación genérica y a los usos y destinos...".

A mayor abundamiento el **Artículo 12** al tratar de la "Definición de Parámetros de Intensidad de Uso" precisa que "Las características de las construcciones se sujetarán a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización indicados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y de acuerdo a las siguientes modalidades:













- I. Densidad de Ocupación. Factor numérico expresado en cantidad de habitantes, familias o trabajadores por hectárea, no debiendo exceder de la establecida en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano para usos habitacionales o de trabajo;
- II. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Es el factor numérico que determina la máxima superficie de lote que podrá ocupar la edificación, no excediéndose del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en que el Programa y sus modalidades no definan este parámetro, se podrán autorizar construcciones definiendo el COS en función de las dimensiones del predio; y,
- III. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Es el factor numérico que determina la máxima utilización del lote y es producto de dividir el área total a edificar (sin tomar en cuenta los niveles subterráneos) entre el área del lote, no debiendo exceder del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en las que el Plan o Programa y sus modalidades no definan estos parámetros, se podrá estimar para cada predio, de acuerdo a la zona en que esté localizado...".

De igual forma el **Artículo 13** al referirse a las Restricciones Generales y Especiales establece que "En los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y en los Reglamentos, se establecerán las restricciones que se juzguen necesarias para las instalaciones y la construcción de los inmuebles, ya sea por zonas o en predios específicos y harán constar aquellas que resulten aplicables en las constancias, dictámenes de uso del suelo y licencias de construcción que se expidan, quedando los Propietarios o Poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, obligados a respetarlas...".

Por otra parte el Capítulo II "Imagen Urbana y Conservación del Patrimonio Histórico y Cultural", **Artículo 14** "Imagen Urbana" indica que "De conformidad con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano se podrán definir zonas, tramos y predios en los que sea de orden público e interés social la observancia de normas que garanticen la conservación y/o el mejoramiento de la imagen urbana existente. En los casos en que las zonas de imagen urbana a proteger coincidan con zonas de monumentos, se concertará con las Autoridades Competentes la adopción de normas comunes para las intervenciones y métodos que se especifiquen en la normatividad que resulte aplicable.













Se determinará en los Reglamentos la regulación en materia de instalaciones y anuncios fijos o temporales que puedan exhibirse y sean compatibles con la imagen urbana en las diferentes zonas urbanizadas."

Por su parte el **Articulo 15** "Conservación del Patrimonio Histórico, Cultural y Áreas de Interés Ambiental" puntualiza que "En los monumentos o zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o aquellos inmuebles que sean testimonio de una etapa histórica de la región, de un suceso relevante; que sean expresión del gusto de una época, representativo de una región o localidad; o bien que hayan sido útiles, característicos y tradicionales en el desarrollo de una comunidad, no importando modestia o grandiosidad, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, modificaciones, demoliciones o agregados de cualquier naturaleza sin la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes.

Así mismo de conformidad con la Ley General y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, se determinarán las áreas o predios que por su interés ambiental constituyan sitios a conservar dentro del contexto municipal, ya sea por su topografía, su conformación geológica, su vegetación, su fauna o por la presencia de cuerpos o corrientes de agua superficial o subterránea con atractivo paisajístico, cultural o recreativo, así como aquellas que puedan constituir miradores o sitios donde pueda apreciarse el paisaje urbano o natural.

El uso del suelo y las características de las construcciones que puedan levantarse en estos lugares, estarán sujetos a las disposiciones que garanticen la conservación de estas áreas...".

En otro orden de ideas la Ley en su Titulo Tercero "Condicionantes de Diseño Arquitectónico"

Capítulo I "Requerimientos de Habitabilidad, Funcionamiento y Acondicionamiento Ambiental",

Artículo 19 "Dimensiones Mínimas de Espacios", establece que "Los Reglamentos establecerán las dimensiones mínimas aceptables en cuanto a habitabilidad y funcionamiento,













determinándose de acuerdo al tipo y características de las edificaciones. Dichos dimensionamientos se referirán al área o índice de ocupación, al ancho y alto de la edificación...".

LEGISLACION MUNICIPAL

Tal y como ya se mencionó en los apartados anteriores, el artículo 115 de la Constitución General de la República; el Tercero de la Constitución del Estado de Baja California y la propia Ley del Régimen Municipal del estado determinan que la unidad del ejercicio de gobierno es el municipio libre y autónomo. Además lo facultan para intervenir y participar activamente en todo aquello relativo a su administración autónoma, como en la formulación y desarrollo de cualquier tipo de plan, programa u obra a realizarse dentro de su jurisdicción. Se deberá tomar en cuenta no sólo las disposiciones de ley federales y estatales, sino toda aquella reglamentación, derivada de éstas, que los municipios del corredor Tijuana-Playas de Rosarito-Ensenada han establecido para su mejor gestión, y que deben utilizarse como referentes obligados para planear y ejecutar cualquiera de sus acciones.

a) Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California (POE No. 44, Sección II, 15 de octubre de 2001, Tomo CVIII).

En su Título Primero "De las Bases del Régimen Municipal", Capítulo Primero "Disposiciones Generales", **Artículo 1**.- Del Objeto de la Ley, establece que "La presente Ley es reglamentaria del Título Sexto de la Constitución Política del Estado de Baja California; sus disposiciones son de orden público e interés social, y tienen por objeto establecer las bases generales para el gobierno y la administración pública municipal así como de sus actos y procedimientos administrativos."

En su **Artículo 2**.- Del Municipio reconoce que "El Municipio, como orden de gobierno local, tiene la finalidad de organizar a la comunidad asentada en su territorio, en la gestión de sus intereses y ejercer las funciones y prestar los servicios que ésta requiera, de conformidad con lo













establecido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California."

El Título Segundo "Del Régimen Jurídico Municipal", Capítulo Primero "De la Potestad Reglamentaria", en su **Artículo 20**.- Del Reglamento de Administración Pública, establece que "Los Municipios expedirán un reglamento de administración pública municipal que organice la estructura administrativa interna, atendiendo a su conformación jerárquica y establezca sus entidades y demás formas de organización, así como la competencia y atribuciones a cargo de cada una de ellas..."

Por su parte el **Artículo 25**.- De los Planes y Programas Municipales precisa que "Los planes y programas, que formulen y aprueben los Ayuntamientos, deberán incorporar la dimensión ambiental que garantice un medio ambiente adecuado para el bienestar y desarrollo de la población del Municipio.

b) Reglamento del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Playas de Rosarito (POE. No. 48. 27 de noviembre 1998).

Todo proceso de planeación en el municipio de Playas de Rosarito se encuentra bajo la conducción de un comité creado ex profeso, al cual su reglamento le otorga, en su **Artículo 1**, las atribuciones de ser el foro de participación de la comunidad para definir prioridades y estrategias del Plan Municipal de Desarrollo, así como para promoverlo y mantenerlo actualizado, complementándose con los planes de otros Municipios y del Gobierno del Estado, con el fin de hacerlo congruente con el Plan Nacional y el Estatal de Desarrollo.

La fracción III del mismo artículo lo faculta también para coordinar acciones entre los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, en sus programas operativos anuales. Pero lo más importante es que le permite formular programas de inversión y financiamiento para el municipio, así como para conocer y aprobar los convenios de coordinación y colaboración que hayan de celebrarse con dependencias o entidades públicas y privadas, como lo plantea este programa regional de desarrollo turístico.













En su **Artículo 8** faculta a su asamblea general para recoger las aspiraciones y demandas de la sociedad civil a en el plan de desarrollo municipal, así como instrumentar los foros de participación ciudadana y participar con los Gobiernos Estatal y Federal en proyectos de financiamiento para el Concejo Municipal de Playas de Rosarito.

También le otorga la capacidad para sugerir y proponer al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Ayuntamiento, los programas de acciones que apoyen el logro de los objetivos y metas del Plan Municipal de desarrollo y Servir de órgano de consulta de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, en materia de Desarrollo Económico, Social y Urbano del Municipio.

Para tal efecto instituye, en su **Artículo 13**, los Sub-Comités sectoriales como foros para la participación ciudadana que recoja las demandas y propuestas de la sociedad. Entre estos sub-Comités resalta el de Administración Pública, asistencia Social, Salud, Grupos Étnicos y Discapacitados, desarrollo económico y turístico y desarrollo Urbano y Ecología.

C) Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Playas de Rosarito (POE No. 43 del 8 de octubre de 2004).

En sus **Artículos 1 y 2** este reglamento establece la regulación ambiental para aprovechar en forma sustentable los recursos naturales e incrementar la calidad de vida de la población, preservar y restaurar el equilibrio ecológico, prevenir su deterioro y la contaminación para hacer compatible la obtención de beneficios económicos con la preservación de los ecosistemas y la biodiversidad.

Por tanto faculta a la autoridad municipal para la creación, preservación y administración de zonas de conservación y equilibrio ecológico, así como la prevención y control de la contaminación del aire, agua y suelo, así como para controlar y vigilar que el uso de suelo sea congruente con las políticas ambientales; otorgar permisos, licencias y autorizaciones y prevenir y controlar la contaminación de aguas residuales y, en general, para vigilar que los planes y programas de desarrollo urbano no contravengan la planeación ambiental.













El **Artículo 4** le otorga a la autoridad municipal la capacidad legal para promover y participar en la elaboración y celebración de convenios entre el Ejecutivo del Estado y la Federación en la materia, así como a celebrar convenios con otros municipios, el Ejecutivo del Estado y la Federación, en materia de protección ambiental, tal y como se tiene previsto en el caso del corredor costero Tijuana-Playas de Rosarito-Ensenada.

En su **Artículo 5** estipula que el Programa Municipal de Protección al Ambiente deberá respetarse para la realización de obras y el aprovechamiento de recursos naturales. También que la expedición de cualquier licencia de urbanización requerirá un estudio previo de impacto ambiental y prevé, en el artículo 184, la regularización ecológica de los asentamientos humanos a efectos de que se cumpla la normatividad vigente.

El reglamento establece también, en su **Artículo 13**, que deberá presentarse un manifiesto de impacto ambiental en todas las obras o actividades, públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos, riesgos a la salud o rebasar los límites señaladas en la norma vigente federal y estatal. Esto incluye a instalaciones industriales, comerciales, de plantas de tratamiento de aguas residuales así como actividades comerciales o de servicios, conjuntos habitacionales, fraccionamientos, nuevos centros de población.

En el **Artículo 22**, se dispone que cuando alguna zona cuente con algún valor ambiental o estético para ser considerada como patrimonio, se podrá determinar la suspensión de una obra o actividad que se realice dentro de la misma.

Además deberá tomarse en cuenta lo expresado en el capítulo 3 de dicho reglamento, que desde el **Artículo 29 al 32** establece la normatividad a seguir en lo relativo a la prevención y control de la contaminación del agua, al prohibir cualquier tipo de descarga aguas residuales fuera de la norma, así como lodos industriales y residuos altamente contaminantes como sustancias químicas provenientes de establecimientos comerciales.

También establece, en su capítulo 4, **Artículos del 66 al 84**, las disposiciones a las que deberán someterse todos aquellos planes, desarrollo, acciones y establecimientos en lo relativo al control y prevención de cualquier tipo de contaminantes atmosféricos que pudiese constituirse en un factor de deterioro de la calidad de vida de la población, tales como humos, gases, emisiones













residuales de combustión y cualquier tipo de emisión fuera de la norma y proveniente tanto de una actividad como de establecimientos diversos.

En su **Artículo 156** establece también la preservación y restauración de los recursos naturales a través de un ordenamiento ecológico del territorio local; uno de promoción de áreas naturales protegidas; otro de protección de calidad del paisaje urbano y rural y uno de protección de la flora y fauna silvestres. Por lo tanto, en su **Artículo 157** estipula que para la realización de obras o actividades públicas o privadas que atenten contra el patrimonio natural, la autoridad sujetará a los promotores a los criterios establecidos en los ordenamientos, programas y leyes ecológicas vigentes.

Por último, en su **Artículo 158** establece que el ayuntamiento participará con el Gobierno del Estado en la expedición de declaratorias para el establecimiento de áreas naturales protegidas de competencia municipal; y las administrará en coordinación con el Ejecutivo Estatal a fin de prevenir y controlar su deterioro.

d) Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito (POE No. 09 del 21 de febrero de 2003).

Para la instrumentación de los proyectos y acciones deberá tomarse en cuenta los lineamientos establecidos en este reglamento para cualquier tipo de edificación, ya sea de obra pública, infraestructura, industria, almacenaje, habitacional, hotelero u otros que se precisen para una adecuada urbanización. En su capítulo II, **Artículo 6**, este reglamento dispone diversas restricciones al uso de suelo que son obligatorias en casos tales como las franjas de amortiguamiento de predios diversos o para su forestación.

También en su **Artículo 7** determina que, para protección del uso de suelo habitacional, deberá guardarse una distancia o reservarse una franja de amortiguamiento en relación a otros usos, mientras que en el **Artículo 8** especifica que el uso de suelo de tipología especial, ya sea para distribución o almacenaje de combustible, usos comerciales o de infraestructura como cárcamos de bombeo, no podrá colindar con predios con edificaciones como escuelas, hospitales, cines, teatros, estadios deportivos, auditorios o centros de reunión. Por lo tanto, en cada caso













deberá revisarse que la distancia entre uno y otro elemento cumpla con la normatividad establecida.

También deberá tomarse en cuenta que, de acuerdo al **Artículo 14**, cuando se construya, remodele o amplíe cualquier edificio en zona ya impactada por un estilo arquitectónico, se deberá utilizar materiales similares a los ya existentes; acondicionar las fachadas con el mismo estilo arquitectónico y altura de la zona y homologar y respetar los colores predominantes.

Así mismo que para la edificación de obras deberán respetarse las áreas que por su interés ambiental o cultural constituyan sitios a conservar, ya sea por su topografía, geología, vegetación, fauna, corrientes de agua con atractivo paisajístico, cultural o recreativo, así como aquellas que puedan constituir miradores o sitios para apreciar el paisaje urbano natural.

Los proyectos tampoco podrán contravenir a lo expresado en el **Artículo 31**, el cual señala que el diseño y las características de las edificaciones deberán integrarse al contexto predominante para mejorar la imagen urbana; ni al **Artículo 34**, el cual determina que todas las edificaciones, exceptuando viviendas, deberán contar con una placa de control, la cual será fijada en un lugar visible e inmediato a su acceso.

El reglamento establece, en su **Artículo 39**, las diversas tipologías de uso de suelo, rango y magnitud a las cuales deberán someterse las construcciones previstas, y que incluyen usos recreativos, de obra pública e infraestructura, habitacionales, de servicios públicos y hoteleros, con disposiciones sobre los requisitos, espacios y normas en materia de suelos, servicios, áreas construidas, áreas libres y tipo de materiales.













2.4 CONTEXTO DE PLANEACIÓN

Contexto Internacional

Las megalópolis actualmente disminuyen su crecimiento y lugares como rosarito y otras ciudades crecen rápidamente, Playas de Rosarito tiene estas características de crecimiento además de ser una ciudad costera con potencial para atraer turismo también tiene la bondad de albergar el segundo hogar de gran cantidad de personajes extranjeros. Rosarito tiene muchas oportunidades que aprovechar como el intercambio comercial, la migración y muchos retos por resolver como la inseguridad, la degradación ambiental, la disponibilidad limitada de infraestructura y disponibilidad de suelo.

Es clara la importancia que tiene Estado de Baja California en el contexto internacional y regional ya que pertenece al sistema de metrópolis urbana que parte desde Los Ángeles-San Diego y que atraviesa la frontera hasta llegar a Tijuana. A nivel Regional. La zona metropolitana Tijuana-Playas

En el estado existe una permanente relación con el sur de E.U. así como con el área de estudio principalmente por enlaces carreteros, y a nivel internacional se tienen rutas marítimas y flujos aéreos. La conexión nacional se da principalmente a través de flujos terrestres y aéreos provenientes del centro y sur del país. El intercambio de bienes y servicios es una actividad que se refuerza con la accesibilidad al estado del sur Baja California Sur y del este Sonora, así como los afluentes de vehículos derivados de los movimientos fronterizos generando ejes importantes.

Contexto Nacional

Algunas características nacionales de Playas de Rosarito es que forma parte de las ciudades medias con mayor presencia en el país ya que esta dentro del esquema de turístico de la ruta Tecate-Tijuana-Rosarito-Ensenada. Entre otras características podemos mencionar que esta rezagada en materia de planeación urbana por lo que aunque se aprovecha el capital natural no se obtiene el optimo provecho de este. Playas de Rosarito tiene muchas localidades marginadas, perdida de espacios públicos, aumento de circulación vehicular que no se ha resuelto en materia de planeación.













Contexto estatal

Playas de Rosarito por su ubicación como región de frontera con California posee una actividad social, cultural y económica que puede resultar intensa. Aunque el estado entero ha mostrado una pérdida de desarrollo económico que se atribuye a la crisis financiera global, la inseguridad, rezagos en vías de comunicación y a la actividad del cruce fronterizo. El municipio a su vez se ha caracterizado por tener un crecimiento poblacional que rebasa la media. A nivel Regional. La zona metropolitana Tijuana-Playas de Rosarito-Tecate se beneficia por sus condición de frontera y el intercambio de bienes y servicios aso como por el flujo de turistas del sur del Estado de Baja California. Playas de Rosarito se encuentra fuertemente vinculada a la ciudad de Tijuana y mantiene esta estrecha relación de intercambio de bienes y servicios, completándose como polo turístico en la gama de actividades que ofrecen así como los sitios de interés. Dicha zona requiere estructurar una oferta turística complementaria y diversificada, basada en las actividades recreativas y de descanso que este sitio ofrece.

Contexto municipal

El municipio de Rosarito es el más pequeño en cuanto a territorio de los 5 que conforman al Estado, ocupando sólo el 0.72% de su superficie.513.32km2. De acuerdo al Censo de Población, en 2010 su población ascendió a 90.6 mil habitantes, representando 2.9% de la población estatal, asimismo registra un dinamismo superior al estatal con una tmac de 4.3% para el período 2005-2010.

En cuanto a su actividad económica, al ser un destino de playa destacan el turismo, el comercio y los servicios, creciendo recientemente la industria manufacturera de exportación. Por su cercanía con la frontera estadounidense, Playas de Rosarito se caracterizó por una importante actividad inmobiliaria cimentada en la compra de inmuebles por parte de ciudadanos americanos, incrementando los ingresos relacionados con dicho sector.

La gestión y administración del municipio está a cargo del Partido Revolucionario Institucional (PRI) se mantienen buenas prácticas administrativas y de planeación.

Considerando el deterioro en la actividad inmobiliaria y su efecto negativo en los ingresos propios, la administración ha implementado una serie de medidas dirigidas a mejorar la













recaudación local, recuperar rezagos y mantener el control en el gasto. Asimismo, se han enfocado en la atracción de turismo e inversionistas, además se busca consolidar el reciente crecimiento industrial.

Vinculación con el contexto

Existe una fuerte relación entre el área de estudio con su contexto inmediato, identificando una vinculación regional por medio de los enlaces carreteros que comunican el área de estudio hacia el norte con Tijuana, al este con Tecate y al sur con Ensenada.



Vías de enlace

- Garita Internacional (Tijuana y San Diego Ca.)
- Carretera Libre Tijuana- Ensenada
- Corredor 2000 Tijuana Playas de Rosarito (vincula al este con Tecate y Mexicali)
- Carretera Escénica Tijuana Ensenada (vincula hacia el sur Ensenada)

Intercambio de Actividades

Actualmente se ofertan actividades turísticas - recreativas a lo largo del Corredor Tijuana – Playas de Rosarito –Ensenada lo cual ha integrado estos tres polos en un fuerte incentivo de turismo cada uno con sus actividades propias de recreación y descanso.

La ciudad de Tijuana funge un papel importante en base a la jerarquía de ciudades ya que tiene el nivel regional con una población mayor a 1, 000,000 habitantes dentro del centro de población, el cual cuenta con una oferta diversificada en comercio, servicios y equipamiento tanto regional como de centro de población. Interactúa fuertemente con la ciudad de Playas de Rosarito en la demanda de bienes y servicios.













Integración de la Zona metropolitana Tijuana-Playas de Rosarito y Tecate

El proceso de metrópolis Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito genera en este contexto la necesidad de un ordenamiento regional y del desarrollo de la zona. En este contexto Tijuana funge como el centro organizador y receptor de la dinámica de atracción poblacional a la zona, el cual presenta saturación de la estructura urbana y escasez de reservas territoriales para el crecimiento.

Playas de Rosarito constituye un elemento con destino turístico y fuerte receptor de la influencia de crecimiento urbano y poblacional de la ciudad de Tijuana. En los últimos tres años se ha dado, la diversificación de las actividades productivas con establecimientos de industria manufacturera e instalaciones para la industria cinematográfica.

Tecate es una ciudad satélite que depende en materia de servicios regionales de Tijuana, cuenta con actividades industriales que responden al esquema productivo de esta ciudad, teniendo una dimensión nacional e internacional del mercado que atienden; este es el caso de la industria cervecera y los establecimientos agroindustriales y maquiladores asentados. Debido al crecimiento urbano de Tecate sobre la periferia de esta ciudad y en el poniente, comienza a reducirse debido a la proximidad del límite municipal con Tijuana. Adicionalmente, el centro de población comparte la estructura comercial de naturaleza binacional en el ámbito metropolitano, por el puerto fronterizo de que dispone y la comunicación carretera hacia el puerto de Ensenada.













2.5 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

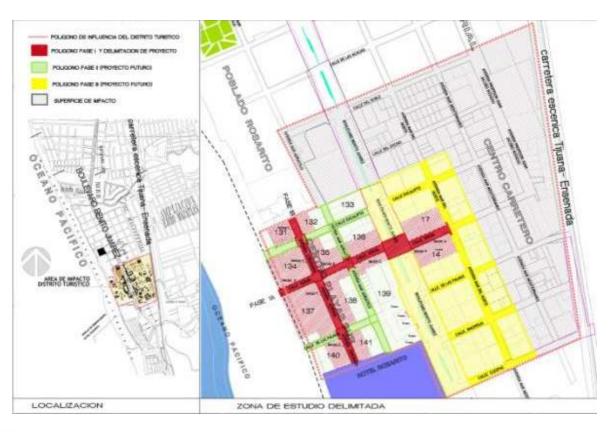
Playas de Rosarito localizada al noroeste del país propiamente en el Estado de Baja California en el Corredor Turístico Tijuana-Ensenada, aproximadamente a 27 kilómetros de la ciudad de Tijuana.

Coordenadas Ubicación geográfica Entre los paralelos 32° 05' y 32° 26' de latitud norte; los meridianos 116° 40' y 117° 05' de longitud oeste; altitud entre 5 y 700 m.

Colindancias Colinda al norte con el municipio de Tijuana; al este con los municipios de Tijuana y Ensenada; al sur con el municipio de Ensenada y el Océano Pacífico; al oeste con el Océano Pacífico y el municipio de Tijuana. Ocupa el 0.71% de la superficie del estado.

Otros datos Cuenta con 204 localidades y en 2010 su población ascendió a 90.6 mil habitantes

La superficie de influencia que impactará al Distrito Turístico de zona Rosa Rito es de 26.08 Hectáreas de superficie pública y privada a las que aplica el estudio. Son 8,974.8689m2 los correspondientes a FASE I en área publica y de la cual se establecerán propuestas de imagen urbana, infraestructura y proyecto general que servirán como base para los proyectos futuros de















FASE II y FASE III que cuentan con 7,010.4999m2 y 28,954.5762m2 respectivamente de área publica.

Los límites de la superficie de influencia se indican con un polígono Delimitado en los siguientes puntos:

Norte: Calle del Roble

Sur: Calle Cleofás Ruiz (del Pino)

Oriente: Carretera Escénica Tijuana-Ensenada

Sur: Océano Pacifico.

El límite de la superficie de proyecto FASE I se indica en tono rojo y comprende:

De Este a Oeste: Calle Nogal cruzando por el Boulevard Benito Juárez. la que

reconoceremos como FASEIA.

De Norte a sur: Avenida Coronado a la que llamaremos FASE IB.

Debido a su ubicación geográfica esta zona asume una importante posición a nivel nacional e internacional, por ser un destino playero posee un gran potencial turístico, comercial y económico.

Por comportamiento como un asentamiento de playa; sus características biofísicas están determinadas por la interacción urbanización-mar.

La superficie de esta zona de influencia de 26.08 Hectáreas. Se desglosa para el estudio de la siguiente manera:

SUPERFICIE DE INFLUENCIA				
Área Privada	171,782.00M2 (66%)			
Área Publica	89,036.00M2 (44%)			
Total	260,818.00M2			
FASE I (ALCANCE DE PROYECTO)				
Área Publica	8,974.8689m2			
FASEIA	5468.7258m2			
FASE IB	3506.1431M2			
FASE II (PROYECTO FUTURO)				
Área Publica	7,010.4999m2			
FASE III (PROYECTO FUTURO)				
Área Publica	28,954.5762m2			

FUENTE: ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.













Cabe destacar que del área de estudio que se impactara se encuentra consolidada en las partes este y sur, esta zona pudiera considerarse como la tendencia de crecimiento del Centro de Población de Playas de Rosarito; donde se están asentando usos de suelo habitacional turístico, comercio, usos mixtos y servicios turísticos. Para mayor comprensión de la FASE I enfoque de se presentaran las ideas por sectores de trabajo como se indica en la siguiente proyecto imagen:

















3. DIAGNOSTICOS

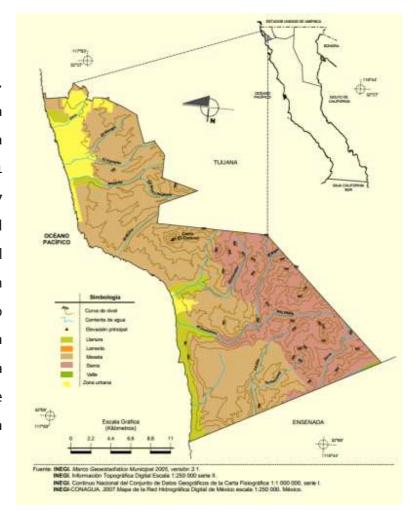
El análisis de la organización espacial del entorno urbano-turístico, como una expresión de la relación entre sociedad y espacio, hace referencia a la forma como se organiza socialmente la producción y el consumo sobre un espacio determinado. Se asocia a las diferencias geográficas y económicas del ambiente específico donde se ubica esta zona y finalmente tiene que ver con los procesos históricos de poblamiento y desarrollo socioeconómico por lo que el objetivo es diagnosticar las condiciones de la zona que se pretende impactar para comprender la dinámica de la actividad turística, socioeconómica y su situación con el entorno urbano. En medida de lo posible comprender elementos que favorecen o no al producto que conformaría el Distrito Turístico como los atractivos(naturales y artificiales). servicios(alojamiento, infraestructura, equipamiento), y accesibilidad (transporte).

3.1 ASPECTOS

AMBIENTALES

Rasgos Geográficos.

Playas de Rosarito Se localiza en la zona noroeste del Estado. Se ubica en las coordenadas 32 grados 21 minutos de latitud norte y 117 grados o₃ minutos de longitud oeste a nivel del mar. Limita al norte y este con Tijuana; al sur con Ensenada; y al oeste con el Océano Pacífico, y se encuentra a una altitud de 10msnm. Su distancia a la capital de la República es de Km. 3000 por carretera aproximadamente.















Extensión. La ocupación territorial del Municipio parte del lugar conocido como "Campo Torres", situado en la costa del Pacífico (latitud 32°24′25", longitud 116°01′47"), de ahí con rumbo aproximado Este y en línea recta hasta el lugar conocido como "El Manglecito" (latitud 32°24′38", longitud 116°56′57"), de ahí con rumbo aproximado Sur y en línea recta hasta el lugar conocido como "El Morro" (latitud 32°17′54", longitud 116°56′57"), de ahí con rumbo aproximado Este y en línea recta hasta llegar al lugar con coordenadas geográficas latitud 32°18′30" y longitud 116°49′30", de ahí con rumbo aproximado Sudeste y en línea recta hasta llegar al lugar conocido como "San José de la Zorra", de ahí con rumbo Sudoeste hasta la desembocadura del Río San Miguel en el Océano Pacífico, y de este punto siguiendo una dirección Noroeste por la costa hasta el punto de partida. El perímetro descrito contiene un área aproximada de 513.32 Km². Colinda al Norte y al Este con el Municipio de Tijuana, al Sur con el Municipio de Ensenada y al Oeste con el Océano Pacífico.

El municipio cuenta con una superficie es de 513.32 km² y representa el 0.72 por ciento del total del Estado y 0.026 por ciento del territorio nacional.

Geografía de Playas de Rosarito y Baja California

Geografía	Playas de Rosarito	Baja California
Cabecera municipal	Playas De Rosarito	
Latitud	32° 21' N	32° 43' - 28° 00' N
Longitud	117° 03' O	112° 46' - 117° 07' O
Altitud	10 msnm	msnm

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. INEGI 2010

Clima. Predomina el clima del tipo seco templado de humedad mediterráneo, con lluvias en invierno principalmente en Enero y Febrero. El verano es seco cálido y el invierno lluviosos, húmedo y frio. La precipitación anual promedio es de 273 milímetros. La temperatura media anual es de 17º centígrados. Los vientos dominantes provienen del noroeste y suroeste con intensidad de 10 kms. Por hora, durante todo el año.









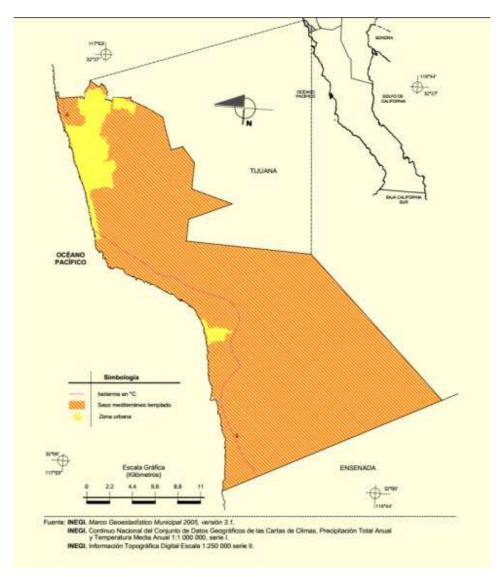




Tabla Características Climáticas

Municipio	Tipo de clima	Precipitación Pluvial	Vientos Dominantes
Playas de Rosarito	Clima templado seco mediterránea 100% con lluvias en invierno y verano cálido. Rango de temperatura de 14- 16 grados centígrados		Los vientos dominantes son los del Noroeste y Sureste, con una velocidad media de 10 km/hr durante todo el año.

PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS INEGI 2010, PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA



Orografía. La zona está compuesta básicamente por un área de planicies lomeríos suaves y faldas de las unidades montañosas, presentándose gran variedad de pendientes en las que predominan las menores al 10 %.













La mayoría del territorio municipal está conformado por suelo tipo litoral formado por materiales sueltos que se acumulan por la acción de las olas y las corrientes marinas; estos suelos denominados expansivos, tienen un drenaje deficiente lo que representa problemas para el desarrollo.

Hidrografía. El municipio se ubica en la región hidrográfica número 1 de Baja California. Esta cuenca se divide en 21 subcuencas, siendo las de mayor importancia las que le corresponden a los arroyos Rosarito y Wua catay.

HIDROGRAFIA				
Región Hidrológica	Baja California Noroeste (Ensenada) (100%)			
Cuenca	R. Tijuana – A. de Mandadero (100%)			
Subcuenca	A. El Descanso (79%) y R. Guadalupe (21%)			
Corrientes de agua	Intermitentes: El Aguajito, El Bajío, El Ciprés, El Descanso, El Mangle, El Morro, La Cuca, La Mentira, La Mesa Redonda, La Pila, La Zorra, Las Avispas, La Rinconada, Rosarito, San José, San Pablo, Seco y Hierbabuena.			

Prontuario de información geográfica municipal INEGI 2010, Playas de Rosarito, Baja California

Vegetación y Fauna Silvestre. La vegetación que predomina está compuesta por matorrales, romerillo, álamo, chamizo amargo, sauce, aliso, encino, agave, cacto de barril y aterciopelado, junco, chaparroso, trompo, mangle dulce, jojoba, cachal, tule y otras especies. Respecto a la fauna se cuenta con pijíos, pato golondrino, codorniz de montaña, paloma de collar, huilota, gaviota, pelícano, etc. En mamíferos se tiene: liebre cola negra, conejo aurobo, coyote, comadreja, zorrillo, etc. Y especies marinas hay sardina, anchoveta, atún, lenguado, barrillete,

Unidades de vegetación establecidas en el terreno y superficie reforestada por el programa ProArbol según modalidad de reforestación 2009.

Municipio	Unidades vegetales establecidas en la region			Superficie Reforestada (Hectáreas)		
	Total	Planta de vivero a/	Propagacion vegetativa (hijuelos)	Total	Con planta de vivero	Propagacion vegetativa (hijuelos)
Playas de Rosarito	28000	28000	0	23	23	0

NOTA: LA INFORMACIÓN COMPRENDE ACCIONES DE CONAFOR, TANTO EN LA ZONA URBANA COMO EN LA RURAL. LA REFORESTACIÓN ES MEDIANTE LA MODALIDAD CON PLANTA DE VIVERO. LA MODALIDAD DE REFORESTACIÓN MEDIANTE LA SIEMBRA DIRECTA DE SEMILLAS SOBRE EL TERRENO NO FUE CONSIDERADA EN EL PROGRAMA PROÁRBOL 2009.







corvina, tiburón, mojarra, choro, almeja, abulón, cangrejo y langosta.







A/ COMPRENDE LAS SIGUIENTES ESPECIES FORESTALES: ACACIA (ACACIA CYANOPHYLLA), CASUARINA (CASUARINA CUNNINGHAMIANA), CEPILLO ROJO (CALLISTEMON CITRINUS), ENCINO AMARGO (QUERCUS AGRIFOLIA), MEZQUITE (PROSOPIS GLANDULOSA), PALMA ABANICO (WASHINGTONIA ROBUSTA), PINO NEGRO (PINUS JEFFREYI), PIRUL (SCHINUS MOLLE) Y YUCA (YUCCA SCHIDIGERA).

FUENTE: COMISIÓN NACIONAL FORESTAL, GERENCIA REGIONAL 1. PENÍNSULA DE BAJA CALIFORNIA. DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN; PROGRAMA DE REFORESTACIÓN.

Recursos Naturales. Los recursos naturales con que cuenta el municipio, son básicamente los provenientes del mar y los del turismo dado que es una región que vive del turismo y de la pesca.

Geología y Edafología. El suelo y sus características físicas, químicas y biológicas se considera como uno de los recursos más importantes esenciales para la vida, usado de manera prudente puede considerarse un recurso renovable.

Acercándonos al nivel del mar, formando amplias mesas y colinas del Descanso, Popotla y Rosarito. Se encuentran rocas volcánicas de basalto y andesita del período mioceno de la edad terciaria con edad aproximada de 15 millones de años. Finalmente la formación geológica más joven es la era cuaternaria que no llega a un millón de años. Esta estructura formada por rocas sedimentarias de origen marino conforma todas las playas de la costa a excepción de las alisitas y una pequeña parte de las elevaciones de la Mesa del Descanso.

En la parte norte del área de estudio se localizan rocas ígneas extrusivas como el basalto y roca sedimentaria de tipo arenisca presentándose en lomas suaves localizadas por la colonia Plan Libertador, el uso recomendable es urbanización con mediana y alta densidad.

	GEOLOGIA
Periodo	Cretácico (52.58%), Neógeno (41.44%), Cuaternario (5.98%)
Roca	Ígnea extrusiva: basalto (32.13%) andesita-toba intermedia (25.21%), toba ácida (4.11%), andesita (1.51%) Ígnea intrusiva: granodiorita (2.07%), diorita (0.89%), granito (0.45%) Sedimentaría: arenisca (21.35%), conglomerado (3.07%) Suelo: aluvial (1.69%), litoral (0.50%) y eólico (0.13%)

PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL INEGI 2010, PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA





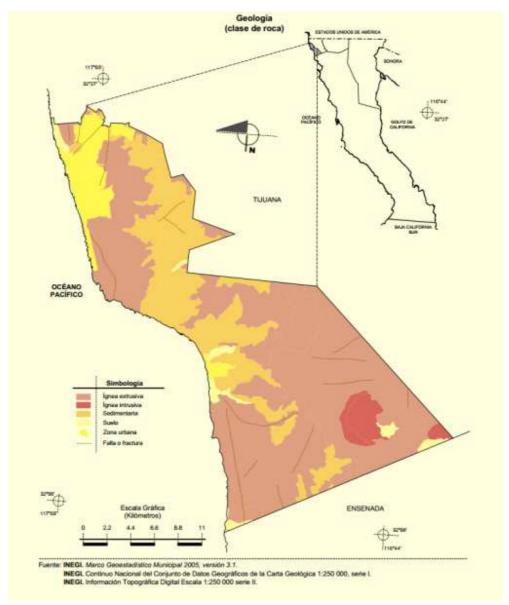








La región se encuentra sujeta a actividades sísmicas como resultado de los procesos orogenéticos que han ocasionado la presencia de fallas, en el área de estudio cruzan dos fallas que vienen de norte a sur.



FALLAS Y FRACTURAS.

La península de Baja California forma parte de la placa Pacífico, la cual se desplaza hacia el NW con respecto a la placa Norteamericana. El movimiento general de estas fallas está gobernado por el sistema San Andrés-Golfo de California en donde se han identificado fallas que













pueden generar sismos hasta de magnitud M=7. Las fallas más cercanas del área de estudio son las que a continuación se mencionan:

Falla calabazas

La localización de esta falla está pobremente definida. Se trata de una falla dextral, que tiene expresiones geomorfológicas tales como escarpes, escalones y crecimiento de depósitos aluviales. Es visible desde el Plutón Pinal hasta el Valle de las Palmas.

Falla vallecitos

Esta estructura es la continuación NW de la falla San Miguel. Es una falla dextral que geomorfológicamente forma escarpes, y se observa al occidente del Valle de las Palmas. A esta falla no se le han asociado sismos de magnitud cercana a 6 ni microsismicidad. Esta falla posiblemente pasa debajo de la ciudad de Tijuana y no se descarta la posibilidad de que el temblor de Guadalupe de M=5.7 de 1949 esté asociado a ella.

Fracturas

En el área de estudio se ubican tres fracturas dos atraviesan de norte a sur, la fractura más cercana a la zona costa tiene una longitud de 1,591 mts paralelamente hacia el lado este la fractura tiene una longitud de 1,797 mts; la última fractura se ubica con un trazo inclinado del noreste al suroeste con una longitud de 2,932 mts. La ubicación de estas fracturas implica criterios de densidad baja, así como la especificación técnica para el diseño estructural de las edificaciones.

De acuerdo a la clasificación geológica de INEGI, los tipos de materiales geológicos en el área de estudio son de tipo sedimentario, ígneo extrusivo e intrusivo.

- Ígnea intrusiva.- Roca tipo granito, batolitito, andesita y basalto de consistencia dura, impermeable. Se encuentra el tipo de suelo litoral formado por materiales sueltos que se acumulan en zonas costeras por la acción de las olas y las corrientes marinas.
- Ígnea extrusiva.- Unidad constituida por basaltos de color negro, textura afanítica; en algunas localidades se observa el fracturamiento produce bloques de diferentes













- dimensiones. La unidad representa la última actividad volcánica terciaria en el área y se relaciona con fisuras.
- Sedimentarias.- Material con poca consolidación de origen marino de grano fino a medio; forman estratos débiles y susceptibles a rápida erosión. Plasticidad moderada y permeabilidad moderada. Unidad formada por areniscas depositadas en un ambiente marino; corresponden a arenas de grano medio compuestos de fragmentos con cementante calcáreo.

EDAFOLOGÍA

Se identifico el tipo de suelo expansivo con características de textura fina, principalmente arcillosas, con características básicas de agrietamiento al endurecerse y poca permeabilidad al agua manteniéndose húmedos y barrosos; además son anegadizos por tener un drenaje y poco porosidad estas características provocan hundimientos irregulares en las construcciones así como cuarteaduras, estos suelos son considerados como *Suelos Problemáticos* en general las obras realizadas sobre estos suelos pueden sufrir daños si no se toman las medidas adecuadas, la recomendación es construcción con densidades bajas.

Características Edafológicas

	Caracteristicas	Características		
Municipio	Consolidación	Composición Edafológica		
Playas de Rosarito	Predomina el suelo tipo vertisol crómico (vc), su utilización agrícola es extensa, casi siempre fértiles pero presentan problemas para su manejo de tipo hídrica, originada tanto por las precipitaciones pluviales, por la variedad de pendientes existentes, así como por la acción de las mareas sobre la costa, en esta forma las zonas erosionadas son las correspondientes a los cauces seguidos por los arroyos intermitentes provenientes de las montañas, así como determinadas áreas localizadas junto a la costa. Leptosol (63.60%), Vertisol (27.04%), Fluvisol (1.24%), Regosol (0.53%), Phaeozem (0.49%), Arenosol (0.20%)	Suelo granular suelto: Generalmente arenosos donde la presencia de flujo de agua puede transportar las partículas creando huecos que con el tiempo aumentan de tamaño y llegan a ocasionar daños a las construcciones, instalaciones e infraestructura; además pueden provocar hundimientos, cuarteaduras y derrumbes. Suelos expansivos: Suelos de textura fina, principalmente arcillosas, cuando están secos se agrietan y endurecen y húmedos son barrosos; además son anegadizos por tener un drenaje y poco porosidad estas características provocan hundimientos irregulares en las construcciones así como cuarteaduras.		

Prontuario de información geográfica municipal INEGI 2010, Playas de Rosarito, Baja California



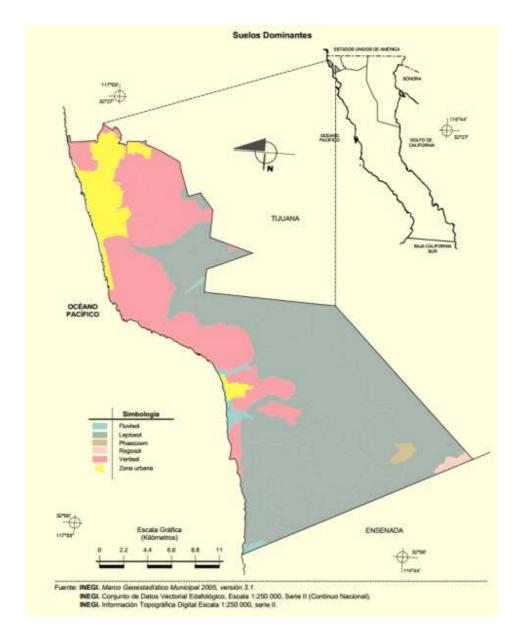












Vertisol Crómico.- Este tipo de suelos se caracteriza porque en épocas de sequías presentan grietas anchas, profundas y una coloración café. Se desarrollan principalmente en sitios planos o pendientes suaves por lo general en planicies y fondos de valles, ocasionalmente ocurren en crestas bajadas lisas. El elevado contenido de arcilla puede imponer fuertes limitaciones a su utilización debido a que el rango de humedad para su cultivo es estrecho. Suelo no recomendable a menos de tomarse las medidas adecuadas para su desarrollo, (problemático de tipo expansivo), por lo que se considera moderado para el desarrollo urbano.













Fisiografía. Las condiciones geológicas han dado lugar a la formación de una gran variedad de topo formas, tales como valles, llanuras y sierras; El punto más alto de todo el municipio es el cerro del Coronel con una altura máxima de 725 msnm, casi todo el territorio del municipio es de topografía accidentada con altitudes que van desde los o msnm hasta los 745 msnm.. La franja costera se eleva a 200 msnm y consta de mesetas y lomeríos suaves, la mayoría de origen marino. A continuación se identifican los rangos de las altitudes en el área de estudio que va desde o msnm hasta 210 msnm aproximadamente.

	FISIOGRAFIA
Provincia	Península de Baja California (100%)
Subprovincia	Sierras de Baja California Norte (100%)
Sistema de	Meseta compleja (44.30%), sierra baja (29.44%), meseta basáltica (16.89%),
topoformas	llanura aluvial costera de piso rocoso o cementado (9.17%), valle intermontano
	abierto (0.11%), lomerío tendido (0.04%) y valle abierto (0.03%)

PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL INEGI 2010, PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA

Pendientes

- Terraza Costera: zonas con altitud hasta de 6om con pendientes de o-15%. Localizadas sobre la franja costera.
- Lomerío: elevaciones de configuración suave en sus laderas y bases. Superficie ondulada con laderas suaves de pendientes de 8 a 16% denominadas bajas o de 16 a 30% denominadas altas.
- Valle: superficie plana de origen fluvial con pendiente suave menor de 15%. porción alargada y plana de tierra intercalada entre dos zonas de mayor relieve. Corresponde principalmente a las zonas de los arroyos y escurrimientos principales.

Tipos de pendientes

Pendiente	Topoformas	Superficie(hectáreas)	Percentaio(06)
Pendiente	Toporormas	Superficie(nectareas)	Porcentaje(%)
0-2 %	Planicie	322.16	27.0%
2-5 %	Planicie	324.96	27.0%
5-10%	Meseta	202.47	17.0%
10-15% Lomeríos		355.29	29.0%
Total =		1,204.88	100.00%

FUENTE.- SIDUE, 2010













En la zona de estudio se presentan pendientes menores del o al 2% y en el rango de 2% al 5% predominantemente así como pendientes del 10-15% en la parte noreste.

- Pendientes del o 5% consisten en zonas planas, constituyen gran parte de la mancha urbana actual de Rosarito, se consideran como aptas para cualquier tipo de desarrollo, implementando la utilización inmediata del suelo con costos normales en el tendido de redes de servicio, vialidades y construcción.
- Pendientes del 5% al 10%, por lo regular son lomeríos con pendientes de ligeras a moderadas, con un ligero incremento en la urbanización.
- Pendientes del 20% al 30%: Representan pendientes fuertes, y se localizan al este de la mancha urbana principalmente en laderas de escurrimientos al norte y al sur donde se ubican los Desarrollos residenciales turísticos, presentan dificultad y mayor costo en la planeación de redes de infraestructura y vialidades. Pueden utilizarse para el establecimiento de asentamientos humanos bajo ciertas recomendaciones, y poseen un potencial sobre todo para el uso turístico debido a su cercanía con el mar y por su gran valor escénico.

Características Generales de Pendientes

	Caracteristicas	deficiales de l'effulcifices
Pendientes	Características	Uso recomendable
	- Sensiblemente plano	- Urbano alta a baja densidad de construcción
	- Drenaje problemático	- Agrícola
0-2%	- Estancamiento de agua	- Preservación ecológica
	- Control de erosión	- Recreación
	- Visibilidad limitada	
	- Sensiblemente plano	- Urbano mediana y alta densidad
	- Drenaje adaptable	- Apta para equipamiento
2-5%	- Estancamiento de agua	- Recreación intensiva y extensiva
	- Control de erosión	
	- Visibilidad limitada	
	- Pendientes ligeras	- Apta para el desarrollo urbano
	- Erosión media	- Apta para equipamiento
5-10%	- Buenas vistas	- Aptas para recreación y deportes
	- Movimientos de tierra	- Áreas verdes
	- Visibilidad amplia	- Áreas recreativas
	- Pendientes moderadas	- Urbano (construcción mediana densidad)
	- Drenaje fácil a variable	- Aptas para recreación y deportes
10.15.06	- Erosión media	- Áreas verdes
10-15 %	- Incremento en costo de	
	movimientos de tierra	
	- Visibilidad amplia	

FUENTE.- SIDUE, 2010













Hidrología. El área de estudio pertenece a la RH1 de acuerdo a la carta hidrológica 1:250 000 del INEGI, Tijuana I11C79, esta región hidrológica contiene 16 cuencas siendo esta cuenca la que capta el 46% de la red hidrológica estatal. El área de estudio se encuentra dentro de la Cuenca Hidrológica C, y corresponde a la Subcuenca "d" las microcuencas son cuatro.

Rasgos Hidrológicos

_	Región Hidrológica RH-1		Cuenca °C"		uenca d"	Micro	cuencas
Superficie (Has)	Porcentaje (%)	Superficie (Has)	Porcentaje (%)	Superficie (Has)	Porcentaje (%)	Superficie (Has)	Porcentaje (%)
2'659,950	0.05%*	788,600	0.15%*	8,365.76	14.40%*	6,781.17	17.77%*

FUENTE.- SIDUE, 2010

Se identifican dos tipos de materiales que prevalecen dentro del área de estudio:

- Material no consolidado con posibilidades medias: Se encuentra constituido por arenas, gravas y conglomerados que presentan características y condiciones geohidrológicas favorables (porosidad, permeabilidad, fracturamiento) lo que permite inferir la existencia de aguas subterráneas.
- Material no consolidado con posibilidades altas: estas características hidrológicas se localizan en la parte oeste del área de estudio, o sea en la zona costera o baja prácticamente, entre las cotas del o al 100, se conforma por arenas, gravas y conglomerados que presentan una alta permeabilidad y capacidad de almacenar agua debido a su gran porosidad.

Existen corrientes de tipo intermitente, las cuales se presentan únicamente en época de lluvias, las cuales conjuntamente con sus afluentes y otros escurrimientos de menor importancia se localizan dentro del área de estudio formando una red con escaso potencial hidrológico.

Características Hidrológicas

	Caracteristicas i narologicas					
Municipio	Características Hidrológicas Hidrología Superficial Hidrología Subterránea					
Monicipio						
	La cuenca se divide en 10 subcuencas	· ' '				
Playas de	principales, siendo las de mayor	geohidrológicas:				
Rosarito	importancia las correspondientes a los Material consolidado con posibilidades bajas: se					
	arroyos Rosarito y Huahuatay.	localizan en las partes sur, este y noroeste, y				













El Arroyo Rosarito desemboca al sur, su trayectoria es dirección este-oeste, con una longitud de 19.3 kms.

El Arroyo Huahuatay desemboca al centro de Rosarito, su trayectoria es también de este a oeste, con una longitud de 12.5 kms.

ocupando superficies en partes muy bajas o muy altas de la topografía de la zona. Por sus características y condiciones geohidrológicas las posibilidades de recarga acuífera en estas áreas son desfavorables, presentan baja permeabilidad debido a su escaso fracturamiento y bajo grado de disolución, por lo que no son susceptibles de contener agua económicamente explotable.

Material no consolidado con posibilidades medias: Se localiza en la parte noroeste y oeste del área de estudio, entre las cotas 200 y 400. Constituido por arenas, gravas y conglomerados que presentan características y condiciones geohidrológicas favorables (porosidad, permeabilidad, fracturamiento) lo que permite inferir la existencia de aquas subterráneas.

PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL INEGI2010, PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA

Oceanografía. El área de estudio ubicada frente al océano pacífico en la costa de Baja California pertenece a la región Pacífico Norte. Es zona de tránsito de ballena gris, la playa es arenosa. La profundidad menor es de 50m.

Durante el invierno el oleaje proviene del noroeste y de alturas significativas de 2 metros mientras que en el verano proviene del sureste con alturas de hasta 5m. Las corrientes superficiales de deriva, siguen una trayectoria paralela a la costa en las zonas norte y sur. Y cambia dependiendo de la dominancia de la dirección de los vientos.

Flora Y Fauna Marina. Miles de ballenas gris cruzan cada año entre diciembre y marzo en las aguas del pacifico migrando desde Alaska a la península de Baja California. Rosarito es una zona de pesca comercial, así como de actividades de maricultura.

Algunas especies representativas son el lobo marino, foca de puerto, delfines y el rorcual gigante.

Uso Del Suelo Y Vegetación

Uso de suelo	Agricultura (17.10%) y zonas urbanas (6.89%)
Vegetación	Matorral (56.98%), bosque (1.85%) y No aplicable (17.18%)
Agrícola	Para la agricultura manual estacional (69.17%) Para la agricultura mecanizada continua (21.18%) Para la agricultura con tracción animal continua (2.54%) No apta para la agricultura (7.11%)







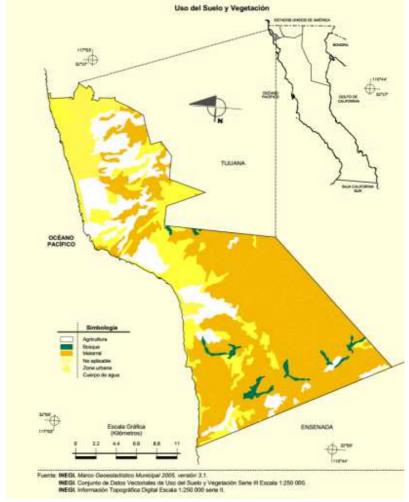






Pecuario	Para el aprovechamiento de la vegetación del pastizal (44.50%)
	Para el desarrollo de praderas cultivadas actualmente con uso agrícola
	(21.18%)
	Para el desarrollo de praderas cultivadas con vegetación diferente al
	pastizal
	(20.17%)
	Para el desarrollo de praderas cultivadas que sustentan al pastizal
	(7.04%)
	No aptas para el aprovechamiento pecuario (7.11%)

PRONTUARIO DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA MUNICIPAL INEGI2010, PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA



Zona Urbana. La zona urbana está creciendo sobre rocas Ígneas del Neógeno y rocas Sedimentarias del Cretácico, en Meseta compleja y Llanura aluvial costera de piso rocoso cementado; sobre áreas donde originalmente había suelos denominados Vertisol y Fluvisol; tienen clima seco mediterráneo templado, y están creciendo sobre terrenos previamente ocupados por agricultura y matorrales.













PELIGROS Y RIESGOS

Sismicidad- Acorde a datos de epicentros por CALTECH Tecnológico de California y la red sísmica del noroeste RESNOM la mayoría de los eventos registrados desde 1979 han tenido epicentro fuera del límite municipal de Playas de Rosarito, con concentraciones en el sur-surestes y sur-suroeste. La magnitud máxima registrada apenas es mayor a 4 en la escala de Richter. Pocos epicentros muy dispersos con magnitud menor a 3 en la escala de Richter han ocurrido dentro de los limites de playas de Rosarito.

Riesgo Geológico- Reportes indican que se ha manifestado inestabilidad de terrenos con algunos efectos en la autopista Tijuana-Ensenada. Esta zona está dominada por materiales de origen volcánico. Los efectos de estos fenómenos se aprecian en el kilometro 62+700 y en el 65+000 fuera del alcance del área de estudio. En la autopista también se presenta debilitamiento de terraplenes, especialmente en el kilometro 56.

Vientos De Santa Ana-Otro de los fenómenos locales es el denominado como viento Santa Ana, tiene efectos ambientales que producen efectos en el organismo de las personas, siendo los más comunes los de tipo respiratorio y los oftálmicos. En razón a que los vientos Santa Ana tienen una presencia anual en la estación de otoño (septiembre a diciembre, ocasionalmente coincide con la navidad) en la región de la costa, esto compete a la zona urbana Playas de Rosarito y Primo Tapia y toda la franja sobre el borde costero de la Bahía El Descanso, efectos que se extienden sobre el Océano Pacífico frente a las costas de California y de la Península de Baja California. Se observó que la orografía de la Península de Baja California juega un papel importante en el control del paso de los vientos del Golfo de California hacia el Pacífico, causando en varias localidades lengüetas de arena y polvo sobre el océano (Rubén Castro, et al. 2002). La velocidad de estos vientos de Santa Ana llegan alcanzar los 35 nudos a través de pasajes y cañones, con rachas hasta de 50 y los más fuertes pueden alcanzar los 60 y hasta 100 nudos, siendo por la noche cuando se manifiestan con mayor magnitud. Se estima que debido a baja













humedad en la entidad, los vientos de Santa Ana podrían provocar incendios forestales o en zacatales, por lo que se hace necesario que la población mantenga limpios sus lotes y patios.

