



Diagnóstico de las viviendas turísticas en la zona de costa en Playas de Rosarito

Noviembre, 2013

La versión técnica del proyecto que, incluye un texto detallado de cada etapa del estudio, es presentada de manera impresa y en digital. La información estadística fue procesada en paquetería de SPSS Statistics 22.0 y la información cartográfica en ArcGIS 10.0.

“Diagnóstico de las viviendas turísticas en la zona de costa
en Playas de Rosarito”

Recursos aportados por el Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito, B.C.

Coordinadores

Mtro. Marcelino García Benítez

Mtra. Hilda Karina Mendoza Rentería

Colaboración especial

Mtra. Myriam Guadalupe Colmenares López

Playas de Rosarito Baja California

México

Noviembre, 2013

INDICE

Introducción.....	6
I. Antecedentes del turismo residencial.	
1.1 El binomio turismo-migración residencial.....	7
1.2 Los escenarios del turismo residencial.....	11
1.2.1 A nivel internacional.....	11
1.2.2 A nivel nacional.....	15
1.2.3 A nivel estatal.....	18
1.3 El turismo residencial en Playas de Rosarito.....	19
II. Metodología.	
2.1 Análisis cuantitativo.....	23
2.1.1 Los Sistemas de Información Geográfica (SIG).....	23
2.1.2 Los datos estadísticos.....	24
2.1.3 El tamaño de la muestra.....	25
2.2 Análisis cualitativo.....	26
2.2.1 Entrevista semi-estructurada.....	27
2.3 Los instrumentos de medición.....	28
III. Diagnóstico.	
3.1 Medio físico natural.....	30
3.1.1 Clima.....	30
3.1.2 Orografía.....	32
3.1.3 Uso de suelo y vegetación.....	32
3.2 Localización geográfica de los fraccionamientos.....	34
3.3 Características de la vivienda y su población según fraccionamiento.....	37
3.4 Características del entorno urbano.....	57
3.4.1 Infraestructura.....	57
3.4.2 Equipamiento urbano.....	58
IV. Conclusiones.	
4.1 Características de la vivienda.....	60
4.2 Características de la población.....	64
4.3 Rosarito, un lugar para vivir.....	70
V. Recomendaciones.....	74
VI. Bibliografía.....	76
VII. Anexos.....	80

INDICE DE CUADROS

- Cuadro 1.** Total de viviendas y habitantes por vivienda en la zona de estudio
- Cuadro 2.** Relación de fraccionamientos por Ageb
- Cuadro 3.** Tipo de vivienda según fraccionamiento
- Cuadro 4.** Situación de la vivienda según fraccionamiento
- Cuadro 5.** Número de habitantes por vivienda, según fraccionamiento
- Cuadro 6.** Costo de la vivienda según fraccionamiento
- Cuadro 7.** Costo de rentar una vivienda según fraccionamiento
- Cuadro 8.** Tiempo de residir en la vivienda según fraccionamiento
- Cuadro 9.** Sexo de los habitantes según fraccionamiento
- Cuadro 10.** Rango de edad de los habitantes según fraccionamiento
- Cuadro 11.** Entidad de nacimiento de los habitantes según fraccionamiento
- Cuadro 12.** Nivel de escolaridad de los habitantes según fraccionamiento
- Cuadro 13.** Situación laboral de los habitantes según fraccionamiento
- Cuadro 14.** Nivel de ingresos de los habitantes según fraccionamiento