Contaminación- Los residuos sólidos urbanos que se generan en Playas de Rosarito son de aproximadamente 110 t/día por residuos urbanos mientras que los comerciales se calculan como de 40 t/día estos residuos son depositados en un relleno sanitario localizada en plan libertados, con un servicio de recolección de 1 vez por semana. De los cuales una escasa cantidad es reciclada y la mayor partes se entierra en el relleno sanitario. Esto se agrava con las tendencias crecientes en cuanto a consumo de elementos desechables de poca durabilidad, los cuales entre otros factores incrementan la cantidad de residuos que producimos, genera consecuencias negativas en el ambiente y afecta la calidad de vida de las personas. Implica no solo derroche de recursos sino la alteración de ecosistemas de los que se obtiene los recursos y de donde se depositan. Las acciones del municipio en este aspecto son insuficientes, persistiendo como preocupación la búsqueda de sitios donde colocar la basura que se produce día con día.

El impacto que la disposición de estos residuos produce puede variar ya que se tira basura en las calles, en las playas que son el principal atractivo del área de estudio, pudiendo no solo dañar la imagen de la zona sino también perjudicar el agua, favorecer la proliferación de roedores e insectos y eventualmente ocasionar enfermedades, y contaminar el aire debido a la descomposición o exposición de los sólidos que se tiran sin cuidado.

Desde luego existe una recolección de residuos en la zona en los hogares, negocios e instituciones pero se necesita crear una conciencia en la cultura ciudadana que favorezca el reciclaje impulsando programas y proyectos de saneamiento con un enfoque sustentable, además concertando con el sector social y económico para desarrollar soluciones integrales para el cuidado de las playas, ecosistemas y ambiente en general; Promoviendo y aplicando un programa de cultura ecológica y protección ambiental. La intervención antes de que los residuos se generen para reducir su cantidad y el mantenimiento de la zona. En algunas ciudades de importancia mundial como San Francisco, Canberra Australia, Oakland en Estados Unidos se adopto el plan de Basura Cero entre cuyas característica son la













separación en origen en tres fracciones (reciclables, compostables y basura, hay programas especiales para residuos peligrosos domiciliarios, se realiza compostaje a nivel hogareño como a gran escala y biodigestion de los residuos orgánicas a gran escala (biodigestor en su forma más simple, un contenedor cerrado, hermético e impermeable llamado reactor, dentro del cual se deposita el material orgánico a fermentar (excrementos de animales y humanos, desechos vegetales-no se incluyen cítricos ya que acidifican-, etcétera) en determinada dilución de agua para que a través de la fermentación anaerobia se produzca gas metano y fertilizantes orgánicos ricos en nitrógeno, fósforo y potasio, y además, se disminuya el potencial contaminante de los excrementos.) Esto disminuye el potencial contaminante de los excrementos de origen animal y humano. En Australia por ejemplo los ciudadanos compostan sus residuos orgánicos en sus hogares (compostar es la descomposición de materia orgánica y se usa como abono).

Volumen de basura recolectada, vehículos de motor recolectores y superficies de los rellenos sanitarios, de los sitios de disposición final controlados, no controlados y capacidad disponible de rellenos sanitarios 2009.

Volumen de basura recolectada (miles de toneladas	Vehiculos de motor recolector es a/	Superficie de rellenos sanitarios b/ (hectareas)	Superficie de los sitios de disposicion final controlados b/ hectareas	Superficie de los sitios no cotnrolados b/ hectareas	Capacidad disponible de los rellenos sanitarios b/ (metros cubicos)
31	11	86 d/	1	ND	500, 000

Nota: Según la Norma Oficial Mexicana -083-SEMARNAT-2003, los sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial se categorizan de acuerdo a la cantidad de toneladas de dichos residuos que ingresan al día y a partir del grado en que cubren las máximas especificaciones de seguridad que requiere un confinamiento, siendo estos de mayor a menor: 1. Relleno sanitario.- Obra de infraestructura que involucra métodos y obras de ingeniería para la disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial. 2. Sitio controlado.- Sitio inadecuado de disposición final que cumple con las especificaciones de un relleno sanitario en lo que se refiere a obras de infraestructura y operación, pero no cumple con las especificaciones de impermeabilización. 3. Sitio no controlado.- Sitio inadecuado de disposición final que no cumple con los requisitos establecidos en la NOM.-083 (tiraderos de basura a cielo abierto).

A/ DATOS REFERIDOS AL 31 DE DICIEMBRE. SE REFIERE A LOS QUE SON PROPIEDAD DEL MUNICIPIO.

FUENTE: H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO. SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN URBANA; DIRECCIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Por otro lado las emisiones a la atmosfera por compuestos orgánicos volátiles es el mayor problema de contaminación. El cual se reduciría fomentando el valor de los andadores peatonales y completando zonas baldías en la zona de estudio con áreas verdes que mejorarían la calidad de imagen y del ambiente.













B/ DATOS REFERIDOS AL 31 DE DICIEMBRE.

C/ EXCLUYE LOS DATOS NO DISPONIBLES.

Para apoyar al saneamiento y desarrollo sustentable se debe promover programas tanto del estado como del municipio originando fondos destinados a cubrir los servicios sanitarios y de saneamiento, para que en sinergia con los ciudadanos se den soluciones integrales.

Volúmenes de concentración máxima y mínima de los principales contaminantes atmosféricos en las estaciones de registro 2008 y 2009.

Estacion	OZONO (O3) A/		BIOXIDO DE NITROGENO (NO2) B/		BIOXIDO DE AZUFRE (SO2) C/	
ESTACIOII	Maxima	Minima	Maxima	Minima	Maxima	Minima
Estacion						
Rosarito	0.0680	0.0020	0.0710	0.0001	0.0150	0.0001
2008						
Estacion						
Rosarito	0.0750	0.0000	0.0700	0.0002	0.0030	0.0000
2009						

Estacion	MONOXIDO DE CARBONO (CO) D/		PARTICULAS DE FRACCION RESPIRABLE (PM10) E/		PARTICULAS FINAS (PM25) E/	
	Maxima	Minima	Maxima	Minima	Maxima	Minima
Estacion Rosarito 2008	1.9060	0.0410	177.4000	23.9000	NA	NA
Estacion Rosarito 2009	1.9300	0.0300	161.7000	11.6000	NA	NA

A/ NORMA OFICIAL MEXICANA-020-SSA1-1993. (NORMA: 0.110 PARTES POR MILLÓN).

FUENTE: SECRETARÍA DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO. DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN.













B/ NORMA OFICIAL MEXICANA-023-SSA1-1993. (NORMA: 0.21 PARTES POR MILLÓN).

C/ NORMA OFICIAL MEXICANA-022-SSA1-1993. (NORMA: 0.13 PARTES POR MILLÓN).

D/Norma Oficial Mexicana-021-SSA1-1993. (Norma: 11 partes por millón).

E/NORMA OFICIAL MEXICANA-025-SSA1-1993. (NORMA: PARA PST: 210 MICROGRAMOS, PM10: 120 MICROGRAMOS Y PM2.5: 65 MICROGRAMOS, POR METRO CÚBICO RESPECTIVAMENTE).

3.2 ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS

La tendencia de la zona es el inminente desarrollo tanto urbano como económico - productivo, lo que determinará la consolidación de dicha zona. Por lo que es necesario mantener los escenarios posibles de acuerdo a la tendencia del estado y de la región en sí. Playas de Rosarito, por su parte es un asentamiento resultado de la repartición agraria de mediados del siglo XX, a partir de los años 6o's, con la instalación de la planta termoeléctrica de CFE que inicia su desarrollo urbano.

CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS.

Entre 1960 y 1970 el incremento anual de la población de Rosarito duplica el de Tijuana 13.2% frente a 5.8%. Entre 1980 y 1990 la localidad alcanza la mayor tasa de crecimiento y triplica el crecimiento de Tijuana, (5.0%); en el censo general de 1990 se registra un total de 23,067 habitantes y para 1995 el total de la población es de 46,596 habitantes, de los cuales en el Centro de Población residían aproximadamente 39,707, de los cuales 37,121 corresponden a la localidad de Playas de Rosarito. (Ejido Plan Libertador, Calafia, Ejido Morelos y Popotla)

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de 2010 en el municipio de Playas de Rosarito habitaban 90,668 personas lo que representa el 2.8% de la población total del Estado de Baja California. 27.2%.

DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN POR EDAD. El grupo de edad con la mayor importancia relativa de la población en Playas de Rosarito es el de 10 a 14 años con aproximadamente 9,000 personas en esta categoría para el 2010





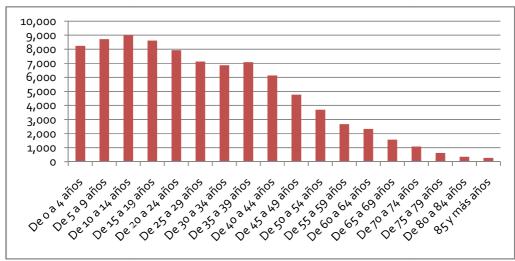








Distribución poblacional de Playas de Rosarito por edad (Personas) 2010



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI.

POBLACION TOTAL Y DINAMICA DE CRECIMIENTO- Al momento de su creación (1995), el municipio de Rosarito concentró al 2.4% de la población total del Estado con 46,596 habitantes.

En el año del 2000 el municipio de Playas de Rosarito contaba con 63,420 habitantes su tasa de crecimiento es del 6.35% anual y la densidad de población es de 123 habitantes por kilómetro cuadrado. En el 2005 el municipio registro 73,305 habitantes. De acuerdo a datos de INEGI en el 2010 el municipio tenía una población de 90,668.

En el periodo comprendido del año del 2005 al 2010 la tasa de crecimiento anual se registró de 4.57 para todo el municipio de Playas de Rosarito, con un crecimiento anual de 3,730 habitantes, representando el 2.9% de la población de la entidad.

Indicadores demográficos 1995-2010

Periodo	Habitantes	Tasa de crecimiento anual	Crecimiento promedio anual	Poblacion residente urbana
1995 (INEGI)	46,596			86.31%
2000 (INEGI)	63,420	7.25	3,959	89.19%
2005 (INEGI)	73,305	2.54	1,730	89.75%
2010 (INEGI)	90,668	4.57	3,730	83.94%

FUENTE: INEGI. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.













COMPOSICIÓN POR EDAD Y SEXO. En relación hombres-mujeres, hay 104 hombres por cada 100 mujeres.

Edad mediana de la población es de 27 años o menos.

Por cada 100 personas en edad productiva (15 a 64 años) hay 50 en edad de dependencia (menores de 15 años o mayores de 64 años).

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de 2010 en el municipio de Playas de Rosarito habitaban 90,668 y la relación hombres-mujeres fue de 104.4. de las personas tienen entre 15 y 29 años y la relación hombres-mujeres fue de 104.4.

Población distribuida por sexo 2010

Población	Playas de Rosarito	Baja California	Porcentaje de Playas de R. a nivel Estatal
Población total, 2010	90,668	3,155,070	2.8%
Población total hombres, 2010	46,301	1,591,610	
Población total mujeres, 2010	44,367	1,563,460	
Porcentaje de población de 15 a 29 años,			
2010	27.2	27.3	
Relación hombres-mujeres, 2010	104.4	101.8	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL. La densidad de población se estima en 181.2 Habitantes por km2. Las localidades en playas de Rosarito con mayor población son Playas de Rosarito con 65,278 habitantes, ampliación Ejido Plan Libertador 5,906 y Primo Tapia 4,921.

MIGRACIÓN.- El crecimiento acelerado es mayoritariamente debido a la movilidad de población de distintos puntos del país hacia Tijuana, Tecate o Playas de Rosarito, impactando el crecimiento urbano de la zona.

Respecto de información del censo del 2000 sabemos que el 37% de la población residente es nacida en el municipio mientras que el 47.6% es originaria del sur o centro del país.

Respecto de los visitantes hay registros de que entre 51.5% y 95.5% de la población residente dependiendo del flujo turístico es población flotante.

POBLACIÓN FLOTANTE.- La población flotante es creciente en la localidad. Se trata de un flujo considerable de visitantes extranjeros y locales con períodos de estacionalidad muy marcados en el verano. En 1993 se estimó un total de 992,000 visitantes con un flujo semanal de













20,667 turistas, 40% de los cuales pernoctaron en la localidad 1 o 2 noches, el resto solo permaneció algunas horas. Para el 2000 se han estimado 1'423,120 visitantes con un flujo semanal de 27,904 turistas, esto significa un crecimiento promedio anual de 4.1% de 1993 a la fecha.

DENSIDAD DE POBLACIÓN. La densidad de población se estima en 181.2 Habitantes por km2 en un total de localidades de 207. La localidad de playas de Rosarito es la que tiene mayor población con 65,278 habitantes.

A nivel centro de población en el año 2000 la población residente era de 54,150 Hab. y la superficie generada por el total de sectores era de 3,634.5120 has., la densidad bruta era de 14.9 Hab/Ha., estos indicadores de baja densidad se dan a causa del crecimiento horizontal de la ciudad, baldíos intraurbanos y áreas no patas para la urbanización dentro del centro de población.

En el área de estudio la superficie habitacional la población total es de 7,176 habitantes lo que nos da una densidad neta de 16.91 habitantes/hectárea.

Este sector muestra una dinámica de crecimiento por la cercanía con Tijuana los tipos de fraccionamientos desarrollados en este sector son de tipo habitacional medio, Las densidades actuales se obtuvieron de acuerdo al análisis de distribución de la población.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA.

De cada 100 personas de 12 años y mas, 56 participan en actividades económicas; de cada 100 de estas personas, 94 tienen alguna ocupación. De cada 100 personas de 12 años y mas, 42 no participan en las actividades económicas.

Población Activa.

Población	Total	Hombres	Mujeres
Económicamente activa:	56.4%	73.8%	38.3%
Ocupada	94.4%	93.1%	97.0%
No ocupada	5.6%	6.9%	3.0%
No económicamente activa	42.4%	25.0%	60.3%
Condición de actividad no especificada	1.2%	1.2%	1.1%

FUENTE: INEGI. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 2010 ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.













El PDUCP de PR nos indica que la población con potencial laboral es de 60% del total de la población municipal determinando un total de 20,376 personas ocupadas del cual 71% es empleado u obrero, y solo el 1% jornalero o peón, el 15% tiene su propio negocio y el 13% no especifica.

En las estimaciones del nivel de ingresos de INEGI nos indica que un total de 17,940 habitantes reciben ingresos, de los cuales 20% recibe más de 5 salarios mínimos, el 55% recibe de 2 hasta 5 smm, el 21% recibe de 1 hasta 2 smm, el 564% recibe hasta 1 smm.

INDICADORES ECONÓMICOS. Para mostrar el comportamiento de los PIB o Producto Interno bruto recogimos datos del PDUCP DE PR 2007-2020 que nos indica:

El PIB en Baja California registro un crecimiento del 8.3% en el 2000 sobre el crecimiento nacional que fue de 6.6%. Se considera que la contribución del estado de Baja California es de 3.6% al PIB nacional, en los sectores agropecuario, industrial y de servicios.

El PIB per cápita de Playas de Rosarito para el 2000 fue de 56,250 pesos 0.56 veces y 0.71 en los niveles estatal y nacional, asumiendo con ello una contribucion del 2% en el PIB del estado. que en ese año alcanzo los 178,702,841 (miles de pesos)

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Es importante mencionar la especialización que ha desarrollado el Municipio de Playas de Rosarito en base a sus actividades productivas, van directamente relacionadas con el potencial de los recursos que posee la región. Es a través del tiempo que la permanencia de dichas actividades productivas ha aumentado o decrecido, en función del poco desarrollo que posee el Municipio para lograr mantener o impulsar las actividades con las que cuentan.

- Sector primario la actividad agrícola principal es la ganadería de bovino y caprino, en particular funciona el ganado lechero que cuenta con alta tecnificación y se ubica en lo que se conoce como la Cuenca Lechera.
- Sector secundario se caracteriza por actividades que generan productos de consumo local, o bien productos y artesanías destinadas al turismo. Por su parte, el sector terciario está integrado por actividades comerciales y de servicios y es el de mayor crecimiento. El personal ocupado en este sector alcanzó la cifra de 11,132 personas en el año 2000.

Principales Actividades Productivas













		Playas					
	Actividades Principales	de					
		Rosarito					
Industri	Industria de la Transformación						
Constru	Construcción						
Comerc	Comercio						
Servicio	os	30%					
Agricult	Agricultura						
Ocupac	los en E.U con residencia en México	5%					

FUENTE: INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Censo de Poblacion y Vivienda 2010

Elaboracion de Tabla propia de REDI.

Turismo.-Las actividades turísticas se encuentran agrupadas en una concentración denominada regla cluster en donde aparecen recogidas las actividades de: servicios de alquiler, servicios inmobiliarios, servicios médicos, y por supuesto de hoteles, restaurantes, comercio, centros nocturnos, cine y televisión privada, cine y televisión pública servicios profesionales y otros servicios destinados a la venta, como son: actividades recreativas y sector público, servicios personales diversos, tintorería y lavandería.

En síntesis, el turismo representaba el 9% de la economía estatal, el 8.6% de los empleos, 8.5% de las remuneraciones y 17% de las inversiones. En lo que se refiere al equipamiento turístico Playas de Rosarito con 29 establecimientos (7%) y el 12% de la oferta de habitaciones en la entidad.

Industria manufacturera.- Se observa el nivel de especialización en el 2006 destaca en la industria de madera y productos de madera (2.36), la industria de la confección de ropa, cuero y calzado (1.27), y minerales no metálicos (1.22).

Cociente de especialización (número de empleos), 2001

Sectores	Playas de Rosarito						
Alimentos, bebidas y tabaco	0.57						
Textil, confección, cuero y calzado	1.27						
Industria de madera y productos de madera	2.36						
Papel editorial e imprenta	0.26						
Substancias químicas, der. petróleo, caucho y plástico	0.98						
Minerales no metálicos, sin der. de petróleo y carbón	1.22						
Industria metálica básica productos metálicos o							
Maquinaria y equipo	0.9						

Fuente.- http://www.contactopyme.gob.mx













3.3 ASPECTOS URBANOS

Por lo que respecta al medio físico transformado nos permite identificar las necesidades urbanas. Dicha identificación determinará un diagnóstico integral de la zona, en el sentido de establecer un panorama tendencial de su desarrollo, que permita implementar las estrategias necesarias para consolidar su progreso tanto urbano como económico productivo; teniendo como constante las condiciones de los recursos naturales y la capacidad de carga de la zona.

La importancia de la zona metropolitana Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito en el estado se observa en la relación de intermediación y soporte técnico que da principalmente la ciudad de Tijuana a los flujos comerciales que se originan en los valles de la región, así como por el flujo turístico hacia el sur de la península, que tiene su punto de arranque a partir de los cruces fronterizos de la ciudad de Tijuana, que participa junto con Rosarito como espacio receptor y de transición para el turismo nacional e internacional. Los servicios de equipamiento e infraestructura a nivel regional del área de estudio se encuentran ligados por la zona metropolitana.

Ambos flujos económicos determinan la ocupación urbana en la región, principalmente en la parte fronteriza, por ejemplo, Rosarito está muy enfocado en proveer servicios turísticos; Tijuana aprovecha el turismo en una parte importante aunque la ocupación industrial destaca sobre todo hacia la parte este de la ciudad.

Las principales vías de acceso al área de estudio son desde la ciudad de Tijuana por la carretera de cuota Tijuana-Ensenada o también nombrada Carretera Escénica carretera ubicada sobre la línea costera iniciando en la zona de Playas de Tijuana esta vialidad pasa por la parte oeste del área de estudio, la carretera libre Tijuana - Playas de Rosarito - Ensenada inicia desde la intersección del libramiento sur y el libramiento oriente de la ciudad de Tijuana esta vialidad pasa por el límite este del área de estudio. Como se menciono anteriormente por la parte sur el acceso es por el Corredor 2000 conectando este corredor a la parte centro de Playas de Rosarito y posteriormente por el Blvd. Benito Juárez se conecta con el área de estudio. Vialidades Primarias y/o Corredores de importancia regional. - El Corredor Tijuana-Playas de Rosarito-Ensenada se define en una extensión aproximada de 80 km integrándose al centro de población de Playas de Rosarito, en cuanto a las funciones del corredor es un fuerte polo en la economía













regional, destaca la actividad turística y las actividades que directa e indirectamente se derivan, tales como el comercio, los servicios, la industria fílmica, la producción de artesanías, el transporte turístico, la gastronomía, las actividades recreativas y deportivas. La Carretera libre Playas de Rosarito – Tijuana esta vialidad comunica al norte con la ciudad de Tijuana y a su vez al sur con la ciudad de Ensenada a través del cruce por el centro de población Playas de Rosarito, al entrar al centro de población se convierte en el Blvd. Benito Juárez, siendo eje principal de la movilidad urbana.

El trazo del corredor 2000 Tijuana – Playas de Rosarito es de aproximadamente 13 kms dentro del limites municipal de Playas de Rosarito, integrándose a los centros de población mediante vialidades primarias, cuenta con tres carriles por sentido, acotamiento para emergencias, y un camellón central.

MEDIO FÍSICO ARTIFICIAL.

El medio físico se compone por aquellas modificaciones que alteran al medio natural debido a la actividad del ser humano, y que se consideran necesarios para su existencia y desarrollo, dicho entorno comprende la totalidad de la ciudad y se relaciona al medio natural en que está asentado.

Así pues el área de estudio en su totalidad de 26.08 hectáreas la ocupa el centro turístico de la población de Playas de Rosarito. Con casi la totalidad de suelo urbanizado siendo lo único reservado el área de playa y zonas libres en propiedades de viviendas que aunque no presenta ocupación del suelo se puede establecer que la envolvente que define el área de estudio esta impactada por acciones de urbanización y presenta transformaciones.

No existe dentro de la zona suelo de preservación considerado para mantener equilibrio ecológico.

Traza Urbana

Los elementos que definen la mancha urbana de la zona de estudio para el Distrito Turístico y que definen sus estructura son la franja costera, la autopista de carácter federal Tijuana-Ensenada y el resto planicie ocupada por la ciudad.

La vía principal es el Boulevard Benito Juárez y su acceso es mediante la carretera de cuota rodeando el resto de la ciudad como acceso rápido desde el sur, o bien entrando













desde el norte por el mismo boulevard recorriendo todo la ciudad. Lo cual no resulta muy eficiente.

Hay cuatro Avenidas de carácter secundario que son Avenida Coronado y Avenida Mar Adriático ubicadas al oeste; Avenida Mar del Norte y Avenida Mar mediterráneo ubicadas al este. Además de 8 vialidades de carácter terciario Ubicándose de Norte a Sur la Calle del Roble, Calle Michel, Calle del Encino, Calle Eucalipto, Calle Nogal, Calle de las palmas, Calle Magnolia, y Calle Cleofás Ruiz.

Esta zona como centro de carácter turístico atrae a la población de todo el municipio y de su área de influencia. Presenta un elevado tráfico vehicular y de personas sobre todo en verano que suelen ser causa de congestionamiento haciendo insuficiente el área de estacionamiento en la zona. Así como las salidas viales hacia la zona este que se encuentra limitada por la autopista federal y de la cual solo la calle de las palmas tiene acceso a esa parte.

Patrón Actual Usos De Suelo

El municipio presenta características particulares en lo que se refiere a la distribución del uso del suelo, tal es el caso de la superficie desocupada, conformada por baldíos rústicos y urbanos dispersos en toda la ciudad, los cuales suman 824.02 hectáreas, que representan el 35.3% del área urbana actual.

La situación del uso del suelo obedece a una diversificación discontinua en donde el uso predominante es habitacional que rodea a una concentración importante de usos comerciales y de servicios turísticos principalmente, los cuales se organizaron paralelamente en el principal Blvd. de este municipio el "Blvd. Benito Juárez", que se enlaza con la carretera federal No.1.

Otro uso reevelante en la localidad es el de infraestructura, representado por el centro de distribución PEMEX y la Termoeléctrica de la CFE, ubicada al norte del poblado, cuya superficie equivale a un total de 149.48 hectáreas.

El área urbana actual de Playas de Rosarito comprende 2,335.9 hectáreas, de las que se encuentran ocupadas 1,747.93, resultando que hay un 74.83% de ocupación del suelo en general con una densidad de población de 19.81 habitantes por hectárea.

Referencia: http://es.db-city.com/M%C3%A9xico--Baja-California--Playas-de-Rosarito/













Se cuantifico los usos de suelo en el área de estudio encontrándose las siguientes variaciones y articulaciones del tipo de usos de la zona y cantidad de locales respectivos del mismo:

USO DE SUELO	CANTIDAD DE LOCALES	% LOCALES
Restaurant	7	2.41
Hotel	3	1.03
Bar	11	3.79
_ Farmacia	2	0.69
Hospital	1	0.34
Escuela	1	0.34
Licores	2	0.69
Abarrotes	2	0.69
_ Iglesia	1	0.34
Estacionamiento	1	0.34
Banco	2	0.69
Imprenta	1	0.34
Habitacional	146	50.34
Consultorio Medico	3	1.03
Lonchería/Taquería	3	1.03
Mercado De Artesanías	1	0.34
Taller	3	1.03
Motel	1	0.34
Locales Comerciales	65	22.41
Baldíos	34	11.72

Fuente.- Levantamiento físico desarrollado por equipo REDI 2009 en comparativa con inventario proporcionado por catastro.

El boulevard Benito Juárez atraviesa el área de estudio de Norte a Sur, provocando una concentración de comercios paralelos, y causando al Este el mayor numero de ocupación de carácter habitacional local y al Oeste la concentración de servicios de carácter recreativo y turístico, sin embargo hay una superficie conformada por baldíos urbanos con potencial para desarrollo de áreas de esparcimiento recreación y equilibrio ecológico. La carencia de equipamientos es notoria haciendo referencia a las instalaciones del sector publico que prestan servicios a la población, tales como: Educación, deporte, servicios urbanos y administrativos ya que éstos están concentrados en espacios colindantes al polígono de













estudio alcanzando a cubrir las necesidades de la zona. Por su uso el área de estudio ocupada del centro tiene una predominancia de uso habitacional y comercial turística, Hay concentraciones de uso mixto en avenidas que cruzan el boulevard Benítez, El uso habitacional turístico se constituye por desarrollos habitacionales de tipo vacacional caracterizados por ser residenciales con calidad alta y media de materiales. El uso mixto turístico considerado habitacional-servicios turísticos, representa el área destinada al desarrollo turístico, parte del corredor Tijuana – Ensenada constituido por hoteles, condominios y tráiler parks. Desde luego los asentamientos han modificado el entorno. Hay ausencia total de vegetación y alteración de los canales de escurrimiento. Evidentemente no hay un estudio hecho a conciencia para la correcta intervención de obras de escurrimiento pluvial.



Fuente de Imagen. - Levantamiento físico desarrollado por equipo REDI 2009.

No existe suelo reservado destinado a usos recreativos, o para equilibrio ecológico. Exceptuando el área de playa desde luego. El suelo en el área de estudio es un bien de







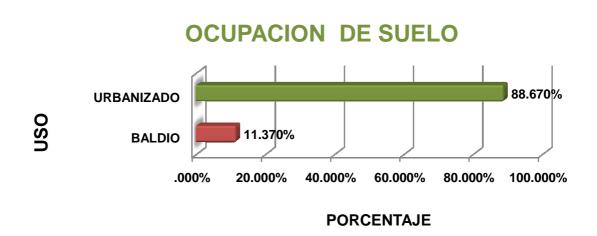






costo elevado, su oferta es poco flexible lo que ha originado un limitado desarrollo urbano y económico. Se carece de espacios abiertos como plazas, calles amables al peatón, parques, faltan estacionamientos públicos. La presencia de arborización es casi nula.

El aprovechamiento y desarrollo del suelo se deduce al considerar la ocupación actual representada en un 88% urbanizado y arrojando 11% de superficie baldía urbana:



Compatibilidad Del Uso De Suelo. Como se observa prevalecen tres usos de suelo con actividades urbanas que son el habitacional, comercial y de servicios en el cual el de servicios o equipamientos básicos está muy por debajo en comparación con el resto. La compatibilidad se observa equilibrada de manera general, sin embargo se requieren de cierto ordenamiento a favor de que se aumenten los equipamientos y servicios turísticos. El deterioro de vegetación es total, no existe en la zona presencia de la misma que brinde una potencialidad paisajística.

En conclusión y basados en el análisis anterior de la predominancia de usos y ocupación del suelo, la compatibilidad e incompatibilidad del uso se enfoca a las actividades comerciales y habitacionales que aportan una dinámica importante acorde a la visión de distrito turístico, lo que facilita el impulso del mismo. La problemática se genera un poco mas enfocada en la imagen urbana y el uso de criterios estéticos paisajísticos y de integración.













INVENTARIO DE USOS DE SUELO

Se para la comprensión del status de los usos de suelo agregamos siguiente inventario que nos da una visión de las predominancias, carencias, incluyendo las condiciones de las construcciones actuales e identificadas con clave catastral:

CLAVE	PROPIETARIO	MAN ZANA	LOTE	AREA M2	USO DE SUELO	CONDICION
RT008001	ALZALDE RICARDO	800	001	1509.388	Banco	Solida
RT008002	JARDON LOPEZ MARIA ELENA	800	002	898.728	Baldío	Ligera
RT008004	ESQUIVEL ALVARADO DANIEL	800	004	1401.832	Local Comercial	Ligera
RT008028	BAJA	008	028	962.643	Local Comercial	Ligera
RT008033	LEON FLORES RAMON	008	033	226.766	Consultorio Medico	Solida
RT008062	JARDON LOPEZ MARIA ELENA	008	062	530.454	Local Comercial	Ligera
RT008088	RIOS SAENZ RAMONA AMELIA	800	088	278.788	Local Comercial	Solida
RT009001	ESQUIVEL HERNANDEZ GONZALO	009	001	493.331	Habitacional	Solida
RT009002	HAROZ BETANCOURT ADRIANA	009	002	862.319	Local Comercial	Solida
RT009003	ESQUIVEL DAVID	009	003	1244.943	Estacionamiento	Ligera
RT009004	RIOS GALLARDO ISMAEL	009	004	1368.824	Bar	Solida
RT009031	HERNANDEZ HERNANDEZ BENITO	009	031	434.059	Habitacional	Solida
RT009032	DE SANTIAGO URIBE MARIA	009	032	404.719	Local Comercial	Solida
RT009033	ESQUIVEL HAROS ENRIQUE	009	033	294.089	Consultorio Medico	Solida
RT009034	MORA HUMBERTO	009	034	199.592	Habitacional	Ligera
RT009061	MARTINEZ PEREZ OLGA	009	061	348.757	Baldío	Solida
RT009062	RIOS FUENTES EMILIO	009	062	114.844	Habitacional	Solida
RT009121	NUÑEZ HERNANDEZ MA	009	121	229.497	Habitacional	Solida
RT010001	PAYAN ALONSO MARIA DEL CARMEN	010	001	152.998	Local Comercial	Solida
RT010003	GONZALEZ HERNANDEZ JAVIER	010	003	152.471	Habitacional	Ligera
RT010033	ORTIZ CONSUELO	010	033	1241.731	Habitacional	Ligera
RT010063	MARIN NUÑEZ IGNACIO Y COP	010	063	181.355	Habitacional	Ligera













RT011001	RUBEN HUIZAR LOZANO	011	001	702.116	Motel	Solida
RT011002	ANTONIO GONZALEZ LOZANO	011	002	1313.017	Almacén	Solida
RT011003	RAFAEL LEON MAK	011	003	1516.616	Local Comercial	Ligera
RT011004	BAJA	011	004	1384.288	Habitacional	Solida
RT011031	MARIA LUISA ROMERO RUELAS	011	031	359.416		
RT011034	SOCORRO CERDA	011	034	297.850		
RT011061	NASLA MALOF	011	061	452.627	Local Comercial	Ligera
RT011064	SOCORRO CERDA	011	064	297.850		
RT011094	JOSE GARCIA CERDA	011	094	297.950		
RT011124	SOCORRO CERDA	011	124	519.930		
RT012001	JUAN MANUEL PEREZ LOPEZ	012	001	1452.206	Habitacional	Ligera
RT012002	TEODOR MEZA PARTIDA	012	002	558.933	Imprenta	Solida
RT012003	ELIZABETH MENESES PARTIDA	012	003	793.426	Restaurant	Solida
RT012004	BAJA	012	004	1570.478	Habitacional	Solida
RT012024	OCTAVIO LOPEZ RODRIGUEZ	012	024	200.000		
RT012031	FRANCISCO JAVIER PEREZ LOPEZ	012	031	696.790	Habitacional	Ligera
RT012032	SERAFINA MACHADO	012	032	190.538	Habitacional	Ligera
RT012033	MARCO ANTONIO MORALES NAVA	012	033	271.867	Habitacional	Solida
RT012034	MARTINA MARTINEZ MENDOZA	012	034	120.000		
RT012036	ALICIA MAGDALENO	012	036	756.398	Habitacional	Ligera
RT012044	RAMON AMES	012	044	960.000		
RT012053	NATIVIDAD CONTRERAS MURILLO	012	053	100.000		
RT012063	FELIPE NUNEZ ROSALES	012	063	429.867	Habitacional	Ligera
RT012064	RAMON AMES	012	064	320.000		
RT013001	ORALIA GONZALEZ	013	001	224.273	Habitacional	Ligera
RT013002	LUCIA RAMIREZ GUZMAN	013	002	263.109	Habitacional	Ligera
RT013003	ISIDORO GILBERT YORBA	013	003	786.335	Comercial	Ligera
RT013004	CONCEPCION DE GONZALEZ	013	004	374.321	Habitacional	Ligera
RT013031	UBALDO FERNANDEZ PEREZ	013	031	292.481	Habitacional	Ligera













RT013033	ALEJANDRINA VILLAREAL CASTILLO	013	033	241.262	Habitacional	Ligera
RT013061	MARIANO LLAMAS ACOSTA	013	061	334.207	Habitacional	Ligera
RT013062	NO EXISTE	013	062	1781.447	Habitacional	Ligera
RT013063	TOMASA ROMERO DAVALOS	013	063	397.139	Comercial	Ligera
RT013064	NO EXISTE	013	064		Taller	Ligera
RT013091	MARTHA FLORES FERNANDEZ	013	091	492.124	Habitacional	Ligera
RT013093	CARLOS ALFONSO ALVARADO MANZANO	013	093	150.039	Habitacional	Ligera
RT013121	JESUS SANCHEZ VIVEROS	013	121	165.835	Habitacional	Ligera
RT013123	VICTOR VILLAREAL CASTILLO	013	123	380.000		
RT014001	DAVID BERMUDEZ CAMARENA	014	001	571.394	Comercial	Solida
RT014002	MARIA ANTONIA SOLTERO HURTADO	014	002	793.272	Comercial	Solida
RT014003	CARMEN BETANCOURT AVILES	014	003	564.276	Comercial	Ligera
RT014004	LEONOR MADUENO ESTRADA	014	004	1464.450	Habitacional	Solida
RT014005	NO EXISTE	014	005		Habitacional	Móvil
RT014031	CARMEN HERNANDEZ RAMIREZ	014	031	924.497	Comercial	Solida
RT014032	MA. ELVA GRANA PLASCENCIA	014	032	640.853	Abarrotes	Solida
RT014033	GUADALUPE CRISPIN SALAZAR DAVILA	014	033	121.675	Taquería	Ligera
RT014063	MIGUEL VELEZ SALAZAR	014	063	600.000		
RT015001	JESUS LOPEZ	015	001	314.389	Comercial	Ligera
RT015002	ADOLFO SANCHEZ ALZALDE	015	002	699.970	Habitacional	Ligera
RT015003	GABRIEL MINJAREZ HERNANDEZ	015	003	298.043	Comercial	Ligera
RT015004	GUILLERMO AMES	015	004	748.936	Habitacional	Ligera
RT015031	DIEGO ESQUIVEL HERNANDEZ	015	031	611.266	Abarrotes	Ligera
RT015032	ENRIQUE ZEPEDA COVARRUBIAS	015	032	446.206	Habitacional	Móvil
RT015033	TEODORA FLORES DE LEON	015	033	364.581	Habitacional	Ligera
RT015034	JOSE RAMIREZ SANCHEZ	015	034	413.603	Baldío	Baldío
RT015061	ALEJANDRO CORDERO TRUJILLO	015	061	485.559	Baldío	Baldío
RT015062	JOSE GUADALUPE PEREZ GARCIA	015	062	444.169	Baldío	Baldío
RT015064	MARIA TITA PRIETO MINJAREZ	015	064	346.204	Habitacional	Ligera













RT015091	JESUS LOPEZ GARCIA	015	091	186.880	Habitacional	Ligera
RT015093	ESTHELA AVINA SIORDIA	015	093	374.607	Local Comercial	Ligera
RT015094	JOSE LUIS MINJARES HERNANDEZ	015	094	92.140	Habitacional	Ligera
RT015123	JOSE LUIS MINJARES HERNANDEZ	015	123	445.642		
RT015134	FERNANDO AMES HERNANDEZ	015	134	400.950		
RT015164	GRISELDA MENDOZA AMES	015	164	169.470		
RT016001	PEDRO PABLO LA GRECA GUTIERREZ	016	001	1568.182	Local Comercial	Solida
RT016003	JUAN RAMIREZ NAVARRO	016	003	355.692	Habitacional	Ligera
RT016004	JUANA NAVARRO	016	004	427.428	Habitacional	Ligera
RT016005	NO EXISTE	016	005	1346.131	Habitacional	Ligera
RT016033	MARGARITA CARAVEO	016	033	380.344	Habitacional	Ligera
RT016063	MANUEL PEREZ RODRIGUEZ	016	063	408.649	Habitacional	Ligera
RT016073	GLADYS PORTILLO DENIS	016	073	378.493	Habitacional	Ligera
RT016093	GRACIELA RAMIREZ NAVARRO	016	093	419.845	Habitacional	Ligera
RT016106	JORGE MANUEL PEON CASTELLANOS	016	106	313.000		
RT016123	MANUEL ANTONIO ALVAREZ CORONA	016	123	165.600		
RT016153	MARIA ESTELA ALVAREZ CORONA	016	153	194.400	Habitacional	Ligera
RT017001	GUADALUPE JULIA FARFAN CONTRERAS	017	001	580.448	Bar	Solida
RT017002	NO EXISTE	017	002	1160.852	Iglesia	Solida
RT017003	PETRA SALCEDA	017	003	760.771	Comercial	Solida
RT017004	GUADALUPE PEREZ GARCIA	017	004	1451.692	Habitacional	Móvil
RT017031	SALVADOR SALCEDA HEREDIA	017	031	185.260	Local Comercial	Solida
RT017032	DANIEL MARTIN	017	032	170.081	Abarrotes	Solida
RT017033	ALEJANDRO CORDERO	017	033	750.098	Local Comercial	Solida
RT017061	RAUL HUMBERTO FARFAN CONTRERAS	017	061	674.942	Local Comercial	Solida
RT018001	VALENTE NUNO GARCIA	018	001	790.304	Habitacional	Móvil
RT018002	JOSE JARAMILLO	018	002	1509.564	Baldío	Baldío
RT018003	FRANCISCO TORRES	018	003	1910.033		
RT018004	HECTOR ESTRELLA HAROS	018	004	1005.557	Habitacional	Solida













RT018031	MARCO ANTONIO GONZALEZ PEÑA	018	031	265.291	Habitacional	Móvil
RT018032	NO EXISTE	018	032			Móvil
RT018061	ARISTEO COVARRUBIAS GOMEZ	018	061	416.228	Habitacional	Móvil
RT018062	NO EXISTE	018	062		Habitacional	Móvil
RT018064	CANDELARIO CALVARIO CRUZ	018	064	194.698	Habitacional	Solida
RT019001	JOSE GRANA PLASCENCIA	019	001	1546.867	Habitacional	Solida
RT019002	MARIA GUADALUPE ZUÑIGA	019	002	492.104	Habitacional	Ligera
RT019003	ESPERANZA HERNANDEZ CONTRERAS	019	003	702.048	Habitacional	Ligera
RT019004	GUADALUPE URBANO	019	004	475.528	Habitacional	Ligera
RT019033	JOSEFINA RAMIREZ	019	033	263.662	Habitacional	Ligera
RT019063	HERLINDA DE DIOS TEJEDA	019	063	687.755	Habitacional	Ligera
RT020001	SANTIAGO E HIJOS S.A. DE C.V.	020	001		Hotel	Solida
RT020002	SANTIAGO E HIJOS S.A. DE C.V.	020	002	1597.368	Hotel	Solida
RT020004	SANTANA GASPAR ROBERTO	020	004	387.907	Habitacional	Móvil
RT020034	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	020	034	371.341	Estacionamiento	Baldío
RT020064	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	020	064	400.086	Habitacional	Móvil
RT020068	BARRIENTOS NAVARRO JOSE	020	068	1462.238	Local Comercial	Solida
RT020094	LOMELI ESPARZA PEDRO	020	094	373.632	Local Comercial	Móvil
RT021001	AURORA RODRIGUEZ	021	001	1465.610	Habitacional	Ligera
RT021002	MACHADO RODRIGUEZ ESMERALDA	021	002	378.336	Habitacional	Ligera
RT021003	MORALES FARFAN LUCIA BERENICE	021	003	366.882	Taller	Móvil
RT021004	RAMIREZ HERNANDEZ CONCEPCION	021	004	473.677	Habitacional	Ligera
RT021032	CORDERO VICORIO FELICIANO	021	032	404.312	Habitacional	Ligera
RT021033	ORTEGA PARTIDA IRMA ELENA	021	033	454.929	Habitacional	Móvil
RT021034	ITUARTE ELVIRA	021	034	320.924	Baldío	Baldío
RT021062	JAQUEZ LEOPOLDO	021	062	739.504	Habitacional	Ligera
RT021063	FLORES RAMIREZ GUILLERMO	021	063	762.477	Local Comercial	Ligera
RT021064	BAJA	021	064	781.298	Iglesia	Ligera
RT022001	MATTILO JOHN	022	001	1342.718	Habitacional	Móvil













RT022002	MACHADO GUILLERMO	022	002	617.621	Habitacional	Móvil
RT022003	MENESES CHAVEZ ABRAHAM	022	003	573.713	Habitacional	Móvil
RT022004	RUIZ GOMEZ RUBEN	022	004	464.489	Local Comercial	Móvil
RT022031	VARGAS RAMIREZ ELEUTERIO	022	031	172.273	Habitacional	Móvil
RT022033	MORALES CONTRERAS SALVADOR	022	033	198.511	Habitacional	Móvil
RT022034	SAIZ ZATARAIN JOSE ROBERTO	022	034	171.191	Habitacional	Móvil
RT022063	ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA	022	063	803.674	Habitacional	Móvil
RT023001	SALAZAR GUADALUPE	023	001	455.273	Local Comercial	Solida
RT023002	PEREZ SALCEDA ROSARIO	023	002	977.109	Escuela	Móvil
RT023003	SALCEDA VARGAS JORGE	023	003	787.110	Habitacional	Ligera
RT023004	MEDINA GRACIA BERTHA	023	004	698.560	Habitacional	Ligera
RT023031	SALCEDA PETRA	023	031	838.176	Local Comercial	Solida
RT023032	ROBLES GUADALUPE	023	032	260.673	Habitacional	Ligera
RT023033	SALCEDA HEREDIA SALVADOR	023	033	765.307	Local Comercial	Solida
RT023034	LEYVA JIMENEZ PABLO	023	034	283.665	Habitacional	Ligera
RT023061	SALCEDA PETRA	023	061	122.584	Local Comercial	Solida
RT023064	LEYVA MEDINA BERTHA CECILIA	023	064	196.333	Local Comercial	Ligera
RT023091	PEREZ GARCIA JOSE GUADALUPE	023	091	247.325	Baldío	Baldío
RT023094	LEYVA MEDINA NORMA ALICIA	023	094	292.801	Baldío	Baldío
RT024001	ARREOLA GONZALEZ RICARDO MARTIN	024	001	150.860		
RT024002	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	024	002	178.545	Habitacional	Ligera
RT024003	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	024	003	173.109	Habitacional	Ligera
RT024004	LEON ELOISA PINO	024	004	172.703	Habitacional	Ligera
RT024005	DIAZ MEDINA MARIA LUISA	024	005	177.636	Habitacional	Ligera
RT024006	MERAZ TORRES GUADALUPE	024	006	174.244	Habitacional	Ligera
RT024007	SALAS RUBIO JUAN DANIEL	024	007	346.992	Habitacional	Ligera
RT024008	SORIANO CANEDO HILDA	024	008	361.637	Habitacional	Ligera
RT024009	ARREOLA GONZALEZ MARTHA SILVIA	024	009	145.455		
RT024010	SORIANO CANEDO HILDA	024	010	179.702	Baldío	Baldío













RT024012 SORIANO CANEDO HILDA 024 012 345.247 Baldío Baldío RT024014 GONZALEZ MERAZ SANTOS 024 014 173.324 Baldío Baldío RT024017 QUIROZ MARQUEZ DORA EDILÍA 024 017 357.137 Local Comercial Ligera RT024018 TELLO MARIA ALICIA 024 018 178.658 Habitacional Ligera RT024019 MOLINA GUADALUPE 024 019 176.203 Habitacional Ligera RT024020 BETANCOURT AVILES CARMEN 024 020 176.245 Habitacional Ligera RT024021 PRIETO CORONEL JULIAN 024 021 171.511 Habitacional Ligera RT024022 BARRON CANO JUAN 024 022 178.763 Habitacional Ligera RT024023 CORONA ISABEL 024 023 328.681 Local Comercial Ligera RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera	RT024011	RUIZ INOCENCIO ENRIQUE	024	011	174.403	Hotel	Ligera
RT024017 QUIROZ MARQUEZ DORA EDILIA 024 017 357.137 Local Comercial Ligera RT024018 TELLO MARIA ALICIA 024 018 178.658 Habitacional Ligera RT024019 MOLINA GUADALUPE 024 019 176.503 Habitacional Ligera RT024020 BETANCOURT AVILES CARMEN 024 020 176.245 Habitacional Ligera RT024021 PRIETO CORONEL JULIAN 024 021 171.511 Habitacional Ligera RT024022 BARRON CANO JUAN 024 022 178.763 Habitacional Ligera RT024023 CORONA ISABEL 024 023 328.681 Local Comercial Ligera RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera <t< td=""><td>RT024012</td><td>SORIANO CANEDO HILDA</td><td>024</td><td>012</td><td>345.247</td><td>Baldío</td><td>Baldío</td></t<>	RT024012	SORIANO CANEDO HILDA	024	012	345.247	Baldío	Baldío
RT024017 EDILIA 0.24 017 357.137 Codar Comercial Ligera RT024018 TELLO MARIA ALICIA 024 018 178.658 Habitacional Ligera RT024019 MOLINA GUADALUPE 024 019 176.503 Habitacional Ligera RT024020 BETANCOURT AVILES CARMEN 024 020 176.245 Habitacional Ligera RT024021 PRIETO CORONEL JULIAN 024 021 171.511 Habitacional Ligera RT024022 BARRON CANO JUAN 024 022 178.763 Habitacional Ligera RT024023 CORONA ISABEL 024 023 328.681 Local Comercial Ligera RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT02	RT024014	GONZALEZ MERAZ SANTOS	024	014	173.324	Baldío	Baldío
RT024019 MOLINA GUADALUPE 024 019 176.503 Habitacional Ligera RT024020 BETANCOURT AVILES CARMEN 024 020 176.245 Habitacional Ligera RT024021 PRIETO CORONEL JULIAN 024 021 171.511 Habitacional Ligera RT024022 BARRON CANO JUAN 024 022 178.763 Habitacional Ligera RT024023 CORONA ISABEL 024 023 328.681 Local Comercial Ligera RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT024029 REYES FERNANDEZ MERCEDES 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera	RT024017	1	024	017	357.137	Local Comercial	Ligera
RT024020 BETANCOURT AVILES CARMEN 024 020 176.245 Habitacional Ligera RT024021 PRIETO CORONEL JULIAN 024 021 171.511 Habitacional Ligera RT024022 BARRON CANO JUAN 024 022 178.763 Habitacional Ligera RT024023 CORONA ISABEL 024 023 328.681 Local Comercial Ligera RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT024029 REYES FERNANDEZ JESUS 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera	RT024018	TELLO MARIA ALICIA	024	018	178.658	Habitacional	Ligera
RT024021 PRIETO CORONEL JULIAN 024 021 171.511 Habitacional Ligera RT024022 BARRON CANO JUAN 024 022 178.763 Habitacional Ligera RT024023 CORONA ISABEL 024 023 328.681 Local Comercial Ligera RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT024029 REYES FERNANDEZ 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 033 Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE	RT024019	MOLINA GUADALUPE	024	019	176.503	Habitacional	Ligera
RT024022 BARRON CANO JUAN 024 022 178.763 Habitacional Ligera RT024023 CORONA ISABEL 024 023 328.681 Local Comercial Ligera RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT024029 REYES FERNANDEZ MERCEDES 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025	RT024020	BETANCOURT AVILES CARMEN	024	020	176.245	Habitacional	Ligera
RT024023 CORONA ISABEL 024 023 328.681 Local Comercial Ligera RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT024029 REYES FERNANDEZ MERCEDES 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025003 RARASCO ROSAS	RT024021	PRIETO CORONEL JULIAN	024	021	171.511	Habitacional	Ligera
RT024026 VENEGAS MALDONADO FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT024029 REYES FERNANDEZ MERCEDES 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025003 BAJA 025 002	RT024022	BARRON CANO JUAN	024	022	178.763	Habitacional	Ligera
R1024026 FRANCISCO 024 026 179.911 Habitacional Ligera RT024027 LLAMAS ACOSTA JOSE 024 017 178.820 Habitacional Ligera RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT024029 REYES FERNANDEZ 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío Baldío RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 NO EXISTE 025 030 </td <td>RT024023</td> <td>CORONA ISABEL</td> <td>024</td> <td>023</td> <td>328.681</td> <td>Local Comercial</td> <td>Ligera</td>	RT024023	CORONA ISABEL	024	023	328.681	Local Comercial	Ligera
RT024028 COSIO BEATRIZ 024 028 171.727 Habitacional Ligera RT024029 REYES FERNANDEZ MERCEDES 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE 024 033 Baldío Baldío Baldío RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL 025 030 776.654 Habitacional Ligera RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025	RT024026	1	024	026	179.911	Habitacional	Ligera
RT024029 REYES FERNANDEZ MERCEDES 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE 024 033 Baldío Baldío RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 030 776.654 Habitacional Ligera RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 Habitacional Ligera RT025063 MARDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063	RT024027	LLAMAS ACOSTA JOSE	024	017	178.820	Habitacional	Ligera
RT024029 MERCEDES 024 029 180.355 Habitacional Ligera RT024030 REYES FERNANDEZ JESUS 024 030 180.793 Habitacional Ligera RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE 024 033 Habitacional Ligera RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 Habitacional	RT024028	COSIO BEATRIZ	024	028	171.727	Habitacional	Ligera
RT024031 ROSALES EDUARDA 024 031 337.425 Habitacional Ligera RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT131003 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera	RT024029		024	029	180.355	Habitacional	Ligera
RT024032 NO EXISTE 024 032 Baldío Baldío RT024033 NO EXISTE 024 033 Baldío Baldío RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA OLGA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT131003 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT132001 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Baldío Baldío <td>RT024030</td> <td>REYES FERNANDEZ JESUS</td> <td>024</td> <td>030</td> <td>180.793</td> <td>Habitacional</td> <td>Ligera</td>	RT024030	REYES FERNANDEZ JESUS	024	030	180.793	Habitacional	Ligera
RT024033 NO EXISTE 024 033 Baldío Baldío RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío <	RT024031	ROSALES EDUARDA	024	031	337.425	Habitacional	Ligera
RT024063 NO EXISTE 024 063 Habitacional Ligera RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 Processor RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT024032	NO EXISTE	024	032		Baldío	Baldío
RT025001 NAVARRO MARIA SONIA 025 001 1548.880 Local Comercial Solida RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT024033	NO EXISTE	024	033		Baldío	Baldío
RT025002 BAJA 025 002 327.579 Habitacional Ligera RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT024063	NO EXISTE	024	063		Habitacional	Ligera
RT025003 CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT025001	NAVARRO MARIA SONIA	025	001	1548.880	Local Comercial	Solida
RT025003 ANGEL 025 003 776.654 Habitacional Ligera RT025030 NO EXISTE 025 030 Habitacional Móvil RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT025002	BAJA	025	002	327.579	Habitacional	Ligera
RT025032 JARAMILLO ROBLEDO JOSE 025 032 963.525 RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA OLGA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT025003		025	003	776.654	Habitacional	Ligera
RT025033 ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA 025 033 395.121 Habitacional Ligera RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT025030	NO EXISTE	025	030		Habitacional	Móvil
RT025063 MAGDALENO RAMIREZ MARIA 025 063 385.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT025032	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	025	032	963.525		
RT131003 OLGA 025 063 365.669 Habitacional Ligera RT131003 MARIA LUISA LEDEZMA CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT025033	ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA	025	033	395.121	Habitacional	Ligera
RT131003 CAZARES 131 003 Bar (BOMBAY) Solida RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT025063		025	063	385.669	Habitacional	Ligera
RT132001 MARIA REYES 132 001 Baldío Baldío	RT131003		131	003		Bar (BOMBAY)	Solida
RT132003 NO EXISTE 132 003 Bar Ligera	RT132001		132	001		Baldío	Baldío
	RT132003	NO EXISTE	132	003		Bar	Ligera













RT133001	FELIX LEDEZMA MARTINEZ	133	001		Habitacional	Ligera
RT133002	ELOY MIRON LEON	133	002		Habitacional	Ligera
RT133003	MARIA DIAZ	133	003		Local Comercial	Ligera
RT133004	JOSE GUADALUPE PEREZ GARCIA	133	004		Baldío	Baldío
RT133005	JOSE GUADALUPE PEREZ GARCIA	133	005		Restaurant	Solida
RT133006	PETRA SALCEDA	133	006			
RT133007	JOSE GUADALUPE PEREZ GARCIA	133	007		Local Comercial	Solida
RT133008	NO EXISTE	133	800		Artesanías	Solida
RT133009	NO EXISTE	133	009		Local Comercial	Solida
RT134001	INMOBILIARIA PLAYA BOLA S DE RL DE CV	134	001	4083.350	Bar (PAPA'S &BEER)	Ligera
RT135001	JOSE AMPUDIA POLIN	135	001	750.000	Local Comercial	Ligera
RT135003	INMOBILIARIA PLAYA BOLA S DE RL DE CV	135	003	750.000	Baldío	Baldío
RT135005	PORFIRIO CESAR CONTRERAS PIMENTEL	135	005	375.000	Bar	Solida
RT135006	ELVIRA CARRERA	135	006	375.000	Baldío	Baldío
RT135007	AVALOS DISENO Y CONSTRUCCION SA DE CV	135	007	375.000	Habitacional	Ligera
RT135008	RAQUEL ESTRELLA GUZMAN	135	008	375.000	Habitacional	Móvil
RT136001	PETRA SALCEDA TRUJILLO	136	001	440.000	Baldío	Baldío
RT136002	PETRA SALCEDA TRUJILLO	136	002	650.000	Habitacional	Ligera
RT136003	MARIA EVA SALGADO GUTIERREZ	136	003	220.000		
RT136004	PETRA SALCEDA TRUJILLO	136	004	507.000		
RT136005	SILVIA MARGAIN MARTINEZ	136	005	270.000	Bar	Ligera
RT136006	SILVIA MARGAIN MARTINEZ	136	006	334.000		
RT136007		136	007		Restaurant	Solida
RT136008	PETRA SALCEDA TRUJILLO	136	008	510.600		
RT136009	BENJAMIN MARTINEZ RANGEL	136	009	618.300	Local Comercial	Ligera
RT136013	LUIS GUILLERMO JIMENEZ	136	013	220.000		
RT137001	RODRIGO AMPUDIA GUDIÑO	137	001	1936.250	Baldío	Baldío
RT137003	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO SA DE CV	137	003	420.000	Bar (CORONA)	Móvil
RT137004	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO SA DE CV	137	004	420.000	Bar (CORONA)	Ligera













RT137005	MARIA LUISA LEDEZMA FERNANDEZ	137	005	420.000		
RT137006	IGNACIO ZAMUDIO ORTEGA	137	006	953.590	PARKING	Ligera
RT137007	JAIME GARCIA ARTEGA	137	007	420.000	Bar (IGGY'S)	Ligera
RT137033	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO SA DE CV	137	033	210.670		
RT137034	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO SA DE CV	137	034	215.040		
RT137063	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO SA DE CV	137	063	319.430		
RT137064	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO SA DE CV	137	064	319.240		
RT138001	INMOBILIARIA PLAYA BOLA S DE RL DE CV	138	001	726.250	Local Comercial	Ligera
RT138002	INMOBILIARIA PLAYA BOLA S DE RL DE CV	138	002		Baldío	Baldío
RT138003	RODRIGO AMPUDIA GUDIÑO	138	003	350.000	Baldío	Baldío
RT138004	JOSE OSCAR JARAMILLO ROBLEDO	138	004	350.000	Local Comercial	Ligera
RT138005	JOSEPH RAYMOND SELNA	138	005	350.000	Comercial	Ligera
RT138006	CARLOS VILLEGAS GONZALEZ	138	006	467.500	Hotel	Ligera
RT138008	ARACELI RAQUEL ZUÑIGA ROMERO	138	800	350.000	Baldío	Baldío
RT138009	AMBERCO S DE RL DE CV	138	009	350.000	Baldío	Baldío
RT138010	ARACELI RAQUEL ZUÑIGA ROMERO	138	010	350.000		
RT138011	JOSEPH RAYMOND SELNA	138	011	350.000	Baldío	Baldío
RT138012	ALIX DESARROLLOS TURISTICOS SA DE CV	138	012	700.000	Baldío	Baldío
RT138014	HECTOR EFREN DEL RAZO OROZCO	138	014	376.250		
RT138036	ELIAS HERNANDEZ RODRIGUEZ	138	036	232.500		
RT139001	ALIX DESARROLLOS TURISTICOS SA DE CV	139	001	965.210		
RT139004	ALBERTO EDUARDO JARDON LOPEZ	139	004	153.750	Habitacional	Ligera
RT139005	BAJA	139	005		Habitacional	Ligera
RT139006	SARA CHAVEZ AMEZOLA	139	006	327.500	Habitacional	Ligera
RT139007	ANASTACIO PEREZ CASTRO	139	007	307.400	Baldío	Baldío
RT139008	IRMA NAVARRO YEE	139	008	302.400	Baldío	Baldío
RT139009	VICTOR MANUEL MUÑOZ IBARRA	139	009	199.400		
RT139010	ВАЈА	139	010		HOTEL (FESTIVAL PLAZA)	Solida













RT139034	RENE ARELLANO LAGARDE	139	034	148.000	HOTEL (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139039	BAJA	139	039		Baldío	Baldío
RT139201	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES SA DE CV	139	201	82.200	Villa hotel (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139301	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES SA DE CV	139	301	26.260	Villa hotel (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139302	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES SA DE CV	139	302	31.210	Villa hotel (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139310	NO EXISTE	139	310		HOTEL (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139313	NO EXISTE	139	313		HOTEL (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139316	NO EXISTE	139	316		Local Comercial	Solida
RT139401	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES SA DE CV	139	401	17.690	Villa hotel (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139402	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES SA DE CV	139	402	21.030	Villa hotel (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139403	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES SA DE CV	139	403	21.930	Villa hotel (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139501	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES SA DE CV	139	501	59.870	Villa hotel (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139601	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES SA DE CV	139	601	51.270	Villa hotel (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT139610	NO EXISTE	139	610		HOTEL (FESTIVAL PLAZA)	Solida
RT140001	LAURA LUISA TORRES RAMIREZ	140	001	1942.430	Baldío (PARKING)	Baldío
RT140003	JOSEPH RAYMOND SELNA	140	003	720.000	Baldío (PARKING)	Baldío
RT141001	JOSEPH RAYMOND SELNA	141	001	409.920	Habitacional	Ligera
RT141002	JOSEPH RAYMOND SELNA	141	002	409.920	Baldío	Baldío
RT141003	JOSEPH RAYMOND SELNA	141	003	391.860	Baldío	Baldío
RT141004	JOSEPH RAYMOND SELNA	141	004	625.000	Baldío	Baldío
RT141008	JOSEPH RAYMOND SELNA	141	800	400.600	Habitacional	Ligera
RT141010	SIMA BOYCE	141	010	67.480		
RT141070	SIMA BOYCE	141	070	67.480		
RT141090	SIMA BOYCE	141	090	238.000		













RT15002	JAIME ABARCA MAKLIS	150	002		Habitacional	Ligera
RT15003	NO EXISTE	150	003		Habitacional	Ligera
RT15004	NO EXISTE	150	004		Habitacional	Ligera
RT15005	NO EXISTE	150	005		Habitacional	Ligera
RT15006	NO EXISTE	150	006		Habitacional	Ligera
RT15007	NO EXISTE	150	007		Habitacional	Ligera
RT15008	NO EXISTE	150	800		Habitacional	Ligera
RT15009	NO EXISTE	150	009		Habitacional	Ligera
RT15010	NO EXISTE	150	010		Habitacional	Ligera
RT15011	NO EXISTE	150	011		Habitacional	Ligera
RT15012	NO EXISTE	150	012		Habitacional	Ligera
RT15013	NO EXISTE	150	013		Habitacional	Ligera
RT15014	NO EXISTE	150	014		Habitacional	Ligera
	LOS REGISTROS MARCADOS PERTENECEN A FASE I DE PROYECTO.					