INDICE DE GRÁFICAS

- Gráfica 1.** Tipo de vivienda, según fraccionamiento
- Gráfica 2.** Situación de la vivienda, según fraccionamiento
- Gráfica 3.** Número de miembros por hogar, según fraccionamiento
- Gráfica 4.** Costo de la vivienda, según fraccionamiento
- Gráfica 5.** Costo por renta de la vivienda, según fraccionamiento
- Gráfica 6.** Tiempo de residencia, según fraccionamiento
- Gráfica 7.** Sexo de los habitantes, según fraccionamiento
- Gráfica 8.** Rango de edad de los habitantes, según fraccionamiento.
- Gráfica 9.** Entidad de nacimiento de los habitantes, según fraccionamiento
- Gráfica 10.** Dominio del inglés de los habitantes, según fraccionamiento
- Gráfica 11.** Dominio del español de los habitantes, según fraccionamiento
- Gráfica 12.** Nivel de escolaridad de los habitantes, según fraccionamiento
- Gráfica 13.** Situación laboral de los habitantes, según fraccionamiento.
- Gráfica 14.** Posición en el trabajo de los habitantes, según fraccionamiento.
- Gráfica 15.** Nivel de ingresos de los habitantes, según fraccionamiento.
- Gráfica 16.** Consumo de víveres, según fraccionamiento
- Gráfica 17.** Motivo de segunda vivienda, según fraccionamiento.
- Gráfica 18.** Situación legal de los habitantes, según fraccionamiento.
- Gráfica 19.** Tipo de relación social al interior del fraccionamiento.
- Gráfica 20.** Factor de elección, según fraccionamiento.

INDICE DE IMÁGENES

- Imagen 1.** Fraccionamiento Ricamar
- Imagen 2.** Fraccionamiento La Paloma
- Imagen 3.** Fraccionamiento Castillos del Mar
- Imagen 4.** Fraccionamiento La Jolla
- Imagen 5.** Fraccionamiento Las Palmas
- Imagen 6.** Fraccionamiento Villa Italiana
- Imagen 7.** Fraccionamiento Popotla
- Imagen 8.** Fraccionamiento Calafia

Imagen 9. Fraccionamiento Costa Sol
Imagen 10. Fraccionamiento Marena Club
Imagen 11. Fraccionamiento Las Gaviotas
Imagen 12. Fraccionamiento Las Ventanas
Imagen 13. Fraccionamiento Campo Reynoso
Imagen 14. Fraccionamiento Cantamar
Imagen 15. Fraccionamiento Misión Viejo
Imagen 16. Fraccionamiento Marena Cove
Imagen 17. Fraccionamiento Medio Camino
Imagen 18. Fraccionamiento Puerta del Mar
Imagen 19. Fraccionamiento Plaza del Mar
Imagen 20. Fraccionamiento Playas La Misión

INDICE DE MAPAS

Mapa 1. Precipitación total anual en el municipio de Playas de Rosarito
Mapa 2. Temperatura máxima promedio anual en el municipio de Playas de Rosarito
Mapa 3. Temperatura mínima promedio anual en el municipio de Playas de Rosarito
Mapa 4. Orografía en el municipio de Playas de Rosarito
Mapa 5. Uso de suelo y vegetación en el municipio de Playas de Rosarito en 2005
Mapa 6. Total de viviendas en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2010
Mapa 7. Total de residentes en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 8. Porcentaje de viviendas habitadas en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 9. Localización de las localidades rurales en el municipio de Playas de Rosarito
Mapa 10. Tipo de infraestructura en el municipio de Playas de Rosarito
Mapa 11. Porcentaje de viviendas según tipo de construcción en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 12. Porcentaje de viviendas según tipo de situación legal en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 13. Porcentaje de miembros residentes en viviendas de localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 14. Costo de las viviendas en promedio en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 15. Costo de la renta de las viviendas en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 16. Tiempo de residencia en las viviendas en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 17. Porcentaje de residentes según sexo en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 18. Edad de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 19. Entidad de nacimiento de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 20. Nivel de escolaridad de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 21. Situación laboral de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 22. Nivel de ingresos de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013
Mapa 23. Grado de marginación en las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2010

Introducción

A mediados del siglo pasado, el desarrollo turístico en México ha presenciado una transformación en su actividad, esto, acorde a los cambios mundiales que a través de la libre movilidad de personas en todo el mundo ha repercutido en su dinámica. Las distintas modalidades de turismo como lo fue en su momento el sol y playa, ahora presencian la conformación de un turismo llamado “residencial” o de “segundas residencias”. Esta modalidad, de reciente auge, ha sido cuestionada como modalidad turística por no hacer uso de los servicios de alojamiento hotelero como lo hace el turismo convencional, pero que tiene repercusiones importantes, como lo es, el uso y apropiación permanente de las viviendas en las comunidades de destino.