FUENTE: MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI. ESTAS SON SUPERFICIES PRIVADAS DE PREDIOS REGISTRADOS POR CATASTRO Y EL ESTUDIO ABARCA AREA PUBLICA QUE NO ESTA REGISTRADA EN EL INVENTARIO DE CATASTRO.

Asentamientos

El levantamiento de asentamientos registran un área habitacional horizontal en el cuadro este en un conjunto de 203 predios organizados en un desarrollo disperso, en el cuadro oeste 3 hoteles y un motel dentro del área total. El municipio presenta características particulares en lo que se refiere a la distribución del uso del suelo, tal es el caso de la superficie desocupada, conformada por baldíos rústicos y urbanos dispersos en todo la Ciudad, los cuales suman 824.02 hectáreas, que representan el 35.3% del área urbana actual.

Vivienda

De acuerdo a las cifras del Censo General de Población y Vivienda del 2010 el municipio cuenta con 25,054 viviendas particulares y 9 colectivas con 90,668 ocupantes, por lo que se habla de un promedio de 3.6 habitantes por vivienda. Las viviendas se caracterizan porque están hechas con techos de concreto, madera o similares, muros de bloque o ladrillo adobe o madera.







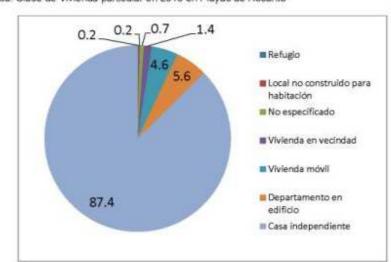






Únicamente el 0.73% del total de las viviendas están construidas con materiales no aceptables. Este tipo de viviendas están concentradas al norte y este de la mancha urbana.

De acuerdo con los micro datos del Censo de Población y Vivienda disponibles en la página web de INEGI se encuentra que el 87.4% de las viviendas particulares en el municipio de Playas de Rosarito es clasificada por INEGI como casa independiente.



Gráfica. Clase de Vivienda particular en 2010 en Playas de Rosarito

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI.

En playas de Rosarito se distinguen los siguientes tipos de vivienda

- Vivienda residencial.- Vivienda fija construida en el área urbana, con materiales de calidad, todos los servicios habitabilidad alta. Este tipo de edificaciones gozan de la perspectiva del mar. Los nuevos hitos son las torres condominiales y se adueñan de la costa,
- Vivienda de tipo medio.-Con materiales nuevos la mayoría de los servicios, se encuentra en fraccionamientos principalmente predominan fuera de la estructura urbana.
- La vivienda de tipo popular, es la mas común dentro de la zona urbana surgiendo de los predios ejidales o lotificaciones al margen de las normas actuales van incorporando espacios en familia.













- La vivienda precaria carece de todos los servicios y se hace con desperdicios o materiales de segunda mano, no existe en el área de influencia pero se menciona por clasificación.
- Vivienda Turística. Se aloja principalmente en la costa al oeste y sur de la población.

En el área de influencia se identifica actualmente una densidad baja existen cuatro rangos definidos en el PDCUP de PR 2013-2020 los cuales nos ayudaron a definir las zonas con muy baja densidad y densidad baja. El rango sin datos se refiere a la superficie con usos de suelo rústico, se identifico en el rango de o a 4 viv/ha la mayor superficie con un 25.80% y el rango de 10 a 12 viv/ha se identifico con un 2.53% de superficie.

RANGO	SUPERFICIE (HAS)	PORCENTAJE (%)
Sin datos	598.66	49.72
o a 4 viv/ ha	310.65	25.80
5 a 9 viv/ ha	264.24	21.95
10 a 12 viv/ ha	30.52	2.53
Total=	1,204.08	100.00

Fuente. - datos sustraídos del PDUCP de Playas de Rosarito, 2020.

En playas de Rosarito El déficit es de 303 unidades, mas 1,321 con necesidad de mejoras esto se describe en la siguiente tabla:

Hacinamiento

Viviendas	Ocupantos	Por hacinamiento		
VIVIEIIUas	Ocupantes	Ampliación 1 cuarto	Viviendas faltantes	
13,210	54,150	1,321	303	

Fuente: datos sustraídos del PDUCP de Playas de Rosarito, 2020.

Las necesidades de viviendas requiere de gestión publica para corregir las anomalías y aplicar el reglamento de edificaciones. Se debe asegurar los servicios públicos, eficiente el control urbano, mejorar el ambiente social, la calidad de los equipamientos para mejorar las condiciones y crear un ambiente de mejoría y desarrollo para los residentes del área de influencia y de Playas de Rosarito en General.

CALIDAD Y SISTEMA CONSTRUCTIVO

Las técnicas constructivas usadas son muy variadas observándose 4 tipos: 1.Block, Acero y concreto, 2. Stud metálico y densglass, 3. Mixta y 4. Madera. Además se usa el tipo de













vivienda movibles o móvil home estilo Americano. Técnicas usadas por razones de mercado y costo principalmente. De acuerdo al levantamiento la calidad se desglosa en tres tipologías de vivienda en referencia a calidad de construcción que son Solida, Ligera, Móvil.

La solida, cumple con servicios, es de buenos materiales y poseen normas técnicas.

La ligera es de materiales que varían en calidad puede o no cumplir con normas técnicas.

La móvil es la no permanente, o habitacional temporal.

Hay dos rasgos que distinguen al sistema constructivo la estructura de madera y la autoconstrucción. Y destacan la vivienda de segunda mano que se compra en la frontera, la vivienda transitoria conocida como móvil o remolque. Que se usan para ocupar los lotes, como renta temporal. Cuando han sido traídas del extranjero están prácticamente fuera de su vida útil.

CALIDAD DE CONSTRUCCION					
SISTEMA	SOLIDA	LIGERA	MOVIL		
CONSTRUCTIVO	EMPLEO DE	COMBINACION DE	CASA DE TIPO NO		
	MATERIALES	MATERIALES BUENOS	PERMANENTE.		
	ADECUADOS	Y MALOS			
BLOCK ACERO Y	Lo más	La corrosión	-		
CONCRETO	adecuado para	afecta el metal			
	la corrosión				
STUD METALICO Y	De rápida	Requiere de	-		
DENSGLASS	construcción	refuerzo exterior			
MIXTA	Adecuada para	Requiere de	-		
	soluciones	buenos anclajes			
	internas				
MADERA	Con acabados	Requiere	-		
	de estuco que	mantenimiento			
	protejan el	regular y			
	exterior	tratamiento			

En el área de influencia se identifico vivienda de tipo solida y ligera, además de tipo móvil. De acuerdo a las cifras del Censo General de Población y Vivienda del 2010 Las viviendas se caracterizan porque están hechas con techos de concreto, madera o similares, muros de bloque o ladrillo adobe o madera. El 0.73% del total de las viviendas están construidas con materiales no aceptables.













Cuadro. Materiales de construcción del techo de las viviendas en Rosarito. 2010

54.50%
33.56%
2.54%
2.52%
0.76%
0.58%
0.19%
0.16%
0.15%

 COMPARATIVA DE CANTIDAD DE CONSTRUCCION

 CALIDAD DE CONSTRUCCION (EN BASE A SUPERFICIE OCUPADA)

 SOLIDA
 32,600.00M2

 LIGERA
 27,000.00M2

 MOVIL
 5,400.00M2

 TOTAL
 65,000.00M2

 LOTES BALDIOS
 11500.00M2

Cuadro. Materiales de construcción del piso de las viviendas en Rosarito. 2010

Tierra	2.7%
Cemento o firme	55.1%
Madera, mosaico u otro recubrimiento	35.5%
No especificado	1.7%
Total de Viviendas	100.0%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI.

No existe una técnica constructiva uniforme o una tipología base se pueden ver viviendas permanentes adaptadas a casas móviles, en casas de segundo uso y en prefabricadas o reconstruidas. Por lo que no hay un carácter o estilo definido que sirva de prototipo.















VALORES CATASTRALES DEL SUELO

La zona de estudio se ha consolidado con un valor catastral alto debido a la cobertura de servicios turísticos, en la llamada zona centro de Playas de Rosarito los predios con frente al boulevard Benito Juárez y hasta una profundidad de 30.00 ml de la colonia Echeverría hasta el hotel rosarito se les aplicará el factor 1.5 del valor de zona que corresponda para contribución predial (datos de XX legislatura constitucional del estado libre y soberano de baja california 2012), mientras que los predios con frente al mar serán afectados por un factor de 1.25 veces su valor de zona homogénea hasta 30.00 ml de profundidad, y a los predios que se ubiquen frente al Blvd. Benito Juárez al norte desde los puentes entronque libre /escénica hasta plan libertador límite con Tijuana serán afectados por un factor de 1.25 veces su valor de zona homogénea hasta 30.00 ml.

Para el área de estudio se identificaron los valores catastrales que corresponden dentro del













límite, aunque actualmente no se encuentran homologados el valor comercial y el valor catastral nos representan un indicador del desarrollo de este sector en la ciudad. Cabe destacar que el valor catastral está en relación directa con la ubicación, acceso, fuentes de abastecimiento, densidad, prestigio, índice socioeconómico, servicios, infraestructura y equipamiento.

Tabla de valores catastrales unitarios, base del impuesto predial para el municipio de playas de Rosarito, Baja California. Con enfoque a zona de estudio y alrededores.

zona homogénea	referencia	Valor (m2)
o68	Col. Anexa Obrera	1,200.00
069	Col. Machado Sur	1,300.00
070	Quinta Del Mar	2,150.00
071	Reserva San Fernando (Playa)	2,150.00
072	Quinta Plaza	2,150.00
073	Fracc. Hacienda San Fernando (Habitacional)	1,195.00
074	Área Comercial De San Fernando	2,000.00
075	Colonia Basso	1,000.00
076	Col. Eduardo Crosthwaite 2da Sección	800.00
077	Arroyo Huacatay	600.00
078	Villas De Siboney	600.00
079	Zona Industrial Huacatay	1,000.00
080	Fracc. Colinas De Rosarito	750.00
081	Col. Ampliación Ejido Mazatlán	1,000.00
082	Colonia Crosthwaite 1ra Sección	670.00
083	Colonia Magisterial	1,288.00
084	Centro sección Playas	1,625.00
085	Centro Sección Playas Sur	2,000.00
o86	Condominio Vertical la Jolla de Rosarito	5,350.00
o8 ₇	Condominio Vertical Riviera de Rosarito	5,350.00
o88	Condominio Océana	5,000.00
089	Océana Casa del Mar	5,000.00
090	Centro Sección Carretera	1,700.00
091	Hotel Rosarito Comercial	2,200.00
092	Colonia 17 de Agosto	1,000.00
093	Rancho Altamira	700.00
094	Lomas Coronado	1.000.00
095	Rosarito Shores	2,000.00
096	Condo Hotel RB ₅	5,500.00
097	Catalina del Mar	500.00

XX Legislatura Constitucional del Estado Libre Y Soberano de Baja California 2012.





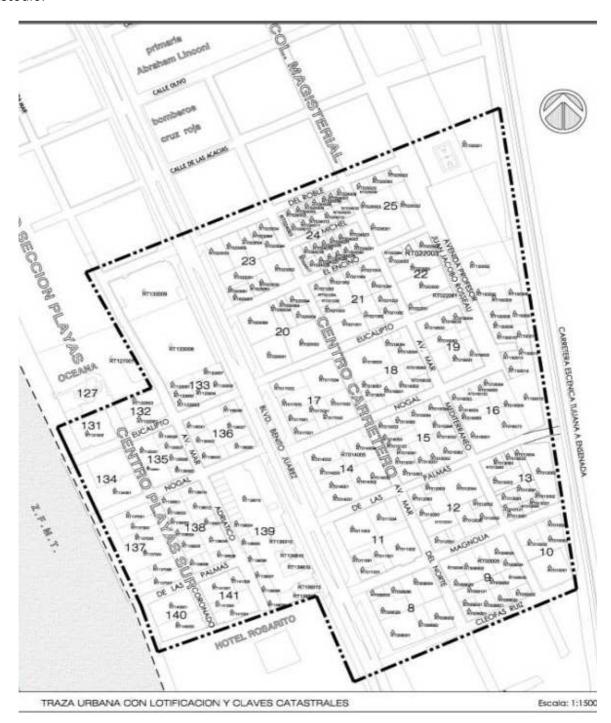








El valor catastral más alto dentro del área de estudio es de hasta \$5,000.00 x m2 perteneciendo dicho valor a Zonas condominiales frente a playa tipo vertical y el mínimo de \$ 1,700.00 m2 zona este del Boulevard Benito Juárez, en el Centro de Sección Carretera; siendo este valor el de mayor porcentaje con 42.45% de superficie tiene con respecto al área de estudio.















TIPOLOGIA DE VIVIENDA

Por sus características formales hay vivienda de tipo residencial, tipo medio, popular y transitorio. La residencial regularmente se destina a mercado turístico y suele ser de la mejor calidad con todos los servicios. La vivienda de tipo medio emplea materiales nuevos y también contiene servicios con espacios bien distribuidos. La vivienda popular son viviendas de autoconstrucción regularmente emplean bloque, ladrillo, y madera para su construcción, no tiene un plan de construcción y sus espacios son mínimos aunque cuenta con todos los servicios. En cuando a la casa móvil es de uso temporal suele emplearse como hogar de vacaciones y algunas veces se adapta a una casa permanente.

Hay viviendas en lotes desde 120 hasta 450m2 y viviendas desde 60 hasta 200 m2. Es usual que un predio no está totalmente construido salvo los predios que tiene una función comercial.

IMAGEN Y PERCEPCIÓN DEL ESPACIO URBANO

Por sus dimensiones y ubicación se distinguen los hoteles con más de 10 niveles, estos son los que aprovechan el acceso al mar tienen la vista privilegiada de la playa y la ciudad. Por su percepción tienen las características de aparecer como nodos referenciales que permiten establecer la ubicación de sitios concretos.

Los accesos a playa para el resto de la ocupación en la zona no poseen una identidad e imagen adecuada que estimule la circulación peatonal y sean atractivos para cruzar dicha senda, más bien tienen un aspecto descuidado, abandonado que genera un sentimiento de inseguridad y muy poco presentable.

Existe una prevalencia de criterios individuales en las construcciones de las formas, los usos y las densidades, esto ofrece una imagen sin clara intención unificada y más bien con rasgos eclécticos. Existe una barrera visual desde el boulevard principal hacia la playa por lo que este además de ser muy austero en si no genera atracción peatonal ni tiene una buena integración con los comercios locales los cuales se ubican en su mayoría a todo lo largo del boulevard.













No hay aplicación de criterios paisajísticos, obras de carácter escultórico, arborización, señalizaciones con presencia estética, las banquetas no son adecuadas para un paseo relajado debido a la mala condición topográfica o de niveles, y no hay integración entre los comercios y la zona peatonal.

Los elementos arquitectónicos más destacados considerados nodos son el hotel Rosarito, Hotel Festival Plaza y Papa's and Beer. De los cuales el más tradicional es el Hotel Rosarito mientras que el Festival plaza es de un estilo más bien postmodernista y el Papa's tiene un estilo más bien orgánico de playa, lo que nos da una idea de la muy variada y arquitectura e imagen del paisaje urbano que puede resultar hasta polémica aun más si se compara al resto de edificaciones dentro del área de estudio que afectan psicológicamente la percepción de los visitantes de la zona y dan diversas respuestas al sentido del color, líneas, formas de la estética arquitectónica ya sea empática o no. El Hito principal es la playa desde luego la cual carece de andadores, iluminación, servicios y mobiliario urbano que completen la riqueza visual y las actividades turísticas.

El conflicto aquí no se plantea en la calidad, cantidad y diversidad de relaciones entre las construcciones cuyo reto es lograr una ética urbana cuya aspiración lleve a una forma con mejores condiciones para el bienestar de los visitantes con calidad de edificaciones, higiene, técnica que supere el desorden mediante belleza y armonía de nuevas construcciones con atención a la pregnancia (cualidad de las formas visuales que captan la atención del observador por la simplicidad, equilibrio y estabilidad estructural.)













3.4 INTEGRACIÓN DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

DIAGNOSTICO AMBIENTAL

Fuera del límite urbano propuesto hay recursos que proteger y conservar como la playa que viene a ser el punto de atracción del distrito turístico, este corredor como concentrador de capital, y actividades humanas viene a ser de mayor demanda. Lo que correspondería dentro de la limitante propuesta es apoyar con el mantenimiento saneamiento y limpieza del distrito, dicha promoción de saneamiento dentro del Distrito turístico influenciara zonas cercanas o colindantes como es el caso de la playa.

Es necesario implementar políticas de control en los desarrollos en la zona de playa que prevengan contaminantes afectables para el área y que protejan el ambiente natural para que siga siendo atractivo al turismo.

DIAGNOSTICO URBANO

A nivel centro de población la mixtura en los usos de suelo es diversa respuesta de las actividades turísticas y los servicios que conlleva, será necesario plantear estrategias las cuales contemplen la factibilidad en la conversión de usos, en medida que se ha observado la intensidad y consolidación de servicios turísticos en Playas de Rosarito y principalmente en la zona norte.

La incorporación del aspecto turístico, urbano y ambiental en la zona de estudio ofrece un conjunto de factores que unificados tienen un potencial relevante para la activación económica.

Los factores que interfieren derivados del análisis vienen siendo:

- La inseguridad, uno de los principales problemas por el cual la fluencia de visitantes disminuyo drásticamente en los últimos años. Lo que hace necesario brindar una atención especial a la seguridad pública y las leyes de protección para que las personas sientan tranquilidad y se garantice su integridad.
- En el caso de la infraestructura aunque está cubierta es necesario se optimicen para que respondan a los usos de la zona, como la capacidad de carga eléctrica, la captación de aguas negras, la infraestructura de comunicación, la planeación













adecuada para que los pluviales no causen un caos en las actividades urbanas durante épocas de lluvia. Se debe atender también a la imagen urbana en lo concerniente al cableado aéreo que causa un aspecto desordenado.

- Los equipamientos como el caso de áreas de recreación y cultura ya sea parques, plazas, explanadas para eventos de folclor y cultura son escasos casi nulos. Según las observaciones no existe tampoco estacionamiento público suficiente, ni lugares de asistencia al turista como de información y traducción.
- De la calidad de construcciones no existe una técnica constructiva uniforme se pueden ver viviendas permanentes adaptadas a casas móviles, en casas de segundo uso y en prefabricadas o reconstruidas. No hay un carácter o estilo definido que sirva de prototipo.
- Un aspecto importante es el desarrollo de áreas baldías en el interior de áreas ocupadas regularmente por viviendas, este patrón causa problemas de movilidad y aprovechamiento del suelo que pueden tener un valor natural y productivo.
- El impacto que la disposición de residuos sólidos que se produce puede variar ya que se tira basura en las calles, en las playas que son el principal atractivo, pudiendo no solo dañar la imagen de la zona sino también perjudicar el agua, favorecer la proliferación de roedores e insectos y eventualmente ocasionar enfermedades, y contaminar el aire debido a la descomposición o exposición de los sólidos que se tiran sin cuidado.
- Del sistema vial no hay suficientes alternativas de acceso y despeje de la zona, se presentan congestionamientos sobre todo durante eventos de relevancia, que aunque no es de gran complejidad por ahora se debe considerar el aumento de vehículos que amenazan la calidad de aire de la zona, la capacidad de movilidad y la atención del peatón. Que se pueden mejorar considerando las jerarquías viales y sus características.
- Del transporte público los cierres de circuito o sitios de los taxis de ruta que circulan el área de estudio se ubican en avenidas que cruzan el boulevard principal causando entorpecimiento vehicular ya que no quedan encerrados sino justo sobre













la avenida además de ocupar cajones de estacionamiento de las aceras. de los paraderos prácticamente no tienen presencia regularmente el transporte suele entorpecer la circulación ya que se para en lugares no adecuados, causando malestar en el área turística. No se ha dado importancia a medios alternativos de transporte el peatón y ciclista se ha desatendido.

- La circulación peatonal se ve afectada por que algunos negocios apropian el área que es insuficiente dejando al peatón fuera de circulación lo que resulta riesgoso,
 Además de ser desagradable el hecho de la poca accesibilidad que tienen las banquetas con los cambios bruscos de niveles y que no tienen rampas. Es importante destacar la falta de atención al aspecto de las banquetas sin criterios de diseño.
- Hay señalizaciones de tipo informativo que indican nombre de calles, hitos, iconos o lugares importantes del tipo de señalización Turístico ni restrictivos, solo en algunos casos hay faltantes. En cuanto al señalamiento horizontal, está clara la falta de mantenimiento en las marcas dentro del área de estudio tanto de intersecciones, cruce de peatones, guarniciones, prohibición de estacionamientos, sentido vial.
- En cuanto a la imagen y percepción del espacio urbano no hay aplicación de criterios paisajísticos, obras de carácter escultórico, arborización, señalizaciones con presencia estética, las banquetas no son adecuadas para un paseo relajado debido a la mala condición topográfica o de niveles, y no hay integración entre los comercios y la zona peatonal solo en ciertos casos excepcionales. es la playa desde luego la cual carece de andadores, iluminación, servicios y mobiliario urbano que completen la riqueza visual y las actividades turísticas. La prevalencia de criterios individuales en las construcciones de las formas, los usos y las densidades, ofrece una imagen sin clara intención unificada. Es importante destacar el bajo aprovechamiento de la riqueza artística y cultural local dentro de la imagen urbana.













DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO

Este diagnóstico hace referencia a los aspectos demográficos; dinámica de crecimiento, estructura de edades, género, número de familias, PEA; muestra los aspectos sociales que presenta la población de Playas de Rosarito, a través de indicadores de pobreza. Y por ultimo expone los aspectos económicos por sector de actividad que tiene el municipio y su participación en el PIB del Estado, procurando particularizar en el área de aplicación del programa. Se señala la problemática actual y se identifica el potencial futuro. Así mismo se incorporan los resultados censales del año 2011 y los Resultados del II Conteo de Población y Vivienda. De igual manera se utilizan otras fuentes de información contenidas en planes y programas de desarrollo urbano, otras fuentes de información proporcionadas por el Ayuntamiento de Playas de Rosarito a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y de otras dependencias de los distintos órdenes de gobierno.

Esta región fronteriza se identifica como la región de mayor atracción y confluencia de población y actividad económica del país. Su siempre acelerada dinámica económica, resultado de la ubicación estratégica de Baja California adyacente al Estado de California de Estados Unidos de Norteamérica, le asigna esta particularidad y dependencia. En años recientes, se ha centrado la atención en materia de planeación urbana en la conformación de las zonas metropolitanas. En el caso particular de Baja California, la Zona Metropolitana de Tijuana está integrada por Tijuana Tecate- Rosarito en su condición regional fronteriza. La metropolización se expresa en el territorio a través de la creciente demanda de suelo urbano como la constante a resolver. Responder a la demanda de suelo para vivienda, actividad económica, industria, comercio, servicios, turismo, equipamiento urbano, vialidades, etc. se plantea como objetivo primordial en planes y programas de desarrollo urbano.

El crecimiento poblacional ha provocado que durante los últimos 15 años la población de Rosarito casi se duplique, el perfil demográfico del municipio demuestra también que la población es en su mayoría personas jóvenes que pronto se incluirán a la fuerza laboral del municipio. La Incidencia delictiva ha disminuido en los últimos meses por lo que se espera que en corto plazo esta tendencia se mantenga, lo que mejorará el ambiente de la región atrayendo más turistas nacionales e internacionales, la economía está en gran parte basada en los servicios de













preparación de comidas y de alojamiento temporal por lo que el municipio tiene la capacidad de convertirse en un punto turístico importante. La recuperación económica internacional y la cercanía con Estados Unidos y el estado de California, representa un área de oportunidad importante para atraer mayores recursos y divisas al municipio, en este sentido la necesidad de mejorar la infraestructura turística se hace trascendental para lograr estos objetivos.

Se observa que por lo menos el 64% de las actividades turísticas están presentes en el área del Distrito Turístico en diferentes grados según el conjunto de programas e infraestructura establecida para el efecto, mientras que el 36% restante no tiene una presencia significativa en términos económicos o sociales. Se espera que en el futuro el programa de regeneración del centro turístico sean revisados los factores que funcionan como activadores de las acciones que mueven el turismo, de manera que se refuercen, por un lado, aquellos que representan mayores ventajas, mientras que por el otro, se revisen y reprogramen los que requieren de mayores apoyos de promoción e inversión, mostrando interés por los no presentes. Si las voluntades de la sociedad y el gobierno llegan a coagular, el fruto más preciado será el de una campaña congruente que valorice y promueva la oferta a la altura de un mercado exigente dispuesto a pagar esa calidad de servicio. Se están viviendo tiempos adversos, un mercado inmobiliario contraído, con una economía en recesión, un gasto público recortado de por si insuficiente, el escenario no resulta claro principalmente en el corto plazo.

DIAGNOSTICO-PRONOSTICO

Este apartado identifica las condiciones actuales del área de Influencia, e integra los principales elementos que conforman al sitio como son los aspectos ambientales, socioeconómicos y urbanos. Para el diagnóstico de los aspectos ambientales se refiere a las principales características y potenciales naturales, determinando los riesgos naturales; los aspectos socioeconómicos identifican las características demográficas en referencia a la estructura económica-productiva se mencionan los indicadores económicos así como las principales actividades productivas servicio y turismo. Por lo que respecta aspectos urbanos se diagnóstica la infraestructura, equipamiento, suelo urbano y vivienda, que permita identificar los déficits; concluyendo con la integración del Diagnóstico – Pronóstico definiendo la aptitud













territorial, las proyecciones de población y los requerimientos que deriva el crecimiento poblacional.

Para sintetizar la situación ambiental y urbana del centro turístico de Rosarito se hizo un análisis FODA, identificando las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que presenta el área de estudio. Refiriéndonos con fortalezas y debilidades a las condiciones propias del sistema de las que se puede ejercer control dependientes del ambiente y acción directa. Las oportunidades y amenazas constituyen por otro lado las condiciones que pueden favorecer intervenciones de manejo orientadas a la preservación de bienes y servicios mientras que las amenazas representas barreras en el logro de la misión y visión.

FODA DISTRITO TURISTICO ZRR					
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS		
UBICACIÓN GEOGRAFICA	SU IMPORTANCIA COMO CENTRO URBANO	ESCASOS RECURSOS	INTERVENCION EN PLANEACION DEFICIENTE		
DESTINO DE PLAYA	EQUILIBRIO ENTRE RESIDENTES Y DISPOSICION DE SERVICIOS	INFRAESTRUCTURA CON DEFICIENCIAS SOBRE TODO EL PLUVIAL	CONFLICTOS VIALES POR FALTA DE VIAS DE ACCESO		
CONTENER LA MAYOR	CREACION DE NUEVAS	EL DESCUIDO DEL	DESCUIDO DE RIQUEZA		
AGLOMERACION DE NEGOCIOS DE POTENCIAL TURISTICO	FUENTES DE INGRESOS Y EMPLEOS	PEATON Y CICLISTA	NATURAL POR DESARROLLO URBANO		
INFRAESTRUCTURA Y	REACTIVACION SOCIAL,	FALTA DE PLANEACION	DESARROLLO NO		
EQUIPAMIENTOS CUBIERTOS	CULTURAL, ECONOMICA	PASADA	SOSTENIBLE		
FORMAR PARTE DE LA RUTA	PROTECCION DEL MEDIO	DEMASIADA	AMENAZAS DE TIPO		
TURISTICA DEL ESTADO	FISICO NATURAL	CIRCULACION VEHICULAR	NATURAL		
EL GRAN NUMERO DE SUPERFICIE BALDIA	ESPACIOS PEATONALES	FALTA DE AREAS DE RECREACION Y CULTURA	DEPENDER DEL TRANSPORTE URBANO PARA DESPLAZAMIENTOS		
RUTA CICLISTA ANUAL	DESARROLLAR TURISMO	FALTA DE ESTACIONAMIENTOS	INSEGURIDAD		
HOSPITALIDAD	POSIBLE INVERSION EXTRANJERA	DESCUIDO DE IMAGEN URBANA	EXCESO DE COMERCIO AMBULANTE		
	MAYOR PERCEPCION FEDERAL	BELLEZA ESCENICA OCULTA	EXPLOSION INADECUADA DE LOS PRODUCTOS MARITIMOS		
PRESTIGIOSAS EMPRESAS	PRODUCTOS RECONOCIDOS MUNDIALMENTE	FALTA DE INFORMACION PARA ESTRATEGIAS DE COMPETITIVIDAD	EXTORSION Y CORRUPCION POLICIAL		













Para elaborar el pronóstico sobre la situación del centro turístico rosarito y los retos que, se diseñaron un conjunto de escenarios (acelerado y controlado) basados en simulaciones, a fin de recrear el posible comportamiento de los ante un conjunto de circunstancias o fuerzas conductoras, y de sus posibles impactos ambientales.

Por lo planteado en los diagnósticos se comprende el escenario actual se entiende el comportamiento que tiene, con base en las presiones económicas, sociales y ambientales que actualmente ocurren y que persistirán a futuro.

El escenario acelerado se plantea como las posibles respuestas que tendría el centro turístico en virtud de un incremento en la magnitud y severidad de las fuerzas directrices y las presiones económicas, sociales y ambientales.

Un escenario controlado, consiste en el análisis a futuro del comportamiento que tendría el centro turístico, con base en la aplicación de acciones que fueran diseñadas para prever, mitigar y compensar las tendencias negativas derivadas de las actuales fuerzas directrices y presiones económicas, sociales y ambientales.

ESCENARIO ACELERADO

En un escenario acelerado el centro turístico continuaría bajo condiciones regulares con detrimento de la imagen urbana, descuido de los andadores peatonales. Problemas constantes de inundación y entorpecimiento de circulación por la falta de un planteamiento pluvial con la debida capacidad técnica, no sería una zona fructuosa económicamente ya que no se resuelven los problemas de calidad en los servicios turísticos ni se hacen más atractivos. Se continuara careciendo de espacios públicos de recreación y áreas verdes, lugares de reunión y convivencia. Seguirá incrementando el transporte vehicular, generando mayor congestión vial y conflictos en las pocas vías existentes agudizado por la falta de estacionamientos. La variada diversidad de estilos de arquitectura continuara en deterioro de la imagen, rompiendo el equilibrio volumétrico y la continuidad de las fachadas. De no resolverse los problemas de inseguridad y no se aplican servicios de protección para el área turística el número de visitantes seguirá en decremento. La falta de cuidado al área de playa será infructuoso por la falta de herramientas para la promoción de la zona que qaranticen al turista una total satisfacción.













ESCENARIO CONTROLADO

En un escenario controlado Las áreas de servicio turísticas se protegerán y mejoraran la calidad de servicios. Se controlaran las fuentes de contaminación, eliminando basura y educando a los usuarios para que mantengan limpia la zona, las playas estarán sujetas a prácticas de saneamiento se considerara un producto turístico consolidado, rentable y con un nivel de calidad en servicio y equipamientos que cubrirá las expectativas de los visitantes.. Se controlara la calidad del aqua, se aumentara la capacidad de infraestructura eléctrica, habrá un eficiente sistema pluvial y de comunicaciones. Se reorientara el uso de espacios para tener mayor aprovechamiento de las áreas libres que sirvan a proyectos recreativos, culturales y de áreas verdes. Los servicios públicos serán administrados por las instancias que establecerán medidas para llevarlos con orden. Se resolverán los problemas viales, se organizara el transporte público, y resolverá la falta de estacionamiento por lo que se lograra un entorno amable que fortalezca la interacción social. Además quedaran criterios establecidos para normar la construcción en cuanto a altura, materiales y procedimientos constructivos de calidad que permitan la integración de medio y el paisaje. Se protegerán y restauraran andadores peatonales que se adecuaran para tener mayor accesibilidad y belleza estética. Se aplicaran criterios de diseño y mantenimiento a vialidades e imagen urbana. Se implantaran políticas de restauración, protección, preservación y aprovechamiento sustentable que favorezcan el turismo y al ambiente, la recuperación de espacios urbanos para generar espacios recreativos, El centro consolidado como Distrito Turístico Rosa Rito será un ejemplo exitoso de una empresa común dedicada al turismo y protección de bienes ambientales y físicos.

SOLUCIONES ESTRATEGICAS

El área de estudio ubicada en el centro de Rosarito se ha promovido su desarrollo con base a las actividades de turismo, los cambios de uso de suelo por generación productiva se generan siguiendo el curso del boulevard principal que a su vez sigue paralelo al curso de la playa. La estructura de usos tendrá que favorecer al turismo. Esta perspectiva en la zona de estudio nos orienta a reconocer los potenciales de las actividades turísticas, para













establecer criterios de sustentabilidad a largo plazo; y los potenciales turísticos dependientes de las características del medio ambiente natural que conserva valores paisajísticos que con la gastronomía, artesanías y entretenimiento son el principal atractivo de la zona.

La perspectiva de desarrollo bajo el nombre de "Distrito turístico zona Rosa Rito", requiere cambios importantes en las estrategias de promoción e impulso de las actividades productivas que deberán buscar compatibilidad entre el potencial económico y el potencial natural que redunde en un crecimiento económico integral. El aprovechamiento de los potenciales turísticos de la zona permitirá elevar los niveles de vida de la población con la propuesta de proyectos generadores de ingresos. Esto requiere del aprovechamiento optimo de los recursos que impulse a la cultura urbana. Es imprescindible garantizar que este se realice de forma ordenada y funcional que mantenga el equilibrio. Este sistema tiene que ser entonces compatible con acciones de conservación, protección y aprovechamiento.

Para lograr establecer en el Distrito una plataforma integral que estimule la actividad económica, la inversión en nuevos productos turísticos, y la afluencia de más y mejores visitantes, se propone mantener los usos urbanos restringidos en el área del distrito turístico para que sea una zona bien definida de usos y servicios turísticos. Se propone también consolidar, re densificar, y mejorar la infraestructura existente, mejorar los sistemas de equipamientos y servicios para que sean más eficientes en su rol de actividades turísticas. Considerando que la actual área urbana deberá saturarse para aprovechar la infraestructura, se debe dar un valor agregado a sus potenciales paisajísticos, económicos y culturales por lo que la política recomendada debe incluir acciones que orienten a la mejora de la calidad de imagen urbana del boulevard principal como paseo urbano así como la calidad de la fisionomía urbana y los servicios que integran el Distrito.

Deberán considerarse dos aspectos relevantes para la fisionomía urbana de todo el distrito como son los criterios de diseño de las edificaciones, que regulen alturas de construcciones, incorporación de elementos de diseño armónicos, y el respeto por la reglamentación municipal y procesos de concientización de la población para las construcciones particulares además mejores criterios para ubicación y diseño de anuncios espectaculares, publicidad, carteles y propaganda; la localización de mobiliario urbano,













señalización turística y los criterios para zonas peatonales y recreativas a lo largo de andadores propuestos. Se debe asegurar que el Distrito sea amable al peatón constituyendo banquetas anchas para fácil accesibilidad y circulación, eliminación de infraestructura aérea postes de electricidad telefonía y otros que obstruyan la circulación de banquetas. Se propone agregar mobiliario urbano funcional y atractivo, así como vegetación de la región. Sera de gran importancia crear estímulos económicos y flexibilidad en trámites para detonar la inversión. Promover reglas de operación del distrito y de los negocios que en conjunto contribuyan a una buena experiencia de visitantes, para que repitan y recomienden el lugar. Se propone una estructura promocional con un plan de inversión a operadores de negocios en la región a través de eventos y campañas.

VIVIENDA

Según los diagnósticos analizados sabemos existe demanda de vivienda actualmente pero hay más necesidad de calidad en ciertas unidades de vivienda y que por el curso que puede tomar el Distrito turístico la posibilidad es de que exista en el futuro mayor demanda de vivienda de alquiler para visitantes y personas que laboren en la zona del distrito.

Se propone por tanto:

- una política habitacional con énfasis en mejorar los criterios cualitativos y de imagen de las viviendas que permitan mejorar la calidad paisajística del Distrito, además de densificar el suelo
- Estímulos de desarrollo de vivienda mixta, económica y media, en predios adecuados.
- Se propone el crecimiento vertical de vivienda de hasta 4 niveles sobre el nivel de calle, con comercios y estacionamiento en primer nivel, a través de incentivos que se definen específicamente en la normatividad propuesta para el Distrito Turístico.
- Facilidades en densidades para la viabilidad económica del desarrollo a través de CUS y
 COS más generosos.













- Eliminación del requerimiento de estacionamiento de viviendas dentro del distrito para estimular la reducción de uso vehicular de los residentes estableciendo los criterio específicos para lograrlo en propuesta de leyes del Distrito.
- La creación de zonas designadas de estacionamientos públicos accesibles cercanos a los usuarios del distrito, que de noche aloje vehículos de residentes.
- Gestionar un programa especial con Infonavit para estimular el desarrollo y adquisición de vivienda, mediante programas piloto de infonavit para densificar los centros urbanos. Facilitación de permisos y tramites municipales así como incorporación de un plan para desarrollo de vivienda a los propietarios de predios en la zona.

ZONIFICACION

En el planteamiento del plan maestro se define una zonificación de los usos de suelo del Distrito Turístico y se plantea la delimitación del área de regeneración con visión a 10 años. La Ubicación de zonas con mayor potencial turístico a zonas de conservación, zonas de intervención para rehabilitación.

Se establece la propuesta para recorridos, lugares de descanso, áreas de divulgación cultural, esparcimiento, andadores, conexiones con hoteles y otros atractivos potenciales, mercado artesanal, estacionamientos, se detectan los elementos ancla, sanitarios públicos y lugares de emergencias. Y también se marca ubicación de señalizaciones, estaciones de transporte público, estaciones de servicio, localización de infraestructura, y circulaciones vehiculares que servirán a elevar el potencial del distrito turístico.

COMPATIBILIDAD DE USOS

Los esquemas de compatibilidad de usos se definen por su intensidad:

En un **área de vivienda mixta de alta densidad habitacional** como se menciono anteriormente se propone una elevación en cuanto a la construcción de niveles de hasta 4













plantas sobre el nivel de calle donde la superficie del primer nivel sea usada como estacionamiento con comercio que se integren a la actividad turística. Este uso se supone en un lote de 20 metros de frente con un mínimo de 800 m2 de superficie. Que tenga estrictos criterios que deben respetar la fisionomía urbana.

En un área habitacional de media densidad Donde predominen un uso habitacional con edificaciones de hasta dos niveles la densidad propuesta es con un lote mínimo de 8 metros de frente con 160m2 de lote mínimo.

Área turístico Hotelera Comprende de 4 a 5 hectáreas de la superficie de la zona de estudio, estos predios tiene el atractivo turístico principal que es la playa, tienen los recursos paisajísticos que ayudan al desarrollo de sus usos habitacionales se permiten en la zona albergues, condominios, hoteles, moteles o villas de carácter hotelero.

El equipamiento urbano está en función de lo requerido en una zona turística, la altura máxima que se permite debe ser acorde a la altura establecida dependiendo de la zonificación donde se ubique dicho equipamiento y su intensidad de construcción estará de acuerdo al tipo de proyecto.

Corredor comercial primario En lo que respecta a la zona comercial hay una mezcla de usos comerciales y de servicios de carácter urbano, que se posan a lo largo del boulevard principal.













TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Simbologia:

Distrito Turistico Zona Rosa Rito		Simbologia	Usos F Usos C	Permiti Condici Prohibi	onados				e		
USOS DE SUELO	USOS DEL DISTRITO TURISTICO	Habitacional Mixto (Habitacional urbano, comercio y servicios	Habitacional Turistico	Habitacional Urbano	Comercial y servicios Turisticos	Comercial y servicios	Zona Industrial ligera	Recreacion	Servicios	Equipamiento	Infraestructura
USOS ESPECIFICOS	\rightarrow	100			<u> </u>			-	01		_
HABITACIONAL											
COMERCIO											
Comercio Temporal	_							_			
Tianguis		С									
Expo-ventas		c									
TURISMO Y ALOJAMIENTO		-									
Turismo											
Hoteles y moteles											
Alojamiento								_			
Casas de Huespedes											
Albergues		-									
Dormitorios	_							_			
RECREACION	_						_	_			
Billares y boliches											
Centros sociales	_										
Cantinas y bares		С									
Restaurantes						N .					
Centros nocturnos	\neg	С									
Discotecas y salas de baile		c									
Cafex											
Galerias											
Casinos		С									
SERVICIOS		7	†								
Servicios especializados											
Estacionamientos publicos											
Servicios de comunicacion y transporte											
Servicios Financieros, seguros y finanzas											
Servicios profesionales, tecnicos especializados									81		
Asistencia social											
Administracion Publica											
Asociaciones civiles, politica y culturales.											
EQUIPAMIENTO											
Transporte											
Paradas de autobuses											
Sitio de Taxis		С			С	С		С			
Áreas verdes y espacios abiertos.											
Jardin vecinal									,		
Plazas y explanadas.											
Gimnasio											
Parque Urbano											
Servicios urbanos											
Comandancia de policía											
Modulos de atencion al publico											
INDUSTRIA											
Industria casera											
Manufactura de pasteles, panes o similares											
Ceramicas y artesanias leve escala				1							













EQUIPAMIENTO URBANO

Se propone un criterio de dotación en el que el Distrito Turístico y sus usuarios Satisfagan sus necesidades primarias básicas. Como el caso de equipamientos de estimulación cultural o recreación (basados en eventos con uso de las áreas públicas), comunicaciones, servicios, religiosos, salud (a nivel de clínicas, farmacias o emergencias de baja peligrosidad) y de comercios. Aprovechando para necesidades mayores los equipamientos de zonas adyacentes cercanas como sería el caso de equipamientos de educación, salud(a nivel de hospitales o casos de emergencias de alta peligrosidad), áreas deportivas, cultura, equipamientos regionales y asistencia pública.

INFRAESTRUCTURA

Acorde los diagnósticos observados, Se cuenta con los servicios de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Energía Eléctrica, Telefonía, pero requiere de ampliación se perfeccionamiento del servicio y de capacidad para dar un servicio de clase mundial. Por ejemplo el control de los pluviales del cual durante este año se realizaron obras para la mejora de funcionamiento del mismo esperando sea una solución bien analizada y calculada que ayude a evitar la concentración del agua de lluvia sobre el Blvd. Benito Juárez. También se debe preparar aumento de densidad de población dentro del Distrito lo que implicara que aumente la demanda de servicios implicando proyectos de instalaciones que planteen un crecimiento por fases que complementen y amplíen la cobertura de las redes para cubrir la nueva demanda incluyéndose las debidas modificaciones en las redes existentes. En cuanto a los servicios de energía eléctrica y telefonía además de hacer énfasis en su ampliación se debe tener en cuenta el costo que implicara la mejora de la imagen urbana, accesibilidad en banquetas planteando un proyecto subterránea dentro del distrito turístico.













VIALIDAD Y TRANSPORTE

La respuesta en cuanto a estructura vial se propone conservar este criterio de distribución atendiendo a la clasificación para canalizar los flujos viales, la idea principal es generar un paseo peatonal en el corredor principal que ayude a la interacción del peatón con los comercios. Es importante el diseño y planeación de las vías con el adecuado diseño urbano en nodos e intersecciones, con tratamiento paisajístico, la dotación de estacionamientos clave y áreas de ascenso y descenso del transporte que serán imprescindibles.

En lo que concierne al sistema de transporte para consolidar la comunicación con el resto de la ciudad, se debe establecer el servicio de transporte que se dirija a los distintos nodos de atracción. En la actualidad ya hay un sistema de transporte el cual requiere de mejoras en cuanto a las zonas de ascenso y descenso así como la ubicación de sitios estratégicos. Se debería incorporar un plan de operación de taxis nocturnos en fines de semana de alta densidad.

CONSERVACION

Se propone la incorporación de la actividad eco turística y la actividad deportiva aprovechando el potencial de la zona del Distrito, contribuyendo a fortalecer la protección del medio estableciendo políticas de acción para la conservación y saneamiento de la zona urbana Rosa Rito, Una de las propuestas incluye la creación de andadores de acceso a la playa de las calles que desembocan en ella que permita el disfrute de la zona respetando las características y manteniendo la integración de manera sustentable. Dentro de la cual el reglamento de operación de negocios puede exigir la separación de los deshechos, en un proyecto integral con el sistema de recolección de basura.

Se debe aumentar la eficacia de recolección de residuos, tratamiento y disposición final que mejore los métodos de recolección y técnicas de reciclaje con base en la participación ciudadana. En otros aspectos se propone que en cuanto a los posibles eventos inesperados de tipo natural se realice en un mediano plazo un estudio de riesgos que implique un programa de prevención y de atención inmediata, en el que las autoridades de protección civil













como el gobierno municipal deben colaborar integrando a la población para su participación.

En cuando a preservación cultural se propone crear un programa de investigación, conservación y difusión de los valores culinarios regionales, valores de actividades turísticas, artesanales, el resto de los centros turísticos así como la capacidad de alojamiento tanto de visitantes como de segundas viviendas para extranjeros.

FISIONOMIA URBANA

Se debe afianzar la fisionomía urbana mediante la elaboración de proyectos de arquitectura del paisaje que aumente el valor de los servicios turísticos y su potencial, estableciendo normas que apoyen la limpieza y armonía de la imagen urbana, calles, banquetas, intersecciones, anuncios de negocios, y mobiliario urbano con su entorno. Se proponen andadores peatonales, plazas zonas destinadas a estacionamientos para mantener áreas peatonales despejadas. Esto a través de estímulos y sanciones establecidas en la propuesta normativa del Distrito que incentive mas y nuevos comercios que a su vez activen los frentes de banquetas.

CRITERIOS ESTRATEGICOS PARA LA GESTION

Se debe crear un programa de acción conjunta para la realización de los proyectos cuyo objetivo es la mejora de la calidad de vida de la zona Rosa Rito, donde el sector privado, gobierno y la comunidad se coordinen para establecerlo.

- Deben coordinarse los gobiernos Federal y Estatal para mejorar la infraestructura y vialidades.
- La Coordinación interinstitucional de dependencias y organismos del Gobierno del Estado es necesario para la gestión de programas y acciones de impacto en el Distrito.
- La coordinación del Gobierno conjuntamente con los representantes de los sectores privado y social para la instrumentación de proyectos de inversión y socioeconómicos en la región.
- Creación de organismos ciudadanos como el CCEDER.













PROYECTO Y SINTESIS DE ESTRATEGIA.

Para la aplicación de la visión de Distrito Turístico como estrategia de regeneración de la zona de Rosa Rito , se requiere que las instituciones de gobierno garanticen el desarrollo del proyecto, ya que esto se lograría en años de trabajo, es un conjunto de tecnicismos, financiación, de políticas y requerimientos sociales. Los diversos sectores tanto público, privado como social deben poner todo su esfuerzo para concretar el desarrollo económico –urbano que darán una nueva imagen renovada del Distrito Rosa Rito a los niveles que se pretende, por lo que para que sea exitoso debemos gestionar, administrar los recursos económicos y humanos de la sociedad y el gobierno.

Cómo? mediante:

- 1. Leyes, declaratorias y reglamentos del distrito por cabildo
- 2. Gestión de financiamiento
- 3. Promoción de instalación de nuevos negocios deseables
- 4. Promoción de eventos y flujo de turistas.

Se han reconocido los potenciales de la zona delimitada para el desarrollo turístico. Para impulsar el crecimiento ordenado y aprovechamiento turístico de la Zona Rosarito en resumen general se plantearon los siguientes criterios para incorporarse a la etapa de proyectos:

- Visión de planeación integral, desarrollo sustentable y largo plazo.
- Incentivos a las actividades económicas que impulsen el turismo.
- La integración de gobierno, sector privado y social.
- Aprovechamiento del suelo del área que ya tiene vocación urbana y condiciones para desarrollarse en el ámbito turístico. Así como el desarrollo de los usos comerciales.
- El ordenamiento urbano consolidando las áreas urbanas existentes.
- Consolidación del desarrollo urbano, aprovechando la capacidad de infraestructura y promoviéndola para su crecimiento, Definiendo intensidad de uso acorde al plan de regeneración, y promoviendo el uso de zonas baldías para su aprovechamiento.













El plan de regeneración urbana de la zona Turística Rosarito y su incorporación como un Distrito turístico define ciertos criterios para el desarrollo turístico integrando un aumento de densidad en la zona habitacional y comercial para explotar su potencial. En lo que respecta a la infraestructura deberá promoverse un cambio en la intensidad que cubra las necesidades de ocupación en la zona en un corto, mediano y largo plazo, así como lograr su máxima eficacia para que cumpla con la visión de convertir Zona Rosa Rito en un Distrito de competencia mundial. Cualquier obra que se proyecte ya sea vialidades, líneas eléctricas, banquetas deben cumplir con los criterios de imagen para lograr concordancia con el objetivo, y cumplir con las normas legislativas que deberán ser flexibles según los acuerdos. Debe mantenerse estricto control en el crecimiento de la densidad tanto habitacional, comercial, de servicios para consolidar el proyecto y dirigir las nuevas construcciones bajo los criterios y normas de carácter paisajístico y de imagen urbana.













4. ASPECTOS NORMATIVOS

4.1 DIAGNOSTICO JURÍDICO

En los términos del Contexto Jurídico del presente Programa, corresponde al Gobierno Municipal asegurar el bienestar de los miembros de la comunidad dentro de su territorio. El órgano de Gobierno Municipal representado por el Ayuntamiento está facultado para imponer todas las medidas encaminadas a alcanzar todos aquellos propósitos que aseguren la armonía del ambiente y las personas, para ello la Ley del Régimen Municipal establece las particularidades por medio de las cuales hace posible la gobernabilidad a través de su reglamento de administración pública y el resto del marco legal y regulatorio del desarrollo urbano.

El marco legal y regulatorio por el cual se insertan las políticas públicas que dan orientación al presente Programa está sustentado en el contenido de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, del cual se desprenden las leyes que atienden los apartados que cubren los aspectos de planeación urbana, administración urbana y ambiental, los aspectos de la administración pública municipal y los procedimientos contenciosos administrativos derivados de los actos de gobierno, mismos que se enuncian en el siguiente cuadro.

Ámbito material	Federal	Estatal	Municipal
Planeación urbana	Ley De Planeación (DOF Última reforma 09-04-2012). Ley General de Asentamientos Humanos (Última reforma publicada DOF 30-11-2010). Ley Federal de Turismo (Ultima Reforma D.O.F., 6 de	Ley de Planeación para el Estado de Baja California.(POE No. 29, 25 de junio de 2008, Número Especial, Tomo CXV). Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (POE No. 26, sección I, 24 de junio de 1994, tomo CI.; Reformas	Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California (POE No. 44, Sección II, 15 de octubre de 2001, Tomo CVIII). Reglamento del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Playas de Rosarito













	junio de 2012).	Decreto No. 325, POE No. 59, 31 de diciembre de 2009, Sección II, Tomo CXVI). Ley de Turismo del Estado de Baja California (Publicado en el Periódico Oficial No. 16, de fecha 03 de Abril de 2009, Sección I, Tomo CXVI).	(POE. No. 48. 27 de noviembre 1998). Acuerdo de creación del IMPLAN
Administración urbana	Ley General de Asentamientos Humanos (Última reforma publicada DOF 30-11-2010). Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (D.O.F. del 14 de junio de 2012).	Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (POE No. 26, sección I, 24 de junio de 1994, tomo Cl.; Reformas Decreto No. 325, POE No. 59, 31 de diciembre de 2009, Sección II, Tomo CXVI). Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California (Publicada en el Periódico Oficial No. 2, Sección I, de fecha 20 de enero de 1986, Tomo XCIII). Ley de Edificaciones del Estado de Baja California (POE No. 26, sección III, 24 de junio de 1994, Tomo CI).	Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito (POE No. 09 del 21 de febrero de 2003). Reglamento del Catastro Inmobiliario p para la práctica de Avalúos Fiscales para el Municipio de Playas de Rosarito, B.C. (Publicado en el Periódico Oficial No. 46, de fecha 7 de noviembre de 1997, Tomo CIV













Administración ambiental	Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (Reforma publicada DOF 24- 04-2012).	Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California, (POE No. 53, 30 de noviembre de 2001, Sección I, Tomo CVIII, y reformas del Decreto No. 387, POE No. 40, 28 de septiembre de 2007).	Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Playas de Rosarito (POE No. 43 del 8 de octubre de 2004).
Administración pública municipal			Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California (POE No. 44, Sección II, 15 de octubre de 2001, Tomo CVIII).

A efecto de alcanzar el cumplimiento de os objetivos urbanos, turísticos y económicos, así como el propósito de la administración y gestión del desarrollo urbano del presente Programa, será necesaria la revisión y actualización de este marco legal y regulatorio en los siguientes términos:

- 1. Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California;
- 2. Ley de ingresos del municipio:

Para que, a efecto de incidir en el cumplimiento de los propósitos del presente Programa, la autoridad municipal realice las gestiones necesarias para que en el pago del Impuesto Predial se otorgue un descuento de hasta el 100% y hasta por cinco años a los propietarios y/o poseedores de predios en el Distrito Turístico Zona Rosa-Rito que cumplan con lo establecido en el presente reglamento, de conformidad con el tabulador que para el efecto se elabore.













3. Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito:

Para permitir que los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio, puedan ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de variaciones hasta de un 10%, y que tratándose de variaciones mayores al 10% y hasta del 30%, puedan ser modificados previa opinión de la Junta de Vecinos, del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento.

Así mismo para que tratándose de variaciones mayores del 30% dichos lineamientos, puedan ser modificados a solicitud indistinta del propietario, un grupo de veinte o más propietarios de predios ubicados en la misma Microzona, corredor, o sector de que se trate, la Junta de Vecinos o la Autoridad Municipal.

De igual forma para que en el Distrito en un predio con un Uso del Suelo Habitacional, como en los de Uso Comercial, de Servicios o Infraestructura, no se permitirá la instalación de casas, o en su caso locales de tipo móvil sin cimentación y edificación permanente.

En el mismo sentido para que en predios con Uso del Suelo Comercial y/o de Servicios no se permitan instalaciones transitorias, móviles o sin cimentación permanente.

De manera similar a efecto de que, con independencia del uso del suelo, no se permita la construcción de edificaciones o instalación de viviendas o establecimientos comercial o de servicios turísticos que no cumpla con la normatividad de Imagen Urbana aplicable.

Así mismo para que se requiera que el Uso de toda Edificación sea compatible con la Función del Uso del Suelo autorizado para el predio en el que se encuentre ubicada la edificación, así como para que el Uso de la Edificación corresponda a alguno de los subgéneros permitidos, o condicionados pero permitidos, señalados en la Matriz de Compatibilidad del presente Programa.

En el mismo sentido para que tratándose de Licencias de Uso del Suelo, de Construcción y de Uso de Edificación el Reglamento, en todo caso durante un plazo de













tres días hábiles la Secretaria pueda otorgar una Licencia Provisional de Construcción Condicionada a los requerimientos que juzgue establecer.

4. Reglamento de imagen:

Para que con relación al Centro Histórico y reconociendo la existencia de edificaciones de casi 100 años y un diseño arquitectónico que han contribuido a construir y posicionar el paisaje e imagen urbana emblemática y característica del municipio, misma que es deseable salvaguardar y proteger, establece normas para su protección y conservación, así como para adecuar la imagen urbana de los edificios contemporáneos que la integran.

De manera similar para que las construcciones deterioradas o abandonadas que deteriore la imagen del Distrito, sean cubiertas, terminadas o bardeadas para dar un buen aspecto y que en caso de que el particular no acate lo que al respecto ordene la Autoridad Municipal, ésta pueda realizar las obras necesarias a costa del propietario del inmueble.

5. Reglamento que regula la venta, almacenaje y consumo de bebidas alcohólicas:

Para que a efecto de estimular y consolidar el desarrollo de la vocación turística del Distrito, incentivar la atracción de inversiones y afluencia de visitantes, en el Distrito el expendio, venta o consumo de bebidas alcohólicas en restaurantes-bar, bar turísticos, y bar, hoteles y moteles, discotecas, cafés cantantes y centros de espectáculos, tenga un horario de lunes a domingo desde las 10:00 horas y hasta las 05:00 horas del día siguiente.

En el mismo sentido y con el propósito de consolidar las nuevas inversiones en infraestructura de servicios turísticos, en el Distrito no se autoricen permisos para el establecimiento de nuevas licorerías.

6. Reglamento de vialidad y transporte:

Para que en el Distrito, a excepción de la destinada a vivienda, toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para













satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma, así como para que la autoridad municipal haga lo necesario para estimular la construcción de estacionamientos públicos y/o contar con espacios suficientes para tal fin.

De la misma forma para que en relación a Estacionamientos, se establezca que para conjuntos habitacionales, edificaciones con uso del suelo habitacional departamental o multifamiliar, se provea adicionalmente la solución de un quince por ciento (15%) del total de cajones de estacionamiento que podrán ser utilizados por visitantes.

7. PDUCP PR:

En el mismos sentido para que en el Distrito el Uso del Suelo Predominante sea Comercial y/o de Servicios Turísticos, y que dado porcentaje actual de viviendas existentes los Usos permisibles deberán ser compatibles y de muy bajo impacto y poca afluencia vehicular.













4.2 CONDICIONES SECTORIALES

El presente apartado contiene una compilación del marco normativo básica para el desarrollo de las actividades de los sectores del comercio y del turismo en el Distrito a través de los siguientes instrumentos:

Ley Federal de Turismo (Ultima Reforma D.O.F., 6 de junio de 2012).

En su Artículo 1º, establece que esta Ley es de interés público y observancia general en toda la República, correspondiendo su aplicación e interpretación en el ámbito administrativo, al Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Turismo.

Sus objetivos son establecidos en el Artículo 2º en los siguientes términos:

- I. Programar la actividad turística;
- II. Elevar el nivel de vida económico, social y cultural de los habitantes en las entidades federativas y

municipios con afluencia turística;

III. Establecer la coordinación con las entidades federativas y los municipios, para la aplicación y

cumplimiento de los objetivos de esta Ley;

IV. Determinar los mecanismos necesarios para la creación, conservación, mejoramiento, protección,

promoción y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos nacionales, preservando el equilibrio ecológico y social de los lugares de que se trate;

- V. Orientar y auxiliar a los turistas nacionales y extranjeros;
- VI. Optimizar la calidad de los servicios turísticos;
- VII. Fomentar la inversión en esta materia, de capitales nacionales y extranjeros;
- VIII. Propiciar los mecanismos para la participación del sector privado y social en el cumplimiento de los objetivos de esta Ley; y













IX. Promover el turismo social, así como fortalecer el patrimonio histórico y cultural de cada región del país.

X. Garantizar a las personas con discapacidad la igualdad de oportunidades dentro de los programas de desarrollo del sector turismo.

Según su Artículo 8º, la Secretaría de Turismo elaborará el programa sectorial turístico, que se sujetará a lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo y especificará los objetivos, prioridades y políticas que normarán al sector.

Por su parte el Artículo 13 señala que la Secretaría, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Social y en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, formulará las declaratorias de zonas de desarrollo turístico prioritario a efecto de que las autoridades competentes expidan, conforme a los planes locales de desarrollo urbano, las declaratorias de uso del suelo turístico, para crear o ampliar centros de desarrollo turístico prioritario, así como para la creación de centros dedicados al turismo social, en los términos de las leyes respectivas.

Por otra parte el Artículo 16 señala que la Secretaría, en coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública federal que corresponda, así como con gobiernos de las entidades federativas y de los municipios y con los sectores social y privado, impulsará la creación o adecuación de la infraestructura que requieran las zonas de desarrollo turístico prioritario, considerando también las necesidades de las personas con discapacidad.

El Artículo 19 establece que forman parte de las atribuciones de la Secretaria, promover, tanto la planeación como la publicidad y difusión de las actividades, destinos, atractivos y servicios con que cuente el país.

Ley de Turismo del Estado de Baja California
(Publicado en el Periódico Oficial No. 16, Tomo CXVI, Sección I, de fecha 03 de Abril de 2009).

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de interés público y de observancia general en el Estado de Baja California, correspondiendo su aplicación e interpretación, en el













ámbito administrativo, al titular del Poder Ejecutivo, por conducto de la Secretaría de Turismo del Estado de Baja California. Para lo no previsto en este ordenamiento se aplicarán, supletoriamente, la Ley Federal de Turismo y su Reglamento, así como las Normas Oficiales Mexicanas existentes sobre la materia.

ARTÍCULO 2.- La presente Ley tiene por objeto establecer las bases para: Reforma

- I.- Fortalecer la contribución del turismo al entendimiento y al respeto mutuo entre personas y sociedades;
 - II.- La planeación de las actividades turísticas;
 - III.- La promoción, fomento, inversión y desarrollo del turismo sustentable y competitivo;
- IV.- La promoción del Turismo Alternativo así como el Turismo Estatal con sus modalidades o segmentos como el Turismo Social, el Turismo de Salud y el Turismo de Negocios y de Convenciones, estableciendo las prácticas turísticas que propicien el conocimiento, la preservación, la protección y el fortalecimiento del patrimonio natural, histórico y cultural en cada región de nuestro Estado;
 - V.- La capacitación a las personas dedicadas a la prestación de los servicios turísticos;
 - VI.- La protección y orientación al turista;
- VII.- La creación, conservación, mejoramiento, protección y aprovechamiento de los recursos turísticos del Estado;
- VIII.- La coordinación y participación de las Autoridades Federales, Municipales y Organismos del Sector para el desarrollo Turístico de la entidad;
 - IX.- La optimización de la calidad de los servicios turísticos; y
- X.- La creación de los mecanismos para la participación de los sectores social y privado en el fomento, inversión y desarrollo del turismo.

Ley de Fomento a la Competitividad y Desarrollo Económico para el Estado de Baja California

(Publicado en el Periódico Oficial No. 27, de fecha 10 de junio de 2005, Sección I, Tomo CXII).













Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de observancia general en el Estado de Baja California, y tiene por objeto fomentar la competitividad y el desarrollo económico del Estado, a través de una Política de Desarrollo Empresarial sustentada en las Vocaciones Regionales, así como en el otorgamiento de Estímulos a la inversión privada.

Artículo 2.- La aplicación de la presente Ley corresponde al Ejecutivo del Estado, por conducto de las Secretarías de Desarrollo Económico y de Planeación y Finanzas, así como a los Ayuntamientos dentro del ámbito de sus respectivas competencias, en coordinación con el sector privado.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, las Secretarías de Desarrollo Económico y de Planeación y Finanzas, se coordinarán con las demás Dependencias del Estado y Entidades Paraestatales, cuyas atribuciones incidan en el cumplimiento del objeto de esta Ley.

Las Secretarías a que se refiere el artículo anterior dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, se encuentran facultadas para interpretar esta Ley y su Reglamento, así como para emitir las disposiciones de carácter general que resulten necesarias para su adecuado cumplimiento, mismas que deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 4.- Las acciones que deriven de la presente Ley y que implementen las autoridades estatales señaladas en el artículo 2, en coordinación con el sector privado, deberán:

I. Establecer:

- a) Los lineamientos básicos de la política económica que coadyuven en la definición de estrategias y programas específicos de fomento, alineados a la PDE y orientados a fortalecer la posición competitiva del Estado;
- b) Las bases que aseguren la congruencia de las políticas estatales de fomento y desarrollo con los instrumentos vigentes a nivel federal y municipal en la materia, así como con las tendencias internacionales;
- c) Los instrumentos que aseguren la congruencia de las políticas de fomento a la competitividad y desarrollo económico, con las políticas hacendarías y financieras del Estado, y
- d) Las demás acciones que sean necesarias para el cumplimiento del objeto y fines propuestos en la Ley.













II. Promover:

- a) El desarrollo económico equilibrado, armónico y sustentable del Estado, a través de la atracción de Proyectos de Inversión y el fortalecimiento de las inversiones existentes;
- b) El impulso a la creación de Empresas regionales mediante la promoción de la cultura emprendedora;
 - c) Un marco jurídico que aliente y consolide la inversión;
- d) La incorporación al mercado laboral de personas adultas mayores y personas productivas con capacidades diferentes, así como el reconocimiento de aquellas empresas que participen en los programas que para tal efecto se establezcan;
- e) La generación de nuevas fuentes de empleo formales y la conservación de los existentes;
- f) El desarrollo de infraestructura, servicios y demás condiciones necesarias que propicien la atracción de Proyectos de Inversión en la Entidad;
- g) La competitividad de las Empresas regionales en los mercados nacionales e internacionales;
- h) Las actividades productivas que generen mayor valor agregado en los productos y servicios de las Empresas;
- i) La reactivación económica de las zonas con menor nivel de desarrollo económico en el Estado, con base en los Estímulos a las personas físicas o morales que realicen inversión nueva en esas zonas;
- j) La cultura emprendedora y las oportunidades de desarrollo productivo con potencial en el Estado;
- k) La creación de esquemas de asociación e integración que fortalezcan la posición competitiva de la MIPYMES en el Estado, especialmente su encadenamiento eficiente y rentable con las grandes Empresas y con proveedores en el Estado;
- l) La articulación de los programas, instrumentos, productos, herramientas y acciones para elevar la competitividad de las Empresas;
- m) La mejora regulatoria, para crear un entorno altamente favorable y competitivo para impulsar las actividades económicas;













- n) La participación de las Empresas en eventos nacionales e internacionales que permitan difundir las oportunidades de negocio e inversión que ofrece el Estado;
- ñ) El uso de tecnologías de información y de comunicación para incrementar las oportunidades de negocio de las Empresas;
- o) El acceso de las Empresas al financiamiento, multiplicando los canales y productos financieros existentes y fortaleciendo la capacidad de gestión del empresario ante el sistema financiero;
- p) La elaboración de programas de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico que atiendan las necesidades específicas de las Empresas, con base en una mayor vinculación entre los sectores educativos y productivos en el Estado;
- q) La coordinación de acciones entre la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, con el sector privado, para impulsar el desarrollo empresarial en sus diversas manifestaciones;
- r) La utilización de tecnología limpia que incluya equipos, dispositivos, mecanismos, técnicas o sistemas, que aplicados a una fuente o proceso generador de contaminantes, reduzcan, minimicen o eliminen, su grado de peligrosidad y contaminación, con otras tecnologías usuales;
- s) La preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la prevención del deterioro ambiental, de manera que sea compatible la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad, con la preservación de los ecosistemas; y,
- t) El fortalecimiento a las microempresas de reciente creación, a través de la gestión de apoyos y estímulos que las consoliden; y,
- u) Las demás acciones que sean necesarias para el cumplimiento del objeto y fines propuestos en la Ley.

Reglamento para el Fomento Económico del Municipio de Playas de Rosarito (Publicado en el Periódico Oficial del estado de fecha 20 de noviembre de 2009).

Artículo 2.- El presente reglamento tiene por objeto fomentar el desarrollo económico del municipio de Playas de Rosarito, Baja California, a través de una Política de Desarrollo













Empresarial sustentada en la vocación regional que caracteriza a dicho municipio, así como el otorgamiento de estímulos a la inversión privada, dentro de un marco jurídico que brinde seguridad a la inversión.













4.3 CRITERIOS NORMATIVOS

Criterios para el Ordenamiento Urbano

Según lo establecido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es responsabilidad del Gobierno Municipal asegurar el bienestar de la población asentada en su territorio. El Ayuntamiento como órgano de gobierno está facultado para imponer las medidas necesarias para alcanzar la armonía del medio ambiente y el desarrollo de las personas, para ello la Ley del Régimen Municipal precisa los medios que hacen posible la implementación de políticas públicas a través de su Reglamento de la Administración Pública y el Reglamento Interior del Ayuntamiento, en el que establece las funciones, atribuciones y obligaciones de los munícipes y su estructura administrativa interna.

En este sentido, el Bando de Policía y Gobierno para el Municipio de Playas de Rosarito, es definido por la Ley de Régimen Municipal en su **Artículo 21** como el anuncio público de una o varias normas o mandatos de carácter general, solemnemente publicados, que expide el Ayuntamiento para asegurar, mantener o restablecer el orden; la seguridad y la paz pública; el civismo y las buenas costumbres; los derechos y deberes de los habitantes del Municipio para con la sociedad y el gobierno de la comunidad; la salud pública; la observancia de los estatutos vecinales y comunales; el cuidado de los caminos, calles, plazas, playas y paseos; la realización de espectáculos y actividades públicas y en general toda actividad que incida sobre la seguridad, la salud y el bienestar de los habitantes del Municipio, previendo las sanciones administrativas que corresponda aplicar a los infractores.

Para efectos del presente Programa es de destacarse lo establecido por el **Articulo 25** de la Ley de Régimen Municipal, en el sentido de que los Planes y Programas Municipales que formulen y aprueben los Ayuntamientos, deberán incorporar la dimensión ambiental que garantice un medio ambiente adecuado para el bienestar y desarrollo de la población del Municipio.

Conceptos básicos













Los criterios de ordenamiento urbano son un conjunto de disposiciones que impone el Programa para llevar a cabo el ordenamiento del desarrollo urbano, la autoridad los impondrá en cada proyecto, dependiendo el grado de impacto que se estime pueda generar estos proyectos en el sitio y en la región.

Imagen en el Paisaje Urbano:

Uno de los objetivos del Programa es mejorar la imagen del Distritito. En este sentido se deberá pugnar porque este espacio urbano satisfaga el mayor número de ellos, en función de lograr una imagen urbana lo más nítida y vigorosa posible. Los criterios normativos en el diseño de la imagen objetivo son los siguientes:

- 1. **Identidad perceptual:** El Distrito deberá ser reconocible, memorable, vivido, receptor de la atención y diferenciado de otras localidades, "sentido del lugar".
- 2. **Legibilidad:** En general el Distrito deberá ser legible no sólo para efectos de recorridos y traslados en la vía pública, también cuando se le recuerde, buscando mejorar el conocimiento con base en fortalecer el sentido de identidad individual y su relación con la comunidad.
- 3. **Orientación**: Esta será propiciado por un claro sistema de circulación y señalamiento. La guía de ubicación de sitios de interés visibles en el diseño de conjuntos urbanos ayudara en este sentido.
- 4. **Significativo**: Para que el Distrito como medio ambiente urbano sea percibido como significativo, sus partes visuales, además de estar relacionadas entre sí en el tiempo y espacio, se procurara que se relacionen con aspectos de la vida, actividad funcional, estructura social, patrones políticos, valores humanos y aspiraciones, asimismo carácter individual e idiosincrasias de su población.

Estructura Visual:

Percibir el Distrito Turístico Zona Rosa Rito como un medio ambiente urbano, es construir una imagen mental organizada, basada en la experiencia y propósitos del observador, así como













los estímulos alcanzables a su vista. Al construir esta organización se tendrán en cuenta características físicas tales como: continuidad, diferenciación, predominancia o contraste de una figura sobre un campo, simetría, orden de repetición o simplicidad de forma. Se pueden usar también repeticiones rítmicas tales como la aparición de espacios abiertos o masas predominantes en intervalos regulares.

- las partes, si estas tienen continuidad, forma o carácter entre ellas; está relación de contraste, vista en secuencia, presenta la esencia de un hecho y pone al alcance del observador una riqueza de experiencias. La continuidad, por lo tanto dependerá de transiciones relevantes, como son las juntas entre casa y casa, las esquinas, los puentes o el perfil de edificios contra el cielo; las transiciones se vuelven más notables en la escala del espacio exterior, debiendo ser lo más articuladas posible si se busca que los espacios sean vistos coherentemente.
- 2. Jerarquía: La estructura principal del diseño del Distrito se encuentra siempre en su jerarquía, predominancia, o centralización, pudiendo existir espacios centrales a los cuales todos los demás elementos se subordinan y relacionan; o bien un elemento dominante que eslabona muchos otros menores.
- 3. **Proporción y Escala**: Los espacios difieren en carácter de acuerdo con su forma y sus proporciones, siendo las proporciones una relación dimensional interna entre los edificios circunvecinos será un criterio a seguir en el Distrito.
- 4. Forma y Espacio: La forma arquitectónica es el punto de contacto entre la masa y el espacio, definiendo el punto de articulación entre la masa y el espacio se afirma la interrelación del hombre con su medio ambiente. En el Distrito se deberá pensar sobre el diseño de edificios y de sistemas de circulación, así como establecer volúmenes del espacio que estén en escala con las necesidades y objetivos perseguidos. Estos volúmenes del espacio deben estar inspirados por las formas arquitectónicas. De esta manera se podrá establecer riqueza y variedad en el Distrito, proporcionando congruencia entre las formas arquitectónicas y los espacios a los que sirven como atributos.













- 5. Espacio y Movimiento: El propósito del diseño del Distrito es estimular a la gente que lo usa; motivación que deberá ser un curso continúo de impresiones que asalte los sentidos del observador que se mueva a través de él.
- 6. Puntos en el Espacio: La posición entre los diversos puntos visuales o focales de un espacio, constituyen una compleja y sutil geometría espacial, un punto busca a otro en un vació y se logran tensiones entre ellos, en el Distrito se buscara que mientras el observador se mueva en relación de uno con otro, logre una relación armónica continua y cambiante.
- 7. Continuidad de Experiencia y Simultaneas: El papel del diseño en el Distrito es crear un medio ambiente armónico para sus residentes y visitantes. El movimiento a través del espacio crea continuidad de experiencia derivada de la naturaleza y forma de los espacios a través de los cuales el movimiento ocurre. El diseñador deberá interesarse en las impresiones que un observador puede recibir en el momento de desplazarse en un vehículo o a pie a través de diferentes recorridos en el Distrito.
- 8. Aplicación de Criterios: El éxito del Distrito como proyecto urbano, en buena medida radica en la imagen que trasmite y en cómo la comunidad lo percibe y lo incorpora a sus referencias mentales de la ciudad. En la medida en que el diseño proyecte con claridad y vigor su imagen, ésta tendrá mayor impacto e influencia en la percepción de los observadores. La clave para estructurar una imagen consiste en proponer conceptos que aporten y expresen valores formales, espaciales o visuales, con los cuales la comunidad se pueda identificar y le sea posible hacer suyos.

Al elaborar un proyecto arquitectónico específico, el diseñador debe tratar de incluir todos los criterios, dándoles a una más importancia que a otros, según sean los requerimientos de diseño y las condicionantes físico-espaciales del sitio.

Arquitectura paisajística:

La diferencia de una estructura de ciudad, una parte de ella como es el Distrito, y un fraccionamiento es que en el primero de los casos se manifiesta la pluralidad de formas, escalas, colores y disposiciones en los predios, mientras en el segundo se ve un solo criterio que hace igual













las formas, colores y disposiciones, lo cual hace ver e imaginar el resto del espacio urbano, restando todo interés por estar en él.

Los objetivos fundamentales de la arquitectura paisajista a en el Distrito son:

- 1. Crear y fortalecer un ambiente urbano para sus habitantes y visitantes.
- 2. Establecer un fuerte sentido de identidad que estrecha en la imagen urbana.
- 3. Crear perspectivas mediante el diseño urbano con ciertas expresiones visuales o físicamente panoramas naturales.
- 4. Establecer áreas verdes que produzcan los ambientes más adecuados para la recreación masiva.

Estos principios tienen el sentido de darles aplicación en la corrección a la disfunción urbana presente como políticas de mejoramiento urbano en el Distritos.

Disposiciones para regular el uso y destino del suelo:

El Proyecto de Programa procura que el desarrollo del Distrito alcance los altos niveles de sustentabilidad y que el diseño permita un desarrollo inteligente. Entre los medios considerados como los más apropiados para el nuevo orden del espacio urbano en el Distrito, se considerarán:

- 1. El acomodo de los elementos urbanos y las actividades bajo un orden de distribución común en el Distrito.
- 2. La promoción de la salud física e integral mediante la articulación de las actividades permitiendo traslados a base de caminatas que tienda a desestimular el uso de vehículos de motor.
- 3. Propiciar el contacto entre personas del mismo barrio para interactuar mediante la integración social.
- 4. Desaparecer los criterios de sectorización por estratos sociales a fin de evitar los contrastes socioeconómicos creando mezclas equilibradas e integradas.
- 5. Procurar una red vial articulada que facilite los enlaces y el empleo del transporte público













- 6. Demandar mediante el empleo del transporte público de unidades adecuadas y seguras para el traslado de personas.
- 7. Accesibilidad espacial a las actividades urbanas mediante la distribución armónica de los espacios de cada una.
- 8. Procurar abrir vías locales que articulen las unidades urbanizadas, creando redes que faciliten el acceso y rutas de evacuación frente a emergencias.

Los mecanismos disponibles para hacer posible la regulación del suelo son de orden normativos e institucionales. Los primeros están referidos en las normas de Programa del Centro de Población y el presente Proyecto de Programa Parcial, mientras que los segundos están implícitos en la regulación de la administración pública. En leyes y reglamentos que establecen los derechos y obligaciones bajo el principio de bilateralidad.

Los usos del suelo que sean definidos como predominantes obedecerán preferentemente al resultado de la evaluación realizada al medio, en este caso transformado, determinado por su aptitud y potencialidad de incorporarse al desarrollo asumiendo la vocación otorgada por la modalidad que dicte el interés público. Esto da por resultado una vocación predominante del suelo que admite usos complementarios y que el conjunto hace factible la consolidación del Distrito como unidad económica y comunitaria cuya concepción espacial aborda la salud integral, la seguridad y la armonía de las actividades para que el conjunto garantice una calidad de vida sustentable.

Los destinos del suelo atienden dos criterios para su disposición, uno obedece al requerimiento y justificación de utilidad pública dado que el titular de los bienes públicos es el Estado representado por el gobierno local, y sus fines son estrictamente públicos, la realización de la obra o el destino del objeto conlleva inversión de recursos públicos para satisfacción de las necesidades comunitarias. Por otra parte, y como segundo criterio estará presente el origen del suelo, según provenga; de una donación, de una expropiación o de un bien de propiedad pública. Toda vez establecida la naturaleza del destino, esta inversión pública se constituye en un bien patrimonial público que estará sujeto a mantenimiento, conservación y mejoras cuya carga puede ser compartida por la comunidad bajo criterios de comodato o simplemente por el gobierno local.













Criterios para la introducción de servicios públicos:

Un factor determinante para armonizar los usos del suelo y las actividades derivadas de la ocupación depende de la distribución que tengan en el espacio de la ciudad los centros de servicios públicos, sus instalaciones y las funciones de estos respecto a la distribución de la población. Para aquellos inmuebles con destino público de bien común le corresponde al municipio destinarlos a los servicios y al equipamiento público. Por tanto es competencia y facultad municipal hacer que en la planeación del desarrollo urbano el equipamiento satisfaga con mayor eficiencia las necesidades comunitarias.

En los términos del PDUCP PR, una opción hacia la garantía de distribuir el equipamiento de los servicios públicos de manera armónica dentro de la ciudad es mediante la creación de una reserva inmobiliaria municipal que se constituya en una "bolsa de suelo" para que el Ayuntamiento distribuya dentro del territorio los espacios suficientes de acuerdo con las necesidades específicas.

Mediante la creación de un patrimonio inmobiliario y un control mensurado de su aprovechamiento se puede hacer efectiva la ocupación del espacio urbano. La administración del patrimonio inmobiliario asociado a la planeación del desarrollo se puede resolver gradualmente, dependiendo de los tiempos, la necesidad del suelo y los equipamientos.

El camino para la constitución del patrimonio de suelo está sujeto a lo dispuesto por la Constitución Política del Estado y por las diferentes Leyes que permiten que los municipios ejerzan facultades o realicen gestiones con objeto de que obtengan los suelos para fines de reserva territorial de crecimiento o fundación de nuevos centros urbanos, lo mismo que para satisfacer diferentes necesidades urbanas.













4.4 OBJETIVOS DE DESARROLLO

Para el logro de los propósitos del presente Programa será necesaria la instrumentación de lineamientos que permitan alcanzar los objetivos deseados para cada uno de los ámbitos de su aplicación:

OBJETIVO GENERAL:

Impulsar el desarrollo ordenado y sostenible de la actividad turística y urbana del Distrito Turístico Zona Rosa Rito, estableciendo las estrategias, acciones e inversiones en el corto, mediano y largo plazo que contribuyan a ordenar la actividad turística y urbana en plena concordancia con el ordenamiento ecológico y territorial como elemento ordenador del desarrollo.

OBJETIVOS URBANOS:

1) Impulso a un marco normativo congruente con las necesidades de desarrollo del Distrito:

Crear el Reglamento del Programa de Mejoramiento Urbano del Distrito.

Fomentar el desarrollo de políticas públicas congruentes con las necesidades de desarrollo del Distrito.

Impulso a la planeación participativa, con transparencia y rendición de cuentas.

2) Fortalecer el marco institucional con dependencias eficientes y personal capacitado:

Crear el Comité Ciudadano para el seguimiento del Programa;

3) Adopción de una filosofía de desarrollo sustentable en el Distrito:

Práctica de acciones preventivas para mitigar el impacto del cambio climático y reducir la huella ecológica;

Reducir la contaminación del suelo y playa;

Promover el uso de suelo con potencial urbano-turístico.













4) Ordenar los usos del suelo del Distrito:

Conservación de la unidad paisajística:

Conservar la unidad de la imagen urbana y arquitectónica;

Buscar la armonización y respeto al paisaje natural.

5) Crecimiento ordenado y controlado de la población en relación a la actividad turística-económica del Distrito:

Fomento a la redensificación;

Impulso al crecimiento vertical de edificaciones y vivienda;

Fomento a vivienda multifamiliar de medianos y altos ingresos.

6) Desarrollo de productos e infraestructura turística en el Distrito:

Dotación de equipamiento social y urbano;

Diseño y construcción de corredores y sendas turísticas en el distrito;

Diseño e instalación de señalización emblemática al Distrito.

7) Integración de la población al desarrollo turístico del Distrito:

Impuso a programas de sensibilización, capacitación y adiestramiento integral de fomento al turismo;

Impulso a cadenas productivas de productos y servicios turísticos.

8) Mejorar el sistema vial interno del Distrito:

Mejorar principales vialidades externas;

Rediseñar vialidades internas del distrito.

9) Consolidar y fortalecer al Distrito.













4.5 ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Dadas las facultades, atribuciones y responsabilidades que la fracción V del **Artículo 115** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le otorga al Municipio en materia de planeación del desarrollo urbano municipal, en el marco del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito y del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito, la gestión y administración del desarrollo urbano en el Distrito se llevará a cabo en el marco de la corresponsabilidad sectorial constituida por el conjunto de órganos y áreas administrativas con que cuenta el Sector Público en sus órdenes Federal, Estatal, y Municipal, así como la participación de la sociedad.

Estos órganos y áreas administrativas cuentan con atribuciones, competencias y facultades normativas y ejecutivas en materia de desarrollo urbano, que le confieren los ordenamientos Jurídicos tales como la Constitución General de la República, la Constitución Política del Estado, las Leyes reglamentarias en la materia que emanan de ellas y las Leyes Orgánicas de la Administración Pública Federal, Estatal, y Municipal, en el caso de las dependencias centrales del Ejecutivo; así como los decretos y acuerdos de creación y Disposiciones Reglamentarias de los Organismos Descentralizados, Dependencias Paraestatales y Organismos con representación y participación de los sectores Público, Privado y Social.

1. Organización Administrativa

Programa	Sub Programa	Participación			
Pro	Pro	Pública	Privada	Social	
Planeación Urbana	Administración urbana	Orden Federal: ST SE CFE SEDATU INEGI Orden Local Estatal: SIDUE, SECTURE SEDECO CESPT COPLADE	Inversionista Privada Nacional y Extranjeros.	Cámaras, Colegios, Asociaciones.	













	Orden Local Municipal: SAU SDET DEMA COPLADEM IMPLAN		
Desarrollo urbano	Orden Federal: ST SE CFE SEDATU INEGI Orden Local Estatal: SIDUE, SECTURE SEDECO CESPT COPLADE Orden Local Municipal: SAU SDET DEMA COPLADEM IMPLAN	Inversionista Privada Nacional y Extranjeros.	Cámaras, Colegios, Asociaciones

2. Reglamentación

En virtud de que de alguna manera el Programas trascienden al espacio urbano del Distrito, se retoma lo establecido en el PDUCP-PR 2007-2020. En él se indica que la situación actual permite plantear una serie de estudios y acciones que tienen la finalidad de cumplir con los objetivos de ordenamiento territorial, estableciéndose los subprogramas de administración urbana y desarrollo urbano, por tanto, la lista siguiente reconoce los instrumentos que se requieren para fortalecer el marco regulatorio.

3. Sistema Normativo para el Desarrollo y Control Urbano:

Reglamento municipal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Reglamento de Usos de Suelo.

Reglamento de Condominios.

Reglamento para Conjuntos Habitacionales.

Reglamento para Desarrollos Turísticos.

Reglamento para Comercio.













5. CARACTERISTICAS DE DESARROLLO URBANO

5.3 ESTRUCTURA URBANA

El nombre Rosarito se deriva de "El Rosario", nombrado así hacia el fin del siglo XVIII. Antes de eso, el área estuvo habitada por indígenas y se llamaba Misión de San Arcángel de la Frontera. Unos años después, el nombre fue cambiado de El Rosario a Rosarito. En 1916 más de 14,000 hectáreas, propiedad de los Machado fueron vendidas a la compañía Explotadora de Baja California, que tenía intenciones de extraer petróleo.

En 1927 se inicia la construcción del Hotel Rosarito, que incluía un club privado, un hotel con 10 cuartos y un casino. Sin embargo por tratarse de extranjeros el Gobierno Federal intervino y la empresa fue vendida al Señor Manuel Barbachano, quien desarrolla el Hotel Rosarito.

Como en esta etapa la imprecisión de los predios era común ya que con frecuencia no se hacían testamentos, el Señor Barbachano tuvo que pagar a la empresa "Moreno y Compañía" y también a los herederos de los Machado y fue finalmente cuando terminó legalizando su propiedad a través del derecho de prescripción.

Al finalizar 1936 Rosarito contaba con una población de 200 habitantes, incluyendo las rancherías, las construcciones de mayor importancia eran el Hotel Rosarito, Quinta Mendoza, Escuela José María Morelos y Pavón, Subdelegación de Gobierno, Cantina La Paloma, Campo turístico de los Ortíz, Residencia de los Pérez.

Por otro lado en 1923 Don Juan Ortíz originario de Sonora y amigo del General Abelardo L. Rodríguez compró varias hectáreas junto al mar a la sucesión de Virginia Machado construyendo una cantina -restaurante y algunos cuartos para turistas. Fue el primer lugar turístico en la carretera Tijuana-Ensenada y se llamaba "Rosarito Beach Resort" que cambió de nombre al de "Rene's" para evitar confusión con el Rosarito Beach Hotel con el que colinda.

Durante los años 70's se construyen nuevos hoteles, restaurantes, condominios turísticos, creció la población y se creó la ampliación del Ejido Mazatlán con 100 lotes y más tarde la colonia Echeverría. Su principal fuente de ingresos es el turismo, siguiéndole la industria, ganadería y agricultura dando como resultado un perfil económico único en el Estado.













A partir de la instalación de la de Termoeléctrica y Pemex, Rosarito comienza un crecimiento acelerado. Surgen nuevos centros turísticos en toda la costa, Popotla, Calafia, Cantamar, Fracc. Villafloresta y Plaza del Mar; posteriormente surgen, Las Gaviotas, Las Rocas, Oceana y New Port Hotel entre otros.

El 14 de mayo de 1885 esta tierra fue legalmente concedida al Sr. Joaquín Machado, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en Ensenada. Por ésta razón, se considera que fue entonces cuando se fundó Rosarito. El Gobierno del Estado emitió un decreto en 1995 que convirtió a Rosarito en Municipio.

En 1950, se elabora el plano de dotación urbana, traza de calles y manzanas de lo que ahora se conoce como Centro Histórico de Rosarito, iniciándose formalmente el desarrollo del poblado que contaba entonces con tan solo 650 habitantes, dos pequeños hoteles, algunos modestos restaurantes y cantinas y las primeras tiendas de curiosidades.

Inicia en los años 60 con el establecimiento de la planta termoeléctrica y la desaladora de la CFE, las instalaciones PEMEX, la carretera escénica, de peaje Tijuana-Ensenada y el acueducto La Misión-Rosarito-Tijuana. Esta etapa se caracteriza por un gran dinamismo económico, urbano y demográfico. Surgen todos los principales campos turísticos nacen las primeras colonias populares y se fundan los ejidos, Plan Libertador y Primo Tapia, dando vida a los dos principales polos urbanos municipales, después de Rosarito.

A gestiones del Comité Pro Municipio y de complejos factores políticos nacionales el 29 de Junio de 1995, por acuerdo unánime del Congreso del Estado, después de 108 años de ser parte integrante de Ensenada o de Tijuana desde 1887, Rosarito se convirtió en el QUINTO MUNICIPIO de BAJA CALIFORNIA, con tan solo un territorio de 513.32 kilómetros cuadrados, el 0.72% de la entidad y población apenas superior a 35,000 habitantes.

En esta fecha fue Rosarito administrado por un Concejo Municipal designado por el Congreso del Estado a propuesta del Gobernador Ernesto Rufo Appel, presidido por C.P. HUGO EDUARDO TORRES CHABERT y por cuatro Ayuntamientos Inter partidistas y plural de elección popular, encabezados sucesivamente por Silvano Abarca Macklis, Luis Enrique Díaz Félix, Jose Antonio Macias Garay y el anterior alcalde C.P. HUGO EDUARDO TORRES CHABERT.













El municipio Playas de Rosarito cuenta con numerosos sitios de interés histórico, entre los que destacan:

Arroyo de Uacuatay. Campamentos e los indigenas kumiai, Mojonera de Palou, Promontorio Rocoso (1773), Mision Dominica San Miguel Arcangel de la Frontera (1787), La Casa Machado casa más antigua de la region (1840), Hotel Rosarito lugar donde se establecio la segunda linea internacional (1788), Actualmente el más grande y famosso complejo vacacional del corredor costero.

Calafia Centro Histórico y Cultural. Sede de la Sociedad Historia de Playas de Rosarito, A.C. la oficina del Cronista de la Ciudad y la Asociación de Cronistas de Ciudades de Baja California Extensión de los Campos Universitarios de la UABC, CETYS- Universidad e ITT.

Muestras museográficas, prehistóricas, arqueológicas, complejo de Agua Caliente y película Titanic. Obeliscos: Frontera Inter misional, Plegaria por la Paz del Mundo y al Bajacaliforniano Desconocido.

ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS

Los más antiguos destacan, Rene's, Hotel Rosarito, Quinta del Mar, Don Pancho, Medio Camino, El Pescador, El Morro, La Fonda, Puerto Nuevo, Cantamar, Popotla y Calafia. Su gran desarrollo se evidencia con el Palacio Municipal, el Centro Municipal de Arte y Cultura, las carreteras urbanas e intermunicipales en construcción, numerosos hoteles con más de 2,000 cuartos 100 restaurantes de calidad turística, 2 parques temáticos, fraccionamientos residenciales de lujo y numerosas torres de condominios.













5.4 ADMINISTRACIÓN URBANA

El ayuntamiento del municipio de Playas de Rosarito está constituido de la siguiente forma:

Presidencia Municipal

21 dependencias:

Administración Urbana

Almacén

Comunicación Social

Control Urbano

Coordinación Jurídica

DESOM

Desarrollo Económico y Turismo

Gestión Ambiental

Informática

Oficialía Mayor

Obras Públicas

Protección Civil

Planeación y Catastro

Personal y Desarrollo Humano

Recaudación de Rentas

Regulación Municipal

Relaciones Públicas

Secretaría de Administración y Finanzas

Servicios Médicos Municipales

Tesorería

6 paramunicipales:

COPLADEM: Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal

IMPLAN: Instituto Municipal de Planeación

IMDER: Instituto Municipal del Deporte













COTUCO: Comité de Turismo y Convenciones

DIF: Desarrollo Integral de la Familia

PRODEUR: Promotora del Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito

2 delegaciones:

Delegación Primo Tapia

Delegación Plan Libertador











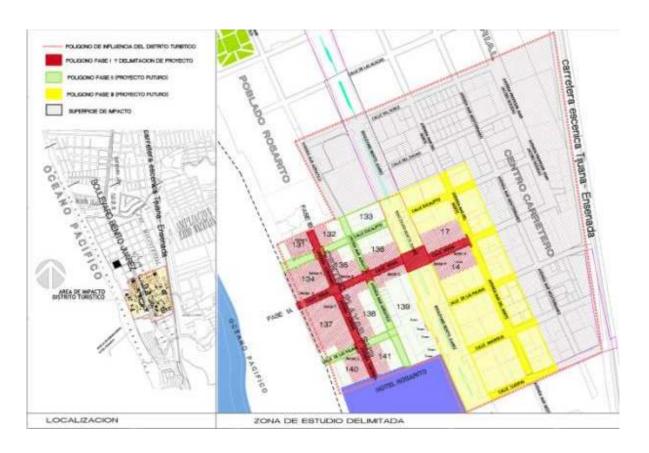


5.5 ETAPAS DE DESARROLLO

Se pretende delimitar una zona de regeneración urbana en donde ya se ha dado la actividad turística, así como una zona vecina que tendrá influencia en tráfico, valores y potencial de desarrollo futuro. Se delimita en 3 fases de desarrollo con FASE I siendo una "T" que cruza el Blvd. Benito Juárez, desde la iglesia en Calle Nogal , hasta ZFMT en poniente cruzada con Ave. Coronado, de océana, al Norte, hasta Hotel Rosarito Beach en el Sur.

La fase II ser resto de colonia barbachano y Fase III las carpas al oriente de Blvd. Benito Juárez

La superficie de influencia que impactará al Distrito Turístico de zona Rosa Rito es de 26.08 Hectáreas de superficie pública y privada a las que aplica el estudio. Son 8,974.8689m2 los correspondientes a FASE I en área pública y de la cual se establecerán propuestas de imagen urbana, infraestructura y proyecto general que servirán como base para los proyectos futuros de FASE II y FASE III que cuentan con 7,010.4999m2 y 28,954.5762m2 respectivamente de área pública.















Los límites de la superficie de influencia se indican con un polígono Delimitado en los siguientes puntos:

Norte: Calle del Roble

Sur: Calle Cleofás Ruiz (del Pino)

Oriente: Carretera Escénica Tijuana-Ensenada

Sur: Océano Pacifico.

El límite de la superficie de proyecto FASE I se indica en tono rojo y comprende:

De Este a Oeste: Calle Nogal cruzando por el Boulevard Benito Juárez. la que

reconoceremos como FASEIA.

De Norte a sur: Avenida Coronado a la que llamaremos FASE IB.

La superficie de esta zona de influencia de 26.08 Hectáreas. Se desglosa para el estudio de la siguiente manera:

SUPERFICIE DE	INFLUENCIA
Área Privada	171,782.00M2 (66%)
Área Publica	89,036.00M2 (44%)
Total	260,818.00M2
FASE I (ALCANCE	DE PROYECTO)
Área Publica	8,974.8689m2
FASEIA	5468.7258m2
FASE IB	3506.1431M2
FASE II (PROYE	CTO FUTURO)
Área Publica	7,010.4999m2
FASE III (PROYE	CTO FUTURO)
Área Publica	28,954.5762m2

FUENTE: ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.

Para mayor comprensión de la FASE I enfoque de proyecto se presentaran las ideas por sectores de trabajo como se indica en la siguiente imagen:















La expectativa para Las fases de desarrollo del Distrito turístico zona Rosarito son las siguientes:

- FASE I 1 año del 2013 a 2014
- FASE II 2015 2016
- FASE III 2017 2020
- INFLUENCIA DEL DISTRITO TURISTICO 10 años

El proyecto FASE I se plantea a desarrollar en 3 Etapas:

- Etapa I construyendo lo que será Sector A (Calle Nogal entre Iglesia y Macho taco) y finiquitando Sector B (Plaza de transición sobre el Boulevard Benito Juárez cruzando Calle Nogal) el cual ya tiene un avance en la construcción de cajón pluvial, plataforma de concreto, Base de Instalación Eléctrica y del cual se deben finiquitar pendientes.
- Etapa II se construirán los sectores C, D Y E terminando lo que es la Fase 1A sobre la calle Nogal.
- ETAPA III implica la construcción de la FASE IB, que son Sectores F,G,H e I para finalizar con ello el Proyecto planteado.





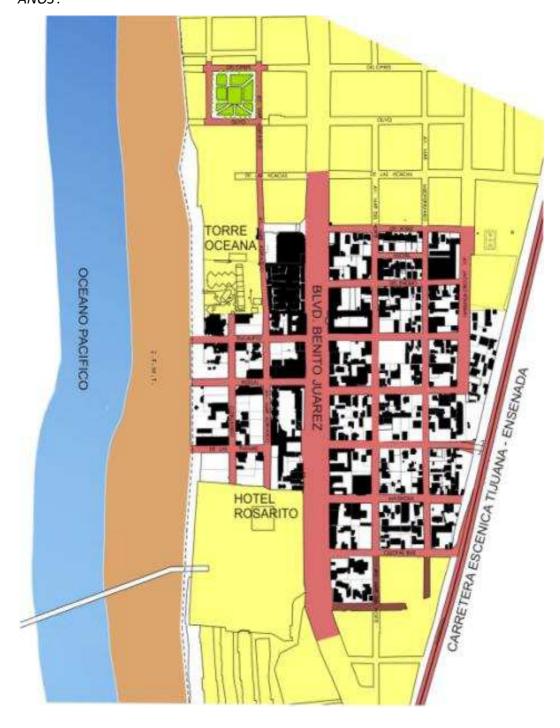








1. MANCHA DE REGENERACION URBANA CON INFLUENCIA DEL DISTRITO TURISTICO A 10 AÑOS.







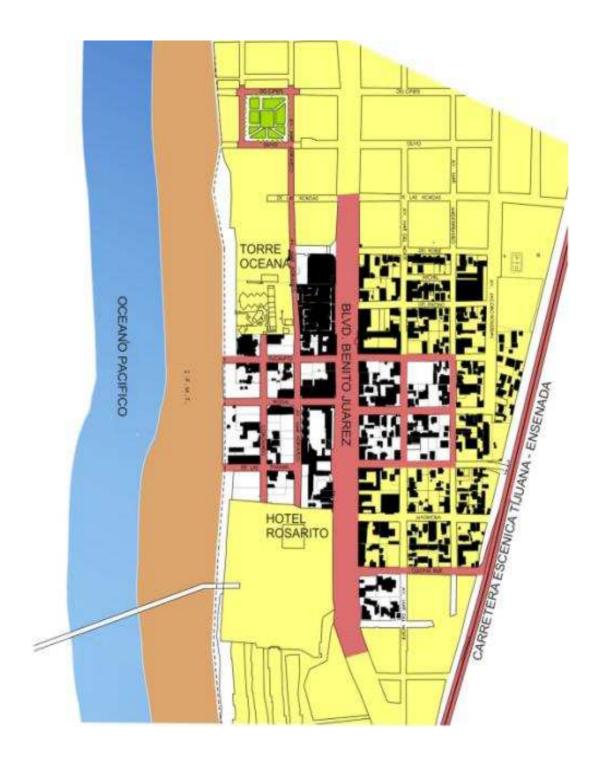








2. MANCHA DE REGENERACION URBANA BAJO INFLUENCIA DEL DISTRITO TURISTICO A 8 AÑOS







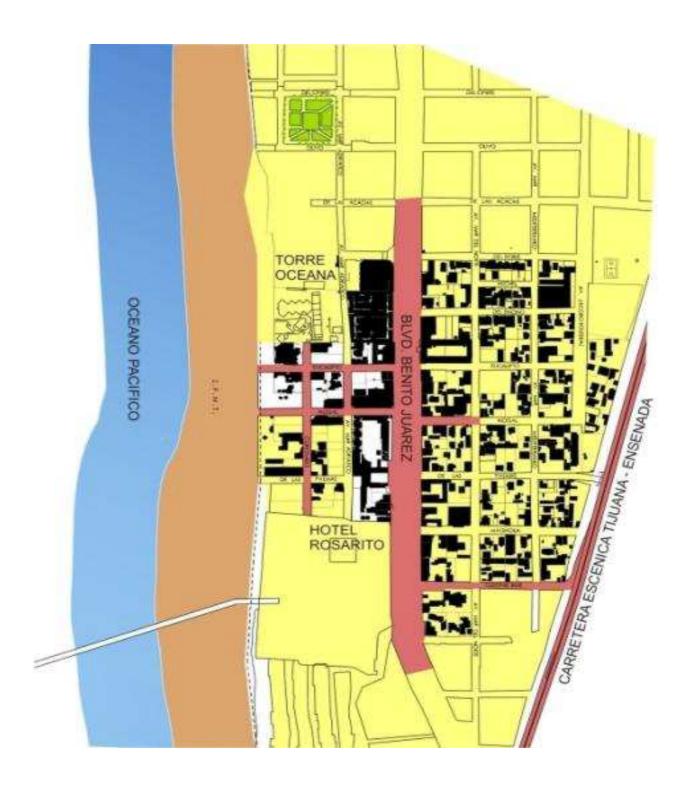








3. MANCHA DE REGENERACION URBANA A 4 AÑOS















6. ASPECTOS PROGRAMATICOS

6.1 ÁMBITO REGIONAL

Para la realización de las acciones y obras contenidas en las estrategias propuestas en el Programa se requiere del concurso de recursos públicos y privados, así como de la participación y responsabilidad que les corresponderá asumir a los órdenes de gobierno federal, estatal y municipal y a los sectores privado y social en el desarrollo del Distrito Turístico.

La necesidad de optimizar los recursos financieros, materiales y humanos hace necesario involucrar a la iniciativa privada y a la sociedad civil en la realización de programas de impacto inmediato en el área de aplicación del Programa y en el mediano y largo plazo en todo el municipio. En este sentido la participación de los Ayuntamientos y de los organismos empresariales de Playas de Rosarito resulta fundamental dados los instrumentos legales y económicos con los que cuentan y pueden gestionar.

6.1.1 ECONÓMICO

Como primera fase, se prevé no solo el desarrollo del marco normativo para la sustentabilidad del proyecto, sino además la ejecución de obra civil por un monto de \$ 29, 526,821.01 sin impuestos, la cual es objeto del presente proyecto y que tiene como objetivo el diseño y construcción de una infraestructura urbana al interior del Distrito que permita reactivar la economía al interior del mismo, así como el impulso de la economía local en todos sus ámbitos.