Este fenómeno residencial se presenta en el municipio de Playas de Rosarito desde los años 80's y ha ido tomando fuerza y presencia hasta la actualidad; concentrando a la mayor parte de la población extranjera en fraccionamientos a lo largo de la zona costera. Este suceso requiere de ser documentado para establecer la situación y tomar decisiones sobre las necesidades de la población que habita en este tipo de viviendas. Por esta razón, el objetivo de este estudio es elaborar un diagnóstico sobre la situación que guardan las “viviendas turísticas” en Playas de Rosarito y así, determinar el impacto económico y social que conlleva su desarrollo para el municipio.

Lo anterior, sustentado en una metodología mixta que abarque tanto el análisis geográfico, a través de los sistemas de información geográfica, como la parte cuantitativa y cualitativa mediante análisis de datos estadísticos y entrevistas a actores clave, respectivamente.

I. Antecedentes del turismo residencial

1.1 El binomio turismo-migración residencial.

Con la revolución industrial (1750-1850), se fijaron las bases del turismo tal como se conoce actualmente. Este periodo trajo consigo cambios económicos y sociales en los trabajadores que se desplazaban de áreas rurales donde practicaban la agricultura, hacia las plantas manufactureras y la vida urbana (Harvey, 1977; Lefebvre, 1971; Castells, 1974). En lo económico, con la introducción de las máquinas, se incrementa la productividad, se moderniza la infraestructura y los medios de comunicación. En tanto, los cambios sociales se manifiestan en el incremento de la clase media, de su tiempo de ocio y de la demanda de viajes de placer (Mochón, 2004; Vera, *et al.*, 1997).

El surgimiento del turismo organizado, como Cook (Coltman, 1998; De la Torre, 1987) le denomina, da pie a lo que hoy conocemos como turismo de masas o turismo masivo surgido ante la racionalización del trabajo y la idea de que salir de vacaciones era bueno para las personas, a lo que Lash y Urry (1998:358) denominaron como “un derecho a la relajación y el placer”. Esta presión de demanda masiva, de una actividad no laboral, obliga a la creación de mecanismos de gestión y producción de vacaciones relativamente baratas, normalmente de sol y playa, que hasta la fecha han mantenido un crecimiento sostenido en la construcción del espacio turístico, particularmente litoral (Montanari y Williams, 1995; Vera, *et al.*, 1997).

La transformación del espacio depende en gran medida de la transformación del mercado turístico. Los cambios en la oferta y demanda turística, después de la década de 1980, presentó signos de declive (Cooper *et al.*, 2007). La venta de paquetes vacacionales con todo incluido por el “turismo antiguo” deja de ser atractivo y surge un “turismo nuevo” más segmentado, flexible y a la medida del cliente (Poon, 1989; Lash y Urry, 1998). Dicha evolución se manifiesta como síntoma de un cambio cultural más vasto a favor de una movilidad mucho más diferenciada y fragmentada que, a su vez, se torna más consciente y responsable lo que da pauta a un turismo genérico, alternativo¹ en oposición al turismo de masas.

¹ El turismo alternativo es un tipo de turismo consciente y responsable que se caracteriza por permitir un desarrollo en menor escala, con un mínimo impacto sobre el medio ambiente, y respetuoso de los valores de

Con la apertura de mercados se desarrolla una nueva geografía turística con una variedad de espacios receptores (Vera *et al.*, 1997) en donde los cambios en las dimensiones de tiempo de ocio y distancia recorrida en el espacio geográfico, complejizan la concepción de espacio emisor (norte) - espacio receptor (sur). El tiempo de la estancia, así como el motivo del viaje se vuelven pieza fundamental para el surgimiento de nuevas modalidades de turismo.