PROGRA	MAS	ECON	OMI	COS

			SECTO	OR CORRESP	ONSABLE			
AMBITO	PROGRAMA	SUBPROGRAMAS	FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PUBLICA	PRIVADO	SOCIAL
ECONOMICO	s.Fortalecimienta economica	Consolidación de turismo		14				
		Taristico						
	a. infraestructura para el desarrollo	Comercial			(4.)	*	* T	
	а. путриничистите дина во симантика	Servicios						
	la .	Equipamiento						
	The same of the sa	Transporte			*			
	3.Promocion de proyectos	Servicios						
		Turismo			(W)	*		
	4 Gestrones institucionales	Mejoras de crice frontenzo						
	4. Gen Opinio Perfectionalist	Seguridad Pubbca		*	*	.*		
	s.inversiones	Hospedaje y amenidades		-	-		*	

A continuación se presenta el Cronograma Presupuestal Financiero de obra correspondiente al desarrollo del proyecto:













Monto de inversión

La inversión del proyecto suma \$ 29, 526,821.01 (sin IVA) del cual el 29.59% estará destinado a electricidad, el 25.9% a obra civil, el 12.8% a acabadas en pisos y calles, 5.3% en vegetación y jardinería, 5.3% en mobiliario urbano y el 21.1% en complementario

	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD		P.U		IMPORTE
1	OBRA CIVIL		1		-	5	7,647,424,27
1.1	Demolicion de banqueta de 10 cm de espesar						
20,000	Father Control of the Artist Control of Artists	m2	2037.59	\$	336,52	\$	685,684.99
1.2	Bemolician de carpeta de cancreta de 20 cm de						
	espesor	m2	4252.51	\$	349.09	5	1,484,526.23
1.3	Acorreo de material tuera de obra producto de la	m3	100.75		166.47		105 110 41
1.4	demalicion	m3	629.75	5	198.67	\$	125,112.43
1.4	Corte de terrana afectado y juntado para despues trabajerlo y tenderlo con matoconformadore, incluye equipo y maniobras.	m2	4274.96	s	112.94	s	482,839.0
15	Suministro y colocación de base hidraulice, incluye acorrea y tendido humogenizado con motoconformadora y redillos para compectar en copes.	m2	4274.96	s	206.14	s	881,245.21
1.5	Construcción de lasa de concreto armado para						
	vialidad de 20 cm de espesor.	m2	4274.96	5	527.01	\$	2,252,954.21
1.6	Construcción de losa de concreto armado para						
	banqueta de 15 cm de espesar.	m2	3768.23	5	301.65	\$	1,136,675.50
1.7	Construccion guarnicion Tipo "I"	m.l.	973.90	5	260.36	5	253,569.19
1.8	Construccion guarnicion Tipe "L"	m,l.	83.75	\$	317.31	\$	26,574.3
1.9	Mure de contencion h=1.50	m,l.	29.00	5	7,058.82	5	204,705.81
1.10	Construccion de rejillos pluviales	pzo	2.00	5	15,125.88	5	30,251.74
1.11	Colocacion de tuberia pluvial	m.l.	76.80	5	1,084.71	5	83,305.41
н	ACABADOS EN PISOS Y CALLES		1	1		5	3,784,428.55
2.1	Acobado en concreto tipo "A"	m2	2678,38	5	491.85	5	1,317,353.33
2.2	Acebado en concreto tipo "B"	m2	2678.38	5	370.59	5	992,576.13
2.3	Acebudo en concrete tipo "C"	m2	2678.38	5	350.59	3	939,008.52
2.4	Groundcover (piedra bala) de (umbral a umbral)	m2	2087.00	5	188.24	5	392,847.06
2.5	Terraza	m.l.	13.00	5	147.06	5	1,911.76
2.6	Pisa concreta rayada	m.l.	154.00	\$	638.82	S	98,378.82
2.7	Priture pera seficilizaciones viales horizontales	m2	240.00	5	176.47	3	42,352.94
111	VEGETACION Y JARDINERIA		1			5	1,561,328.94
3.1	Felme weshingtonie cede 10 mts.	pzo	74.08	5	6,324.71	S	468,028.24
3.2	Agove azul 15 gai	pro	54.00	S	978.82	s	52,856.47
3.3	Pelme datil	pzo	14.00	\$	33,129.41	S	463,811.76
3.4	Arbales coducifaleo: Jacaranda 15 gal	pzo	35.00	\$	1,054.12	5	36,894,12
3.5	Arbustos ornomentales con flores. Ave del poreiso 15 gal.	pro	484.00	s	677.65	5	327,981.18
3.6	Fiedre bole					5	-
3.7	2"-3" (jardinera)	m2	516.00	5	188.24	5	97,129.41
3.8	5" (comelion centrel)	m2	244.00	5	225.88	5	55,115.29
3.9	Tels maleza	m2	760.00	5	78.31	5	59,512.47













IV	MOSILIARIO URBANO				į	5	1,577,058.82
4.1	Reflectures de jardin (2 par arbal a palma)	pza	254.00	5	1,176.47	5	298,823.53
4.2	Numinacion	pza	83.00	3	1,176.47	\$	97,647.06
4.3	Bences	pza	8.08	3	7,661.76	\$	61,294.12
4.4	Macetas	pza	10.00	5	5,147.96	S	51,470.59
4.5	Cestos de basura	pza	46.00	5	5,000.00	\$	230,000.00
4.6	Bolardos	pro	86.00	3	5,147.06	\$	442,647.06
4.7	Aparcebicicletas	pza	8.00	5	3,647.06	\$	29,176.47
4.8	Nombre Vial	pzo	6.00	5	4,705.88	S	28,235.29
4.9	Mapa de ubicación	pra	8.00	S	17,647.06	\$	141,176.47
4.10	Sefializacion Oficial	pza	11.00	\$	5,294.12	\$	58,235.29
4,11	Vialetos cuadriculares, en plastica de ingenieria, ajillas para maneja, superficie texturizada impermeable, para indicer carrilles en sector 8. 336 amorillas y 56 blancas.	pza	392.00	s	352.94	s	138,352.94

٧	ELECTRICIDAD	Û				S	8,721,286.31
5.1	MI de tuberio y cable,considerando excavacion, relleno y registros de 50 mts	MI	1221,44	s	3,294.12	s	4,023,567.06
5.2	1 Transformador para entregar a CFE que le da servicia a 30 locales chicos	Transformador	3.00	s	499,176.47	\$	1,497,529.41
5.3	Cable secundario y medicion por local	MI	1221.44	5	2,528.24	5	3,088,087.72
5.4	Desarmar postes electricos	pza	32.00	5	1,764.71	\$	56,470.59
5.5	Quitar Mi de cableado	MI	659.56	5	35.29	5	23,278.59
5.6	Quitar postes con grua	dia	11.00	\$	2,941.18	5	32,352.94

VI	COMPLEMENTARIO					\$	6,235,294.12
6.1	Benito juarez y rosarito shores y banamex	lote	2.00	\$	882,352.94	5	1,764,705.88
6.2	ave. rosarita calle nogal y esquina playa con nogal	lote	2.00	s	1,058,823.53	s	2,117,647.06
6.3	arco de entrada e senica	lote	1.00	5	705,882.35	\$	705,882.35
6.4	arte artistas locales artesanales	lote	1.00	\$	1,176,470.59	\$	1,176,470.59
6,5	fuente en interseccion benito juarez y nogal	lote	1.00	\$	470,588.24	5	470,588.24

1	OBRA CIVIL	\$ 7,647,424.27
11	ACABADOS EN PISOS Y CALLES	\$ 3,784,428.55
IH	VEGETACION Y JARDINERIA	\$ 1,561,328.94
IV	MOBILIARIO URBANO	\$ 1,577,058.82
٧	ELECTRICIDAD	\$ 8,721,286.31
VI	COMPLEMENTARIO	\$ 6,235,294.12













					PE	RI	OE	00								
	MES			1		2				3				4		Ε
10.	ACTIVIDAD Semana	1	2	3	4	5	- 6	7		9	10	11	12	13	14	1
-	Demuficion de bunqueto de 10 cm de espesar				-	\vdash			Н	Н	-	-		Н	-	۰
-	Demolicion de corpeta de concreto de 20 cm de espesor	-	٦	Н	-	\vdash		Н	Н	Н	Н	-	Н	+	-	H
_		_	_	Н		-	_	Ш	Н	Н	Н	_	Н	Н	4	H
1.3	Acarreo de material fuera de obra producta de la demolicion									Ш				Ш		
1.4	Corte de terrena, afectado y juntado para despues trabajarlo y tenderla			Ε	J.	15.						I.				L
1.5	Seministra y colococion de base hidraulica, incluye ocarreu y tendide homogenicado con motoconformadora y radillos para compactor en													П		
1.5	Construcción de losa de concreto armado para vialidad de 20 cm de espesar.	П	Ī	П			li	Ī		П			П	П		Ī
1.6	Construccion de losa de concreto armade para banqueta de 15 cm de espesar.	П		П				Į,						П		Ī
1.7	Construccion guarnicion Tipo "!"	\neg												П		Г
1.8	Construccion guardicion Tipo "L"	7		П		M			Ε	Н	Ξ			H		F
1.10	Construccion de regillos pluviales	\exists														
1.11	Catocoxina da taberia pluvial					Ш										
11	ACABADOS EN PISOS Y CALLES													1972		
2.1	Acabado en cancreto tipo "A"	П								П				П		Г
2.2	Acabado en concreto tipo "B"	\Box								П				П		Г
2.3	Acabado en concreto tipo "C"						18									Г
2.4	Terrazu													П		Г
2.5	Piso concrete rayado rampas	П	_	П						П				П	7	Г
2.6	Potura para sell'alizaciones viales harizantales	\neg	Π	П					-3			-		П		Г
111	VEGETACION Y JARDINERIA		-			30										۰
3.1	Palma washingtonia cada 10 mrs.													П		Ē
3.2	Agove ozul 15 gol	+	-	Н		Н			Н	3			Н	Н		H
-	Palma detil	+	-	Н		-			Н	8	=			Н		H
	Arboles cadusifoles- Jacoranda 15 gol	+	-	Н				Н	Н	٥			Н	Н		H
3.5	Arhestos arnamentales can Flores- Ave del paraise 15 gal.	\rightarrow	-	Н	-	-	-		Н		=		Н	+	-	۲
_	Piedra bela	+	-	Н		-			Н	Н				+	-	-
	2"-3" (jurdinera)	\neg		П					П	П				П		Т
3.8	5" (cumeline central)	+	_	Н					Н	Н	=			\vdash	Н	г
IV	MOBILIARIO URBANO					1000	0000				_			2000	000	۰
-	Reflectores de jardis (2 par urbat o palma)	\neg		П						П	\neg				П	Г
	Huminaciae	\rightarrow	_							Н			=			r
-	Bances	\dashv				-			Н	Н						г
4.4	Mexetes	\neg								П						Г
4.5	Cestos de basura	\Box								П						Г
4.6	Balandes	\neg											7			Г
4.7	Apurcabicicletes	\Box				5										Г
4.8	Number Vial	\Box								П			1			Г
4.9	Mapa de ubicación													鳳		Ε
4.10	Selfakracion Oficial	П								П						П
	Vialetas condriculares, en plastica de ingenieria, ajillos para manejo,	П		П		Г			П	П				П		
***	superficie texturizado impermeable, para indicaz carriles en sector B. 336 amarillas y 56 bluncos.			Ш					ш	Ш	ш	Ш		ш	Ц	
٧	ELECTRICIDAD															Т
5.1	MI de tuberia y cable, excavación, relleno y registros de 58 m/s.	П							П	П				П	П	Г
5.2	1 Transformador para entregar a CFF que le da servicia a 30 locales chicos	T	П	П			Г				П		П	П		Ī
52	Coble secundurio y medicion por local	+	-	\vdash		-							\vdash	+	-	r
_	Desormer pestes electrices	+	-	\vdash		-						-		\forall	Н	-
-	AND	+	-	-	-	-				Н				H	-	۲
5.5	Quiter MI de coblecdo existente					-	-			Н		Н		+	-	H
5.6 VI	Quitur postes con urus UMBRALES Y OBRA COMPLEMENTARIA					-	-		_	_		_	_	_	-	-
6.1	Umbrales A y B, B2 Benita juarez y rosarito shores y bonamez	T														ŕ
	ave. rosarita calle nogal y esquina playa con negal	\vdash												\forall	\dashv	H
6.3	arra de entrada esenira na ea esta abra	+	-	Н									\vdash	H	-	۲
-	The state of the s	+	-			-			Н	H						H
6.4	arte artistas locales artesunales															













_			_		_		RI	OD	0		_					_
-	MES	_	-	- 5		6				7			-	8		L
O. A	CTIVIDAD	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	10	20	21	22	-
	emalicion de banqueta de 10 cm de espesar	T'II				Н	Н									H
	emelicion de carpate de concreto de 28 cm de espesar		=				Н	\vdash		-			-	-	-	H
		2 3		_	_	ш	Ш	\vdash		_	ш		_	-	_	L
1.3 A	carreo de material fuera de obra producto de la demalicion															
1.4 Co	orte de terrensi afectado y pintado para despues trabujarlo y				- 1	10										7
1.5 50	eministro y colocacion de base hidraulica, incluye acorres y															Г
1e	redide homogenizado con moteconformadora y rediffus para		ш		Н											ı
14 (onstrucción de losa de concreto armado para vialidad de 28 cm															-
	e espesar.						ш						4		- 4	
1.7 Cc	onstrucción de losa de concreta armado para banqueto de 15 cm															Г
de	e espesar.			2.1				ш			- 2				2.15	
1.8 G	onstruccion guarnicien Tipo "I"															Г
1.9 Ce	oostruccion guarnicius Tips "L"															Г
1.10 M	aro de contencion h=1.50								-							
1.11 Ce	onstruccion de rejillas pluviales					П										H
-	olocacion de Tuberia pluvial				10											
11.24		-					100		_	_	ш	ш	_	_	_	L
III .	ACABADOS EN PISOS Y CALLES	-						_					_			_
-	cobado en concreto tipo "A"										\perp			-		L
	cabado en soccreto tipo "R"			_	\vdash	ш				_				\mathbf{L}		L
2.3 A	cabade en concrete tipo "C"										- 5				3 8	L
														\Box		L
2.4 Pi	iso concreto rayado rampos	T														
2.5 Pc	ntura para selializaciones viales horizantales															
131	VEGETACION Y JARDINERIA		13					_					5		9	100
_	olma washingtonia coda 10 mrs.															Г
-	gave azul 15 gat						Н			=				-		H
-	olmo datil	-		-		Н	Н	Н	_		=		-	-		H
	rboles cuducifoles- Jacorneda 15 gal	-					Н	\vdash					-	\vdash	-	H
-	CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	-	-	_	-	-	Н	\vdash	_				_	-	_	H
_	rhustos ornamentales con Flores- Ave del paraiso 15 gal.	-		-	\vdash	\vdash	-	\vdash	-				-	-	-	H
	edru holu "-3" (jardinera)	_		-	-	-	Н	-	-		=	=	-	-	-	۲
_	(camellos central)	-		-	-		Н	\vdash				=	-	-	-	H
IV	MOBILIARIO URBANO		_	_	_	_	ш	ш	_	_		_	_	_	_	L
_	effectores de jardia (2 par arbel o palmu)	_				Н	Н	\vdash							_	H
-	cminacion			_	-	\vdash	Н	Н	-	-	\vdash		-	-	_	-
-	meet	-					Н	\vdash	-						-	H
-	acetas	-	-	_	\vdash	-	Н	\vdash	-	-	-	-			_	H
	estas de basura			_		_		Н	_	-	_					L
-	olar dos.	-	-	_	\vdash	\vdash	Н	Н	_	-	-		-	=	_	-
_	pursubicicletes	-	-	-	-	\vdash	Н	\vdash	_	-	-	-	_	_	_	H
_	ombre Viul	_	_	_	\vdash	_	Н	ш	_	_	-	ш	_		_	L
	apa de sbicación	-		-	-	Н	Н	\vdash	-	-	-		_			H
4.10 Se	effaltracion Oficial				_	Н		-		-					_	L
COLUMN PAGE	ialetes cuadriculares, en plastica de ingenieria, njillos para						Ш	ш	1							
	anejo, superficie texturizado impermenble, para indicar carriles		ш				Ш	ш								ı
	r sector II. 336 amorillas y 56 blancos.		\perp		$\overline{}$		ш	ш		ш	$\overline{}$		_			L
٧	ELECTRICIDAD				_			_							7 11	-
5.1 M	l de tuberia y cable, excavacion, rellene y registros de 50 m/s												Ш			L
5.2	Transformador para entregar a CFE que le da servicio a 38						П									Г
le	cales chicas												J			L
5.3 Cu	oble secundaria y medicion por local															Г
5.4 De	esarmar pastes electrices										-	- 1				
-	vitar MI de cableado existente															
	sitar postes con grua	71										11			1 15	
VI	UMBRALES Y OBRA COMPLEMENTARIA						10									
6.1 10	mbrules A y R. R.) Benito jourez y rasarita shores y banamex												4		5	
6.7 m	ve, rusoritu calle nogal y esquina playa con nogal															Г
_	rco de estrada esenica so en esta obro										- 11					Г
	SEPARATE PRODUCTION OF THE PRODUCT O														_	_













	III (AVENIDA CORONADO)				PE	RIC	no									
Г	MES			1	-	10	windstan.	í		11				12		
	semana	16	17					22	23	24	25	26	27	28	29	3
-	ACTIVIDAD															
	Demulicion de banqueto de 10 cm de espesor				_	_			Ш					ш		L
1.2	Semolician de corpeta de concreto de 20 cm de espesor															
1.3 4	Carreo de material fixera de obra producto de la demolicios				П				П							Г
1.4 0	arte de terrena afectado y juntado para despues trabajarlo y tenderlo can			8												Н
_	oministro y colocacion de base hidroulica, incluye acarrea y tendida homagenizado		$\overline{}$							$\overline{}$			$\overline{}$	П		\vdash
	ne moteconformadora y radillos para compactar en capas.			ı	1											
	onstruccion de losa de consreta armodo para vialidad de 20 cm de espesor.		-	\vdash	+				Н	_		-		-		Н
1					1				Н							Н
1.7 (Senstruccion de losa de concreto armado pora banqueta de 15 cm de espesor.															П
1.6	enstruccion guarnicion Tipo "1"		-	-	+					_		-		Н		H
																\vdash
																Н
1.90 C	enstruccion de rejilles pluviales		-			-			-	-	_	-	-	Н		Н
-	Solocacion de tuberia pluvial		\vdash						Н		_	-	-	Н		\vdash
1111	Service Control of the Control of th	_	_		40.0				ш		_	_	_	ш	_	ᆫ
11	ACABADOS EN PISOS Y CALLES			_	_	_										_
		_	_		-	_						_	-	ш		⊢
	Scubado en concreto tipo "B"	_	\vdash	⊢	-	⊢				_	_	_	_	ш	_	⊢
2.3 A	Acabada an concreto tipo "C"			⊢	1	_					_	_	-	\perp	-	\vdash
		_	\vdash	⊢	-	⊢	-			_	_	<u> </u>	_	ш	_	⊢
_	iso concreto rayado rampos			_	_	\vdash	\perp						_	ш		╙
2.5 P	etura para señalizaciones-viales horizantales															
111	VEGETACION Y JARDINERIA			8											. 1	
3.1 P	Palma washingtonia cada 10 mts.															
3.2 A	Agrave exul 15 gml															Г
3.3 P	Palme datil								- 1						-	
3.4 4	Arboles caducifoleo- Jacaronda 15 gal															
3.5 /	Arbustos ornamentales con flores- Ave del paraisa 15 gal.	0.										13				
3.6 P	Siedra balu										5 11					
3.7 2	7°-3" (jurdinera)															
3.0 5	5" (comellon central)															
IV	MOBILIARIO URBANO		9 17		Vi j			3								
4.1 R	Reflectores de jardin (2 par orbs) o palma)															
4.2	feminacion															
4.3 B	Sencers.	(A)														
4.4 N	Macetus		\vdash	\vdash	\vdash	\vdash	\vdash			_						┕
4.5 0	estus de basura															
4.6 B	lelardes															
_	Aparcobicicletus		_	_	-	⊢	⊢	_		_		_				\vdash
4.8 N	Sombre Visil			_		\perp	\perp									
	Kapa de abicación		\vdash	_	\vdash	\vdash	_		\vdash	_	_	_	\vdash	ш		⊢
4.10 5	effaltracion Oficial					_										ᆫ
V	Tialetas cuadriculares, en plastica de Ingenieria, ajillos para manejo, superficie					ı										
	exturizado impermeable, para indicar carciles es sector 8. 336 amarillos y 56			ı	1	ı								ш		
	elancas.		_	_	_	_						_	\perp	ш		
٧	ELECTRICIDAD	_	_	_	,	_	_	_				_		_		
5.1 N	Al de tuberia y cable, excavacion, relleno y registros de 50 mts	_			_	_										\perp
5.2	Transformador para entregor a CFE que le da servicio a 30 locales chices								H							
5.3 (able secundario y medicion por local						Г									Г
-	Desarman postes electricos							2							-	Г
-	Quitar Mi de cableada existente															
	Zoitus postes con grou	4										11 -1				
VI	UMBRALES Y OBRA COMPLEMENTARIA															
6.1 0	Imbrales A y B, B? Benita juurez y rasurita shaces y banumex										3					
6.2 0	ove, rosarita calle nogal y esquina playa con nogal															
63 0	urco de entrada esenica no en esta obra															
	MANAGER STREET AND STR	_	_	-	+	-	-	_	_	_		_	_		_	_













Flujo de Ingresos - Egresos

Ingresos	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	1	2	3	4	5	6	7	8
Plusvalia generada		- \$	5,738,766.53 \$	5,882,235.69 \$	6,029,291.58 \$	6,180,023.87 \$	6,334,524.47 \$	6,492,887.58
Ingresos del Periodo Ingresos Acumulados	9.0	* *	5,738,767 5,738,767	5,882,236 11,621,002	6,029,292 17,650,294	6,180,024 23,830,318	6,334,524 30,164,842	6,492,888 36,657,730
Egresos-Inversión directa	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Terreno		•						
OBRA CIVIL		7,647,424	- 2	100	36			
ACABADOS EN PISOS Y CALLES		3,784,429	- 27		93			
VEGETACION Y JARDINERIA		1,561,329		2				
MOBILIARIO URBANO		1,577,059			4			
ELECTRICIDAD		8,721,286	1.2		(3)			
COMPLEMENTARIO		6,235,294		2	- 2			
Egresos del Periodo	4	29,526,821	- 4	(4)	3.0	500 500	78	88
Egresos Acumulados	9725	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821
Egresos - Inversión Indirecta -	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Egresos del Periodo		*	ia-	⊕ ;	· · ·	9 /2	(re	+5
Egresos Acumulados								
EGRESOS TOTALES		29,526,821	ā	윭		28	1	44
Rujo del Periodo		29,526,821	5,738,767	5,882,236	6,029,292	6,180,024	6,334,524	6,492,888
Flujo Acumulado		29,526,821 -	23,788,054 -	17,905,819 -	11,876,527 -	5,696,503	638,021	7,130,909

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
	6,655,209.77 \$	6,821,590.01 \$	6,992,129.77 \$	7,166,933.01 \$	7,346,106.33 \$	7,529,758.99 \$	7,718,002.97 \$	7,910,953.04 \$	8,108,726.87 \$	8,311,445.04	111,218,58
_	6,655,210 43,312,939	6,821,590 50,134,530	6,992,130 57,126,659	7,166,933 64,293,592	7,346,106 71,639,699	7,529,759 79,169,458	7,718,003 86,887,461	7,910,953 94,798,414	8,108,727 102,907,140	8,311,445 111,218,586	111,218,58
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
											7,647,42 3,784,42
	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	1,561,32: 1,577,05: 8,721,28 6,235,29 29,526,82
_											1,561,32 1,577,05 8,721,28 6,235,29
	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	1,561,32 1,577,05 8,721,28 6,235,29 29,526,82
_	29,526,821	29,526,821 2021	29,526,821	29,526,821 2023	29,526,821	29,526,821 2025	29,526,821 2026	29,526,821 2027	29,526,821	29,526,821	1,561,32: 1,577,05: 8,721,28 6,235,29 29,526,82: Total













6.1.2 AMBIENTAL

Si bien estos programas que a continuación mencionaremos no son específicos de Zona Rosa Rito, son alternativos, complementarios, susceptibles de aplicarse en lo que concierne a la protección del medio ambiente. Sera tarea de la estructura de administración y gestión del Distrito gestionar estos y otros recursos para complementar el fondeo para regeneración urbana de Zona Rosa Rito.

Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Programa de Desarrollo Institucional Ambiental y Ordenamientos Ecológicos

Ambientales

ambiental, los objetivos generales del programa son:

- a) Fortalecer la capacidad institucional de la gestión ambiental de las dependencias ambientales estatales;
- b) Apoyar el Proceso de Descentralización de la Gestión Ambiental, mediante el financiamiento de las acciones contenidas en los programas estatales de fortalecimiento de la capacidad institucional.
- c) Coadyuvar a que los Gobiernos Estatales cuenten con un Programa Estatal de Fortalecimiento de la Capacidad Institucional en operación al término del año en que se autoricen los recursos.

Programa de Conservación para el Desarrollo Sostenible

Su objetivo es promover la conservación de los ecosistemas y su biodiversidad en las Regiones Prioritarias, mediante el aprovechamiento sostenible de los mismos, con igualdad de oportunidades para las mujeres, hombres y con énfasis en la población indígena habitantes de las comunidades locales.

Ejidos, comunidades, propietarios y usuarios ubicados en los municipios de las Regiones Prioritarias, así como las sociedades y/o personas morales que éstos constituyan entre sí, de conformidad con las leyes mexicanas.

Los apoyos del PROCODES se otorgarán para los conceptos siguientes:

- I. Estudios técnicos: Consisten en la elaboración de estudios que constituyan herramientas de planeación, programación y evaluación en torno a estrategias y líneas de acción para la conservación y el desarrollo sostenible de las comunidades en las Regiones Prioritarias.
- II. Proyectos comunitarios: Establecimiento, construcción y/o conservación de la infraestructura ambiental y productiva.
- III. Capacitación comunitaria: Apoyos que tendrán la finalidad de realizar cursos y/o talleres de capacitación.

Subsidios para Proyectos de Educación Ambiental, Capacitación para el Desarrollo Sustentable y Comunicación Educativa Ambiental.

El objetivo es fortalecer las iniciativas que desarrollan las dependencias de gobierno de los órdenes estatal y municipal, instituciones académicas y organizaciones de la sociedad civil para el impulso de proyectos y acciones de educación ambiental, capacitación para el desarrollo sustentable y comunicación educativa ambiental, que contribuyan al cumplimiento de las prioridades establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-- 2012, el Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2007-2012, la Estrategia de Educación Ambiental para la Sustentabilidad en México 2006-2014, el Programa Estatal de Educación, Capacitación y Comunicación Ambientales en Condiciones de Cambio Climático correspondiente a cada Entidad Federativa, así como los Programas Municipales de Educación Ambiental.

Secretaría de Gobernación

Programa de Capacitación

Este programa se dedica a la capacitación de los encargados de protección civil en el desarrollo de programas de prevención, que permitan reducir el riesgo a que se encuentra expuesta la población ante fenómenos naturales y antropogénicos.

Dentro de sus actividades destaca la coordinación de las actividades de capacitación con unidades de protección civil estatales y municipales, dependencias federales, organismos no













gubernamentales, paraestatales e iniciativa privada. En este contexto, se prevé la solicitud de apoyo al CENAPRED para la elaboración del Programa de Desastres y Protección Civil.













6.1.3 URBANO-TURÍSTICO

Como se ha indicado, para la ejecución de las acciones y obras planteadas en el Programa, se requiere del concurso de 2 tipos de para regeneración de infraestructura en vialidades y banquetas inversiones públicas que pueden ser obtenidas a través de diversos programas institucionales de los gobiernos federal y estatal, o bien de fondos internacionales. O inversión de estos programas las que cada empresario gestione.

Programación de Acciones y Corresponsabilidad

A continuación se presenta la estructura programática de las distintas acciones, obras y servicios que deberán realizarse a distintos plazos para cumplir con las estrategias planteadas en el Programa; en dicha estructura se identifica la participación y responsabilidad que les corresponderá a los órdenes del sector público federal, estatal y municipal, así como al sector

			Sector Correspons		sable		
			Publico		Privado Socia		
Ámbito	Clave	Acción	Federal	Estatal	Municipal		
1 Turístico	1.1	Elaborar un Programa para la detonación de proyectos turísticos			*	*	*
	1.2	Implementar una campaña permanente de prevención de delitos			*	*	*
	1.3	Integrar a la población local a procesos de servicios turísticos			*	*	*
	1.4	Promover la contratación de la población local en nuevas inversiones			*	*	
	1.5	Establecer esquemas fiscales para la aplicación de impuestos generados					
		en el Distrito Turístico	*	*	*	*	
	1.6	Gestión de apoyo económico para nuevos establecimientos turísticos		*	*	*	
	1.7	Promover la diversificación de atractivos turísticos		*	*	*	
	1.8	Promover la creación de micro, pequeñas y medianas empresas	*	*	*	*	
	1.9	Proporcionar apoyos técnicos y financieros nuevas empresas	*	*	*	*	
	1.10	Fomentar la capacitación turística a la población local	*	*	*		
	1.11	Consolidación del Clúster Turístico	*	*	*	*	
	1.12	Definir el diseño y estilo de imagen de señalamientos turísticos informativos			*	*	
	1.13	Elaborar programas específicos para cada tipo de prestadores de servicios turísticos			*	*	
	1.14	Promover la construcción de infraestructura y equipamiento para las actividades turísticas		*	*	*	
	1.15	Elaborar calendario de eventos turísticos, culturales y recreativos			*	*	
	1.16	Incrementar la oferta de actividades turísticas, culturales y recreativas		*	*	*	
	1.17	Gestionar los recursos requeridos para la ejecución de proyectos detonadores		*	*	*	
	1.18	Promover la creación de la marca Zona RosaRito			*	*	
	1.19	Creación de nuevos espacios y proyectos turísticos, recreativos y culturales		*	*	*	
	1.20	Generar la oferta turística necesaria para la atracción y estadía de turistas y visitantes		*	*	*	
2 Ambiental	2.1	Aplicar políticas ambientales de conservación y protección en el Distrito	*	*	*		
271110101110	2.2	Facilitar la Venta de Bonos de Carbono por mitigación		*			
	2.3	Reglamentar que las aguas de retorno cumplan con normas de la SEMARNAT		*			
	2.4	Restricción a usos de suelo que alteren la calidad del medio ambiente.		*	*	*	
	2.5	Actualizar la reglamentación de edificaciones para la utilización de tecnología eficiente			*		
	2.6	Establecimiento de un servicio de limpieza y recolección de basura para el Distrito			*	*	
	2.7	Campaña de concientización sobre el manejo adecuado de los residuos domiciliarios			*	*	
	2.8	Obligatoriedad en la presentación de estudios de impacto ambiental en construcciones			*	*	
	2.9	Aplicar prácticas sustentables en las actividades turísticas			*	*	*
	2.10	Promover el uso de tecnologías eficientes de manejo de agua y energía eléctrica			*	*	*
	2.11	Utilizar tecnologías ambientales eficientes en el Distrito			*	*	*
	2.12	Promover esquemas de comercialización de materiales reciclados			*	*	*
	2.13	Establecer incentivos fiscales en favor de practicas ambientales	*	-	*	*	
3 Urbano	3.1	Realizar el reglamento del Programa			*	*	
3 OI DallO	3.2	Generar un reglamento dei magen urbana del Distrito	-		*	*	
	3.3	Diseñar y determinar la ubicación de elementos de señalización urbana y turística	1		*	*	_
	3.4	Diseñar la imagen de las vialidades locales, así como las banquetas y arroyo vehicular	1		*	*	-
	3.5	Elaboración de un Programa de Mejoramiento de imagen urbana	-		*	*	
	3.6	Facilitar la construcción y mejoramiento de vivienda	1		*	*	
	3.7	Gestionar la dotación y cobertura de elementos de equipamiento urbano	-		*	*	
L	J. /	Joestional la dotation y copertura de elementos de equipamiento dibano	1	L			













privado y social en el desarrollo del Distrito Turístico.

Su contenido se orienta a resolver la problemática identificada para cada sector en el diagnóstico contenido en el presente instrumento de planeación, cada una de sus acciones deberán convertirse en proyectos estratégicos para el mejoramiento del área normativa del mismo.

6.2 ACCIONES SECTORIALES PARA EL DESARROLLO

En este sentido el presente proyecto va en línea con los objetivos generales del Programa Sectorial de Turismo 2007-2012, pues menciona que deberá existir una regionalización en la aplicación de los instrumentos de la política turística, entre los que destacan: Inversión publica en infraestructura, fomento a la inversión privada y social, promoción, coordinación, información y capacitación mediante planes maestros de desarrollo turístico regionales y de destino de largo plazo y con carácter de obligatoriedad. El presente proyecto representa un paso más para el cumplimiento de estos objetivos, además de que cumple con las principales estrategias enlistadas en el plan estatal.













7. INSTRUMENTACION

7.1 ADMINISTRACIÓN Y COORDINACIÓN

7.1.1 PROPUESTA DE MODELO DE GESTIÓN

La instrumentación del Proyecto está sustentada jurídicamente en los siguientes actos del Ayuntamiento:

Aprobación del "Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito"

Que en cumplimiento a sus facultades constitucionales delimita, estudia, planea, establece políticas y estrategias para el desarrollo del Distrito Turístico;

Acuerdo de creación del Distrito turístico "Zona Rosa-Rito"

Que crea la demarcación territorial y el organismo de gestión del Distrito Turístico;

3. Declaratorias de Usos y Destinos del Suelo del Distrito Turístico

Que sienta las bases técnicas y jurídicas para la compatibilidad de actividades a desarrollar con la vocación, aptitud y capacidad del suelo, medio natural y urbano;

4. Aprobación del Reglamento del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito",

Que establece las bases regulatorias, estímulos y sanciones para garantizar el desarrollo del Distrito Turístico.



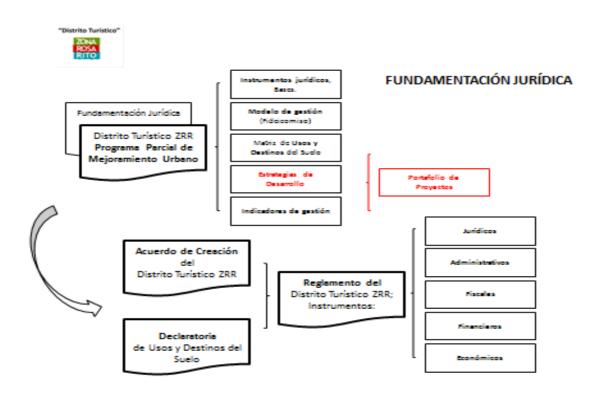
























7.1.2 CONSTRUCCIÓN DE INDICADORES DE GESTIÓN

A efecto de garantiza el cumplimiento de los objetivos, estrategias, obras y acciones del presente Programa resulta indispensable la construcción de Indicadores de Gestión que permitan el seguimiento de las acciones en el comprendidas y de manera especial acreditar el alcance de los resultados esperados.

En presente apartado se proponen de manera general algunos de los indicadores que facilitaran esta tarea. Será responsabilidad del Organismo Público-Privado que se creara para la administración del Programa, el seguimiento y evaluación del cumplimiento de las metas planteadas a través de los mecanismos que con este fin se establezcan. Los indicadores de gestión propuestos son los siguientes:

- Inversión total en el distrito;
- 2. Inversión pública;
- 3. Inversión privada;
- 4. Número de establecimientos turísticos;
- 5. Inversión por establecimiento turístico;
- 6. Numero de aperturas de nuevos establecimiento;
- 7. Ingresos por establecimiento;
- 8. Monto de impuestos generados;
- 9. Generación de empleos directos;
- 10. Generación de empleos por grado de especialización;
- 11. Ocupación hotelera;
- 12. Integración económica local;
- 13. Incidencia delictiva.













7.2 Instrumentos Jurídicos

7.2.1 FORMULACIÓN DE REGLAMENTOS, DECLARATORIAS Y ACUERDOS.

PROYECTO DE REGLAMENTO DEL PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO ZONA ROSA-RITO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, 2013-2028

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento, tiene por objeto: aplicar el ordenamiento urbano y turístico previsto por el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico Zona Rosa-Rito, de Playas de Rosarito, Baja California, 2013-2028, estableciendo los procedimientos de autorización, control, vigilancia, estímulos, sanciones y las condiciones y requisitos para el otorgamiento de licencias de usos del suelo, de construcción y de usos de edificación.

ARTÍCULO 2.- El territorio sobre el que tendrá aplicación este Reglamento será aquel al que se refiere el área de estudio del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico Zona Rosa-Rito.

ARTÍCULO 3.- En los aspectos sustantivos y adjetivos y con estricto apego al principio de primacía de la Ley, se aplicarán: la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, la Ley de Turismo del Estado, la Ley de Fomento a la Competitividad y Desarrollo Económico para el Estado, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley Federal de Turismo, los Códigos Civil, Fiscal y de Procedimientos Civiles del Estado, lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito, y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables.

ARTÍCULO 4.- Corresponde a la Secretaria de Administración Urbana del Municipio y al Organismo Público-Privado que para el efecto se constituya, en el ámbito de sus respectivas













atribuciones y funciones, aplicar la normatividad contenida en el presente reglamento, así como vigilar su cumplimiento.

ARTÍCULO 5.- Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico ZONA ROSA-RITO de Playas de Rosarito o del presente Reglamento.

ARTÍCULO 6.- Este Reglamento podrá ser reformado y modificado por el H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito observando los principios y lineamientos establecidos en la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado, el Reglamento Interior del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020.

TÍTULO SEGUNDO GENERALIDADES SOBRE USOS DE SUELO CAPÍTULO PRIMERO DEFINICIONES

ARTÍCULO 7.-Para los efectos de este Reglamento, deberá entenderse por:

- I. Altura: (de una edificación) la medida vertical desde cualquier rasante del suelo natural hasta la parte superior y exterior de la edificación medida en cada punto de desplante de la construcción.
- II. Árbol: Cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro en su sección transversal superior a los cinco centímetros (5 cms.) medido a un metro y veinte centímetros (1.20 m.) de altura.
- III. Árboles de troncos múltiples: Aquellos de cuya raíz se derivan varios troncos. En éstos se considerará el diámetro mayor, para efectos de reposición.
- IV. Arbusto: Aquellas especies vegetales de tronco leñoso con alturas menores a dos metros (2.00 m.).













- V. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): Porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable la que se expresará generalmente convertida en porcentajes.
- VI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el máximo porcentaje construible de desplante en o sobre la rasante natural del terreno.
- VII. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS): Es la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluyendo terrazas y pasillos.
- VIII. Corredor Comercial: El conjunto de predios que den frente a determinada vía pública en los que se permiten determinados usos del suelo predominantes Comerciales y/o de Servicio.
- IX. Densidad habitacional: La cantidad permitida de viviendas por hectárea, construidas o por construirse en una Microzona determinada.
- X. Microzona: Aquella extensión territorial que forma parte de y/o parcialmente desborda al área de aplicación del presente Reglamento o del Programa.
- XI. Microzona comercial: El área precisamente delimitada que integra el conjunto o conjuntos de predios agrupados, en los que se permiten determinados usos de los suelos predominantes, comerciales y/o de servicios.
- XII. Arremetimiento mínimo: La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior.
- XIII. Uso de Edificación: El fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la Autoridad Competente con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020, el Plan de Desarrollo Urbano-Turístico del Distrito Turístico Zona Rosa-Rito, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- XIV. Usos del Suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del Distrito Turístico Zona Rosa- Rito del Municipio de Playas de Rosarito.













- XV. Uso del Suelo Habitacional: Aquel que se emplea predominantemente para residir, pernoctar, alimentarse y descansar.
- XVI. Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar: Cuando en un predio habitan dos o más familias.
- XVII. Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar: Cuando en un predio habita una sola familia.
- XVIII. Usuario: La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación bajo cualquier título jurídico.
- XIX. Zona: La superficie territorial delimitada en el Programa Parcial en el plano denominado Zonificación General y Usos y Destinos del Suelo, "Zonificación General", en función de los Usos del Suelo predominantes y densidades de población.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS USOS DEL SUELO Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 8.- En las áreas urbanas del Distrito, los Usos del Suelo, conforme a lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se clasifican en cuanto a su función en habitacional, de comercio, de servicios, industrial, espacios abiertos y de infraestructura.

ARTÍCULO 9.- En la autorización de los usos del suelo, de construcciones y de uso de edificaciones de tipo comercial, o de servicios, la Secretaría de Administración Urbana, fijará conforme a las Leyes, Reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas, los lineamientos ambientales y normas de seguridad, que el particular deberá atender al ejercerlo, señalándosele además los equipos, sistemas o elementos a instalar para prevenir y controlar la contaminación ambiental.

ARTÍCULO 10.- Para determinar los porcentajes de la función predominante a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano, se entenderá como "zona respectiva" las Microzonas delimitadas que aparecen en la Zonificación General del Programa Parcial.

ARTÍCULO 11.- Para cada Microzona se asigna una función predominante, "Uso del Suelo Predominante", en la Zonificación General.

ARTÍCULO 12.- En congruencia con el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano y derivado de la división en las Microzonas que están indicadas en su Zonificación General, el área













urbana de aplicación del presente instrumento se llevan a una mayor precisión y concreción al definirse y/o al observar los procedimientos establecidos en este Reglamento y que se denominarán "Microzonas".

ARTÍCULO 13.- Las "Funciones" se clasifican en géneros, y éstos en Subgéneros, según se especifican en la Matriz de Compatibilidad de Microzonas Habitacionales y Diversas y en la Matriz de Compatibilidad de Corredores Comerciales y Microzonas, "Matriz de Compatibilidad", que forman parte de este Reglamento.

ARTÍCULO 14.- En la Matriz de Compatibilidad, las Funciones se identifican con tres letras mayúsculas, los Géneros con enteros, y los Subgéneros con un decimal.

ARTÍCULO 15.- Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio, podrán ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de variaciones hasta de un diez por ciento (10%). La Secretaría aprobará o rechazará lo solicitado.

ARTÍCULO 16.- Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio, podrán ser modificados a solicitud del propietario, si se trata de variaciones mayores al diez por ciento (10%) y hasta del treinta por ciento (30%), previa opinión del Organismo Público-Privado que para el efecto se constituya y de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento. La Secretaría aprobará o rechazará lo solicitado.

La Secretaría solicitará al Organismo Público-Privado que para el efecto se constituya, su opinión respecto a la modificación del lineamiento de construcción, la cual deberá responder a dicha Secretaría en un término de 8 ocho-días-hábiles y en caso de que no lo haga, se entenderá que otorga su opinión favorable a la modificación correspondiente.

ARTÍCULO 17.- Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio, tratándose de variaciones mayores del treinta por ciento (30%), podrán ser modificados a solicitud indistinta de:

- I. El propietario del predio;
- II. Un grupo de veinte o más propietarios de predios ubicados en la misma Microzona, corredor, o sector de que se trate;
 - III. El Organismo Público-Privado que para el efecto se constituya;
- IV. Las instituciones señaladas en la fracción III, inciso a) e inciso b) del artículo 19 de este Reglamento, o













V. La Autoridad Municipal.

ARTÍCULO 18.- Tratándose de modificaciones a lineamientos específicos aplicables a un lote o predio, mayores al diez por ciento (10%), deberá anexarse a la solicitud, la opinión otorgada por escrito de los propietarios o residentes de los lotes colindantes (izquierda, derecha, frontal y posterior).

Cualquier modificación al lineamiento referente al remetimiento lateral y/o al remetimiento posterior, en cualquiera de los porcentajes establecidos, deberá anexarse a la solicitud, la anuencia otorgada por escrito, del propietario del predio afectado.

ARTÍCULO 19.- Las solicitudes a que se refiere el artículo anterior se someterán al siguiente procedimiento:

- I. La Secretaría emitirá un dictamen técnico urbanístico sobre el proyecto;
- II. La Secretaría solicitará a la Organismo Público-Privado que para el efecto se constituya, su opinión respecto a la modificación del lineamiento de construcción, la cual deberá responder a dicha Secretaría en un término de 8 -ocho días hábiles y en caso de que no lo haga, se entenderá que otorga su opinión favorable a la modificación correspondiente.
 - III. La Secretaría solicitará su opinión técnica a:
 - a) Los colegios y asociaciones profesionales de urbanismo, arquitectura, ingeniería civil o ecología;
 - b) Las cámaras o instituciones intermedias;
 - c) Los organismos o empresas prestadoras de servicios de agua, drenaje, electricidad y similares.
- IV.- La Secretaría en los casos de alto impacto vial se deberá consultar también al Comité Ciudadano de Seguridad Pública Municipal;
- V.- La Secretaría habiendo considerado las anteriores consultas, presentará su opinión técnica a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento;
- VI.- La Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento elaborará el dictamen correspondiente para presentarlo al Ayuntamiento, el cual en sesión ordinaria o extraordinaria aprobará, rechazará o modificará la propuesta, y













VII.- Resuelto por el Ayuntamiento, y una vez recibida el acta de la sesión correspondiente, la Secretaría comunicará la resolución a los promoventes.

ARTÍCULO 20.- El Ayuntamiento podrá autorizar proyectos de carácter especial, cuando signifiquen un evidente beneficio al desarrollo urbano, un mejoramiento a la calidad de vida de la población y se fomente un impulso al empleo, a la economía y al fortalecimiento municipal.

ARTÍCULO 21.- Para cada Microzona se deberá tener planos detallados y actualizados, que indiquen los usos del suelo previstos por el presente Programa Parcial de Mejoramiento Urbano, los existentes y los autorizados. La documentación gráfica citada, será elaborada por la Secretaría de Administración Urbana en un plazo no mayor de veinticuatro meses contados a partir de la aprobación y publicación del presente Reglamento.

TITULO TERCERO

DE LAS FUNCIONES Y SUS ZONAS CAPITULO PRIMERO HABITACIONALES

ARTÍCULO 22.- Tendrán un Uso del Suelo autorizado Habitacional Unifamiliar todos aquellos predios:

- a. Que no estén expresamente señalados por este Reglamento como Comerciales y/o de Servicios o de Infraestructura, y
- b. Que no cuenten con una aprobación de Uso del Suelo, Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o de Servicios o de Infraestructura, legítimamente expedida por cualquier autoridad competente.

ARTÍCULO 23.- Las Densidades Habitacionales permitidas se ilustran en el Plano correspondiente del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano y son las siguientes:

MULTIFAMILIAR (M)

	TIPO	Viviendas/hectárea
А	Vivienda Multifamiliar Alta Densidad	Más de 50 hasta 200
М	Vivienda Multifamiliar Media Densidad	Más de 20 hasta 50
В	Vivienda Multifamiliar Baja Densidad	Más de 5 hasta 20













La Densidad Habitacional prevista en cada Microzona, de acuerdo con el Programa y el presente Reglamento, deberá respetarse independientemente del tamaño de los lotes habitacionales existentes y/o que se autoricen.

ARTICULO 24.- La subdivisión de un predio, sólo se autorizará, si cada uno de los lotes resultantes es igual o mayor que el promedio de los lotes del área inmediata, con excepción de que el Programa Parcial establezca una densidad especifica.

Los predios sólo podrán subdividirse si la capacidad de la infraestructura del área lo permite y si los lotes resultantes cuentan con acceso inmediato a una vía pública.

Para determinar el área inmediata, se trazará un círculo de cien metros (100 m.) de radio cuyo centro será el punto medio del frente del predio que se pretenda dividir. Cuando existan varios frentes, la regla anterior deberá cumplirse para cada uno de los distintos frentes.

ARTICULO 25.- En el Distrito en un predio con un Uso del Suelo Habitacional, como en los de Uso Comercial, de Servicios o Infraestructura, no se permitirá la instalación de casas, o en su caso locales de tipo móvil sin cimentación y edificación permanente.

CAPITULO SEGUNDO

COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS

ARTÍCULO 26.- En su Primera fase los Corredores Comerciales serán los que den frente a las siguientes vías públicas y que se identifican con las tres letras mayúsculas que preceden a su nombre:

NOG(E).- Calle Nogal Este, desde el Bulevar Benito Juárez, hasta la Avenida Mar Mediterráneo.

NOG(O).- Calle Nogal Oeste, desde el Bulevar Benito Juárez, hasta el Océano Pacifico.

COR.- Calle Coronado, al sur desde la cerrada con Calle De las Palmas, y al norte con cerrada con Calle Eucalipto.

ARTÍCULO 27.- Los predios que estén comprendidos dentro de los límites que se precisan en el plano Esquema de Estacionamiento Usos Específicos Fase I del Distrito, que integren una determinada Micro zona Comercial, podrán tener un Uso del Suelo Multifamiliar Comercial y/o de Servicios, según se señale para su respectiva Micro zona en la Matriz de Compatibilidad.













ARTÍCULO 28.- Las Micro zonas Comerciales serán las que a continuación se describen y que se identifican con el numeral y la letra del sector que le corresponde en el plano respectivo y las cuatro letras mayúsculas que preceden a su nombre:

- o1Sector G.- Cerrada calle Coronado hasta calle De las Palmas;
- o1 Sector F.- Calle Coronado desde calle De las Palmas, hasta calle Nogal;
- o1 Sector H.- Calle Coronado desde calle Nogal, hasta calle Eucalipto;
- o1 Sector I.- Cerrada calle Coronado;
- o1 Sector I-Este.- Calle Eucalipto de calle Coronado a media calle a Avenida Mar Adriático;
 - o1 Sector E.- Calle Nogal desde el Océano Pacifico, hasta calle Coronado;
 - o1 Sector G-Oeste.- Calle De las Palmas del Océano Pacifico hasta calle Coronado;
- **o2 Sector G-Este.-** Calle De s Palmas de la calle Coronado a media calle a la avenida Mar Adriático.
 - o2 Sector I-Oeste. Calle Eucalipto del Océano Pacifico a la calle Coronado;
 - o2 Sector G.- Calle De las Palmas, esquina con calle Coronado;
 - o2 Sector D.- Calle Nogal desde calle Coronado hasta Avenida Mar Adriático;
 - o3 Sector C.- Calle Nogal desde Avenida Mar Adriático, hasta Bulevar Benito Juárez;
- o3 Sector B.- Acera oeste del bulevar Benito Juárez, del Hotel Festival Plaza a la calle Eucalipto;
- o5 Sector B.- Acera este del bulevar Benito Juárez, de la Calle De las Palmas a Calle Eucalipto;
 - **o5 Sector A.-** Calle Nogal del bulevar Benito Juárez a avenida Mar Mediterráneo.
- ARTÍCULO 29.- Los predios de un Corredor Comercial que tengan un fondo promedio mayor a 100 metros tendrán un Uso del Suelo Comercial y/o de Servicios sólo dentro de los primeros 100 metros de fondo. El resto podrá tener un Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar cuando así se autorice expresamente.
- **ARTÍCULO 30.-** Los predios de un Corredor Comercial que no colinden con la Zona Federal Marítimo Terrestre no requerirán de estacionamiento













ARTÍCULO 31.- Los predios de un Corredor Comercial deberán tener como mínimo un frente comercial a la banqueta de un 80% y un máximo de 6 metros de frente con 3 metros de fondo para el acceso de servicios.

ARTÍCULO 32.- En predios con Uso del Suelo Comercial y/o de Servicios no se permitirán instalaciones transitorias, móviles o sin cimentación permanente, excepto cuando su propósito sea la comercialización de dichas instalaciones o sean necesarias durante el proceso de construcción.

ARTICULO 33.- Toda vez que el presente Reglamento tiene como propósito fundamental estimular y consolidar el desarrollo de la vocación turística del Distrito Zona Rosa-Rito, a efecto de incentivar la atracción de inversiones y afluencia de visitantes en al área de aplicación del mismo, con independencia del cumplimiento en lo general de lo dispuesto por el Reglamento que regula la venta, almacenaje y consumo de bebidas alcohólicas en el municipio de Playas de Rosarito, B.C., el expendio, venta o consumo de bebidas alcohólicas en restaurantes-bar, bar turísticos, y bar, hoteles y moteles, discotecas, cafés cantantes y centros de espectáculos, se sujetara al siguiente horario: Los días Lunes a Domingo desde las 10:00 horas y hasta las 05:00 horas del día siguiente.

ARTICULO 34.- En el mismo sentido y con el propósito de consolidar las nuevas inversiones en infraestructura de servicios turísticos, en el Distrito Zona Rosa-Rito, no se autorizarán permisos para el establecimiento de nuevas licorerías.

TITULO CUARTO LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO CAPITULO PRIMERO REMETIMIENTOS

ARTÍCULO 38.- El Remetimiento Mínimo será paralelo al perímetro más cercano, ya sea que se trate del límite de propiedad o de algún alineamiento oficial establecido.

ARTICULO 39.- El Remetimiento Mínimo Frontal de cualquier edificación será del cinco por ciento (5%) de la longitud del frente del lote, excepto cuando se trate de una vivienda habitacional unifamiliar de alta densidad o en los casos donde las dos viviendas colindantes no tengan este remetimiento o cuando esté ubicada en el Centro Histórico referido en el presente













instrumento, en cuyo caso será cero. Las cocheras en las viviendas no requerirán de remetimiento, ni las construcciones sobre ellas. En casos especiales, como la presencia de arbolado o rocas, que por sus características físicas o de riesgo, impidan cumplir con el remetimiento, la Autoridad Municipal podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con dichos remetimientos.

ARTICULO 40.- El Remetimiento Mínimo <u>Posterior</u> de cualquier edificación será del diez por ciento (10%) de la longitud del fondo del lote o tres metros (3.00 m.), el que sea mayor. Esta norma no se aplica para las terrazas, o pequeños almacenes cuando sean construcciones de un sólo nivel o en sótano. Cuando se trate de un predio con varios frentes, se tomará en consideración el de menor longitud para establecer este remetimiento.

ARTICULO 41.- El Remetimiento Mínimo Lateral de cualquier edificación será de tres por ciento (3%) de los lados del terreno o sesenta centímetros (60 cm.), el que sea mayor, salvo en los casos donde las viviendas colindantes en ambos lados, no tengan este remetimiento, o se presenten las circunstancias y condiciones establecidas en los siguientes tres artículos.

ARTICULO 42.- Cuando el frente sea menor de ocho metros (8.00 m.) de ancho no se exigirán Remetimientos Mínimos Laterales en cualquiera las plantas de la edificación.

ARTICULO 43.- Cuando el frente sea mayor de ocho metros (8.00 m.), pero menor de quince metros (15 m.), no se exigirá ningún Remetimiento Mínimo Lateral en la planta alta de la edificación, pero si se exigirá en una de las colindancias en su planta baja.

ARTÍCULO 44.- No se requerirán Remetimientos Mínimos Laterales en las colindancias entre predios con Usos del Suelo Comerciales y/o de Servicios, salvo que éstos sean recreativos, educativos o multifamiliares o que colinden con habitacionales.

ARTICULO 45.- No se permitirá la construcción de ventanas en los muros de las colindancias laterales cuando, por no ser exigidos, no se deje ningún remetimiento lateral, pero sí se permitirá cuando los muros den frente a una área pública.

ARTÍCULO 46.- Las edificaciones construidas legalmente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento que no llenen los requisitos de Remetimiento Mínimo señalados, al darse un cambio de Uso del Suelo, de Uso de Edificación o de Usuario no tendrán que sujetarse a las normas relativas a remetimientos.













ARTÍCULO 47.- Los Remetimientos Mínimos correspondientes a predios de conformación perimetral triangular, pentagonal o geométricamente irregular los definirá la Secretaría, guiada por los criterios señalados en los artículos anteriores.

CAPITULO SEGUNDO OCUPACION DEL SUELO

ARTÍCULO 48.- Los coeficientes de intensidad y aprovechamiento del suelo son instrumentos para calcular el desarrollo económico y social del suelo, con ello permite conciliar las normas de regulación con las propuestas de desarrollo. La resultante son factores que determinan la masa edificada en proporción a la superficie del predio, para luego contrastarla con los elementos de servicio planificados.

En congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, del que se deriva este Programa Parcial de Mejoramiento Urbano y el presente Reglamento, los Coeficientes de Ocupación (COS) y Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido en el Distrito Turístico serán:

Densidades de construcción por tipo de Fraccionamiento con densidades Multifamiliar

LOTES POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL								
Primer orden	Primer orden Residencial Tipo Medio Interés social Popular							
	institucional							
450.00 M2	300.00 M2	225.00 M2	180.00 M2	120.00 M2				
	Alturas edificios según frente calle (Art. 32 RLEMPR)							
52.50 mts	43.75 mts.	26.00 mts.	21.00 mts	7.00 mts				
Número de pisos								
15	13	4	3	2				
Superficie construcción								
1125 M2	1170 M2	360 M2	270 M2	120 M2				













Coeficiente de ocupación del suelo COS					
0.40	0.30	0.40	0.50	0.50	
Coeficiente de utilización del suelo CUS					
3.0	3.9	1.60	1.5	1	
Número de unidades de viviendas					
13	11	4	3	2	
Habitantes por lote multifamiliar					
53.3	45.1	16.4	12.3	8.2	

ARTÍCULO 49.- El COS máximo permitido para cualquier predio ubicado en el Distrito Zona Rosa-Rito será del 90%.

ARTÍCULO 50.- En todo caso los predios clasificados como A1 y A2 ubicados frente al Océano Pacifico, tendrán una altura máxima de 4 niveles o 14 metros a partir de la rasante de la banqueta.

ARTICULO 51.- El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) mínimo será del diez por ciento (10%) en lotes de hasta trescientos metros cuadrados, y del quince por ciento (15%), en lotes mayores, o el indicado en la autorización de uso del suelo si éste fuese mayor. En los predios con uso comercial o de servicio donde las características de absorción del suelo lo permitan podrán utilizarse pozos de absorción o sistema de infiltración diseñados por un especialista. El proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría. En todos los casos se deberá contar con un mínimo del quince por ciento (15%) del área total del terreno, para jardines con árboles, césped, setos, arbustos, cubridores o especies similares.

ARTÍCULO 52.- Con excepción de lo dispuesto en el último párrafo de este artículo el CUS máximo permisible para los predios, según su uso, será el que se señala a continuación o el indicado en la autorización del Uso de Suelo otorgado de acuerdo al debido procedimiento establecido en el presente Reglamento si éste fuese menor.

El área que se destine a estacionamiento excedente no se considerará para efectos del CUS.

ARTICULO 53.- Se podrá transferir el Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) de un predio a otro, en aquellos predios baldíos que se localicen dentro del área de un plan maestro integral de













desarrollo urbano, siempre que en esa área ya se hayan previsto y realizado en su totalidad las obras necesarias de infraestructura maestra vial y de servicios indicadas en dicho plan y se haya fijado a cada predio en particular el uso del suelo Comercial y/o de Servicios Turísticos y el Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) específico.

Como máximo se podrá transferir hasta un 30% del Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) del predio que recibe el agregado.

El propietario tendrá la obligación de inscribir el acuerdo que autorice la transferencia del Coeficiente de Uso del Suelo (CUS), en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El proyecto de edificación se ajustará al nuevo Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) y a las demás disposiciones establecidas por este Reglamento.

Artículo 54.- Los predios ubicados frente al Océano Pacifico, clasificados como Ao1, tendrán una utilización máxima del 80%, dejando un 20% sin construir.

CAPITULO TERCERO

VIALIDAD Y ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 55.- En el Distrito Turístico Zona Rosa-Rito, toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma.

La autoridad municipal hará lo necesario para estimular la construcción de estacionamientos públicos y/o contar con espacios suficientes para tal fin en los espacios previstos para ello en el Esquema de Estacionamientos Usos Específicos anexo al presente reglamento.

Al no ser incompatible con los usos del suelo previstos por el Programa y este Reglamento, la autoridad municipal procurara que los casinos que llegaren a establecerse en el Distrito contribuyan a la creación de la infraestructura y equipamiento urbano necesario, de manera particular la construcción de los espacios para estacionamiento público requeridos.

ARTICULO 56.- Los cajones de estacionamiento mínimos requeridos se calcularán y determinarán de acuerdo a lo indicado en la Matriz de Cajones de Estacionamiento. En dicho cálculo no se considerará el área de la edificación destinada para el estacionamiento de vehículos.













ARTÍCULO 57.- Para determinar el número de cajones requeridos para cualquier predio o construcción que tenga Usos del Suelo y/o Edificación múltiples, se deberán sumar los Cajones establecidos para cada uno de sus Usos según se indique en la Matriz de Cajones de Estacionamiento.

ARTICULO 58.- En las Microzonas colindantes a las habitacionales de alta densidad, los requerimientos de cajones señalados en la Matriz de Cajones de Estacionamiento se podrán reducir hasta un máximo del treinta por ciento (30%), siempre y cuando se presente un estudio que lo justifique.

ARTICULO 59.- Los predios cuyo Uso de Edificación requieran de una flotilla de vehículos deberán contar con un Cajón para cada vehículo que se encuentre habitualmente en operación, en adición a los que sean requeridos por este Reglamento por cualquier otro concepto.

ARTICULO 60.- Los estacionamientos de las edificaciones, deberán contar con espacio para maniobras y circulaciones, cuando menos, con un ancho total en el área del estacionamiento igual al que indica la siguiente tabla. Este ancho dependerá de la cantidad de hileras, sencillas o dobles, así como de los distintos ángulos de diseño respecto al eje longitudinal de las hileras.

En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

ANCHOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTOS				
ANGULO DE DISEÑO	ANCHO EN METROS CANTIDAD DE HILERAS			
GRADOS	SENCILLA	DOBLE		
900	12.0	18.0		
75°	11.0	17.0		
6o°	10.0	16.0		
45°	9.0	15.0		
30°	9.0	14.0		













ARTICULO 61.- En las edificaciones de Uso No Habitacional se deberá designar cuando menos el sesenta y cinco por ciento (65%) del total de los cajones de estacionamiento libres para uso general del público; hasta un quince por ciento (15%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá asignar de manera exclusiva; y, hasta un veinte por ciento (20%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá fijar para uso exclusivo de empleados, sin asignación individualizada. En todos los casos se deberán satisfacer las necesidades totales de estacionamiento generadas por los propios empleados.

En los casos donde el usuario habilite cajones adicionales sobre la norma de estacionamientos, podrán ser de uso exclusivo. Para conjuntos habitacionales, edificaciones con uso del suelo habitacional departamental o multifamiliar, se deberá proveer adicionalmente la solución de un quince por ciento (15%) del total de cajones de estacionamiento que podrán ser utilizados por visitantes.

ARTICULO 62.- Se deberán asignar cuando menos, a partir de un total de diez cajones, un cajón o el tres por ciento (3%) del total de cajones de la edificación respectiva para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad. Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando, con rampas de acceso. Dichos cajones deberán tener un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m.).

ARTÍCULO 63.- El diseño del área de estacionamientos de edificios con Usos No Habitacionales deberá permitir que la entrada y salida de los vehículos pueda realizarse sin necesidad de mover otros vehículos.

Las áreas de estacionamientos exteriores para más de veinte vehículos deberán contar con un proyecto de arquitectura paisajística y señalización de acuerdo a las especificaciones que marque la Secretaría en cumplimiento de lo dispuesto por el presente Reglamento y la reglamentación general aplicable.

ARTÍCULO 64.- La entrada y salida vehicular de un predio que tenga un Uso autorizado No Habitacional Unifamiliar, se deberá hacer por su Corredor Comercial o Microzona correspondiente, excepto por lo dispuesto en el siguiente artículo.













ARTÍCULO 65.- Las edificaciones construidas en predios que tengan uso autorizado Comercial o de Servicios Turísticos y estén ubicados en esquina, deberán resolver sus accesos vehiculares preferentemente a través de la calle o avenida comercial.

ARTICULO 66.- Con el objeto de dar seguridad a los peatones, las rampas de acceso a estacionamientos o edificaciones con uso no habitacional, deberán tener una pendiente tal que no interfiera con la continuidad del nivel de la banqueta.

ARTICULO 67.- Para los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: centros comerciales, servicios turísticos, hoteles, espectáculos públicos, torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Se presentará además, para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de Uso del Suelo o de Construcción respectivas.

ARTÍCULO 68.- Los Cajones que requiera cualquier edificación deberán ubicarse en el mismo predio en que ésta se encuentra construida, excepto los casos de vivienda multifamiliar establecidos en el presente instrumento y cuando se trate de un caso señalado por el artículo siguiente.

ARTICULO 69.- Cuando se solicite la autorización de uso del suelo de una edificación construida con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y ésta no posea el número de cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda prevista, la Licencia se otorgará siempre y cuando se resuelva el referido déficit de acuerdo con las normas establecidas; para solucionarlo, los cajones de estacionamiento podrán ubicarse en un predio o edificación localizado en zonas no habitacionales.

ARTÍCULO 70.- Las edificaciones con Usos de Edificación No Habitacional construidas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento quedarán exentas de cumplir con las normas relativas a remetimiento, absorción, ocupación y utilización del suelo cuando se modifiquen con el propósito de dar cumplimiento a las normas relativas a estacionamientos estipuladas en este Reglamento.













ARTICULO 71.- Las vialidades en el Distrito Turístico deberán construirse con pavimento, concreto hidráulico o asfalto, con una textura antiderrapante en su superficie. La especificación del tipo de material a utilizar y su espesor serán determinados en función del tráfico y carga vehicular, considerando los aforos actuales y su proyección para un período de al menos veinte años y por el análisis y evaluación del ciclo de vida, de tal manera que se considere el costo de mantenimiento para su conservación en óptimo nivel de servicio.

CAPITULO CUARTO DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 72.- En el Distrito Zona Rosa-Rito, con independencia del uso del suelo, no se permitirá la construcción de edificaciones o instalación de viviendas o establecimientos comercial o de servicios turísticos de tipo móvil sin cimentación permanente y que no cumpla con lo establecido en el Titulo Quinto, Capítulo Segundo, Imagen Urbana, del presente reglamento.

ARTÍCULO 73.- Para definir la Altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados en la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres, tanques de agua, cubos de elevador, chimeneas, construcciones ornamentales o antenas.

ARTICULO 74.- Las edificaciones con uso del suelo habitacional unifamiliar tendrán la altura máxima que se señala según el tamaño del lote o predio.

TAMAÑO DE LOTE	ALTURA MAXIMA PERMITIDA
Menores de 1,200 m2	9 metros
Mayores de 1,200 y hasta 2,500 m2	12 metros
Mayores de 2,500 m2	14 metros

ARTICULO 75.- La altura de cualquier muro divisorio contiguo a un predio con un uso del suelo Unifamiliar o a la vía pública, o la de cualquier muro de contención no deberá ser mayor de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m.). En terrenos con pendientes mayores del treinta por ciento (30%), se podrá autorizar un excedente no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la













altura indicada en el caso de muros de contención, procurando que se integren armónicamente al paisaje.

TITULO QUINTO URBANISMO Y ECOLOGÍA CAPITULO PRIMERO

ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 76.- Sólo podrán trasplantarse o talarse árboles, previo permiso de la Secretaría, que constituyan una amenaza contra la seguridad de personas y/o bienes y/o que se encuentren en las siguientes áreas:

- a) De desplante de una edificación,
- b) Accesos autorizados,
- c) Vías públicas,
- d) De infraestructura., y
- e) Otras áreas de construcción accesorias.

El usuario deberá de trasplantar o sembrar la misma cantidad de árboles garantizando su sobrevivencia, siendo éstos de la misma especie o equivalente y aproximadamente del mismo diámetro de sección transversal de la cantidad que fue trasplantada o talada, o reponer el equivalente al Municipio, en especie y cantidad, de acuerdo a la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 77.- En caso de que el propietario desee forestar su predio baldío, podrá hacerlo, previo aviso a la Dirección de Ecología, buscando que los árboles a plantar se ubiquen fuera del área de la futura edificación, a fin de conservarlos. Cuando requiera retirar tales árboles, podrá trasplantarlos, y si es necesario talarlos, solicitará la autorización respectiva a la Dirección de Ecología, quien resolverá lo conducente sin que implique reposición. En cualquier otro caso se prohíbe la tala de árboles, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTICULO 78.- Los Árboles de edad centenaria sólo podrán ser trasplantados o talados con una aprobación específica del Ayuntamiento.

ARTICULO 79.- Cuando se trasplante un árbol de un sitio a otro por cualquier razón, éste deberá resembrarse en el mismo predio, pero si esto no fuese posible, se hará en el sitio













apropiado más cercano a aquél en donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo aprobará la Dirección de Ecología.

ARTÍCULO 8o.- Queda prohibido atentar contra la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación o poda excesiva o innecesaria, riego dañino o tóxico, remoción de corteza, entierro parcial de su tronco, impermeabilización del área radicular u otras similares.

ARTÍCULO 81.- Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Dirección de Ecología, colocándolos de la siguiente manera:

- a) Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá tener un árbol entre cada dos cajones,
 - b) Cuando sea de cajones en hilera doble deberá tener un árbol entre cada cuatro cajones.
 - c) Cuando se ubique sobre sótano la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.

ARTÍCULO 82.- En las áreas abiertas de estacionamiento el arbolado deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.

ARTÍCULO 83.- Los árboles señalados en el artículo anterior deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles, mediante cordones o barreras metálicas.

ARTÍCULO 84.- Los parques y jardines municipales comprendidos en el Distrito deberán entregarse con césped o vegetación similar, debidamente arborizado y con sistema de riego permanente. Se plantarán preferentemente especies nativas de la región.

ARTICULO 85.- El área para la absorción radicular (cajete) de cada árbol sembrado en banquetas y/o estacionamientos deberá tener cuando menos una área equivalente a la de un cuadrado de ochenta por ochenta centímetros (80 por 80 cm.), o la que se especifique para el tamaño y la variedad seleccionada. Queda prohibida la pavimentación impermeable de dicha área.













CAPITULO SEGUNDO

IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 86.- En el Distrito Turístico Zona Rosa-Rito las edificaciones se construirán con fachadas y anuncios que respeten los estilos arquitectónicos emblemáticos establecidos por el presente reglamento para tal fin.

ARTICULO 87.- Las construcciones deterioradas, suspendidas, abandonadas, semiterminadas o con cualquier otra condición cuya presencia deteriore la imagen del Distrito, deberán ser cubiertas, terminadas o bardeadas para dar un buen aspecto. En caso de que el particular no acate lo que al respecto ordene la Autoridad Municipal, ésta podrá realizar las obras necesarias a costa del propietario del inmueble.

ARTÍCULO 88.- Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas de las vías públicas, terrenos del dominio público o afecto a un destino común o destinado a un servicio público, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones, terracerías, o de cualquier obra, o materiales u objetos para construcción o para cualquier obra.

Estos deberán depositarse en los lugares autorizados por la dependencia competente, en las condiciones que se le indiquen en la Licencia de Construcción. El Usuario deberá acreditar el cumplimiento de esta obligación depositando los desechos en lugar autorizado, por sus propios medios o mediante la contratación de una empresa transportadora o recolectora de residuos o escombros.

ARTICULO 89.- Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la autoridad municipal.

CAPITULO TERCERO

CONTROL DE EROSION Y CORTES DE SUELO

ARTÍCULO 90.- Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, desmonte, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas.

ARTICULO 91.- En el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente













ante la Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indique.

ARTICULO 92.- El propietario y/o responsable, estarán obligados a presentar ante la Secretaría, un programa de restauración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadas por los procesos de construcción. Las referidas capas y coberturas deberán ser restauradas en la forma y términos autorizados.

ARTÍCULO 93.- Al construirse cualquier vialidad, queda prohibida la derrama del material removido en los costados de la vía. Tales materiales deberán ser retirados del lugar y depositados en el sitio autorizado por la Secretaría.

ARTICULO 94.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre aguas abajo de cualquier material.

ARTICULO 95.- Queda prohibido hacer excavaciones, construcciones o rellenos que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.

CAPITULO CUARTO

DESCARGAS PLUVIALES

ARTICULO 96.- Se prohíbe reencausar, alterar o modificar cualquier cañada, salvo que la Secretaría lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidráulico y diseño de la obra.

ARTICULO 97.- La construcción de los techos de cualquier edificación deberá hacerse de tal manera que las aguas pluviales que los techos capten no descarguen sobre un predio colindante.

ARTÍCULO 98.- Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, debiendo utilizarse al efecto los colectores pluviales existentes, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial. En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa establecida por la autoridad conforme la reglamentación aplicable al caso.













TITULO QUINTO

LICENCIAS DE USO DEL SUELO,

DE CONSTRUCCIÓN Y DE USO DE EDIFICACIÓN

CAPITULO ÚNICO

ARTÍCULO 99.- El Uso del Suelo es un atributo inherente a un predio, que requiere ser confirmado por la Autoridad mediante el documento denominado "Dictamen de Uso del Suelo".

ARTÍCULO 100.- Antes de iniciar una construcción se requiere contar con el Dictamen de Uso del Suelo correspondiente al predio de que se trata. Se requiere además de la Licencia de Construcción vigente, la cual será nominativa.

ARTICULO 101.- En la solicitud de autorización de demoliciones o excavaciones, el interesado deberá señalar las razones o motivos que justifiquen su realización y presentar los estudios correspondientes que garanticen la seguridad de personas y bienes.

ARTÍCULO 102.- La cesión de los derechos que representa la Licencia de Construcción, antes de la terminación de la obra, requiere autorización expresa de la Secretaría.

ARTÍCULO 103.- La Autoridad Municipal deberá señalar en las Licencias de Construcción que expida, el horario de trabajo permitido. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, si se demuestra que con su realización no se afectan a vecinos o residentes.

ARTÍCULO 104.- Las Licencias de Construcción tendrán la vigencia que determine la Autoridad Municipal, la cual no podrá rebasar el término de tres años, pudiendo ser renovadas anualmente, y hasta en dos ocasiones, siempre y cuando la construcción se haya iniciado dentro del periodo de un año, a partir de su expedición. Las solicitudes de renovación deberán presentarse antes de que expire el plazo de vigencia. A quienes se haya autorizado la realización de una construcción, deberán dar aviso a la Secretaría sobre la terminación de las obras en cumplimiento del acuerdo de autorización respectivo, a fin de que previa la inspección relativa otorque, en su caso la constancia correspondiente.

ARTICULO 105.- Para usar una edificación, el Usuario, excepto cuando se trate de un Uso Habitacional Unifamiliar, requiere contar con una Licencia de Uso de Edificación, que establecerá el Género y el Sub-género que atendiendo a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad se













permita. Esta licencia será nominativa e intransferible y se dará por tiempo indefinido, de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de este Reglamento.

ARTÍCULO 106.- Se requiere que el Uso de toda Edificación sea compatible con la Función del Uso del Suelo autorizado para el predio en el que se encuentre ubicada la edificación.

ARTÍCULO 107.- Se requiere que el Uso de la Edificación corresponda a alguno de los subgéneros permitidos, o condicionados pero permitidos, señalados en la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 108.- El subgénero que no esté listado específicamente en la Matriz de Compatibilidad será homologado, al más similar que esté listado en dicha matriz, previa opinión del Organismos Publico Privado que para el efecto se cree y de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 109.- Para la aprobación de Licencias de Uso del Suelo, de Construcción o de Edificación se estará a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 110.- Para solicitar el Dictamen de Uso del Suelo, la Licencia de Construcción o la Licencia de Uso de Edificación el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos por la reglamentación aplicable en vigor.

ARTICULO 111.- Para otorgar la licencia de construcción se requiere responsiva de perito o peritos que, con el carácter de Director responsable del proyecto o de la obra, asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución, cumplan con las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables. El perito o empresa prestadora de este servicio, deberán presentar ante la Secretaría copia de la cédula profesional, y demás requisitos que las leyes y reglamentos aplicables al caso exijan que los avala como especialistas, carta de experiencia profesional, copia de su identificación y comprobante de domicilio.

ARTÍCULO 112.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante el proceso constructivo, deberá colocarse en el predio de la construcción un tablero, de cuando menos un metro cuadrado (1.00 m2) de superficie, para casas unifamiliares y de tres metros cuadrados (3.00 m2) de













superficie para los demás tipos de construcción, visible desde la vía pública, con los siguientes datos contenidos en su Licencia de Construcción:

- a. El número y la fecha de la Licencia de Construcción.
- b. El nombre completo del propietario del inmueble.
- c. El nombre completo, denominación o razón social del arquitecto y constructor.
- d. La función y género del uso de la futura edificación, y
- e. Superficie del predio y metros cuadrados de construcción autorizados.

ARTICULO 113.- En el sitio de la construcción deberá mantenerse a la vista, una copia de la Licencia de Construcción. Además, el propietario o responsable de las obras en proceso tendrá la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, durante el tiempo que duren los trabajos de construcción; evitará también, que los trabajadores las utilicen como dormitorio permanente o como habitación temporal, excepción hecha de quien cumpla la función de vigilante o velador.

ARTICULO 114.- La Secretaría tendrá la obligación de dar contestación a cualquier solicitud de Licencia en un plazo no mayor a veinticinco días hábiles, ya sea otorgándola o negándola, con excepción de los términos que aparecen en la siguiente tabla. El transcurso del término sin respuesta no presume el otorgamiento de la Licencia, sólo le confiere el derecho de exigir, en los términos de Ley, respuesta a su solicitud.

En todo caso durante un plazo de tres días hábiles la Secretaria, a solicitud del interesado, podrá otorgar una Licencia Provisional de Construcción Condicionada a los requerimientos que juzgue establecer.

TRAMITE	TIEMPO DE RESPUESTA
Remodelaciones, ampliaciones y bardas de casas habitación unifamiliares	10 días hábiles
Construcciones de casas habitación unifamiliares y muros de contención en lotes habitacionales unifamiliares.	15 días hábiles













Construcciones comerciales o de servicios.	25 días hábiles
Usos del suelo y de edificación no habitacionales unifamiliares.	25 días hábiles
Subdivisiones.	25 días hábiles

ARTÍCULO 115.- No se requerirá de Licencia de Construcción para realizar una remodelación interna a una edificación, salvo que ésta pueda alterar la estabilidad estructural del edificio.

TITULO SÉPTIMO CAPITULO PRIMERO

DE LOS INCENTIVOS, LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 116.- Con independencia de lo previsto por el presente Reglamento en relación a al Impuesto Predial, la Autoridad Municipal y el Organismo Público-Privado que se creará para el efecto de la administración del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico Zona Rosa Rito, realizara las gestiones necesarias a efecto de lograr ante las instancias que correspondan la pronta deducibilidad de la totalidad de las inversiones realizadas en el Distrito.

ARTÍCULO 117. - Constituye infracción al presente Reglamento:

- a. Presentar documentos falsos para acreditar la personalidad, propiedad o posesión de un predio.
 - b. Presentar planos o estudios falsos del predio o de la construcción.
- c. Hacer un Uso de la Edificación distinto al autorizado en la Licencia correspondiente.
- d. Utilizar, sin derecho, documentos expedidos a nombre de un tercero sobre licencias o permisos de usos del suelo, de construcción y/o edificación, para un predio o para realizar cualquier actividad que requiera permiso de la Autoridad, y,
- e. Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.













ARTÍCULO 118.- Son autoridades facultadas para calificar y cuantificar infracciones, imponer sanciones y fijar los montos a cubrir, de conformidad con la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento:

- a. El Presidente Municipal,
- b. El Secretario de Administración Urbana, y
- c. El Secretario de Administración y Finanzas y Tesorero Municipal.

En la calificación y cuantificación de las infracciones las autoridades tomarán en cuenta, como atenuante, los casos en que el infractor compruebe ser una persona de escasos recursos económicos.

ARTICULO 119.- A los infractores de este Reglamento se les aplicarán, las sanciones pecuniarias indicadas en él como parte constitutiva del mismo, independientemente de las demás medidas de seguridad y sanciones establecidas por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado o por otras Leyes o Reglamentos aplicables.

ARTICULO 120.- Con independencia de lo anterior y a efecto de incidir en el cumplimiento de los propósitos del presente reglamento, la autoridad municipal realizará las gestiones necesarias a efecto de que en el pago del Impuesto Predial establecido para el Distrito Turístico, se otorgue un descuento de hasta el 100% y hasta por cinco años a los propietarios y/o poseedores de predios en el Distrito Turístico Zona Rosa-Rito que cumplan con lo establecido en el presente reglamento, de conformidad con el tabulador que para el efecto se elabore.

ARTICULO 121.- En el mismo sentido y a efecto de estimular la inversión, la rentabilidad de la misma, la seguridad y comodidad de los visitantes y residentes, la autoridad municipal proveerá lo necesario a fin de garantizar el puntual cumplimiento de la legislación y reglamentación aplicable para inhibir y erradicar las barras libres, los jaladores, la venta de substancias prohibidas al tiempo que estimulará e incentiva la limpieza y seguridad en el área de aplicación del presente instrumento.

ARTICULO 122.- En caso de reincidencia o cuando no se corrija la situación irregular motivo de la sanción y transcurrido el término fijado para su corrección, el monto de la multa podrá ser incrementado sin exceder de veinte mil cuotas de salario diario mínimo vigente en la zona, así como, la clausura definitiva, revocación de las autorizaciones, permisos o licencias













otorgadas, demolición de las construcciones e instalaciones efectuadas en contravención a las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO 123.- La "Matriz de Sanciones Pecuniarias" señalará:

- a. El Artículo Motivo de la infracción.
- b. El concepto.
- c. El monto de la sanción correspondiente en cuotas de salario mínimo vigente en la zona en relación directa con el uso del suelo o de la edificación y los metros cuadrados de superficie o de construcción.
- d. La cantidad de árboles de cada variedad y de cada rango de diámetro, o su valor equivalente establecidos en la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTICULO 124.- Cuando alguno de los elementos para fijar las sanciones no esté específicamente señalado en la Matriz de Sanciones Pecuniarias, la Autoridad Municipal podrá determinarlo utilizando los criterios que por analogía sea el que mejor corresponda.

ARTÍCULO 125.- pago de las sanciones relativas a infracciones a lo dispuesto por el presente reglamento, se realizará, ya sea en efectivo a valor comercial actual o en especie, de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTICULO 126.- Cuando se cometa alguna infracción relativa al Uso del Suelo o Uso de Edificación la Secretaría requerirá al interesado para que suspenda de inmediato el uso no autorizado y para que, dentro del término de cinco días hábiles, presente la solicitud respectiva; si no presenta la solicitud dentro del término referido, o cuando no haya procedido la autorización y no hayan cesado las actividades relativas, se ordenará la suspensión de ellas y la clausura definitiva del establecimiento en su caso.

ARTICULO 127.- Cuando se cometa alguna infracción relativa a construcciones, instalaciones, demoliciones, y/o excavaciones, la Secretaría ordenar la inmediata suspensión de la obra y requerirá al propietario, poseedor o responsable para que dentro del plazo de cinco días hábiles, presente la solicitud y el proyecto; si en este plazo no los presenta, o no se ajusta a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables, se le requerirá para que, dentro del término que fije la Autoridad Municipal, efectúe la demolición de lo indebidamente construido, o en caso de ser factible la edificación para algún otro uso permisible,













haga las modificaciones necesarias a juicio de la Secretaría; si dentro del plazo señalado al efecto, no se cumple con el requerimiento, se realizará a su costa la demolición de lo indebidamente construido.

ARTICULO 128.- Los profesionistas, técnicos o peritos, empresas, compañías o sociedades responsables de las construcciones que se realicen en el Distrito y que incurran en infracciones graves a la Ley de Desarrollo Urbano o a este Reglamento, previa instauración del procedimiento administrativo correspondiente, serán suspendidos por la Secretaría en sus derechos para firmar como responsables de cualquier otra construcción, hasta por el término de un año, dentro de ese término, sus estudios o peritajes dejarán de ser aceptados por la Autoridad Municipal.

Si por la gravedad de la falta, la Secretaría estima debe aplicarse una sanción mayor, el caso lo deberá hacer del conocimiento del Ayuntamiento, quien resolverá lo conducente.

ARTICULO 129.- Será responsable de la Infracción relativa al Uso del Suelo y/o Uso de la Edificación el usuario del predio y/o edificación.

ARTÍCULO 130.- Los inspectores municipales, quienes en el ejercicio de su empleo, cargo, puesto o comisión, conozcan de hecho u omisión que entrañe Infracción al presente Reglamento deberán comunicarlo por escrito al titular de la dependencia competente dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en que tuviere conocimiento del hecho u omisión. De lo contrario, incurrirán en responsabilidad. Transcurrido el plazo mencionado y existiendo prueba del conocimiento de la Infracción, se fincará responsabilidad solidaria en las sanciones pecuniarias y se procederá a declarar sin efecto el nombramiento del inspector municipal respectivo.

CAPITULO SEGUNDO PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 131.- La Secretaría tiene la obligación de integrar un expediente con la documentación que para cada trámite se requiere conforme a este Reglamento. Los referidos expedientes se identificarán con un número progresivo relacionado con el año calendario y se mantendrán bajo custodia, ordenados bajo el número de expediente catastral que corresponda, en el Archivo Administrativo de esta Secretaría.













ARTICULO 132.- Cuando por dolo, negligencia o por error se expidiera una Licencia que contravenga las disposiciones de la Ley, del Programa Parcial y/o de este Reglamento, el Presidente Municipal podrá decretar la invalidez de dicha Licencia de Uso del Suelo, de Construcción o de Uso de Edificación. Su decreto podrá imponer las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 133.- Las faltas cometidas por los servidores públicos municipales serán sancionadas de conformidad con el procedimiento y demás disposiciones establecidas por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Baja California.

TITULO OCTAVO RECURSO DE INCONFORMIDAD CAPITULO ÚNICO

ARTÍCULO 134.- Cualquier parte interesada que considere que sus derechos legítimos no han sido respetados al aplicar este Reglamento, podrá interponer Recurso de Inconformidad, ante el Presidente Municipal.

ARTICULO 135.- El Recurso de Inconformidad deberá interponerse por escrito dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación o a la acción municipal motivo de la interposición del recurso.

ARTÍCULO 136.- El Presidente Municipal deberá resolver el Recurso de Inconformidad dentro de los quince días hábiles siguientes, después de celebradas las audiencias de pruebas y alegatos.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Este REGLAMENTO entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

ARTICULO SEGUNDO.- Los USUARIOS que actualmente estén haciendo un USO legítimo DE SUELO y/o de EDIFICACIÓN, en tanto no cambien de USO DE EDIFICACIÓN, no requerirán de una LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN.













Proyecto de DECLARATORIA de destinos y usos de suelo del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito", del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California.

A la fecha de su aprobación

JAVIER ROBLES AGUIRRE, Presidente Municipal del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., en ejercicio de las facultades que me confieren Constitución Política del Estado y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y

CONSIDERANDO

- I.- Que el Artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial No. 26, sección I, de fecha 24 de junio de 1994, Tomo CI, prevé que sus disposiciones y reglamentos, así como los Programas y Declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social, así como que todas las acciones de urbanización en áreas y predios que generen la transferencia de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de terrenos, los cambios en la utilización de éstos, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir con las disposiciones de la presente Ley, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas como para los particulares.
- II.- Que el Plan Municipal e Desarrollo de Playas de Rosarito Baja California 2000-2020, y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020, determina los objetivos, metas, políticas, programas, normas y criterios a los que se sujetará el desarrollo urbano en el Municipio de Playas de Rosarito.
- III.- Que los artículos 25 párrafo segundo, 27 párrafo tercero, 115 fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás disposiciones legales aplicables, integran el marco jurídico para que la concurrencia y coordinación de las autoridades federales, estatales y municipales, actúen en el ámbito de sus facultades para confrontar y dar solución a la













problemática que plantea el crecimiento anárquico e irregular de los asentamientos humanos en el desarrollo urbano.

IV.- Que en virtud de las facultades de que se encuentra investido el Gobierno Municipal de Playas de Rosarito, se han dictado normas que derivan de los principios constitucionales mencionados, así como acciones, planes y programas para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano adecuado del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C.

V.- Como derivación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C. 2007-2020, se sometió a consideración del Subcomité Sectorial de Desarrollo Urbano del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Rosarito, y al Honorable Cabildo, la aprobación del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito", precisando la cobertura territorial de aplicación del mencionado Programa, diagnósticos, objetivos, estrategias y programas sectoriales para dar solución a las necesidades específicas del área de aplicación. Concluyéndose que las áreas y predios comprendidos en el Programa cumplan necesariamente con el fin público, orientado a evitar los impactos negativos del desarrollo irregular e inadecuado en el medio urbano, natural y cultural, promoviendo el desarrollo sano, integral y armónico de la población de la mencionada demarcación, constituyendo un instrumento eficaz de decisión y control para evitar la improvisación, incompatibilidad y cambios, no planeados de destinos y usos de predios y áreas territoriales en la zona.

VI.- Que El H. Cabildo de Playas de Rosarito, estudió y aprobó el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito" del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., en el que se establecen destinos y usos de suelo de la demarcación, enviándolo para su publicación al Ejecutivo Estatal, por conducto de la Secretaria General de Gobierno.

VII.- Que en virtud de que el programa a que se refiere el Considerando anterior, está acorde con los principios esenciales del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C. 2007-2020, así como con el Sistema Nacional y Estatal de Planeación Democrática y los preceptos legales involucrados, he tenido a bien expedir la siguiente:













DECLARATORIA

ARTICULO PRIMERO.- Se declara de utilidad pública y de interés social, el aprovechamiento de destinos y usos del suelo en el área del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito" del Municipio de Playas de Rosarito, B.C. para el efecto de que cumpla con el propósito, objetivos, Usos y Destinos establecidos en el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito" del Municipio de Playas de Rosarito, B.C.

ARTICULO SEGUNDO.- Las áreas, superficies y predios, materia de esta Declaratoria son los mismos que se dejan ampliamente descritos en el Programa, cuyos datos se tienen por reproducidos para los efectos legales que procedan, comprendidos en el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito" del Municipio de Playas de Rosarito, B.C.

ARTICULO TERCERO.- Esta Declaratoria tiene como fundamento el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2000-2020, y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C. 2007-2010.

ARTICULO CUARTO.- Los destinos y usos del suelo materia de este Decreto comprendidas en los límites del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito" del Municipio de Playas de Rosarito, tendrá vigencia a partir del día siguiente de la publicación de esta Declaratoria.

ARTÍCULO QUINTO.- La observancia y cumplimiento de esta Declaratoria estarán a cargo de la Secretaría de Administración Urbana de Playas de Rosarito.

ARTÍCULO SEXTO.- Las áreas y predios objeto de este Decreto se describen en la Zonificación General del Programa Parcial y en los planos particulares que se incluyen en los anexos, que forman parte integrante de esta Declaratoria.

ARTICULO SÉPTIMO.- La observancia sobre usos y destinos del suelo contenidos en esta Declaratoria es obligatoria para todos los propietarios, poseedores, arrendatarios, adquirientes o













tenedores de bienes inmuebles ubicados dentro de los límites de los terrenos amparados por este decreto, independientemente de los regímenes a que estén sujetos.

ARTICULO OCTAVO.- Las autoridades municipales en el área correspondiente, no expedirán ninguna licencia, autorización o permiso que contravenga lo establecido en el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito" del Municipio de Payas de Rosarito, B.C., instrumento aprobado por Acuerdo del H. Cabildo de Playas de Rosarito el..., y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado con fecha (espacio en blanco en el P.O.E, por definir).

ARTICULO NOVENO.- Todos los actos, contratos, convenios, relacionados con la propiedad, posesión o cualesquier otro derecho relacionado con predios o áreas territoriales comprendidos en esta Declaratoria, deberán contener cláusula relativa al uso o destino de los mismos, los cuales no deberán contravenir los usos y destinos previstos en la presente Declaratoria.

ARTICULO DECIMO.- Se declaran nulos de pleno derecho y no producirán efecto legal alguno, los actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o cualesquiera otro derecho relacionados con la utilización de predios o áreas territoriales que contravengan lo previsto en la presente Declaratoria.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Declaratoria entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- En cumplimiento a lo ordenado por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, inscríbase la presente Declaratoria en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, en un plazo no mayor de noventa días hábiles.

TERCERO.- El aprovechamiento de los predios y áreas territoriales para los usos y destinos previstos de la presente Declaratoria, requerirá por parte de la Secretaria de Administración













Urbana del Municipio, la elaboración de los proyectos ejecutivos correspondientes, los cuales deberán sujetarse a lo previsto en el Programa de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico "Zona Rosa-Rito" del municipio de Playas de Rosarito, B.C.

Dado en el Palacio Municipal de Playas de Rosarito, B.C., a los... días de... de...

El Presidente Municipal de Playas de Rosarito, Baja California, Lic. Javier Robles Aguirre; El Secretario General de Gobierno, Lic. Catalino Zavala Márquez, ...













A. USOS Y DESTINOS DEL SUELO

La imagen del futuro deseable del Programa de Mejoramiento Urbano del Distrito, se expresa en el mapa del Esquema de Estacionamiento Usos Específicos Fase I, II y III e Impacto anexos; La tabla siguiente muestra la compatibilidad de los usos de suelo en el Distrito:

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO Simbologia: Usos Permitidos Distrito Turistico Zona Rosa Rito **Usos Condicionados** Usos Prohibidos USOS DEL DISTRITO TURISTICO Habitacional Turistico Habitacional Mixto (Habitacional urbano Comercial y servicios Habitacional Urbano Comercial y servicios comercio y servicios Zona Industrial USOS DE SUELO Turisticos USOS ESPECIFICOS HABITACIONAL COMERCIO Tianguis Expo-ventas TURISMO Y ALOJAMIENTO Turismo Hoteles y moteles Alojamiento Casas de Huespedes Albergues Dormitorios RECREACION Billares y boliches Centros sociales Cantinas y bares Restaurantes Centros nocturnos Discotecas y salas de baile Cafex Galerias Casinos SERVICIOS Servicios especializados Estacionamientos publicos Servicios de comunicacion y transporte Servicios Financieros, seguros y finanzas Servicios profesionales, tecnicos especializados Asistencia social Administracion Publica Asociaciones civiles, politica y culturales. EQUIPAMIENTO Transporte Paradas de autobuses С C С Sitio de Taxis Áreas verdes y espacios abiertos. Plazas y explanadas Gimnasio Parque Urbano Servicios urbanos Comandancia de policia Modulos de atencion al publico INDUSTRIA Industria casera Manufactura de pasteles, panes o similares Ceramicas y artesanias leve escala













B. IMAGEN URBANA.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Es de orden público e interés general y social el cumplimiento y observación de las disposiciones del presente reglamento, aplicables en la zona turística del Distrito Turístico Zona Rosa Rito.

ARTICULO 2.- El presente reglamento tiene por objeto proteger y mejorar la imagen urbana de la zona turística de Rosa Rito, cuyo patrimonio urbano de potencial turístico representa un importante polo de desarrollo económico para Playas de Rosarito, generando estímulos a la actividad comercial por medio de amplias banquetas que brinden a los comercios espacios para abrirse a su frente con grandes ventanales ofreciendo al visitante una interacción entre comercio y el espacio público urbano, de forma ordenada. Por medio de instrumentos legales que normen y regulen toda acción inmobiliaria, el uso de la vía pública, los servicios públicos y el mobiliario urbano que afecten la imagen urbana del Distrito Turístico.

ARTICULO 2.- La comunidad en general, es depositaria e igualmente responsable de todas las implicaciones de la protección y mejoramiento del patrimonio edificado y la imagen, de tal modo que podrá vigilar, alertar y denunciar ante el ayuntamiento, por conducto de la dependencia correspondiente, las evasiones y violaciones de este reglamento, lo que la designa como supervisora permanente para el cumplimiento del mismo.

ARTICULO 3.- Para efectos de este reglamento se entiende por:

- I.- Por vía pública todo terreno denominado público y de uso común, que por disposición de la autoridad o por razón del servicio prestado se detiene al libre tránsito, o bien que de hecho esté destinado a uso público en forma habitual. La vía pública comprende además el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente.
- II.- Por vialidad peatonal, calles comerciales estrechas (4:00 mts a 6:00 mts de ancho) con alta frecuencia de peatones y comercio al turista.
- III.- Se entiende por alineamiento, a la línea que establece el límite entre la vía pública y cualquier predio.













- IV.- Por Arquitectura de conjunto; la vía pública, la infraestructura urbana, el equipamiento urbano, la traza urbana. Destacada por el diseño de banquetas, pavimentos, espacios abiertos y mobiliario urbano.
- V.- Por Arquitectura Irrelevante: Edificaciones provisionales sin ningún atributo o valor estético ni histórico que por lo general ofrecen una imagen decadente y pobre, degradando la calidad visual del entorno.
- VI.- Por Comisión: la comisión de protección y mejoramiento de la imagen urbana de la zona Turística.
 - VII.- Intervención: cualquier acción que se ejecute sobre el bien patrimonial
- VIII.-Rehabilitación: las acciones cuyo objetivo es recuperar las condiciones; óptimas estructurales y espaciales de un inmueble sin alterar sus características ni su entorno.
- IX.- Remodelación: las acciones encaminadas a mejorar las condiciones estructurales y espaciales, modificando las características existentes de lo construido.
- X.- Reparación: las acciones cuyo objetivo es corregir las deficiencias estructurales y funcionales de lo construido, generadas por el deterioro natural o inducido.

TITULO II

CORRESPONSABILIDAD

ARTÍCULO 4.- Se considerarán autoridades en la materia de este reglamento el h. ayuntamiento constitucional de Playas de Rosarito, y el organismo de seguimiento, protección y mejoramiento de la imagen urbana de la zona turística, cada uno en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 5.- La ejecución y aplicación de este reglamento corresponde al ayuntamiento quien, en pleno ejercicio de sus facultades, actuará en la aplicación expedita del mismo, a través de las dependencias competentes para la autorización de cualquier obra, uso de la vía pública, vigilancia, limpieza y todo tipo de intervención en la zona turística así como para imponer sanciones a quienes la infrinjan, a través de los procedimientos respectivos.













CAPITULO I

DE LA ARQUITECTURA DE CONJUNTO

ARTÍCULO 6.- La zona peatonal del Distrito Turístico, abarca la Calle Nogal desde Avenida del Mar Norte culminando hasta la playa y La calle Coronado desde colindancia con Hotel Rosarito hasta edificio Océana con sus cruzamientos.

ARTÍCULO 7.- En las calles mencionadas y sus cruzamientos, únicamente se permitirá el tráfico a vehículos que por necesidad o servicios se requieran. Excepto el cruce del Boulevard Benito Juárez que es vialidad primaria.

ARTÍCULO 8.- El área máxima de utilización con mesas y sillas de los restaurantes, café, restaurant-bar, o café cantante. será 3.0 metros contados a partir del límite de la propiedad en Sector B o plaza de transición sobre el Boulevard Benito Juárez y Calle Nogal. Así como el largo deberá ser el que marque la misma, teniendo en cuenta que en este espacio deberá ponerse solamente una fila de mesas con sus respectivas sillas (esto únicamente en el caso de restaurantes con venta de bebidas alcohólicas exclusivamente con alimentos). En el caso del resto de los sectores establecidos El área máxima de uso con mesas y sillas de los restaurantes será la que permita una circulación peatonal de mínima 1.40m, aplicable en sectores del C - I. Estimulando que coloquen jardineras, setos, o enredaderas.

ARTÍCULO 9.- El área máxima para tiendas de artesanías, ropa, calzado, fuentes de sodas, helados y loncherías, será de 1.20 metros lineales, contando a partir del límite de la propiedad, así como el largo deberá ser lo que marque el local. Al respecto, se observará lo siguiente:

- A).- El espacio aéreo no podrá rebasar los 1.20 metros lineales al frente del respectivo comercio;
 - B).- El área concesionada para estos comercios se cobrara.

ARTÍCULO 10.- En los comedores abiertos las características físicas quedaran regidas por las siguientes normas:

Los elementos delimitantes de los comedores abiertos deberán ser desmontables.
 se recomienda el uso de barandales forjados o decorativos y jardineras de materiales ligeros. se prohíbe el uso de materiales pétreos y sus imitaciones.













- II. La altura máxima de los barandales delimitantes será de 90 centímetros y la mínima de 60 centímetros.
- III. Las jardineras podrán construirse en módulos que no excedan de 0.5 metros de ancho por 1.5 metros de largo y 0.6 metros de alto. se recomienda que estas cuenten con vegetación totalmente natural.
- IV. Queda prohibida cualquier publicidad transitoria en los elementos estructurales.

ARTÍCULO 11.- No se aceptará la utilización de la vía pública para los giros comerciales como: joyerías, farmacias, librerías, peluquerías, casas de cambio, tienda de abarrotes, oficinas comerciales, agencias de viajes, tintorerías, tiendas de artículos electrodomésticos, videoclub, ópticas, etc., en esta área peatonal no se permitirá los giros de carnicerías y pescaderías.

ARTÍCULO 12.- En el área peatonal no se permitirán puestos ambulantes y semifijos, como también se prohíbe la permanencia de personas, hombre o mujeres que se dediquen a practicar manualidades y actividades artísticas.

ARTÍCULO 13.- Fuera del área concesionada, no se deberá utilizar ningún tipo de información, menús o display.

ARTÍCULO 14.- De acuerdo al Reglamento de Imagen Urbana se permitirá la fijación y colocación de anuncios visibles desde la vía pública, siempre y cuando cumplan con las disposiciones contempladas en este reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

ARTÍCULO 15.- El H. Ayuntamiento se reserva el derecho de limitar el área de utilización de cada uno de los locales comerciales, conforme crea conveniente.

ARTÍCULO 16.- El comercio que reincida en invadir más el área de su concesión, se hará acreedor de una sanción igual a veinte salarios mínimos generales diarios por cada metro lineal o fracción del mismo invadido.

ARTÍCULO 17.- El acceso para los vehículos pesados como el de gas butano, servicio de distribución de cervezas, refrescos, fruta o material de construcción, etc., con vehículo varios será de 07:00 a 11:00 horas. El H. Ayuntamiento se reserva el derecho de modificar el horario conforme crea conveniente.

ARTÍCULO 18.- Se prohíbe el tránsito de bicicletas, motocicletas y carros de golf en la zona peatonal.













ARTÍCULO 19.- Deberán conservarse las características físico ambientales establecidas para la zona turística, evitando alteraciones no autorizadas tanto en calles, plazas y espacios abiertos como en los alineamientos oficiales.

ARTÍCULO 20.- Todo proyectos de infraestructura, tubería y cableados deberán ser subterráneos. quedan prohibidas las instalaciones aparentes de tubos y cables sobre las fachadas y mobiliario urbano.

ARTÍCULO 21.- La reubicación o aumento de mobiliario urbano será estudiado por el organismo responsable. Queda prohibida la colocación de cualquier propaganda sobre el mobiliario urbano, salvo aquella que sea de uso informativo como muppis.

ARTÍCULO 22.- Los recipientes de basura colocados sobre las banquetas son exclusividad del peatón. Queda prohibido a los negocios hacer uso personal de los mismos.

ARTÍCULO 23. En el caso de los eventos que se realizan en la vía pública, se deberá cumplir con los requisitos para la obtención del permiso por evento, el cual será otorgado por el h. ayuntamiento siempre y cuando se sujete a las disposiciones generales del presente reglamento o, en su caso, manifieste las excepciones al cumplimiento del mismo, motivándolas, de forma que el ayuntamiento, con la correspondiente opinión de la comisión, y considerando las características del evento, esté en condiciones de otorgar la aprobación o negación del permiso.

CAPITULO II

DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 24.- Se fomentara la remodelación de fachadas, principalmente las que presenten arquitectura irrelevante.

Las intervenciones que usen materiales locales, sólidos de calidad. Que eviten deterioros y problemas estructurales.

Queda prohibida la construcción de instalaciones y agregados, ya sean antenas, agua, gas u otras tanto en firmes como en azoteas que alteren la arquitectura del paisaje, y que sean visibles desde la vía pública.

ARTÍCULO 25.- En la zona turística se permitirán las remodelaciones, rehabilitaciones, ampliaciones y toda construcción con altura máxima permitida en edificaciones de 14.00m,













permitiendo un máximo de 4 niveles dentro de la altura establecida. De ser mayor deberá someterse a consideración del Ayuntamiento. Con derecho a hacer uso de las azoteas como terrazas con pergolados, jardinería y mínima construcción de 20% del espacio ya sea para baños, barra, elevador u otros.

ARTÍCULO 26.- Se estimulara el uso de balcones en 2do. Nivel, y se podrá hacer uso de marquesinas siempre y cuando tengan una altura mínima de 2.50m de altura y una máxima de 3.50 metros con volado máximo de 1.50m.

ARTÍCULO 27.- Se fomentara la remodelación de fachadas, principalmente las que presenten arquitectura irrelevante.

ARTÍCULO 28.- El color se tendrá que aplicar a todos los elementos que componen la fachada, exceptuando aquellos casos en que el material tenga acabado aparente, se recomiendan tonos claros en el 80% de la superficie a cubrir y tonos fuertes o complementarios en el 20% del área restante, y deberá someterse a la consideración y aprobación, en su caso, del ayuntamiento...

ARTÍCULO 29.- Se permite el remetimiento de los paramentos de la planta baja para la creación de portales y pórticos.

ARTÍCULO 30.- Se estimulara el uso de pérgolas en patios y terrazas, sobre su área de mesas y sillas.

ARTÍCULO 31.- Se permite el uso de toldos y sombras sobre vanos de puertas y ventanas, siempre y cuando tengan una altura mínima en planta baja de 2.10 metros y máxima de 3.00 metros con voladizo máximo de 1.00 metros cuando este sobre la vía pública. O sobre su área de mesas y sillas.

ARTÍCULO 32.-Se pretende que en la zona peatonal del distrito todos los frentes de lotes, estacionamientos, locales se transformen a usos comerciales de la siguiente manera:

- I. En estacionamientos el espacio para accesos deberá ser de 6 metros, el resto del frente colindante a banquetas de la zona peatonal deberá tener mínimo 3 metros de profundo para incluir locales comerciales, que a su vez deberán ser transparentes con vitrinas al frente o ventanales o usarse abiertos en su frente.
- II. Se debe evitar todo baldío u construcción sin vida frente a las calles peatonales todas las construcciones deben generar en su frente actividad comercial con













mínimo tres metros de su alineamiento hacia dentro y deberán ser transparentes por medio de grandes ventanales, vitrinas o puertas que queden abiertas hacia banquetas.

III. En el resto de la zona Los cercos o bardas que delimiten algún patio o estacionamiento deberán tener una altura mínima de 1.80m y máxima de 2.40m, estimulando el uso de jardineras, setos, enredaderas, arboles, se recomiendan los cercos de herrería de artesanos locales forjados, madera entintada, muros de ladrillo aparente o piedra perfilada. El ancho mínimo para las jardineras en bardas o cercos será de 40cm de ancho para garantizar la vitalidad y desarrollo de las plantas.

ARTÍCULO 33.- Quedan prohibidos los cercos hechos de alambres de púas, lamina mal colocada, malla ciclónica, cartón y materiales de baja calidad o ligeros.

ARTÍCULO 34.- Se estimula el uso de luces indirectas de colores que bañen las fachadas de los edificios.

ARTÍCULO 35.- Se incitara al uso de ventanas amplias que permitan la visibilidad al interior de los negocios. Y la iluminación natural interior de los mismos.

ARTÍCULO 36.-Se condicionara cualquier demolición a un proyecto del mismo y retiro de escombros que deberá aprobar el ayuntamiento tomando en cuenta daños posibles a vía publica. y fijando horarios de desalojo de escombros, suministro de materiales y operación de equipos.

ARTÍCULO 37.- Cualquier construcción deberá establecer barda provisional a una altura mínima de 2.40metros y con ocupación de banqueta de 1.50m en toda la extensión del edificio a intervenir. Para prevenir accidentes deberán colocar suficientes anuncios informativos tanto en español como en ingles. Deberá mantenerse la zona limpia y libre de deshechos productos de obra. En caso de requerirse se debe colocar iluminación sobre la vía publica para seguridad de los transeúntes.













CAPITULO III

ANUNCIOS Y ROTULOS

ARTÍCULO 38.- El tamaño, proporción y forma de los rótulos o anuncios de los comercios, tendrán que integrarse a la composición general del inmuebles y entorno espacial, tomando en cuenta lo siguiente:

- Los rótulos y anuncios distintivos deberán contener solamente el nombre del negocio, giro correspondiente y, en los casos que así lo requieran, el nombre o logotipo del patrocinador.
- II. La colocación de rótulos y anuncios distintivos en planta baja será solamente en la parte superior interna de los vanos de puertas y ventanas o en un nicho construido con ese fin, el cual contará con una altura mínima de 2.10 metros y máxima de 3.00 metros no pudiendo ocupar más del 30% del largo de la fachada.
- III. La colocación de rótulos y anuncios distintivos en planta alta será solamente a lo largo del 50% de la fachada, con una altura máxima de o.90 metros sin cubrir vanos y elementos decorativos.
- IV. Queda autorizado cualquier anuncio de forma temporal por motivos de difusión cultural o evento público, siempre que no contaminen o alteren la visual del inmueble y el contexto.

ARTÍCULO 39.- Los anuncios o rótulos deberán ser integrarse con el edificio o paramento en que se ubique. bajo las siguientes observaciones:

- Quedara prohibida la colocación de cualquier anuncio sobre azoteas, perfiles, marquesinas, anuncios de pie, de bandera y colgantes aun cuando no obstruyan la vía pública.
- II. Se prohíbe la pinta de cualquier anuncios en inmuebles, mobiliarios o pavimentos.

ARTÍCULO 40.- Se estimula el uso de letreros festivos, e iluminados solo con luz indirecta.













CAPITULO IV

COMERCIO AMBULANTE

ARTÍCULO 41.- Se estimulara para el uso de mercado temporal en los sectores I y G para venta de artículos de artesanías, alimentos y artículos sobre el área publica. Para el resto de la zona del Distrito Turístico queda terminantemente prohibida la colocación de comercio ambulante.

ARTÍCULO 42.- La forma y dimensiones para los puestos del mercado temporal quedaran sujetos a los patrones de diseño establecidos en el proyecto ejecutivo establecido en el documento de Zona Rosa Rito.

CAPITULO V

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 43.- El municipio instrumentará las medidas necesarias, tales como señalamiento restrictivo, posible uso de estacionamientos y apertura de estacionamientos públicos a fin de desalentar que los propietarios y empleados de los comercios hagan uso de los estacionamientos en la vía pública de la zona turística; privilegiando en su uso a la ciudadanía en general, visitantes y operadores de servicio público.

ARTÍCULO 44.- En caso de que se quiera establecer un negocio tipo Casino, se le obligara a construir estacionamiento de tipo publico que no solo albergue cajones de estacionamiento para cubrir su negocio sino que albergue al menos un cajón extra por cada uno de los necesarios para su propia cobertura.

ARTÍCULO 45.- Los estacionamientos para sitio de taxis solamente serán concesionados sobre las calles en los que ya están establecidos, los autorizados anteriormente a este reglamento.

CAPITULO VI

DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 46.- Será competencia del ayuntamiento a través de la secretaría de seguridad pública y tránsito municipal, y mediante la aplicación del bando de policía y gobierno, el













reglamento de tránsito para el municipio de playas de rosarito, y demás aplicables, la vigilancia de la zona turística, contra actos vandálicos o cualquier otra falta que ponga en peligro la seguridad pública, tránsito vehicular o el bien patrimonial.

El cuerpo policiaco encargado de la zona deberá ser capacitado para otorgar información a toda persona que se lo solicite.

La vigilancia será de carácter preventivo, y deberá cubrir las 24 horas del día.

El organismo de seguimiento del presente , en coordinación con el ayuntamiento, promoverá cursos de capacitación y seminarios permanentes con el objeto de capacitar a los elementos de seguridad pública para brindar un servicio de la calidad necesaria en la zona turística y su área de influencia.

ARTÍCULO 46.- Queda prohibido el paso de transporte urbano de ruta sobre las calles peatonales Calle nogal desde Avenida Mar del Norte hasta la Playa, y Calle Coronado desde Hotel Rosarito hasta Condominios Océana.

ARTÍCULO 47.- El horario para suministro de mercancías y servicios a los hoteles, restaurantes y comercios será hasta las 9:00 a.m. los días lunes, martes, viernes y domingos. y hasta las 8:00 a.m. los días miércoles, jueves y sábado.

ARTÍCULO 47.- Quedan prohibidos los jaladores de los negocios y comercios dentro del Distrito Turístico, así como la práctica de mendicidad.

ARTÍCULO 48.- Será competencia del ayuntamiento, a través del departamento de limpia municipal, el barrido y recolección de basura que se encuentre sobre banquetas y calles de la zona turística los días y horas señaladas.

La basura generada por los comercios y prestadores de servicios, producto de sus labores diarias, la basura producto de empaques, cajas y embalajes, será recolectada por la compañía recolectora de basura contratada particularmente los días y horarios señalados.

El vaciado de los basureros públicos de la zona se realizará por el personal del departamento de limpia municipal, dentro de los días y horarios señalados.

El equipo motorizado del departamento de limpia asignado a la zona turística, deberá contar con las características necesarias de imagen y limpieza requeridas.













El personal asignado por el departamento de limpia, para la tarea de recolección de basura en el área turística, deberá contar con uniforme, y una identificación que haga alusión al ayuntamiento.

El barrido y recolección de basura de calles y banquetas será de 5:00 am. a 8.00 am. todos los días de la semana.

La recolección de basura de los depósitos, colocados para tal efecto por el ayuntamiento, será de 5:00 am. a 8:00 am., los días jueves, viernes, sábado, domingo y lunes.

Queda estrictamente prohibido el acopio de basura generada por los comercios y prestadores de servicios en la vía pública.

ARTÍCULO 49. Será competencia del ayuntamiento, a través del departamento de parques y jardines, el mantenimiento y conservación de camellones y jardineras de la vía publica en zona turística.

ARTÍCULO 50. Cuando el municipio autorice la colocación provisional de equipo tales como módulos ligeros prefabricados, tarimas, cubresoles, etc. con fines de servicio en eventos especiales y divulgación de la cultura, el solicitante será responsable de su retiro y de la limpieza del sitio utilizado.

TITULO III

VIGILANCIA Y APLICACION DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 51. la vigilancia y aplicación de este reglamento corresponde en todo momento al ayuntamiento, por conducto de sus diferentes dependencias, de conformidad a las facultades conferidas a cada una de ellas en las leyes y reglamentos correspondientes, y a los procedimientos establecidos previamente para los casos correspondientes.

TITULO IV

INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 51. Serán considerados como infractores a presente reglamento quienes:

I. Den inicio a cualquier obra, intervención o uso de la vía publica sin previa autorización o permiso del ayuntamiento.













- II. Modifiquen, alteren o cambien el contenido de los comprobantes, autorizaciones, licencias, proyectos y especificaciones autorizadas, ya sea parcial o totalmente.
- III. Proporcionen información falsa en la solicitud de autorización, licencia, permiso o vigencia.
- IV. Continúen actuando bajo el amparo de permisos o autorizaciones cuando éstos ya hubiesen perdido su vigencia.
- V. Sean sorprendidos tirando o depositando basura sobre la vía pública y fuera de los depósitos instalados para tal efecto.
- VI. Los comerciantes y/o prestadores de servicios que sean sorprendidos depositando la basura, producto de sus labores diarias sobre la vía pública o en los recipientes de basura destinados al uso de los transeúntes.
- VII. Los comerciantes y/o prestadores de servicios que no cumplan con lo establecido en este reglamento.