Al respecto, las motivaciones del viaje constituyen otro elemento que complejiza esta relación ya que pueden ser muchas las razones del viaje, desde una simple visita de fin de semana hasta una visita de mayor duración. Esta variedad de motivos y de temporalidad de la estadía ha logrado cuestionar la esencia o en su defecto evolución del turismo de masas hacia un turismo permanente de sol y playa.

Conceptos como turismo residencial (Vera *et al.*, 1997) o turismo de segundas residencias (Hiernaux, 2005; O'Reilly, 2007) refieren a una temporalidad más prolongada de sol y playa y a una reincidencia al lugar de destino turístico en donde adquirir una propiedad. De manera específica, Jurdao (1979) es quien incorpora el concepto de turismo residencial al debate académico con el cual hace alusión a la adquisición de propiedades rurales por inmobiliarias con el fin de acondicionarlas para su venta a extranjeros jubilados del norte de Europa. Este término ha sido cuestionado por las diversas formas de interpretación que adquiere y por las cuales ha sido objeto de estudio. De manera simultánea, este concepto se ha utilizado para explicar los cambios sociales y espaciales causados por el incremento en la movilidad humana relacionada con el binomio: turismo-migración.

Por ejemplo, en la literatura anglosajona, la utilización del concepto de turismo residencial es poco frecuente. En su lugar, suelen usar la expresión *second home tourism* para referirse a la residencia temporal en viviendas secundarias como una forma de movilidad turística o de migraciones de retirados asociadas a motivos de ocio o residenciales, tras la jubilación (O'Reilly, 2007). En este sentido, Dehoorne (2002) destaca que es la intencionalidad del traslado lo que denota la diferencia, por tanto, las motivaciones son decisivas para distinguir las diferentes formas de movilidad.

las comunidades locales y su cultura. El turismo alternativo puede identificarse como: turismo cultural, de naturaleza, de aventura y deportes extremos; rural y de ecoturismo (Cooper *et al.*, 2007).

Asimismo, el turismo residencial puede ser definido, desde del punto de vista económico y del lado de la oferta, como la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hoteler, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas (Mazón *et al.*, 2005).

No obstante, Callejo y colaboradores (2008) explican que “el significado y uso que se le da a la vivienda, y no la ubicación o singularidad del inmueble, es lo que la define potencialmente como turística”, por lo que no necesariamente la vivienda puede localizarse en un destino turístico (Hiernaux, 2005).

Bajo esta lógica, una vivienda es secundaria “cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye residencial habitual de una o varias personas” (Huete, *et al.*, 2008). En tales circunstancias, el tiempo y motivo de la estadía es lo que determina, en cierto momento, la adquisición del inmueble para una determinada actividad. Para el caso de México, este fenómeno turístico es denominado “segundas residencias” y se atribuye a las viviendas adquiridas por compra, renta o préstamo en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio (Hiernaux, 2005).

Empero, la amplitud del concepto va más allá de una simple discusión terminológica sobre la vivienda y su utilidad. Previo a ello, existe una movilidad humana impulsada por un motivo: el ocio. El desplazamiento ha causado controversia en si debe analizarse el turismo residencial como un fenómeno económico y/o migratorio. De aquí que se cuestione como debe ser analizado, sí como turismo ó migración u ambos.

Por ejemplo, Duhamel (1997) afirma que el turismo residencial no existe como tal ya que el término es inapropiado para un fenómeno que se relaciona más directamente con la inmigración que con el turismo. Así pues, Huete (2009) menciona que el turismo es uno de los componentes de la movilidad, pero no es una migración en sentido estricto, por lo que no puede ser explicada por las mismas teorías que rigen los flujos migratorios. Aunque el turismo implique la migración de la persona por el simple desplazamiento al lugar de destino, la diferencia entre sí es migración o es turismo tendrá que ver con el motivo y la temporalidad del desplazamiento.