ARTÍCULO 52. Por el incumplimiento a las disposiciones establecidas en el presente reglamento, el ayuntamiento aplicará las sanciones previstas en los reglamentos respectivos

TITULO V

APOYOS Y ESTIMULOS

ARTÍCULO 53. La autoridad proporcionara apoyos técnicos y teóricos, asesorado por el organismo de seguimiento y las instancias oficiales responsables a quienes contribuyan en cualquier forma al mejoramiento y protección de la imagen y así los soliciten.

ARTÍCULO 54. La autoridad a través de iniciativas ante el congreso del estado, promoverá la aplicación de los apoyos fiscales, apegados a lo que la federación disponga al respecto.

ARTÍCULO 55. El organismo de seguimiento será la responsable de la promoción y creación de fideicomisos y otras figuras jurídicas, para la protección del patrimonio edificado y la imagen urbana, con la participación de los sectores público, privado y social, así como procurando el apoyo de instituciones ya existentes.













ARTÍCULO 56. Sera facultad del organismo de seguimiento la creación y promoción de premios, menciones, gratificaciones y estímulos a la protección, mejoramiento y conservación del patrimonio edificado e imagen urbana del Distrito Turístico.

ARTÍCULO 57. Es facultad del organismo de seguimiento la promoción de festejos y eventos para la difusión mejoramiento y conservación del patrimonio cultural, edificación patrimonial e imagen urbana.

transitorios

PRIMERO. Todo aquello que no sea contemplado en el presente reglamento deberá sujetarse a lo establecido por las demás leyes y reglamentos vigentes y aplicables por la autoridad municipal.

SEGUNDO. Los proyectos, programas y obras que estén en proceso en la zona turística, al momento de la publicación de este reglamento, serán revisados y avalados por el ayuntamiento, para su adecuación, si se requiere, a lo previsto en este reglamento.

TERCERO. Con el objeto de que, aunado al fomento de la actividad comercial turística en el distrito turístico zona rosa rito, prevalezca el interés general sobre el uso de la vía pública y la afectación a la ciudadanía resulte lo menor posible, será requisito indispensable que los que actualmente no cumplan con los requisitos establecidos se efectúen las modificaciones necesarias para adecuarse a lo estipulado en este reglamento.













C. CREACIÓN Y OPERACIÓN DEL ORGANISMO DE SEGUIMIENTO.

Para el impulso, evaluación y control de cada una de los instrumentos administrativos, procedimentales y jurídicos del desarrollo urbano del Distrito, sus objetivos, lineamientos, políticas, estructura urbana y programas de desarrollo urbano propuestos, en cada nivel del presente Proyecto se proponen diversos mecanismos, trámites, procedimientos, órganos y fundamentos de carácter jurídico, administrativo, financiero, y de participación comunitaria, todos en el marco de las vertientes de instrumentación que señalan el marco legal de la planeación en los órdenes federal y local estatal y municipal en sus vertientes obligatoria, de coordinación, de concertación, y de inducción y fomento.

De manera particular con relación a la estrategia de participación ciudadana para la integración, seguimiento y cumplimiento, resulta imprescindible para la materialización de este Proyecto, la creación de un organismo responsable de la gestión administrativa y financiera de cada una de sus estrategias y programas.

Para estos efectos se propone la creación de un Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano del Distrito Turístico Zona Rosa-Rito, que pueda constituirse bajo la figura jurídica de una Asociación Civil, integrada por representantes de los propietarios, los organismos empresariales y los gobiernos federal, estatal y municipal, mismos que tenga a su cargo el seguimiento a la ejecución y aplicación de los instrumentos del Proyecto así como la procuración de fuentes financieras para que se cuente con los fondos que permitan llevar a cabo los programas.

De manera particular el organismo dará seguimiento al conjunto de instrumentos administrativos, procedimentales y jurídicos del desarrollo urbano en cada nivel del presente Proyecto, estos instrumentos constituyen los sistemas, medios y recursos que harán posible la realización del mismo en sus distintas vertientes:

Obligatoria.- Las acciones del sector público, así como las que realicen los sectores privado y social, en cuanto a las modalidades y regulaciones que imponen el programa a la propiedad y ocupación del suelo en el centro de población.













De coordinación.- Las acciones concurrentes que deberán llevar a cabo en forma conjunta y coordinada las dependencias y organismos públicos de los órdenes de gobierno Federal, Local Estatal y Local Municipal, para la realización del Proyecto.

De concertación.- Las acciones del sector público orientadas a la promoción de la participación organizada y responsable de las asociaciones de la sociedad civil encaminadas al logro de los objetivos y la estrategia del presente Proyecto.

De inducción y fomento.- Las acciones del sector público, que deba realizar para involucrar a los organismos intermedios representativos del sector privado y profesional para la obtención de su colaboración para la realización del Proyecto.

Los representantes de los organismos de la sociedad civil, las entidades públicas y privadas, así como las y dependencias del sector público que integren este organismo de seguimiento, en una visión estratégica, deberá tener presente los eventos previsibles y contingentes que puedan condicionar el curso y vigencia del Proyecto con relación a las circunstancias que se presenten en el medio ambiente social, económico e institucional en escenarios locales, regionales y nacionales. En todo caso se debe tener en cuenta que el futuro del Proyecto no deberá ser responsabilidad exclusiva de solo un sector, sino de la voluntad política que acredite cada una de las partes en la realización del Proyecto.













7.2.2 PROPUESTAS DE MECANISMOS FINANCIEROS.

A. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD.

Definición de las características generales del proyecto

El proyecto contempla la construcción de un andador peatonal, colindante a la Playa Norte, la regeneración urbana y reordenamiento en un área que comprende la colonia Barbachano, Puerto Nuevo y Popotla, así como el mejoramiento y regeneración de vialidades, renovación del equipamiento urbano, un Distrito Cívico Comercial, en el área de Centro de Gobierno y un Distrito Turístico en el Centro Histórico del Municipio, entre otros aspectos.

Actividades en el sector

Entorno económico mundial

Las perspectivas económicas de los siguientes años son reservadas debido a los problemas internacionales como los presentados en Europa y en Estados Unidos, bajo este contexto, es probable que el turismo internacional disminuye y por lo tanto es necesario mejorar el posicionamiento de Rosarito como un destino para estos.

De acuerdo con la ONU: Se espera que los países en desarrollo y economías en transición continúen alimentando el motor de la economía mundial, pero su crecimiento en 2012-2013 estará muy por debajo del ritmo alcanzado en 2010 y 2011. A pesar de que las relaciones económicas entre los países en desarrollo se han fortalecido, estos países siguen siendo vulnerables a cambios en las condiciones económicas de las economías desarrolladas. Desde el segundo trimestre de 2011, el crecimiento económico en la mayoría de los países en desarrollo y economías en transición comenzó a disminuir notablemente. Entre los principales países en desarrollo, el crecimiento en China e India se prevé que seguirá siendo fuerte. El crecimiento en China, aunque se ralentizará con respecto al año anterior, se mantendrá por debajo de 9 por ciento, mientras que India podrá crecer entre 7,7 y 7,9 por ciento. Brasil y México sufrirán una desaceleración económica más visible. Los países de bajos ingresos han experimentado una desaceleración, aunque leve. En términos per cápita, el crecimiento del ingreso se redujo de 3,8 por ciento en 2010 a 3,5 por ciento en 2011, pero dicha tasa podrá verse ligeramente superada en 2012 y 2013, a pesar de la desaceleración mundial. Lo mismo ocurre con el crecimiento promedio dentro de la categoría de países menos adelantados (PMA), según la clasificación de las Naciones













Unidas. Aun así, el crecimiento se mantendrá por debajo del potencial en la mayoría de estas economías. En 2010, el comercio de servicios retornó a un crecimiento positivo en todas las regiones y grupos de países, especialmente países en desarrollo, cabiendo destacar entre ellos los países menos adelantados. Como el comercio de servicios ha mostrado una menor sensibilidad a la crisis financiera en comparación con el comercio de mercancías, su rebote también fue menos pronunciado en 2010 y 2011. Los países en desarrollo son importadores netos de servicios, pero su papel como exportadores de servicios experimenta un crecimiento continuo, especialmente en los sectores de transporte y turismo.

Panorama del turismo internacional

De acuerdo una publicación de la Organización Mundial del Turismo (OMT):

El número de turistas internacionales en todo el mundo creció un 4% entre enero y agosto de 2012 respecto a los mismos ocho meses de 2011 (28 millones más). Con un récord de 705 millones de turistas hasta agosto de 2012, la OMT confía en que mil millones de turistas internacionales han viajado por todo el mundo a finales de año.

"Este crecimiento es un resultado muy positivo teniendo en cuenta la situación económica mundial. Tenemos que mantener la cautela, sin embargo, como también hemos observado algunos meses más débiles durante el año, una tendencia que podría volver en el resto del año ", dijo el Secretario General de la OMT, TalebRifai. El crecimiento se desaceleró en junio (2,7%) y julio (1,4%) que en los primeros cinco meses del año (un promedio de 5%), pero se recuperaron en agosto en el 4%, un resultado positivo para el mes que da cuenta de el mayor volumen de turismo internacional en el año.

La OMT prevé un crecimiento del 3% al 4% para el año en su conjunto, mientras que prevé una ligera desaceleración de la demanda para 2013 (2% a 4%). Las economías emergentes recuperar el liderato Las economías emergentes (+5%) claramente han recuperado el liderato en comparación con las avanzadas (+4%). Por regiones, el crecimiento fue más fuerte en Asia y el Pacífico y África, seguida por las Américas y Europa. El Medio Oriente sigue mostrando signos de recuperación, con resultados especialmente prometedores en Egipto. Europa (+3%) consolidaron su crecimiento sin precedentes de 2011 a pesar de continua volatilidad económica en la zona euro. Los resultados fueron superiores a la media en Europa Central y Oriental (+9%), en línea con













la media de Europa Occidental (+3%), sin embargo, comparativamente más débil en el sur de Europa y el Mediterráneo (+1%) - uno de los mejores de Europa sub realizar -regiones en 2011 -, así como en el norte de Europa (+0,2%).

Asia Sudoriental y Asia Meridional (ambos a +8%) lideró el camino en Asia y el Pacífico (+7%), seguida de Asia nororiental (+7%), este último refleja la clara recuperación de los japoneses entrante y los mercados emisores. El crecimiento fue claramente positiva en Oceanía (+5%) en comparación con el año 2011 (+1%).

En las Américas (+4%), Central (+7%) y América del Sur (+6%), seguido mostrando las mayores prestaciones, con un crecimiento en el Caribe (+5%) también es significativa. Llegadas de turistas internacionales crecieron un 3% en América del Norte.

En África (+6%), la recuperación de Túnez se refleja claramente en los resultados de África del Norte (+10%), como es el rebote de Egipto en el desempeño de Oriente Medio (-1% en comparación con una disminución de 7% en 2011). Destinos en África al sur del Sahara (+4%) continuó mostrando resultados muy positivos, consolidando las buenas tasas de crecimiento de años anteriores.

Los ingresos por turismo y los gastos también van a la alza, entre los 10 mayores perceptores de turismo internacional, los ingresos crecieron significativamente durante los primeros seis a nueve meses de 2012 en Hong Kong (China) (+17%), EE.UU. (+8%), Alemania (+7%), Francia (+5 %) y Reino Unido (+4%). Un número de otros importantes destinos reportado crecimientos de dos dígitos en los ingresos, como Japón (+48%), Suecia (+26%), Sudáfrica (+26%), República de Corea (+26%), India (+23%), Polonia (+19%), Tailandia (+17%), Rusia (+16%), Egipto (+13%), República Checa (+13%), Taiwán (provincia de China) (+11), Singapur (+10%) y Croacia (+10%).

Entre los 10 principales mercados internacionales por los gastos de viaje en el extranjero, el crecimiento fue significativo durante los primeros seis a nueve meses de 2012 en China (+30%), Rusia (+15%), EE.UU. (+9%), Canadá (+6 %), Alemania (+5%) y Australia (+4%), así como en Japón, donde un aumento del 7% confirma la recuperación de este importante mercado. Tras un descenso en los últimos años, el Reino Unido registró un modesto crecimiento del 2% en el gasto













turístico, mientras que Italia y Francia mostraron disminuciones en el nivel de gasto en viajes al extranjero.

Otras grandes economías avanzadas que mostraron un crecimiento significativo en el gasto fueron Austria (+16%), Bélgica (+13%), Suiza (+11%) y Noruega (+11%). Entre las economías emergentes, además de China y Rusia crecimiento de dos dígitos en el gasto fue publicada en Polonia (+22%), Malasia (+18%), Argentina (+16%), Filipinas (+14%), India (+11%) e Indonesia (+10%).

Panorama del turismo en México

El turismo en México es una actividad económica importante para el país y es una de las mayores en el mundo, colocada en décimo lugar a nivel mundial en términos de llegadas de turistas internacionales, con 21,5 millones de visitantes en 2009, y es el primer destino para turistas extranjeros dentro de América Latina.1 Los ingresos provenientes de los turistas extranjeros alcanzaron USD 11.27 mil millones en 2009, y México capturó el 15,25% del segmento de mercado turístico de América en términos de llegadas de turistas extranjeros, colocado en segundo lugar en el continente, detrás de Estados Unidos1. En 2005, el turismo contribuyó con el 5,7% de los ingresos nacionales provenientes de la exportación de bienes y servicios, y representó el 14,2% de los empleos directos e indirectos de la economía mexicana.2 El turismo contribuye con el 8.2% del PIB nacional; 45% de esta actividad está orientado a la zona costera.

La secretaría de turismo en México, replantea sus políticas económicas en materia de recuperación, después de las grandes pérdidas tenidas en el año 2009 ocasionadas por la crisis económica mundial y el problema de la influenza H1N1, la secretaría de turismo en el 2010 impulsa una campaña internacional para mejorar la imagen de México en materia de sanidad y seguridad; intenta demostrar que los problemas de inseguridad son producto de una mala difusión de imagen a través de los medios de comunicación locales y extranjeros; y también de desprestigio por lo ocurrido en algunos lugares del país. Los reclamos del gobierno mexicano hacia el exterior son: que la inseguridad y la violencia no es una cualidad propia de México, sino también que ésta se manifiesta simultáneamente en otras naciones del mundo y que el índice de criminalidad suscitada en algunas ciudades mexicanas no refleja un panorama generalizado en todo el país. Se busca recuperar la confianza del turismo internacional y de los inversionistas,





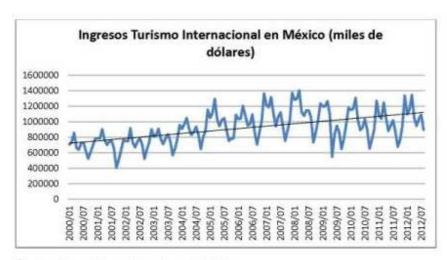








hacer limpieza de playas con especificaciones internacionales, invertir en eco-turismo y en comunidades indígenas para el desarrollo sostenible, buscar medidas de seguridad que protejan al turista y monitoreo de comportamientos inadecuados de los extranjeros en suelo mexicano en cuanto a vandalismo, consumo de drogas, trata de blancas y abuso sexual de menores



Grafica: Ingresos totales por turismo internacional en México (miles de dólares)

Fuente: elaboración propia con datos de INEGI

Se puede observar en la gráfica anterior que los ingresos totales por parte del turismo internacional que viene a México a presentado una tendencia positiva en los últimos 12 años, existen variaciones naturales de estacionalidad debido a la naturaleza del sector, pero la tendencia general a largo plazo ha sido a la alza desde el año 2000 hasta la actualidad. Esto representa un mercado promisorio para el futuro, México está logrando aumentar el número de turistas que visitan el país y en ese sentido Rosarito puede aprovechar este mercado en expansión si toma medidas adecuadas para hacerlo. De continuar la misma tendencia los centros turísticos importantes se verán beneficiados pero al mismo tiempo los puntos emergentes pueden aprovechar esta expansión para consolidarse como destino de los turistas internacionales y también nacionales.

Panorama del turismo en Baja California

La actividad turística es compleja y dinámica, generadora de desarrollo económico y social, promueve la cultura, la integración familiar y el desarrollo de comunidades.









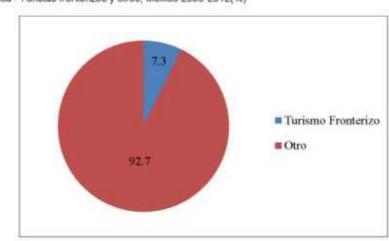




La importancia que tiene el turismo para la entidad se puede resumir en las contribuciones de esta actividad al logro de los siguientes objetivos del desarrollo estatal: como creador de empleos en el sector servicios y de manera indirecta en la construcción; como impulsor del desarrollo urbano al propiciar la formación de distritos turísticos urbanos asociados a la aglomeración de establecimientos comerciales y de servicios que constituyen puntos desde los cuales se articula la vida urbana en las principales ciudades del estado; como base de encadenamientos entre las actividades de servicio y comercio en el ámbito regional e internacional, y como agente promotor del cuidado, apreciación y valorización del patrimonio natural y cultural. En lo económico, el turismo continúa siendo una de las principales actividades en Baja California, la frontera norte de México es considerada como una de las más dinámicas y complejas del mundo, tanto por la intensidad como por el número de cruces que se registran en ambos sentidos.

Baja California cuenta con gran potencial turístico y ofrece una amplia variedad de servicios en sus zonas urbanas y rurales.

La Frontera Norte de México cuenta con una extensión de 3,152 kilómetros de colindancia con el país que representa uno de los mercados turísticos más importante del mundo y, por otro lado, al registrar anualmente 72.3 millones de visitantes fronterizos, equivalentes al 82% del total de la captación nacional de visitantes internacionales.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI











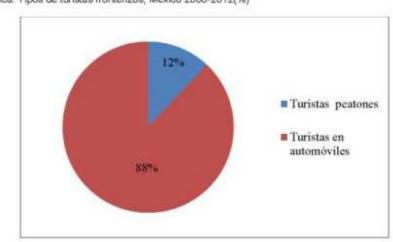


El 7.3% de los turistas internacionales que visitaron México entre el año 2000 y 2012 fueron turistas fronterizos, el principal mercado de turistas que visita Playas

de Rosarito, de estos el 88% cruzó la frontera mediante automóvil mientras que el 12% lo hizo caminando para el mismo periodo de los últimos 11 años.

La franja fronteriza está integrada por 39 municipios distribuidos en seis estados. La dimensión territorial, población, recursos naturales, y diversificación económica de este conjunto de municipios es heterogénea. Un indicador básico es la alta concentración poblacional: 8 municipios tiene el 82% de la población.

La evolución de los flujos turísticos en la Frontera Norte experimentó varios altibajos entre 1999 y 2006, alcanzando una tasa media anual de crecimiento negativo del orden de 1.4%. Aun cuando el periodo 1999-2000 estuvo marcado por una tasa de crecimiento del 5.6%, consiguiendo recibir un volumen de visitantes cercano a los 91.6 millones durante el 2002, este incremento fue incapaz de matizar una creciente tendencia a la baja que empezó a perfilarse a partir del 2001, con una caída del 5.4%, llegando a un 10% durante el 2003. A partir de este año se vio una recuperación que alcanzó los 83.9 millones de visitantes en el 2005, con una tasa del crecimiento del 4.3%, para presentar, al año siguiente, una nueva caída del 6.6%.



Gráfica. Tipos de turistas fronterizos, México 2000-2012(%)

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI













Factibilidad del proyecto

El panorama del mercado del turismo es favorecedor, en lo general el sector está pasando por un periodo de recuperación después de la etapa de recesión económica que representó fuertes pérdidas a las empresas de este sector, sin embargo México está posicionado como un destino para los turistas internacionales y la movilidad turística entre estados y municipios es también importante, el gobierno reconoce la importancia del turismo para el desarrollo de las regiones y lleva a cabo una política activa de promoción que mitigue los efectos negativos de percepción que provoca la inseguridad.

Al mismo tiempo existe un mercado importante para explotar, el crecimiento del número de turistas a través del tiempo es un indicador alentador para el futuro del sector y de las empresas que lo integran. Los turistas fronterizos pertenecen a una parte importante del mercado los cuales son los principales visitantes del municipio.

En conclusión en lo que a perspectivas del mercado se refiere, la inversión en proyectos que mejoren las condiciones de infraestructura para los visitantes de un punto turístico tendrá efectos positivos de gran alcance, debido a que su posicionamiento mejorará para atraer más visitantes que generen una demanda económica importante, vital para el desarrollo local. En base a esto y a las condiciones actuales socioeconómicas, se concluye la factibilidad para la realización del Distrito Turístico Zona Rosa Rito.













B. PLAN DE NEGOCIOS.

La alternativa para combatir en su mayoría la poca afluencia turística y reactivar la actividad económica y su principal fuente de ingreso en el municipio de Playas de Rosarito, es la realización del Diseño Urbano para generar el Distrito Turístico Zona Rosa-Rito.

El proyecto se denomina: Diseño urbano para generar el distrito turístico Zona Rosa-Rito, en base a los lineamientos emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público SHCP para la elaboración y presentación de los análisis costo y beneficio de los programas de inversión, publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF con fecha del viernes 27 de abril del 2012.

Fuentes de financiamiento.

La totalidad de los recursos para ejecutar el Proyecto Diseño Urbano para generar el Distrito Turístico Zona Rosa-Rito, se obtendrán de recursos fiscales federales.

Monto de inversión

La inversión del proyecto suma \$ 29, 526,821.01 (sin IVA) del cual el 29.59% estará destinado a electricidad, el 25.9% a obra civil, el 12.8% a acabadas en pisos y calles, 5.3% en vegetación y jardinería, 5.3% en mobiliario urbano y el 21.1% en complementario













	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD		P.U		IMPORTE
1	OBRA CIVIL			1			74474947
1.1	De malicion de banqueta de 10 cm de espesor		_			22.2	7,647,424.2
1.1	pamoricion de pondheid de 10 cm de exhezos	m2	2037.59	s	336.52	\$	685,684.9
1.2	Bemalician de carpeta de cancreta de 20 cm de			1	-		
00000	espesor	m2	4252.51	s	349.09	s	1,484,526.2
1.3	Acorreo de material fuera de obra producto de la						
	demalicion	m3	629.75	5	198.67	5	125,112.4
1.4	Corte de terrana afectado y juntado para despues trabajarlo y tenderlo con matoconformadore, incluye equipo y maniobras.	m2	4274.96	s	112.94	s	482,839.0
1.5	Suministro y coloracion de base hidraulice, incluye acorrea y tendido bumogenizado con motoconformadora y redillos para compactor en copas.	m2	4274.96	s	206.14	s	881,245.3
1.5	Construcción de lasa de concreto armada para vialidad de 20 cm de espesar.	m2	4274.96	s	527.01	\$	2,252,954.
1.6	Construcción de lasa de concreto armado para		2000000		25377720	3.54	200000000000000000000000000000000000000
	banqueta de 15 cm de espesar.	m2	3768.23	5	301.65	\$	1,136,675.5
1.7	Construccion guarnicion Tipo "I"	m.l.	973.90	5	260.36	5	253,569.
1.8	Construccion guarnicion Tipo "L"	m,l.	83.75	\$	317.31	\$	26,574.
1.9	Mura de contencion h=1.50	m,l.	29.00	5	7,058.82	\$	204,705
1.10	Construccion de rejillos pluviales	pzo	2.00	5		5	30,251.
1.11	Colocacion de tuberia pluvial	m.l.	76.80	5	1,084.71	5	83,305.
н	ACABADOS EN PISOS Y CALLES		1	1			3.784.428.3
2.1	Acebado en concreto tipo "A"	m2	2678.38	s	491.85	5	1,317,353.
2.2	Acebado en concrete tipe "B"	m2	2678.38	\$	370.59	_	992,576
2.3	Acebudo en concrete tipo "C"	m2	2678.38	5	350.59	3	939,008
2.4	Groundcover (piedra bala) de (umbral a umbral)	m2	2087.00	5	188.24	5	392,847
25	Terrozo	m.l.	13.00	5	147,06	5	1,911.
2.6	Piso concreto reyedo	m.l.	154.00	5	638.82	5	98,378
2.7	Finture pera selfatizaciones viales borizontales	m2	240.00	5	176.47	3	42,352.
III	VEGETACION Y JARDINERIA		1			22	1,561,328.5
3.1	Pelme weshingtonie cede 10 mts.	pzo	74.00	5	6.324.71	S	468,028
3.2	Agove azul 15 gal	pzo	54.00	s	978.82	5	52,856
33	Polmo datil	pzo	14.00	5	33,129.41	\$	463,811.
3.4	Arbailes coducifaleo Jacaranda 15 gal		35.00	\$	1,054.12	\$	36,894
3.5	Arbustos arnamentales con flores. Ave del pareiso	pza	33.00	,	1,034,12	,	20,674.
33	15 eq.	pro	484.00	s	677.65	5	327.981.
3.6	Fiedre bols	pro	101.00	,	077703	5	alr,701.
3.7	2"-3" (jordinera)	m2	516.00	5	188.24	5	97,129
3.8	5" (comellan central)	m2	244.00	5	225.88	5	55,115.
3.8							













IV	MOBILIARIO URBANO				1	5	1,577,058.82
4.1	Reflectores de jardin (2 par arbal a palma)	pza	254.00	5	1,176.47	5	298,823.53
4.2	Numinacion	pza	83.00	3	1,176.47	5	97,647.06
4.3	Bences	pza	8.08	3	7,661.76	\$	61,294.12
4.4	Macetas	pza	10.00	5	5,147.06	S	51,470.59
4.5	Cestos de basura	pza	46.00	5	5,000.00	\$	230,000.00
4.6	Bolardos	pro	86.00	3	5,147.06	S	442,647.06
4.7	Aparcabicicletas	pza	8.00	5	3,647.06	5	29,176.47
4.8	Nombre Vial	pzo	6.00	5	4,705.88	S	28,235.29
4.9	Mapa de ubicación	pra	8.00	S	17,647.06	\$	141,176.47
4.10	Señalizacion Oficial	pro	11.00	\$	5,294.12	\$	58,235.29
4,11	Vialetos cuadriculares, en plastica de ingenieria, ajillas para maneja, superficie texturizada impermeable, para indicer carrilles en sector 8. 336 amarillas y 56 blancas.	pza	392.00	s	352.94	ŝ	138,352.94

٧	ELECTRICIDAD	Û				S	8,721,286.31
5.1	MI de tuberio y cable,considerando excavacion, relleno y registros de 50 mts	MI	1221,44	s	3,294.12	s	4,023,567.06
5.2	1 Transformador para entregar a CFE que le da servicia a 30 locales chicos	Transformador	3.00	s	499,176.47	\$	1,497,529.41
5.3	Cable secundario y medicion por local	MI	1221.44	5	2,528.24	5	3,088,087.72
5.4	Desarmar postes electricos	pza	32.00	5	1,764.71	\$	56,470.59
5.5	Quitar Mi de cableado	MI	659.56	5	35.29	5	23,278.59
5.6	Quitar postes con grua	dia	11.00	\$	2,941.18	5	32,352.94

VI	COMPLEMENTARIO					\$	6,235,294.12
6.1	Benito juarez y rosarito shores y banamex	lote	2.00	\$	882,352.94	5	1,764,705.88
6.2	ave. rosarita calle nogal y esquina playa con nogal	lote	2.00	s	1,058,823.53	s	2,117,647.06
6.3	arco de entrada e senica	lote	1.00	5	705,882.35	\$	705,882.35
6.4	arte artistas locales artesanales	lote	1.00	\$	1,176,470.59	\$	1,176,470.59
6,5	fuente en interseccion benito juarez y nogal	lote	1.00	\$	470,588.24	5	470,588.24

1	OBRA CIVIL	\$ 7,647,424.27
11	ACABADOS EN PISOS Y CALLES	\$ 3,784,428.55
IH	VEGETACION Y JARDINERIA	\$ 1,561,328.94
IV	MOBILIARIO URBANO	\$ 1,577,058.82
٧	ELECTRICIDAD	\$ 8,721,286.31
VI	COMPLEMENTARIO	\$ 6,235,294.12











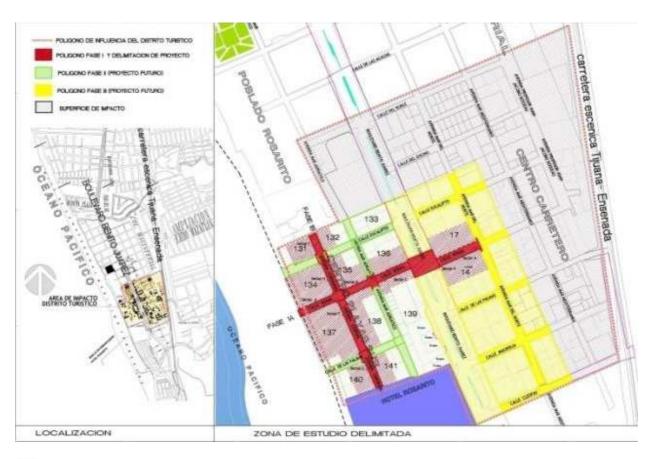


Mapa de Ubicación

Se pretende delimitar una zona de regeneración urbana en donde ya se ha dado la actividad turística, así como una zona vecina que tendrá influencia en tráfico, valores y potencial de desarrollo futuro. Se delimita en 3 fases de desarrollo con FASE I siendo una "T" que cruza el Blvd. Benito Juárez, desde la iglesia en Calle Nogal , hasta ZFMT en poniente cruzada con Ave. Coronado, de océana, al Norte, hasta Hotel Rosarito Beach en el Sur.

La fase II ser resto de colonia Barbachano y Fase III las carpas al oriente de Blvd. Benito Juárez

La superficie de influencia que impactará al Distrito Turístico de zona Rosa Rito es de 26.08 Hectáreas de superficie pública y privada a las que aplica el estudio. Son 8,974.8689m2 los correspondientes a FASE I en área pública y de la cual se establecerán propuestas de imagen urbana, infraestructura y proyecto general que servirán como base para los proyectos futuros de FASE II y FASE III que cuentan con 7,010.4999m2 y 28,954.5762m2 respectivamente de área pública.















Los límites de la superficie de influencia se indican con un polígono Delimitado en los siguientes puntos:

Norte: Calle del Roble

Sur: Calle Cleofás Ruiz (del Pino)

Oriente: Carretera Escénica Tijuana-Ensenada

Sur: Océano Pacifico.

El límite de la superficie de proyecto FASE I se indica en tono rojo y comprende:

De Este a Oeste: Calle Nogal cruzando por el Boulevard Benito Juárez. la que

reconoceremos como FASEIA.

De Norte a sur: Avenida Coronado a la que llamaremos FASE IB.

La superficie de esta zona de influencia de 26.08 Hectáreas. Se desglosa para el estudio de la siguiente manera:

SUPERFICIE DE INFLUENCIA								
Área Privada	171,782.00M2 (66%)							
Área Publica	89,036.00M2 (44%)							
Total	260,818.00M2							
FASE I (ALCANCE	DE PROYECTO)							
Área Publica	8,974.8689m2							
FASE IA	5468.7258m2							
FASE IB	3506.1431M2							
FASE II (PROYE	CTO FUTURO)							
Área Publica	7,010.4999m2							
FASE III (PROYE	CTO FUTURO)							
Área Publica 28,954.5762m2								

FUENTE: ELABORACION DE TABLA PROPIA DE REDI.

Para mayor comprensión de la FASE I enfoque de proyecto se presentaran las ideas por sectores de trabajo como se indica en la siguiente imagen:















La expectativa para Las fases de desarrollo del Distrito turístico zona Rosarito son las siguientes:

- FASE I 1 año del 2013 a 2014
- FASE II 2015 2016
- FASE III 2017 2020
- INFLUENCIA DEL DISTRITO TURISTICO 10 años

El proyecto FASE I se plantea a desarrollar en 3 Etapas:

 Etapa I construyendo lo que será Sector A (Calle Nogal entre Iglesia y Macho taco) y finiquitando Sector B (Plaza de transición sobre el Boulevard Benito Juárez cruzando Calle Nogal) el cual ya tiene un avance en la construcción de













- cajón pluvial, plataforma de concreto, Base de Instalación Eléctrica y del cual se deben finiquitar pendientes.
- Etapa II se construirán los sectores C, D Y E terminando lo que es la Fase 1A sobre la calle Nogal.
- ETAPA III implica la construcción de la FASE IB, que son Sectores F,G,H e I para finalizar con ello el Proyecto planteado.

Objetivos

Crear un Distrito Turístico Peatonal de Clase Mundial, ofreciendo Experiencias de Entretenimiento, gastronómicas y de compras, para el mercado del sur de California y de Baja California. Reactivar y recuperar la actividad turística, elevar la calidad del turismo, incrementar la afluencia de visitantes, extender los tiempos de estancia y eliminar La temporalidad de visita.

C. ANÁLISIS DE OPORTUNIDADES Y AMENAZAS.

Oportunidades	Amenazas
Aprovechar la recuperación económica mundial y su probable aumento de turistas internacionales para atraer mayores visitantes fortaleciendo la demanda y generando dinámica económica regional.	Proyecto susceptible a sufrir las consecuencias de las crisis económicas mundiales, ya que al presentarse las personas suelen cancelar sus salidas al extranjero como una medida de austeridad para enfrentar los tiempos de bajos ingresos.
Explotar las ventajas de localización de Rosarito al ubicarse cerca de uno de los estados más importantes de Estados Unidos.	El posible aumento de los precios de los materiales de construcción puede afectar considerablemente a los costos del proyecto y por lo tanto a sus beneficios.
Atraer mayores turistas con precios competitivos al compararse con los de San Diego.	Pérdida de competitividad en el mercado ante nuevos puntos turísticos que emerjan en un futuro.













D. ESTRATEGIA DE MERCADOTECNIA PARA LA INVERSIÓN Y DESARROLLO.

Propuesta de generación de Plan Maestro:

Delimitar la zona de regeneración con visión a 10 años

Detectar elementos "ancla", existentes y posibles.

Creación de corredores y conexión entre "anclas"

Definición y reforzamiento de circulaciones vehiculares y áreas de estacionamiento.

Señalización urbana.

Arte urbano y espacios públicos.

Plazas, cruceros, amplios andadores peatonales, áreas verdes y vegetación.

Imagen y carácter urbano. fachadas de edificios, colores, materiales y texturas.

Servicios y transporte público.

Estrategias

Crear las condiciones necesarias para estimular la inversión en productos y servicios turísticos deseables para el mercado meta, para generar un nuevo flujo de visitantes. Crear un distrito turístico "caminables" de usos mixtos de restaurante, galerías, cafés, tiendas y de artesanías y muebles con los bares y discotecas existente, en un ambiente urbano vibrante y atractivo para locales y turistas propiciado por cuatro aspectos fundamentales:

Entorno físico

Marco Jurídico

Plan Financiero

Estrategias de promoción













7.3 ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

7.3.1 RESUMEN EJECUTIVO

Los flujos de personas que visitan Rosarito como punto turístico han sido afectados negativamente por la crisis internacional, los altos niveles de inseguridad y la mayor competencia en lo que opciones de turismo se refiere. El no realizar el proyecto que busque la realización de inversiones que generen una dinámica económica positiva y mejore las condiciones y ventajas comparativas del municipio provocaría que los efectos negativos antes señalados sigan empeorando los flujos de personas que visitan la ciudad.

La alternativa para combatir en su mayoría la poca afluencia turística y reactivar la actividad económica y su principal fuente de ingreso en el municipio de Playas de Rosarito, es la realización del Diseño Urbano para generar el Distrito Turístico Zona Rosa-Rito.

El proyecto se denomina: Diseño urbano para generar el distrito turístico Zona Rosa-Rito, en base a los lineamientos emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público SHCP para la elaboración y presentación de los análisis costo y beneficio de los programas de inversión, publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF con fecha del viernes 27 de abril del 2012, se hace entrega del borrador del Estudio Socioeconómico según su clasificación de tipo Ficha Técnica.

La inversión del proyecto suma \$ 29, 526,821.01 (sin IVA) del cual el 29.59% estará destinado a electricidad, el 25.9% a obra civil, el 12.8% a acabadas en pisos y calles, 5.3% en vegetación y jardinería, 5.3% en mobiliario urbano y el 21.1% en complementario

Principalmente los ingresos futuros provocados por el proyecto se reflejarán en el aumento del valor de las propiedades colindantes con el proyecto. La plusvalía generada por la construcción se estima que será de 2.5% anual sobre el valor de cada propiedad. De acuerdo con los valores catastrales de las propiedades incluidas en la ley de ingresos del municipio de Rosarito publicado en el periódico oficial del estado de Baja California el 28 de diciembre del 2012 se calculó que el valor de las propiedades relevantes para el proyecto asciende a \$229,550,661.1













El cálculo de los indicadores se hizo bajo los lineamientos que la SHCP requiere para la evaluación de este tipo de proyectos. El proyecto presenta in VPN de \$16, 253,130 y una tasa interna de retorno de 20.47%.

7.3.2 SITUACIÓN SIN PROYECTOS Y POSIBLES SOLUCIONES.

Los flujos de personas que visitan Rosarito como punto turístico han sido afectados negativamente por la crisis internacional, los altos niveles de inseguridad y la mayor competencia en lo que opciones de turismo se refiere. El no realizar el proyecto que busque la realización de inversiones que generen una dinámica económica positiva y mejore las condiciones y ventajas comparativas del municipio provocaría que los efectos negativos antes señalados sigan empeorando los flujos de personas que visitan la ciudad.

Añadido a esto el gobierno de Estados Unidos ha emitido alarmas a la población con distintos comunicados sobre la peligrosidad de viajar a nuestro país, específicamente a Baja California, a ello se le atribuye que el turismo en su mayoría es proveniente del país del Norte, y la ciudad no ofrece las condiciones adecuadas para el esparcimiento y la convivencia sana.

La alternativa para combatir en su mayoría la poca afluencia turística y reactivar la actividad económica y su principal fuente de ingreso en el municipio de Playas de Rosarito, es la realización del Diseño Urbano para generar el Distrito Turístico Zona Rosa-Rito.

7.3.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Información general del proyecto

Nombre y tipo de programa

El proyecto se denomina: Diseño urbano para generar el distrito turístico Zona Rosa-Rito, en base a los lineamientos emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público SHCP para la elaboración y presentación de los análisis costo y beneficio de los programas de inversión, publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF con fecha del viernes 27 de abril del 2012, se













hace entrega del borrador del Estudio Socioeconómico según su clasificación de tipo Ficha Técnica La totalidad de los recursos se obtendrán de recursos fiscales federales. El monto estimado de inversión para el proyecto es de 29,526,821 millones de pesos.

Alineación estratégica

Objetivos

Crear un Distrito Turístico Peatonal de Clase Mundial, ofreciendo Experiencias de Entretenimiento, gastronómicas y de compras, para el mercado del sur de California y de Baja California. Reactivar y recuperar la actividad turística, elevar la calidad del turismo, incrementar la afluencia de visitantes, extender los tiempos de estancia y eliminar La temporalidad de visita.

Estrategias

Crear las condiciones necesarias para estimular la inversión en productos y servicios turísticos deseables para el mercado meta, para generar un nuevo flujo de visitantes. Crear un distrito turístico "caminables" de usos mixtos de restaurante, galerías, cafés, tiendas y de artesanías y muebles con los bares y discotecas existente, en un ambiente urbano vibrante y atractivo para locales y turistas propiciado por cuatro aspectos fundamentales:

Entorno físico

Marco Jurídico

Plan Financiero

Estrategias de promoción

7.3.4 SITUACIÓN CON PROYECTO.

Análisis de la situación actual.

El análisis de las condiciones actuales del municipio de Rosarito, demuestra que es una ciudad con crecimiento durante los últimos años, el cual explota sus ventajas comparativas al contar con playas e infraestructura turística que funciona como polo de atracción para turistas nacionales e internacionales, la dinámica económica reciente ha repercutido negativamente para la llegada de turistas pero la continua y actual recuperación económica internacional es un













aspecto positivo que debe ser aprovechado por Rosarito. El perfil de las actividades productivas muestra también una importante actividad manufacturera que emplea a una gran proporción de personas.

Problemática específica

En los últimos 10 años la actividad turística del Estado se ha visto afectada por diferentes eventualidades de carácter interno (país) y externo (mundial). En este periodo se observan diferentes comportamientos a la alza y a la baja de los principales indicadores turísticos. En el año 2001, tanto la crisis económica como los ataques terroristas, aunado a la histórica dependencia comercial y cultural de Baja California con los estados del suroeste estadounidense, provocó una considerable caída en el arribo de visitantes internacionales. No obstante, los cinco años posteriores, de 2002 a 2006, en términos generales registró un ligero incremento para el desarrollo de la actividad turística, ello brindó una etapa de cierta estabilidad para el sector.

Los siguientes cuatro años, de 2007 a 2010, en contraparte, representaron un decremento para el desarrollo de la actividad. En este periodo se presentaron causas externas como: la crisis económica/financiera mundial que a su vez propició el cierre de algunas aerolíneas; la contracción de viajes; la pérdida de poder adquisitivo; la baja en los niveles de ingreso monetario en EUA, principal mercado emisor de turistas hacia Baja California; las alertas de advertencia para no viajar a México emitidas por algunos países; la petición obligatoria para a los ciudadanos estadounidenses de portar un pasaporte para regresar a su país; la caída en la atracción de inversiones turísticas y el mercado inmobiliario; el cierre de establecimientos dedicados a la comercialización de productos y servicios turísticos, y por último, una consecuente y por tanto considerable baja en los niveles de empleo.

Por otro lado, algunos factores internos que igualmente en estos últimos años produjeron una caída del turismo en Baja California fueron los siguientes: el aumento en la demora de los cruces fronterizos hacia el Estado, entre otros por la adaptación SIAVE (Sistema de Supervisión y Control Vehicular); el eventual problema de salud pública H1N1 (influenza) que en abril de 2009 interrumpió numerosas actividades socioeconómicas en el país; la restricción en la aceptación de dólares a los prestadores de servicios turísticos del Estado; el aumento en los niveles de violencia













en el país, y con ello el aumento de la percepción de inseguridad y mala imagen de México en el extranjero. Como reflejo de la problemática planteada, en este periodo se registró una disminución de la afluencia de visitantes en los principales destinos turísticos de la entidad. En este sentido, el número de visitantes internacionales ha caído en los últimos cinco años en 8.5 millones, por tanto, para el año 2010 se registraron 21.4 millones de viajes (BANXICO, 2010).

2005-2010). De igual manera, el número de cruces fronterizos ha caído considerablemente, ya que de 2004 a 2010 se registró una disminución de 27.6 millones. Para el año 2010 hubo 61 millones de éstos (HomeLand Security, EUA, 2004-2010).

Por su parte, el flujo de visitantes de cruceros también ha sufrido una baja del 47% en los últimos cuatro años, pasando de 678 mil 272 en 2007 a 362 mil 833. Asimismo, el movimiento de pasajeros en los aeropuertos del Estado presentó un decremento del 21.7% en el periodo de 2007 a 2010, pasando de cinco millones 348 mil a cuatro millones 186 mil pasajeros. Plan Estatal de Desarrollo

En cuanto al aforo vehicular en las principales carreteras de la entidad, de 2007 a 2010 hubo una disminución de dos millones 443 mil vehículos que representan el 15.6%, pasando de 15 millones 586 mil a 13 millones 153 mil.

Si bien los indicadores antes descritos reflejan una desaceleración de la actividad turística estatal, la industria hotelera como indicador primario del turismo también ha sufrido importantes decrementos en sus registros. De 2006 a 2010 la caída de la ocupación promedio estatal fue de 14%, pasando de 48.5% en 2006 a 34.5% en 2010. El número de turistas que se alojó en establecimientos de la entidad pasó de tres millones 532 mil en el año 2006 a dos millones 56 mil en 2010, observándose una variación en la distribución de huéspedes nacionales y extranjeros, ya que en 2006 los huéspedes extranjeros representaban el 39% y para 2010 el 33%, lo que significa que ha disminuido la llegada de turistas extranjeros.

Por su parte, el porcentaje de participación del sector turístico en el PIB estatal en los últimos ocho años se ha mantenido por arriba del 10%, para el año 2009 la actividad turística representó el 10.24% del PIB de Baja California. En cuanto a la derrama económica que generó el sector turístico para el año 2009 fue de 1 mil 11 millones de dólares. Finalmente, la inversión













privada destinada a la construcción y equipamiento de establecimientos turísticos en el año 2010 fue de 255 millones de dólares que a su vez generaron dos mil 634 empleos directos.

Entre las principales necesidades y retos que enfrenta la actividad turística en el Estado, indudablemente se considera fundamental realizar acciones orientadas hacia la atracción de visitantes tradicionales y potenciales de Baja California, para ello es necesario incrementar la competitividad de los productos y servicios turísticos a través de campañas promocionales que incluyan los atractivos naturales y culturales, y propicien la captación de turismo de larga estancia y el incremento de la ocupación hotelera.

De igual manera y ante la inestabilidad de los mercados internacionales que aún prevalece, es pertinente lograr una mayor diversificación, integración y fortalecimiento de la oferta actual que incluya actividades alternativas dirigidas a segmentos emergentes como el ecoturismo, el turismo médico y de salud, el turismo de reuniones, el turismo cultural y el turismo de cruceros, debiendo reforzar las labores de promoción, publicidad y relaciones públicas en los mercados meta. Además, es importante trabajar en la diferenciación de destinos que permitan impulsar lo singular y único de cada uno de ellos, resaltando el folklore, las artesanías locales y los productos regionales; por esa razón, es necesario impulsar una mayor gestión de destino por parte de los organismos locales.

También se considera necesario incrementar la transversalidad de la política turística a nivel estatal para lograr una mayor integración y optimización de esfuerzos y recursos, es decir, propiciar sinergias en beneficio del sector. En este sentido, el reto es lograr una coordinación más eficiente, en donde las relaciones intergubernamentales entre los tres órdenes de gobierno sean parte importante para la toma de decisiones consensuadas.

Enfrentar los problemas de seguridad constituye una de las principales prioridades para el Estado y el sector turismo. Para el caso de la entidad, cabe reconocer que si bien los esfuerzos hasta ahora emprendidos para enfrentar el crimen han sido considerables, aún resta un largo camino por recorrer. El reto es mejorar la percepción de inseguridad que se tiene de la entidad, y por consecuencia de sus destinos turísticos, a través de campañas de imagen e información de Baja California en diferentes medios de comunicación.













En cuanto a normatividad, el desconocimiento de las leyes y los reglamentos que regulan la actividad turística y la excesiva tramitología que involucran, de cierta manera se ha convertido en un factor que inhibe el desarrollo, la inversión y la afluencia de visitantes internacionales en el ramo del turismo. Es necesario que los esfuerzos de los tres órdenes de gobierno se encaminen a impulsar programas especiales que permitan la simplificación de los trámites de naturaleza federal y estatal, que en materia fiscal, aduanera y migratoria afectan de manera adversa al turismo.

En este contexto, la concientización y sensibilización de todos los involucrados acerca de la importancia de la actividad turística representa también un importante reto en términos de mejorar y consolidar la actividad turística del Estado. Por ello, un reto importante es garantizar la seguridad de los turistas y visitantes que se internan y desplazan en el terreno bajacaliforniano, proporcionándoles la información y asistencia adecuadas, tanto en los trayectos de arribo como en los propios destinos.

Expectativas del proyecto (Económico, social y turístico)

Se esperaría que ante la culminación del proyecto los efectos turísticos en el mediano plazo serán positivos, el posicionamiento del Rosarito como un punto de atracción de turismo nacional e internacional será apoyado por la culminación del proyecto Zona Rosa-Rito lo que atraerá más visitantes y con mayor poder adquisitivo.

Al mismo tiempo la construcción elevaría el valor de los terrenos colindantes en la zona, lo que impactaría positivamente a través de una externalidad positiva a los activos de las personas dueñas de los terrenos y construcciones aledañas.

Tabla. Valor actual y proyectado de los terrenos aledaños al proyecto.

	Proy	ección del valor	Plu	svalia anual
2013	\$	229,550,661.10		
2014	\$	235,289,427.63	\$	5,738,766.53
2015	\$	241,171,663.32	\$	5,882,235.69
2016	\$	247,200,954.90	\$	6,029,291.58
2017	\$	253,380,978.77	\$	6,180,023.87
2018	\$	259,715,503.24	\$	6,334,524.47
2019	\$	266,208,390.82	\$	6,492,887.58
2020	\$	272,863,600.59	\$	6,655,209.77
2021	\$	279,685,190.61	\$	6,821,590.01
2022	S	286,677,320.37	\$	6,992,129.77













2023	\$ 293,844,253.38	\$ 7,166,933.01
2024	\$ 301,190,359.72	\$ 7,346,106.33
2025	\$ 308,720,118.71	\$ 7,529,758.99
2026	\$ 316,438,121.68	\$ 7,718,002.97
2027	\$ 324,349,074.72	\$ 7,910,953.04
2028	\$ 332,457,801.59	\$ 8,108,726.87
2029	\$ 340,769,246.63	\$ 8,311,445.04

Los efectos económicos mencionados añadidos a los efectos turísticos que también se traducirán en ganancias económicas repercutirán en la sociedad el mejorar las oportunidades de inversión y de empleo lo que mejorará paulatinamente también la remuneración de los empleos en la ciudad, una mayor dinamismo económico incentiva el inicio de nuevos proyectos y empresas, aumenta la demanda agregada e incentiva la generación de empleos.

Características y Uso del Suelo de Rosarito

En esta región las colonias localizadas entre la cañada el Descanso y el Ejido Plan Libertador, con una longitud aproximada de 30 km. y un promedio de 5 km. de ancho, está formada por rocas sedimentarias de origen marino, y pertenecen al período cretácico superior de fines de la era secundaria, con una edad aproximada de 100 millones de años, tales rocas son conocidas como "Grupo Rosarito". Por otro lado, acercándonos al nivel del mar, formando amplias mesas y colinas del Descanso, Popotla y Rosarito. Se encuentran rocas volcánicas de basalto y andesita del período mioceno de la edad terciaria con edad aproximada de 15 millones de años. Finalmente la formación geológica más joven es la era cuaternaria que no llega a un millón de años. Esta estructura formada por rocas sedimentarias de origen marino conforma todas las playas de la costa a excepción de las alisitas y una pequeña parte de las elevaciones de la Mesa del Descanso.

El municipio presenta características particulares en lo que se refiere a la distribución del uso del suelo, tal es el caso de la superficie desocupada, conformada por baldíos rústicos y urbanos dispersos en todo la ciudad, los cuales suman 824.02 hectáreas, que representan el 35.3% del área urbana actual. Plan Municipal de Desarrollo 2011-2013













La situación del uso del suelo obedece a una diversificación discontinua en donde el uso predominante es habitacional que rodea a una concentración importante de usos comerciales y de servicios turísticos principalmente, los cuales se organizaron paralelamente en el principal Blvd. de este municipio el "Blvd. Benito Juárez", que se enlaza con la carretera federal No.1. Otro uso relevante en la localidad es el de infraestructura, representado por el centro de distribución PEMEX y la Termoeléctrica de la CFE, ubicada al norte del poblado, cuya superficie equivale a un total de 149.48 hectáreas.

El área urbana actual comprende 2,335.9 hectáreas, de las que se encuentran ocupadas 1,747.93, resultando que hay un 74.83% de ocupación del suelo con una densidad de población de 19.81 habitantes por hectárea.

El panorama del mercado del turismo es favorecedor, en lo general el sector está pasando por un periodo de recuperación después de la etapa de recesión económica que representó fuertes pérdidas a las empresas de este sector, sin embargo México está posicionado como un destino para los turistas internacionales y la movilidad turística entre estados y municipios es también importante, el gobierno reconoce la importancia del turismo para el desarrollo de las regiones y lleva a cabo una política activa de promoción que mitigue los efectos negativos de percepción que provoca la inseguridad.

Al mismo tiempo existe un mercado importante para explotar, el crecimiento del número de turistas a través del tiempo es un indicador alentador para el futuro del sector y de las empresas que lo integran. Los turistas fronterizos pertenecen a una parte importante del mercado los cuales son los principales visitantes del municipio.

En conclusión en lo que a perspectivas del mercado se refiere, la inversión en proyectos que mejoren las condiciones de infraestructura para los visitantes de un punto turístico tendrá efectos positivos de gran alcance, debido a que su posicionamiento mejorará para atraer más visitantes que generen una demanda económica importante, vital para el desarrollo local.













7.3.5 EVALUACIÓN DEL PROYECTO.

Inversión

La inversión del proyecto suma \$ 29, 526,821.01 (sin IVA) del cual el 29.59% estará destinado a electricidad, el 25.9% a obra civil, el 12.8% a acabadas en pisos y calles, 5.3% en vegetación y jardinería, 5.3% en mobiliario urbano y el 21.1% en complementario.

CONCEPTO		UNIDAD	CANTIDAD		P.U	IMPORTE		
21	OBRA CIVIL					2	7,647,424.27	
1.1	Demolicion de banquela de 10 cm de espesar			1			7,017,121,22	
		m2	2037.59	\$	336.52	5	685,684.99	
1.2	Demolicion de carpeta de concreto de 20 cm de	1420						
	espesor	m2	4252.51	5	349.09	5	1,484,526.23	
1.3	Acorreo de material fuera de obra producto de la							
	demolicion	mJ	629.75	\$	198.67	5	125,112.43	
1.4	Corre de terreno ofectado y juntado para despues		1		7.7.00			
	trabajario y tenderio con motoconformodora, incluye							
	equipa y meniobras.	m2	4274.96	\$	112.94	5	482,819.01	
1.5	Suministro y colococion de base hidraulice, incluye							
	acarrea y fendido homogenizado con		1	1				
	motoconformadora y radillos para compactor en							
-	capas.	m2	4274.96	S	206.14	5	881,245.28	
1.5	Construcción de losa de concreto armado para		TON STATE OF THE S					
	violidad de 20 cm de espesor.	m2	4274.96	\$	527.01	5	2,252,954,21	
1.6	Construcción de losa de concreto armado para		200000000			::5		
	banqueta de 15 cm de espesar.	m2	3768.23	\$	301,65	5	1,136,675.50	
1.7	Construccion guarnicion Tipo "I"	m.l.	973.90	\$	260.36	-	253,569.19	
1.8	Construccion guarnicion Tipo "L"	m.L	83.75	S	317.31	_	26,574.37	
1.9	Mura de contencion h=1.50	m.l.	29.00	5	7,058,82	_	204,705.88	
1.10	Construccion de rejillos pluviales	p20	2.00	\$	- Inches	5	30,251,76	
1.11	Colococian de tuberia pluvial	m.L	76.80	S	1,084.71	5	83,305.41	
11	ACABADOS EN PISOS Y CALLES					3	3.784.428.55	
2.1	Acobada en concreto tipo "A"	m2	2678.38	5	491.85	5	1,317,353.33	
2.2	Acabada en concreto tipo "8"	m2	2678.38	s	370.59	5	992 576 12	
2.3	Acobado en concreto tipo "C"	m2	2678.38	s		5	939,008.52	
2.4	Groundcover (piedro bolo) de (umbrel a umbrel)	m2	2087.00	5		5	392,847,06	
2.5	Terrazo	m.l.	13.00	5	-	3	1,911,76	
2.6	Pisa concreta rayada	m.l.	154.00	5	- The State of the	5	98,378.82	
2.7	Pritura para señalizaciones viales harizantales	m2	240.00	5	176.47	5	42,352,94	
				•	1000000		1100000000	
111	VEGETACION Y JARDINERIA		4 F			5	1,561,328.94	
1.1	Palma washingtonia cada 10 mts.	pza	74.00	\$	6,324.71	5	468,028.24	
3.2	Agove azul 15 gal	p2a	54.00	\$	978.82	3	52,856.47	
3.3	Pelmo datil	pza	14.00	5	33,129.41	5	463,811.76	
3.4	Arbales coducifaleo Jacoronda 15 gel	pza	35.00	\$	1,054.12	5	36,894.12	
3.5	Arbustos ornamentales con flores. Ave del paraiso		0.000000000		2964 and			
	15 gal.	pza	484.00	5	677.65	5	327,981.18	
3.6	Piedra bala					5		
3.7	2"-3" (jerdinera)	m2	516.00	5	100000000000	5	97,129.41	
3.8	5" (came Han central)	m2	244.00	5		5	55,115.29	
1.9	Tela maleza	m2	760.00	\$	78,31	5	59,512.47	













IV	MOSILIARIO URBANO				į	5	1,577,058.82
4.1	Reflectures de jardin (2 par arbal a palma)	pza	254.00	5	1,176.47	5	298,823.53
4.2	Numinacion	pza	83.00	3	1,176.47	\$	97,647.06
4.3	Bences	pza	8.00	3	7,661.76	\$	61,294.12
4.4	Macetas	pza	10.00	5	5,147.96	S	51,470.59
4.5	Cestos de basura	pza	46.00	5	5,000.00	\$	230,000.00
4.6	Bolardos	pro	86.00	3	5,147.06	\$	442,647.06
4.7	Aparcebicicletas	pza	8.00	5	3,647.06	\$	29,176.47
4.8	Nombre Vial	pzo	6.00	5	4,705.88	S	28,235.29
4.9	Mapa de ubicación	pra	8.00	S	17,647.06	\$	141,176.47
4.10	Sefializacion Oficial	pza	11.00	\$	5,294.12	\$	58,235.29
4,11	Vialetos cuadriculares, en plastica de ingenieria, ajillas para maneja, superficie texturizada impermeable, para indicer carrilles en sector 8. 336 amorillas y 56 blancas.	pza	392.00	s	352.94	s	138,352.94

٧	ELECTRICIDAD	Û				S	8,721,286.31
5.1	MI de tuberio y cable,considerando excavacion, relleno y registros de 50 mts	MI	1221,44	s	3,294.12	s	4,023,567.06
5.2	1 Transformador para entregar a CFE que le da servicia a 30 locales chicos	Transformador	3.00	s	499,176.47	\$	1,497,529.41
5.3	Cable secundario y medicion por local	MI	1221.44	5	2,528.24	5	3,088,087.72
5.4	Desarmar postes electricos	pza	32.00	5	1,764.71	\$	56,470.59
5.5	Quitar Mi de cableado	MI	659.56	5	35.29	5	23,278.59
5.6	Quitar postes con grua	dia	11.00	\$	2,941.18	5	32,352.94

VI	COMPLEMENTARIO					\$	6,235,294.12
6.1	Benito juarez y rosarito shores y banamex	lote	2.00	\$	882,352.94	5	1,764,705.88
6.2	ave. rosarita calle nogal y esquina playa con nogal	lote	2.00	s	1,058,823.53	s	2,117,647.06
6.3	arco de entrada e senica	lote	1.00	5	705,882.35	\$	705,882.35
6.4	arte artistas locales artesanales	lote	1.00	\$	1,176,470.59	\$	1,176,470.59
6,5	fuente en interseccion benito juarez y nogal	lote	1.00	\$	470,588.24	5	470,588.24

1	OBRA CIVIL	\$ 7,647,424.27
11	ACABADOS EN PISOS Y CALLES	\$ 3,784,428.55
IH	VEGETACION Y JARDINERIA	\$ 1,561,328.94
IV	MOBILIARIO URBANO	\$ 1,577,058.82
٧	ELECTRICIDAD	\$ 8,721,286.31
VI	COMPLEMENTARIO	\$ 6,235,294.12













Ingresos

Principalmente los ingresos futuros provocados por el proyecto se reflejarán en el aumento del valor de las propiedades colindantes con el proyecto. La plusvalía generada por la construcción se estima que será de 2.5% anual sobre el valor de cada propiedad. De acuerdo con los valores catastrales de las propiedades incluidas en la ley de ingresos del municipio de Rosarito publicado en el periódico oficial del estado de Baja California el 28 de diciembre del 2012 se calculó que el valor de las propiedades relevantes para el proyecto asciende a \$229,550,661.1

	Proy	ección del valor	Plu	svalia anual
2013	\$	229,550,661.10	\vdash	
2014	\$	235,289,427.63	\$	5,738,766.53
2015	\$	241,171,663.32	\$	5,882,235.69
2016	\$	247,200,954.90	\$	6,029,291.58
2017	\$	253,380,978.77	\$	6,180,023.87
2018	\$	259,715,503.24	\$	6,334,524.47
2019	\$	266,208,390.82	\$	6,492,887.58
2020	\$	272,863,600.59	\$	6,655,209.77
2021	\$	279,685,190.61	\$	6,821,590.01
2022	\$	286,677,320.37	\$	6,992,129.77
2023	\$	293,844,253.38	\$	7,166,933.01
2024	\$	301,190,359.72	\$	7,346,106.33
2025	\$	308,720,118.71	\$	7,529,758.99
2026	\$	316,438,121.68	\$	7,718,002.97
2027	\$	324,349,074.72	\$	7,910,953.04
2028	\$	332,457,801.59	\$	8,108,726.87
2029	\$	340,769,246.63	\$	8,311,445.04













Evaluación del proyecto

La evaluación del proyecto se realizó calculando los indicadores de Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Valor Presente Neto (VPN) de los flujos. Los supuestos que se tomaron para la evaluación financiera son una tasa de descuento de 12% como costo de oportunidad; este último, es una tasa que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y se calculó la TIR con base en los flujos generados a precios constantes.

A continuación se muestran el flujo de los ingresos y costos, así como el costo beneficio del proyecto.













Ingresos	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
2338.3000007	1	2	3	4	5	6	7	8
Plusvalia generada			\$ 5,738,766.53 \$	5,882,235.69 \$	6,029,291.58 \$	6,189,023.87 5	6,334,524.47 \$	6,492,887.58
Ingresos del Periodo Ingresos Acumulados	£1 50	35	5,738,767 5,738,767	5,882,236 11,621,002	6,029,292 17,650,294	6,180,024 23,830,318	6,334,524 30,164,842	6,492,888 36,657,730
Egresos-Inversión directa	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Terreno								
DBRA CIVIL		7,647,424	£2	59	30			
ACABADOS EN PISOS Y CALLES		3,784,429	93	7.5				
/EGETACION Y JARDINERIA		1,561,329	27	2	-			
MOBILIARIO URBANG		1,577,059	- 20	4				
ELECTRICIDAD		8,721,286	±0	1.5				
COMPLEMENTARIO		6,235,294		1.0				
Egresos del Periodo		29,526,821	90		*	19	30	261
Egresos Acumulados	70	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821
Egresos - Inversión Indirecta -	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Egresos del Periodo	2/.	92	- 5	윉	\$E	82	R	
Egresos Acumulados EGRESOS TOTALES	50 27	29,526,821	Ĭ	ű.	8	ii.	3	
Flujo del Periodo		- 29,526,821	5,738,767	5,882,236	5,029,292	5,180,024	6,334,524	6,492,888
Flujo Acumulado	211	- 29,526,821	23,788,054 -	17,905,819 -	11,876,527	5,696,503	638,021	7,130,909

2020		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
9	- 8	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
6,655	,209.77 \$	6,821,590.01 \$	6,992,129.77 \$	7,166,933.01 \$	7,346,106.33 \$	7,529,758.99 \$	7,718,002.97 \$	7,910,953.04 \$	8,108,726.87 \$	8,311,445.04	111,218,58
10.77	655,210 312,939	6,821,590 50,134,530	6,992,130 57,126,659	7,166,933 64,293,592	7,346,106 71,639,699	7,529,759 79,169,458	7,718,003 86,887,461	7,910,953 94,798,414	8,108,727 102,907,140	8,311,445 111,218,586	111,218,58
2020		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	2										7,647,42 3,784,42 1,561,32 1,577,05 8,721,28
29,	526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	
2020										29,526,821	6,235,294 29,526,821 Total
		29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821	29,526,821		29,526,82













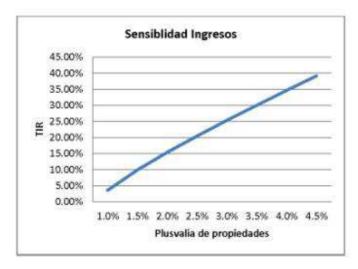
TIR	20.47%
Tasa de descuento	12%
VPN	16,253,130
VP Beneficios	41,324,003
VP Costos	29,526,821
Relación Beneficios / Costos	1.40

El cálculo de los indicadores se hizo bajo los lineamientos que la SHCP requiere para la evaluación de este tipo de proyectos. El proyecto presenta in VPN de \$16,253,130 y una tasa interna de retorno (TIR) de 20.47%.

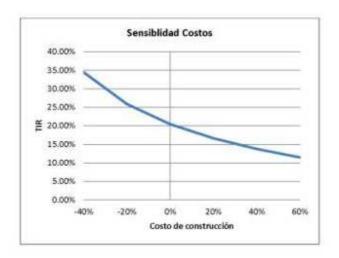
7.3.6 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD Y RIESGO

El análisis de sensibilidad analiza la variación del indicador principal de rentabilidad la Tasa Interna de Retorno (TIR) ante variaciones en los ingresos o ante variaciones en el costo del proyecto.

En lo que respecta a los ingresos o la plusvalía del valor de las propiedades colindantes con el proyecto se estima que será de 2.5% anual, a esta tasa la TIR se ubica en 20.47%, el proyecto puede soportar que la plusvalía disminuya hasta 1.68% y aun así obtener una TIR de 12% que es el costo de oportunidad establecido.



Por otro lado los costos de la construcción pueden aumentarse hasta 55% por encima de lo esperado y aun así obtener una TIR aceptable de 12%. Esto demuestra que el proyecto tiene un margen relativamente amplio para mantener una rentabilidad que haga viable al proyecto.



	Variación	
Minima Plusvalia	1.68%	
Sensibilidad Costos	55%	_

7.3.7 CONCLUSIONES

El proyecto, de acuerdo con los indicadores y estimaciones obtenidas se considera viable. Los beneficios generados por la plusvalía serán superiores a la inversión inicial de \$29,526,821.

El cálculo de los indicadores se hizo bajo los lineamientos que la SHCP requiere para la evaluación de este tipo de proyectos. El proyecto presenta in VPN de \$ 16,253,130 y una tasa interna de retorno de 20.47%.

Se espera que para el 2018 los beneficios generados por la inversión superen a la inversión inicial.













8. PROYECTOS ECONOMICOS

8.1 ECONÓMICOS DE IMPACTO LOCAL, MUNICIPAL Y METROPOLITANO.

Entre los proyectos económicos de impacto social que afectan Zona Rosarito tenemos:

- 1. Pavimentación y rehabilitación del Blvd. Benito Juárez
- 2. Proyecto Centro de convenciones (con afluencia de Turismo)
- 3. Ampliación y rehabilitación de carretera libre Tijuana Rosarito.

Derivado del estudio y análisis que se realizó a las condiciones económicas, financieras y sociales de la ciudad de Playas de Rosarito se prevé con el proyecto Distrito Turístico Zona Rosa Rito los siguientes impactos.

Impacto local y municipal

Crear un Distrito Turístico de clase mundial con una infraestructura atractiva y renovada posicionaría a Playas de Rosarito como un punto de atracción de turismo nacional e internacional, generando en el mediano plazo un impacto económico y social en diferentes ámbitos:

Económico. El incremento de la plusvalía de los terrenos incluidos dentro del distrito en un 2.5% anual y los costos de construcción hasta un 84% por encima de lo esperado, al mismo tiempo que la construcción elevaría el valor de los terrenos colindantes del distrito, lo anterior provocaría un incremento de ingresos municipales por concepto de recaudación de impuestos catastrales; en relación a su actividad económica en Playas y donde el centro de gravitación es el turismo local e internacional se prevé un incremento en el número de empleos relacionados con la atención de turistas, preparación de alimentos y hoteleros, no dejando de lado el incremento de inversión por parte de la iniciativa privada.

En conclusión en lo que a perspectivas del mercado se refiere, la inversión en proyectos que mejoren las condiciones de infraestructura para los visitantes de un punto turístico tendrá efectos positivos de gran alcance, debido a que su posicionamiento mejorará para atraer más visitantes que generen una demanda económica importante, vital para el desarrollo local. En base a esto y a las condiciones actuales socioeconómicas, se concluye la factibilidad para la realización del Distrito Turístico Zona Rosa Rito.













PROYECTOS DEL ENTORNO FISICO

8.4 DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

INFRAESTRUCTURA

Acorde los diagnósticos observados se proponen (Propuestas Se indican respectivamente en los planos de proyecto ejecutivo):

- Preparar aumento de densidad de población dentro del Distrito lo que implicara que aumente la demanda de servicios de infraestructura. Se generara proyectos de instalaciones Eléctricas que planteen un crecimiento por fases (indicadas en los planos adjuntos) para complementar y ampliar la cobertura de las redes y cubrir la nueva demanda incluyéndose las debidas modificaciones en las redes existentes.
- En cuanto a los servicios de energía eléctrica y telefonía además de hacer énfasis en su ampliación se debe tener en cuenta la mejora de la imagen urbana, accesibilidad en banquetas planteando un proyecto subterránea dentro del distrito turístico.

VIALIDAD Y TRANSPORTE

Se desarrollara un diseño que de preferencia, accesibilidad y motivación al peatón a caminar. Esto será mediante las siguientes estrategias urbanas:

- Conservar este criterio de distribución atendiendo a la clasificación para canalizar los flujos viales,
- Generar un paseo peatonal en el corredor principal que ayude a la interacción del peatón con los comercios.
- Diseño y planeación de las vías con el adecuado diseño urbano en nodos e intersecciones, con tratamiento paisajístico.
- Estrechamiento de banqueta
- Diseño de patrones con texturas en banquetas













- Jardineras con arbustos, arboles y palmas
- Iluminación para peatones
- dotación de estacionamientos clave y áreas de ascenso y descenso del transporte que serán imprescindibles.

En lo que concierne al sistema de transporte para consolidar la comunicación con el resto de la ciudad,

- Establecer el servicio de transporte que se dirija a los distintos nodos de atracción.
- Mejoras en cuanto a las zonas de ascenso y descenso así como la ubicación de sitios estratégicos.
- Incorporar un plan de operación de taxis nocturnos en fines de semana de alta densidad.

EQUIPAMIENTO

Se propone un criterio de dotación en el que el Distrito Turístico y sus usuarios Satisfagan sus necesidades primarias básicas. Como el caso de equipamientos de estimulación cultural o recreación (basados en eventos con uso de las áreas públicas), comunicaciones, servicios, religiosos, salud (a nivel de clínicas, farmacias o emergencias de baja peligrosidad) y de comercios. Aprovechando para necesidades mayores los equipamientos de zonas adyacentes cercanas como sería el caso de equipamientos de educación, salud(a nivel de hospitales o casos de emergencias de alta peligrosidad), áreas deportivas, cultura, equipamientos regionales y asistencia pública.

PROPUESTA DE MOBILIARIO URBANO

Mobiliario urbano como bolardos, estacionamientos de bicicletas, señalamientos, bardas y ambientación, entre otros.

- vegetación:
- palma washingtonia cada 10 metros













- agave azul
- palma dátil
- arbustos ornamentales con flores jacarandas
- jardineras
- ground cover (piedra bola)
- bancos
- cestos de basura
- barreras de tráfico/ pasacadenas/ guardacantones
- vallas
- cabinas telefónicas
- aparca bicicletas
- señalética
- arbotantes
- reflectores de jardín
- alcorques/cajete













mile among it be formationed as being				- 22 No. 11 Oct. 542 (5)
VEGETACION		-		1000
*	MAGEN	CLAVE P1	CONCEPTO PALMA DATLERA	DESCRIPCION Process discriptions. Ex uno poliment discription tentro union confidente en sur base, su altura en de hasta 20m y 20 a 50 cm di diametro, subserio con restos de licipa viejas. Hojo palmada y espanos de 6 a 6 m de lasgo. Tiene forces y flutos oblicopporvades color narranja. Resistente a todo tipo de suelo de facili itaspiante.
*		P2	PALMA SVASHINGTONIA	Este patreere de la famili Arecadeae, Senen bunca rotsuete y esbetti de heats 25 metros de etto, engrosado en la tiese, recentido por resibo de hojas secas, Fresenta hojas en abanco, con hiso blanco y largos que desaparecen por la esda dy de bordes espinasos. De fitable de cotor negris de Som diametro.
*		A1	AGAVE AZUL	El agave Apul o Tegulana es un reconocarpios. Florece solo una vez en su vista y misera Tiene hojas largas y Storicas de forma lancestada, color asulada. Su pelinización depende de un murcialisque la color asulada.
是	4	Až	AVE DEL PARAISO	Planta Strelitzia regerare, Partiscore son forms de mate y hispe con largos pecicias, altura promedio de 1.5 y diametro del .5m. Las liquis son alternas primitamendale y dialicas, can flures hemafroditas. Necesità luz interna de 3 a 4 horas.
		AS	PASTO SAN AGUSTIN	Conscico como pasto cabaza de burra, pasto Tapelo. Tiene hojas anches y faetes de un colar vede linon. El regis debera ser cada 2 días. Eles topo de positión procesta los metas als mayos parte del dio Nocesta fertifizares una vez al mes, no se rerumienta en ferminos sellavaco o pediegodos, si els así as decessiro colocar 14 o 20 om de tiena lama o arendosa.
0		AI	JACARANDA	Le Jacarando minosificia es cadudido al legar le prinsvere. Alcanza de los 2 a los 30 metros las altura y su vopa es poco demas Florece 2 ecces el año so primarera y otorio produziendo inflorecencias color azua victoreo.
MOBILIARIO L	IRBANO			
S/MPOLO		CLAVE	CONCEPTO	DESCRIPCION
•		AA:	POSTE DE LUMINARIAS	Arbotante corico circular de din de altura construidos en llemme de acero el carbon de primera calidad cal. 11
ю		CA	ACCORDUE	Biese plans de metal que rodes al tallo principal de un arbor o arbusto que posee un pequeno bonde en altura y su funcion es protegor la la plante o arbos Modelo Bierra de 80 x 80cm Clave: MUR-ADS del catalogio de Murror













			OBILIARIO URBANO Y A	ONDADOO
EGETACION	ł			
MBOLO:	IMAGEN	CLAVE	COWCEPTO	DESCRIPCION
	117	80	BOLARDO	Es un goste o Pitoria de concreto de alta resistencia: 16º Acabado flandiblesteazo.
·······	TOTOTOTOTO	AP	APARCABICICLETAS	ecabado en sirfura en pritura electropordada de aña resistencio a la interriperia. Hechii de perfit tubular de 50mm
ð	10	56	BOTE DE BASURA	Papellers basoulerte, Clave: MJR-PA623 del catalogo de MJRNOR.
-		МО	MUHI O SMART POINT	Cartel publicitario o de informacion que se ubica en los expositores, de mobiliario urbano, Clavis: MURI XSMARTT del Catalogo Munior.
		BA	BANCAS	Sences seran realizadas por artesanos locales lasando metal y madera nuelica:
+	NOADHED	58	SERALIZACION DE VIALEIADES	Sefestacom decorativa para nombres de calas Clave SMURCOZ del catalogo de MURINOR.
		wo	VIALETAS	Visieta cuadricular, diseñada en plastivo de ingenieria, opilos gara manejo, superficie texhintada inpermestria, y refrajaris grado prismatico Para indicacion de certiira
	19	TK	Tulletian	Papelara para pertro con doble apertura para trer ina ascramantisa. Con botasa fotodegradablea en polisibleno.













MOBILIARIO URBANO Y ACABADOS				
VEGETACION				
IMBOLO	MAGEN	GLAVE SA	CONCEPTO BESALIZACION DE ALTO	DESCRIPCION SEPARATE PROCESSA DE SANTASSES DE SANTAS
		,	VALLE	Valle de pretrocion, que se coincars en sector C por étentivens ensientes Cravé: MUR-VPC04 del catalogo de MURNOR.
70		140	POSTE ARBOTANTE	Arbitames de diseño organico: ereporado por artesence de la regio
		LUSY	LUMNARIA URBANA SUSPENDIDA OLARO	l'ummerie urbana led auspendida, mesanal de alumnos invectado; color cobre antique: sirelat: stano, de 70%, temperatura de color de 4500k
•	4	FD82	LUMINARIA URBANA BUSPENDIDA OPACO	luminante urbana led suspendida, material de aluminto inyectado; dolor cotre artiguo: oristal opaco; de 70% temperatura de oblor de 4500k
0	4	LROS	LUMNARIA REFLECTOR DINGIBLE BUMENOBLE	luminaria reflector dirigible, eumargible para fuente, material acero nos dable, acabado en acero inoxidade, de cinitar transpariorite, lampara bianco caldo, marca y modero por definir
0		LES	LUMNARIA DE EMPROTRAR BLAKERGIBLE	umnana empotrar a piso sumetigibie para tuerte, material acero nocidebie, ecabado en acero inoxidebie, de cristal barraparante; llempara bilento calido, marca y modero por define
		LH	LAMPARA LED MEFLECTOR	Lampara Leditipo reflector, de alumino ternimado en color gris, persalla de criata il unaparienta, lampara tranco caldo de 3500k co estácia marca modero por definir.
ACABADOS	J		W.	
EMBOLO:		CLAVE	CGNCEPTO	DESCRIPCION .













VEGETACION	E comme			
MADCLO	MAGEN	CLAVE	CONCEPTO	DESCRIPCION
		AI	Concreto estempedo raja	Estanquado color, rojo interno, contanto para evillar juntas. frias. « barris; protectio: a base de polimeros plassicos.
		A2	Agregado expuesto	Apregado expuesto culor gris oscuro cortado para evitar jurtas fina + barria profector a base de polimeros plasticos.
掛開		AS	Concreto estampado gris securo	Estampado color Cris oscuro, cortado para evitar juntas finas. « barrar protector a base de polimeros plasticos.
		A	Concrete extracto	Conceto estrado a tisse de cerchie.
		AS AS	Perdra de res	Percha de Ric o Piedra bola
報籍				
/#H		A	Terraro	TERRAZO: emblanco y negra para jurgo de apidrez.













8.4.1 ANTEPROYECTO DE DISEÑO E IMAGEN URBANA.

Con base en los problemas detectados en la sección anterior se cree necesaria una

intervención que atienda la demanda social existente en la zona. Al existir una mala imagen en el distrito se propicia que las ventas bajen, que se tenga un lugar poco agradable, espacios incómodos, inseguros y poco cuidados. La propuesta es el mejoramiento de Infraestructura de la zona Rosa Rito. Con la ampliación de andadores peatonales que incluyan diseño de espacios exteriores con criterios paisajísticos, limpieza y cableado subterráneo; definiendo sus dimensiones para facilitar el tránsito, y crear la interactividad de los negocios mediante el uso de los espacios de banquetas en pequeño porcentaje para crear terrazas y espacios abiertos negocios-banquetas.

A continuación un análisis fotográfico previo a los bocetos de proyecto conceptual, en el que se identifican los defectos actuales en cuanto a imagen dentro del distrito turístico, entre algunos de ellos mencionamos la falta de botes de basura, falta de mobiliario urbano como: aparcamiento de bicicletas, semáforos, bancas etc. Se encontró que las banquetas y arroyos vehiculares varían en dimensiones y niveles haciendo incomodo y complicado el tránsito peatonal. Se detecta inmediatamente un desagradable impacto visual creado por el cableado visible, cartelería y anuncios de comercios desordenaos o sucios. La imagen urbana resulta en este caso predispuesta para el mejoramiento y regeneración.













IMÁGENES DE CARACTERISTICAS URBANAS EXISTENTES

























































































































































ELEMENTOS URBANOS DESEABLES















ELEMENTOS URBANOS DESEABLES





































ELEMENTOS URBANOS DESEABLES

















ELEMENTOS URBANOS DESEABLES

















ELEMENTOS URBANOS DESEABLES



















































































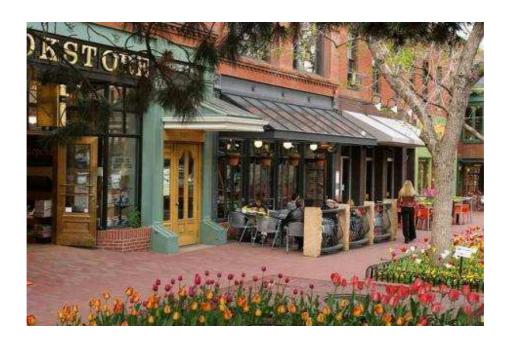


























































PROPUESTAS CONCEPTUALES

PROPUESTA CALLE NOGAL Y BLVD. BENITO JUAREZ

La propuesta incluye la rehabilitación de calles y banquetas en una FASE I que abarca la calle Nogal desde la playa hasta su límite con Avenida Mar del Norte y La calle Coronado. Se propone una ampliación de las banquetas que permita su uso por parte de los negocios sin interrumpir su trabajo su cualidad y uso natural peatonal. Con Arboles grandes y frondosos, cableado subterráneo, Jardineras, incorporando detalles que hacen del mobiliario algo identificable para mostrar un concepto atractivo (se concursara le fabricación del mismo con artesanos locales para crear un impacto y atractivo intrínseco).

PROPUESTA CALLE NOGAL ACCESO A PLAYA





























PROPUESTA CALLE NOGAL FRENTE A IGLESIA Y CALLE PEATONAL TIPO 1







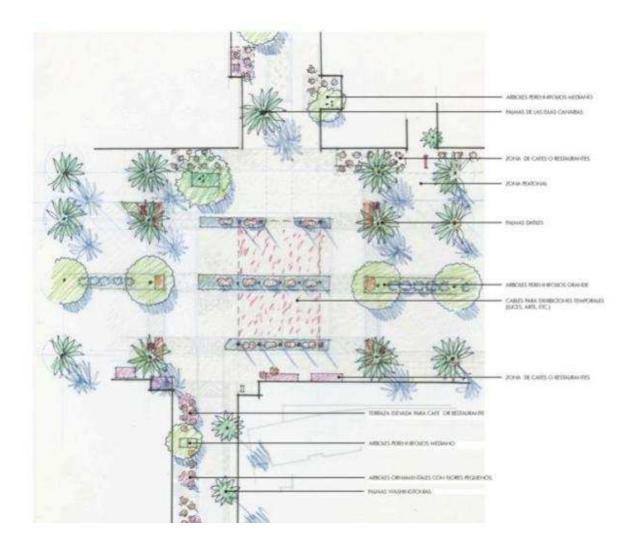








CALLE PEATONAL TIPO 2















PROPUESTA ACCESO DESDE LA CARRETERA DE CUOTA SOLUCION EN PLANTA















PROPUESTA ACCESO DESDE LA CARRETERA DE CUOTA SOLUCION FACHADA 1



SOLUCION ACTUAL



PROPUESTA A















PROPUESTA B













PROPUESTA ACCESO NORTE SOBRE EL BOULEVARD BENITO JUAREZ







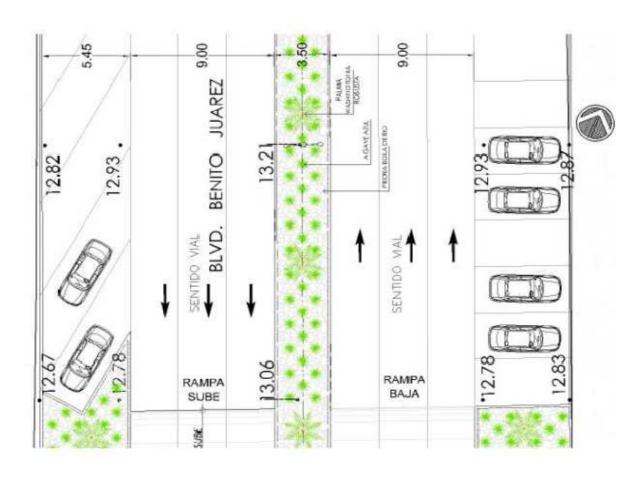


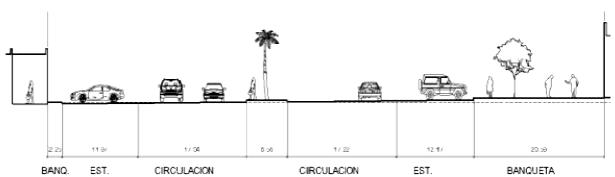






PROPUESTA DE TRATAMIENTO PARA BOULEVARD PRINCIPAL BENITO JUAREZ VISTA EN PLANTA





Corte 10 por Blvd Juarez - Hotel Rosarito

PROPUESTA DE TRATAMIENTO PARA BOULEVARD PRINCIPAL BENITO JUAREZ VISTA EN SECCION



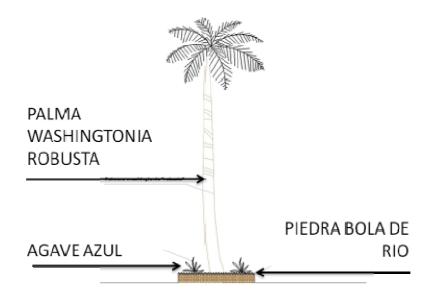




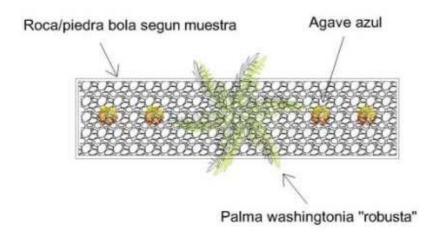








ALZADO DETALLE DE CAMELLON



PLANTA DETALLE DE CAMELLON





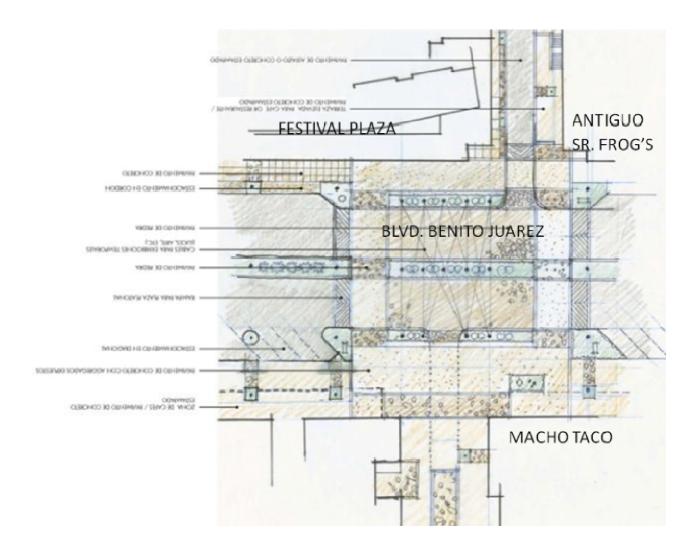








PLANTA CONCEPTUAL - PLAZA DE TRANSICION DE PEATONES Y VEHICULOS



8.4.2 PROYECTOS PRELIMINARES.













8.4.3 PROYECTO EJECUTIVO.













FACTIBILIDAD TÉCNICA.

El proyecto denominado Distrito Turístico Zona Rosa Rito consiste en la regeneración urbana de la zona Turística de Rosarito, el documento ha incluido estudios técnicos, valoración de los costos y beneficios con sus respectivos indicadores de rentabilidad, y valoración de la inversión al proyecto. Todo ello conforme a lineamientos de programas y proyectos de dependencias y Administración Pública. Fundamentados en leyes y Normas Federales así como reglamentos y orden de carácter Jurídico.

Es importante descartar que los alcances de este trabajo que el Proyecto Ejecutivo corresponde a FASE I, dejando para un futuro la elaboración de los proyecto ejecutivos de las FASES II y III planteadas en el estudio.

Determinamos que el proyecto es técnicamente factible por las siguientes Razones:

- 1. La zona delimitada para ejercer como Distrito Turístico ya posee una estructura urbana afectada, con infraestructura, Equipamientos, Usos de suelo que corresponden a una zona que cumple con los requerimientos del Distrito Turístico, destacando como fortalezas: su ubicación geográfica, su alta productividad comercial, así como sus importantes enlaces con su zona de influencia y que lo que requiere son mejoras por ello el enfoque del Distrito es a una Regeneración Urbana.
- 2. El planteamiento del proyecto está a cargo de un equipo de diseño con experiencia en el ámbito urbano y especialistas en Diseño del paisaje.
- 3. Existen recursos Técnicos y financieros para lograr el desarrollo tangible del proyecto.

IMPACTO AMBIENTAL.













Las actividades desarrolladas en un proyecto de carácter urbano como es la Regeneración urbana de la zona Turística, ejercen un conjunto de alteraciones ambientales que denominamos Impacto Ambiental.

Es común que un Impacto Ambiental esté relacionado a:

- Acciones que modifican el uso del suelo,
- Acciones que implican emisiones de contaminación,
- Acciones derivadas del almacenamiento de residuos,
- Acciones que implican sobreexplotación de recursos,
- Acciones que implican explotación de recursos,
- Acciones sobre el medio biótico (flora y fauna),
- Acciones que dan lugar al deterioro del paisaje,
- Acciones que repercuten sobre las infraestructuras,
- Acciones que modifican el entorno social, económico y cultural,
- Acciones derivadas del incumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Para el desarrollo del Informe Ambiental del Distrito turístico se utilizará una matriz en la cual presentamos las actividades que implican el proyecto y los aspectos ambientales que puedan estar afectados por tales actividades.

Esta matriz debe permitir un análisis que será la base del Informe Ambiental, considerando sólo las actividades potencialmente impactantes en el proyecto del Distrito Turístico que se está desarrollando, incluyendo tanto las actividades a desarrollar en la fase de construcción como las actividades a desarrollar en la fase de funcionamiento del proyecto.

Impacto sobre el ambiente que puede generar el sistema propuesto.













					ACT	TIVIDADE	S EN D	IFER	ENTE	S EST	ΓADC	S DEL C	ICLO	DE V	IDA
						EPARACION TA EN MA				FA	SE DI	FUNCI	ONA	MIEN	то
	MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AIRE AIRE CALIDAD POLVO OLORES RUIDO EROSION OCUPACION FLORA PAISAJE CALIDAD PAISAJE CANTIDAD VARIEDAD TIERRA CAPACIDAD CAPACIDAD SALUD HUMANOS VISUAL CALIDAD DE VIDA USOS DE SUELO EQUIPAMIENTOS TRANSPORTE INFRAESTRUCTURA URBANA POBLACION POBLACION INTEGRACION SOCIAL ECONOMIA	EXCAVACIONES	MOVIMIENTOS DE TIERRA	PAVIMIENTACIONES, BANQUETAS Y RECUBRIMIENTOS	. Y S(NOCCION	DENSIDAD DE POBLACION	TRAFICO VEHICULAR	GENERACION DE EMPLEOS	PAISAJE URBANO TURISTICO REDISEÑADO	NUEVOS COMERCIOS	RECREACION	ASOCIACIONES SOCIOECONOMICAS PROPIAS DE FUNCIONAMIENTO		
			CALIDAD				-			-					
		AIDE	POLVO	-	-	-	-	-							
		AIRE	OLORES				1								
	ural		RUIDO	-	-		-			-					
	Nat	SUELO	EROSION			-									
	sico-	SUELU	OCUPACION			-		-							
	io Fí	FLODA	CANTIDAD									+			
	Med	FLURA	VARIEDAD									+			
		PAISAJE	CALIDAD	-	-	-	-	-		-		+			
		TIEDDA	CALIDAD	-		-									
ŭ	3	HERRA	CAPACIDAD	-		-									
Ė			SALUD					-		1		+			+
ů o	, i	HUMANOS	VISUAL									+			
2	, T		CALIDAD DE VIDA						+		+	+			+
ļ	5		USOS DE SUELO						+			+	+	+	
CDE	ural	ESTRUCTURA	EQUIPAMIENTOS						+		+	+	+	+	+
~	i j		TRANSPORTE						+	+	+	+	+	+	+
	ico)		INFRAESTRUCTURA						+	+	+	+	+	+	+
	nóm		SERVICIOS						+		+	+	+	+	+
	oseco		OCUPACION						+		+	+	+	+	+
	o Socie	POBLACION	INTEGRACION SOCIAL						+		+	+	+	+	+
	/ledik		ECONOMIA						+		+	+	+	+	+
	_	ECONOMIA	RENTA						+			+	+		+
			TURISMO						+		+	+	+	+	+
			ALOJAMIENTO						+				+		+

^{*} AFECTACIONES POSITIVAS DE LAS ACTIVIDADES SOBRE LOS ASPECTOS AMBIENTALES (MARCANDO CON UN +)

RESULTADOS













^{*} AFECTACIONES NEGATIVAS DE LAS ACTIVIDADES SOBRE LOS ASPECTOS AMBIENTALES (MARCANDO CON UN -)

Desde el principio de la planeación que motivó la realización del Distrito Turístico en cuestión, se dio como enunciado elemental el **diseño del paisaje** cuyo estado actual ya ha sido afectado en su calidad intrínseca y en consecuencia de este nuevo diseño se da la mejora del medio ambiente conociendo que el crecimiento urbano significa, en cierta medida, afectaciones al entorno ambiental.

El turismo hace en este caso una importante contribución a la economía beneficiando al medio socioeconómico y cultural. El sector turismo aporta a la zona una identidad, amenidades, libre comercio y una creciente economía que benefician a la población de Rosarito. Los proyectos para mejora de infraestructura es un componente esencial que beneficia al turismo, a la población y es causa de fortalecimiento institucional. El turismo implica una demanda creciente de infraestructura como eliminación de desechos, agua potable, transporte local, instalaciones de servicios generalmente responsabilidad del gobierno. Por ello para el distrito Turístico se propone la extensión controlada y planeada de las instalaciones y servicios.

La relación entre el turismo y el ambiente es muy estrecha, el medio ambiente natural y sociocultural son recursos de los que el turismo no puede prescindir, son los principales atractivos por su valor estético, recreativo o educativo. Existen impactos negativos resultados de las actividades humanas causa de la falta de control y orden normativo, que de no atenderse pueden dañar los recursos de los cuales depende el éxito del proyecto. Por lo que es imprescindible el cuidado de la planificación y control.

En este caso el Distrito Turístico ya plantea Normatividad de apoyo a la estructura urbana que la zona requiere considerando un desarrollo sustentable. El establecer, monitorear y aplicar leyes y normas; atenuar y controlar el saneamiento de la zona; coordinar el apoyo de las organizaciones privadas o no gubernamentales que conformen la zona ROSA RITO para prevenir el deterioro de la imagen urbana. Para dar seguimiento a la revisión el organismo encargado y responsable deberá revisar periódicamente para que se cumplan estos objetivos en base a indicadores de impactos negativos potenciales y medidas posibles de prevención y solución.

Impactos Negativos Potenciales

Medidas de prevención y solución













Pérdida de los sistemas naturales y degradación de recursos del aire, agua y tierra (el cual ya se dio debido al impacto urbano existente.)	 Diseño del proyecto Distrito Turístico Zona Rosa Rito. Definir la capacidad de carga que requiere la población objetivo de turistas puede ser sostenida sin sobrecargar la infraestructura y los recursos existentes.
Contaminación del agua debido a la eliminación inapropiada de aguas servidas o desechos sólidos. Eliminación residencial de aguas negras	 Perfeccionar el sistema municipal existente de recolección y eliminación, de aguas negras. Que se descarguen las aguas negras a las plantas de tratamiento (ya se hace). Verificar la capacidad local de control de los reglamentos de contaminación.
La eliminación de desechos sólidos y líquidos cerca de los comercios y amenidades	 Crear opciones apropiadas de eliminación de desechos. Se considerará alternativas de relleno, y reciclaje.
Problemas de acceso creados por congestión del tránsito, ruido, contaminación del aire a pequeña escala y nivel local, densidad poblacional mayor a los servicios disponibles.	La creación o incentivo para la creación de estacionamientos propuesta apoyara a la congestión vehicular, y los andadores peatonales serán una bella y amena alternativa que apoyara a la reducción del uso de vehículos. A fin de la congestión de tránsito y peatones, ruido.
Desplazamiento de la población humana	Se considerara una densidad mayor para el crecimiento de población y creciente número de viviendas.
Conflictos con otros usos.	 Concebir el desarrollo turístico dentro del marco de los planes nacionales, regionales y locales de desarrollo socioeconómico, a fin de integrar los nuevos objetivos dentro de las estrategias de desarrollo. El área delimitado ya está identificado como de uso turístico y comercial.
Presión a capacidad para manejar al "turista o ambiente relacionado".	Con frecuencia se requiere una amplia acción legislativa para tratar los impactos directos e













- restricciones legislativas y de votación
- falta de apoyo institucional
- ausencia/reducción de recursos humanos y financieros para atenuar los impactos
- capacitación inadecuada en el manejo ambiental
- indirectos y su seguimiento y evaluación.
- El apoyo de personal y equipos debe ser presupuestado, incluyendo toda capacitación necesaria para atenuar los impactos y monitorear el "plan de protección ambiental" y otro plan de atenuación.

Efecto multiplicador sobre otras industrias produce cada vez más presión sobre recursos naturales o servicios (mercado artesanal, vendedores, taxistas, proveedores, agricultores/pescadores).

- Proporcionar un apoyo apropiado de infraestructura y servicios para llenar las necesidades físicas, sociales y económicas de la zona.
- Reconocer el hecho de que la construcción excesiva puede ser un problema persistente.

Congestion.

 Cuidar (áreas urbanas y redes de transporte, etc.) de acuerdo con la capacidad de carga del ambiente natural.

Peligros naturales particulares para el sitio en desarrollo, como tormentas costeras, inundaciones, terremotos, huracanes, puede poner presión sobre la infraestructura y reducir los beneficios a largo plazo.

- Crear y dar seguimiento a normas para Diseñar las instalaciones y que cumplan con:
- Plan de contingencia posible a fin de superar los peligros naturales.

ANALISIS DE COSTOS DE PROYECTO













Este análisis corresponde a conceptos y costos de FASE I del proyecto denominado Distrito Turístico Zona Rosa Rito.

	CONCESSION DATE:			
OBRA	VIALIDAD ROSARITO	EXPEDIENTE		
UBICACION	PLAYAS DE ROSARITO	SUP. CONSTRUCCION	8,974.8689	M2
FECHA	ABRIL 2013	IMPORTE PPTO	5 32,774,771.32	PESOS

	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD		P.U		IMPORTE
IV	MOBILIARIO URBANO					5	1,577,058.82
4.1	Reflectores de jardin (2 par arbal a palma)	pza	254.00	S	1,176.47	5	298,823.53
4.2	Huminacion	pzu	83.00	3	1,176.47	\$	97,647.06
4.3	Bancas	pza	8.08	\$	7,661.76	\$	61,294.12
4.4	Macetas	pza	10.00	5	5,147.96	5	51,470.59
4.5	Cestos de basura	pza	46.00	5	5,000.00	\$	230,000.00
4.6	Bolardos	pza	60.68	5	5,147.06	\$	442,647.06
4.7	Aparcabicicletas	pza	8.00	5	3,647.06	5	29,176.47
4.8	Nombre Vial	p20	6.00	\$	4,705.88	S	28,235.29
4.9	Mapa de ubicación	pra	8.00	S	17,647.06	\$	141,176.47
4.10	Seffelizacion Oficial	pza	11,00	\$	5,294.12	5	58,235.29
4,11	Vialetos cuadriculares, en plastica de ingenieria, ajillas para maneja, superficie texturizada impermeable, para indicar carrilles en sector 8. 336 amorillas y 56 blancas.	pza	392.00	s	352.94	\$	138,352.94

٧	ELECTRICIDAD					\$	8,721,286.31
5.1	MI de tuberia y cable,considerando excavacion, relleno y registros de 50 mts	MI	1221,44	\$	3,294.12	\$	4,023,567.06
5.2	1 Transformador para entregar a CFE que le da servicia a 30 locales chicos	Transformador	3.00	s	499,176.47	\$	1,497,529.41
5.3	Cable secundario y medicion por local	MI	1221.44	5	2,528.24	\$	3,088,087.72
5.4	Desarmar postes electricos	pza	32.00	5	1,764.71	\$	56,470.59
5.5	Quitar Mi de cableado	MI	659.56	5	35.29	5	23,278.59
5.6	Quitar postes con grua	dia	11.00	\$	2,941.18	\$	32,352.94

VI	COMPLEMENTARIO		9	98		\$	6,235,294.12
6.1	Benito juarez y rosarito shores y banamex	late	2.00	\$	882,352.94	5	1,764,705.88
6,2	ave. rosarito calle nogal y esquina playa con nogal	lote	2.00	5	1,058,823.53	s	2,117,647.06
6.3	arco de entrada esenica	lote	1.00	5	705,882.35	\$	705,882.35
6.4	arte artistas locales artesanales	lote	1.00	\$	1,176,470.59	\$	1,176,470.59
6.5	fuente en interseccion benito jugrez y nogal	lote	1.00	\$	470,588.24	5	470,588.24

1	OBRA CIVIL	\$ 7,647,424.27
11	ACABADOS EN PISOS Y CALLES	\$ 3,784,428.55
III	VEGETACION Y JARDINERIA	\$ 1,561,328.94
IV	MOBILIARIO URBANO	\$ 1,577,058.82
٧	ELECTRICIDAD	\$ 8,721,286.31
VI	COMPLEMENTARIO	\$ 6,235,294.12



Sub total	\$	29,526,821.01
Iva	\$	3,247,950.31
Total	5	32,774,771.32













CRONOGRAMA DE OBRAS.

epa (de gestia a flaca galle bodel kolsta a flaca)						STAPATE PLAZE A PLAZA (CALLE MOSAL PLAZE A PLAZE)	STAFE III (AVENUA CHENNARI)	
		PERIO				PERIODO	PERIODO	
160	7113	-15	111	3	15	988 8 6 7 set and 8 10 11 31 31 41 51 51 51	N	11 11 11 11 11
ICTUBES	111	77	111	111	777	(No. Incivina	Se scream	7777
Secolate is harpete & 18 on 6 expess	861	-	+			1.1 Details in the best of the 18 on the species	1) Demisor in largura de 21 en de espera.	
Denalisas in copins di cocons de 25 cm de approx	B	-	111	111	111	12 December to course to House species	11 Sendose M orgen to secure in Thin Arayean	
	-		+++	++	+++		13 Asymus to record hour do the product to industrial	
Person the purchal from the close products the lead numbers		-	+++	+++	444	12 Namer de marchéil bann de chan probate de la describion	The state of the s	
Cotta de terroro: afacteda y joiriado para despues trobagoria y tranta fo			\perp			3.6 Euro & series electeds y pickels pine degran, trakquite y	1.1 Xarrié teres dichilo juni kipur kipur telapri yadah an	
Benerite y calearer de ben fallenten, svitya marras y tendah				m	111	3.5 Demoite y adenius de bres bidenius, indipe marco y	13 Sentation a selection de less histories in Apr enerce y tantals hamapations.	
presidentage on preventionages is regget from realistics or		3		Ш	111	redde bresprinde oe neverlanden y saller pre	par material de conferencia de conserva de	
Exercises to line it course needs per richtlef in 27 = 16	Π			ТП	\mathbf{T}	Lit. Exercises sir lass de souven semale pare risibled de 20 mm	Lid. Sanctination the least the consent across programming the Street temperature.	
rome	444			+		Protest.		
Community do how do consists among gons bengance do 12 on de	\mathbf{H}			Ш		1.7 Contraction de later de sprince semante para tamparie de 37 cm	1.7 Easterante de la més construente para harques de 15 de de equino	
toric	+++	_		\mathbf{H}	444	forgest.		
Exertainer possess Sqs 7:5	ш	-	\perp	\perp	+	13 Kentrusia pianatarika 17	13 Septració puntain Sys 17	
Continuine postation Spo "("	ш				+	19 Centroise pursuer by "1"		
	111		111			138 Novik usteniarite138	#	
Executivate de replice plurados	1 80				\mathbf{H}	131 Exercisive de replies planetes	136 Eminous de reflie phrodes	
Columnia th falloris played						119 Calculus in tillion picelel	13 Cabustier de schoolsgebord	
ACADANOS DI PROS T CALADI	1	-	-			8 ACMARGILES PROTE F CALLED	T ACREADES DE PROTE Y CALLES	- Andread
Authority or artists (ije "Y"	TIT	T		TT	TIT	21 Voted or constitle 'Y'	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
British or assert tip Y	+++	+1		+++	+++			
	₩		-	-	+++	22 Statistic or connecting Y	27 Judenium marenium Tr	
Stratedy or innerty tipe "("	+++	-	-		+++	23. September on control type "V"	23 Schooly or inscripting N°	
lenen				+++	+++			
Planeton's Heady respec		ш	10			24 Personne reak rape	24 Priconners touch sough	
Procesper adultament vides besondes			- 0			25 Procesporaribilizations index bestiefelds	23 Petroper oblication specialists	
VIETTACION Y JARDINIPIA	(100001)	5500	ollows:	100	56 V (10 V (10 V	ANDRONAL Y MODATION 18	III PEGETACIN'Y FAMORITIA	SALES OF THE OWNER, TH
Police exchangeary role 17 min.	TIT	TT			TIT	51 Pales victorpoise with 16 or.	2.1. Pales accloyace on Hor.	
Egove mai (1) get	***	**	111		***	IJ (gov exist pi	II Spin sol Gat	
Paleo dati	***	**	+++		+++	23 Pales (MI	13 Februari	
Arbeiro inducatrine (respensato 15 gal	+++	-	111		111	54 Schier spiraktor innereta 15 pd	34 Johan valorities increase 15 gd	
Other/or promorbile out flere. Local pentra 15 gal.	+++		+++	100	+++	15 Selector, responsibles and Berry for tell process 15 gal	15 Defects, proposetable, set filests. Eve del passion 15 pd.	100
Polisio	+++	++	+++	-	111		14 Patronia	
C' Cintrol	***	_	111	100	111	37 J'I' (prime	27 F Findows	0.00
C'insulia retul	+++		+++	-	+++	33 Namburot	33 S'ignite unid	-
ROBILIANO URBANO	-	-		-	-	W MOREOWING UNION	N SOUTH OF THE PROPERTY OF THE	
	TTT	TT	TTT	TT	-			
Refusion de judit (7 jan utili (a juliul)	+++		+++	-		CE (Belteten de pode Operatul e petro)	13. (Softenser de pede (Syar skole pelas)	
Delivered	+++	++	+++	-		(2 Sometie	© Deniese	
Becar:	+++		+++			13 Bara	17 has	
Assets	+++		+++	+++		41 Barin	at Note.	
Carino, de Benario		++		111		42 Seine de Berara	43 Sectorio linare	
Interior	+++	++	+++	-		Al Baledo	14 Pelnite	
Approplishing	+++	++	+++	-		47 (Igenation)	17 (gentickine	\rightarrow
Senter Fel	+++	-	+		-	A3 Branker No	U Justin Nr	
Magazin observine			+		-	AT Stage & electric	1) May 6 stroits	
Delataniss Ohini	Ш					KIS Selation Office	Cf Eddwin Old	
Dairle: maticiters, et plantes de imposent, splin pera morqu.	\mathbf{I}	T	111			Statute controllers, we plackes de aspervera, aplico para	Statem materiales, et places de ingrante, spilet pour mareje, esperiale	
populico terretado esperando, para index serás se serás E	111	ш	111	IIII		Elf pransje, repetitie turnicole proposeddis, prociedan certific	4.11 Perfectede ingenerable, pero billion service de certo: 8. 13% exembr. y 16	
Elk-countles y lik Horses.	111	-11	111	111		proced. 20 media y Milleria.	Men.	
(UCROBA)	100	41167	1000		Oleman.	Y HICHICOLO	y RECECUTE	STATE OF THE PARTY
Milde Schartery ratific encounters, referre y requirem de 30 m/s	TTT		TTT			52 Office friedry sidds, communicated early registers de 26 arts	11 Mile sterly with reserve, eller projets of Water	
I baschenade pera entrope a III que le da servicia a Milassier.	111	11			111	The first contract to the first transfer of		
chias	$\Pi\Pi$	Ш				No. Section States	III 3 Transfer mades pace acts que a GE que in de correiro a Mil brades discos	
Colds samplering wedsterger lead	111	11	1	100	111	1.2 Kalic successory meditor per host	23 Edit vanistics y militier partial	
	+++	++	1	-	+++		34 Regard path sixture	-
Bransp pite sletter	+++	++	+++		+++	14 Seame processories		
Currer Michigan Contracts	44	++	+++		-	3.5 Storm M developeds were have	57 Starte M di califorde vicinote	
Children of the community of the communi		-			444	H SANGER COMPLETE CONTROL OF THE CON	TA Delte secte un ang.	
Databack & E. E. Sortin pariety county during y basedon.	111	TT			TIT	6.1 Velorite 6 y E.A.Denin porters county then i y Sentano	at Defend & Atthorn porcy restrictor (famous	
	+++	-	-	+	+++			
ex. results officingally regular/depoint regul	444	-		J (5)	-	42 percentra othe regely require playeron regel	PS are statute age and physiother solid	27 E SE
pero de servalo servicio e e e la disc	111					4.5 and distributional restaurates	32 fersigh recognitiones as ne eye gain	2 7 2 5
perty secretar incolor servicendus			-		NAME AND ADDRESS OF	At Interdiscipationals	ay lety article leuter accepter	100000000000000000000000000000000000000

BIBLIOGRAFIA

- PERSPECTIVA ESTADÍSTICA DE BAJA CALIFORNIA INEGI 2012.
- PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO 2009-2013
- ANUARIO ESTADÍSTICO DE BAJA CALIFORNIA 2010
- PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE PLAYAS DE ROSARITO, 2007-2020
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2011-2013
- PANORAMA SOCIO DEMOGRÁFICO DE BAJA CALIFORNIA 2010.
- INCIDENCIA DELICTIVA 2007-2013. SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO.
- HTTP://ES.DB-CITY.COM/M%C3%A9XICO--BAJA-CALIFORNIA--PLAYAS-DE-ROSARITO.
- HTTP://WWW.INVESTINBAJA.GOB.MX/INFRA/SERVICIOS/ELECTRICIDAD.HTM
- HTTP://WWW.BAJACALIFORNIA.GOB.MX/BCFISCAL/2012/SPF/IP/AVANCES/2012/ROSARITO.PDF
- HTTP://www.rosarito.gob.mx/rosaritov/transparencia/pdf/tabla%20de%20valores%20cata
 STRALES%20UNITARIOS%202012.pdf
- FITCH RATINGS WWW.FITCHMEXICO.COM especialistas en finanzas publicas de los municipios.
- La información utilizada en el análisis de estas calificaciones de Fitch Ratings es proporcionada por el Municipio de Playas de Rosarito, BC y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Playas de Rosarito, visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com Las metodologías utilizadas por Fitch Ratings para asignar estas calificaciones son:
- -- 'Metodología de calificación de entidades respaldadas por ingresos fiscales', Agosto 15, 2011.
- -- 'Metodología de calificación de Gobiernos Locales y Regionales, fuera de los EEUU', Mar. 05, 2012.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. INEGI.
- SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO DEL GOBIERNO DEL ESTADO.
- Comisión Federal de Electricidad. CFE. División en el Estado.

- SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, DESARROLLO RURAL, PESCA Y ALIMENTACIÓN. SAGARPA.
 SERVICIO DE INFORMACIÓN AGROALIMENTARIA Y PESQUERA.
- Censos Económicos, INEGI
- ONU, HTTP://www.un.org/en/development/desa/policy/wesp/wesp_current/2012wesp_es_sp.p df.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO, HTTP://MEDIA.UNWTO.ORG/ES/PRESS-RELEASE/2012-09-12/EL-TURISMO-INTERNACIONAL-ENCAMINADO-LOS-MIL-MILLONES-FINALES-DE-2012
- SECRETARÍA DE TURISMO DE BAJA CALIFORNIA, HTTP://WWW.DESCUBREBAJACALIFORNIA.COM/FILES/ESTUDIOS/PLANMKT0813_1.PDF