No obstante, y como señalan King, Warnes y Williams (1998) y Requejo (2008) es importante determinar a quién pertenece la propiedad de la vivienda y la duración de la estancia en el país de destino como elementos esenciales para diferenciar entre turistas e inmigrantes. Pareciera evidente que cualquier promoción residencial es turística, si los promotores tienen pretensión; ya que a priori una vivienda no adquiere el carácter turístico por su naturaleza y composición de producto, sino que una vivienda se convierte en turística en función del uso que se le da. Si la vivienda adquirida y usada por un residente en la zona, pasa a ser considerada una vivienda principal, entonces ya no tiene nada que ver con el turismo. Si la vivienda es adquirida por un residente en un territorio lejano que pasa luego a utilizar dicha vivienda la mayor parte del año, tampoco debe ser considerada esta actividad como turismo. Sólo las viviendas, que una vez construidas tienen carácter de segunda residencia o que se destinan al alquiler para el uso temporal, pueden ser consideradas turísticas.

De esta forma, se puede distinguir en la literatura entre migraciones por motivos laborales orientadas por la producción y las migraciones motivadas por el consumo (Williams y Hall, 2000), dentro de las cuales se incluirían los traslados a las segundas residencias. Este nuevo tipo de migración y movilidad residencial se convierte pues en un sistema social y espacial, que implica a los lugares de origen y destino, ya no como válvula de regulación del mercado laboral (Abellán García, 1993). El turismo, bajo esta modalidad de migración, se concibe como una evasión temporal de la normalidad cotidiana, de la búsqueda del individuo por mejorar su calidad de vida, lo que redefinirá su estilo de vida en un entorno distinto.

En esta búsqueda, el apego al lugar de residencia, el compromiso con la sociedad de acogida y la vinculación con la sociedad de origen son también indicadores que pretenden calificar a las personas como inmigrantes o turistas. El apego al lugar implica que el individuo este enraizado en un lugar y se encuentre identificado con su cultura y entorno social (Gustafson, 2002).

Se considera pues, que el binomio turismo-migración debe analizarse de manera conjunta. No son términos excluyentes sino complementarios ya que el turismo depende de la movilidad migratoria, sólo por desplazarse de su lugar de origen, y toma el carácter de

residencial cuando la persona, que puede o no haber visitado el lugar previamente, se convierta en residente, llevando consigo su manera habitual de vivir al lugar de destino.

Lo hasta aquí presentado, permite agregar a la integración del binomio el concepto de residencia, obteniendo de ello que el turismo, como actividad económica, fomenta y motiva el desplazamiento a través de la oferta y demanda del mercado turístico; en donde confluye el espacio geográfico, como atracción turística, y la persona que emigra por su consumo. Este encuentro puede promover la adquisición de una segunda residencia para disfrute temporal, parcial o permanente, en donde la motivación será un elemento para identificar el tipo de estadía.

En resumen, el turismo residencial promueve la búsqueda de una segunda residencia sin ser necesariamente una migración definitiva. La inclusión de los términos ayuda a entender y comprender la dinámica del turismo residencial que, bajo la lógica económica y de sistema turístico, se explica como una relación entre el receptor (dueño de la tierra) y el emisor (comprador de la tierra) cuya oferta y demanda turística dependerá de la temporalidad y motivación del desplazamiento (migración consumo/migración producción), así como, de la interacción entre emisor-receptor dentro de un espacio geográfico y social común en donde se efectúa dicha relación.

1.2 Los escenarios del turismo residencial

La diversidad de estudios tanto a nivel internacional como a nivel nacional constituye una mirada general a la forma en que las regiones están enfrentando o padeciendo la expansión del llamado turismo residencial. Este apartado se da a la tarea de presentar algunos de los estudios que en general tratan de analizar la conformación de nuevas sociedades en donde los principales protagonistas construyen lugares de convivencia en espacios alejados de sus regiones o países de origen, en los que intentan reorientar sus trayectorias de vida en busca de una mejor calidad de vida, dejando en un segundo plano las actividades propias del ámbito productivo.

1.2.1 A nivel internacional

Desde inicios del siglo XXI, el turismo residencial toma fuerza en el debate académico. El desplazamiento, poco común en los estudios de migración, da testimonio que la movilidad

generada por el turismo residencial tiende a moverse hacia el sur (Puga, 2001). Por ello, que los principales países receptores de inmigrantes se ubiquen en la región mediterránea, destacando España, Portugal, Italia, Grecia, Turquía y Hungría (King *et al.*, 1998; Mazón *et al.*, 2009 y Mazón *et al.*, 2011). En el continente americano; Guatemala, Costa Rica, Colombia, Brasil, Argentina, pero sobre todo México son atractivos para las segundas residencias de personas provenientes de Estados Unidos y Canadá (Puga, 2001; Mazón *et al.*, 2009).

En primer plano tenemos el caso de la costa mediterránea en España. A partir de la evidencia, presentada por los diversos trabajos (Rodríguez, 2004; Huete *et al.*, 2008), sobre todo en la Costa del Sol, y debido a un contingente importante de jubilados que residen en ella, o simplemente permanecen a lo largo de todo el año o durante parte de éste, es que surge el interés por analizar la asociación entre movilidad de jubilados y el turismo. Al respecto, Rodríguez (2004) destaca que su comportamiento, su visión del área de residencia, su valoración de los hechos medioambientales es completamente turística. Sugiere, entonces, que su movilidad y la de los elementos familiares con ellos relacionados tienden a superar la estacionalidad propia del turista lo que favorece el asentamiento a lo largo de todo el año de actividades económicas, sociales, culturales que permiten superar la ruptura del ciclo estacional turístico propiamente dicho.

La implantación de esta actividad ha alterado la composición demográfica debido a los importantes procesos migratorios que conlleva – tanto residenciales como laborales. La relación entre turismo con los diferentes tipos de desplazamientos aún se encuentra en discusión, manteniendo la incógnita del por qué llamarle “turismo residencial” cuando al asociarse con una estadía larga deja de ser turística y se convierte en migración, o bien, se trate sólo de un término promocional que oculta los intereses de la industria de la construcción (Requejo, 2008; Mazón *et al.*, 2005).

Por tanto, la velocidad que ha adquirido la construcción de viviendas turísticas, el aumento en la escala de las promociones urbanísticas, la llegada de grandes grupos empresariales foráneos, la aparición de las compañías de bajo costo en la costa española y, en general, el desarrollo de la globalización están motivando la aparición de una gran industria de segundas residencias.

Los hallazgos encontrados en los estudios, indican que el turismo residencial surge por el agotamiento del modelo turístico tradicional, de paquete turístico, de sol y playa; aunque la población local lo perciba de manera diferente. Para ellos, este tipo de turismo de construcción de viviendas para uso turístico, es la única fuente de modernización y prosperidad. No obstante, los impactos del turismo y los procesos generales de cambio social experimentado por la sociedad española desde la década de los sesenta del pasado siglo resulta complicado de distinguir en los hallazgos de éstos trabajos ya que el turismo residencial ha sido, también, un agente acelerador en el proceso de transformación social que ha tenido incidencia sólo en las regiones mediterráneas.

Al igual que España, otros países se encuentran en condición de debatir, bajo su contexto, como viven el turismo residencial o de segundas residencias desde la óptica geográfica y social. Por ejemplo, en Didin, Turquía (Nudrali y Görer, 2011) los estudios se enfocan en dos tipos de análisis: el primero, las investigaciones realizadas por urbanistas centrados en los efectos espaciales de la creciente demanda de segundas residencias por parte de los extranjeros, analizando los cambios económicos y sociales en los municipios costeros que influyen, a su vez, en la dinámica espacial. Segundo, las investigaciones que se ocupan de las causas, motivaciones e integración social de las poblaciones migrantes y de sus efectos sobre la gestión local.

Sin embargo, los hallazgos generales que se han encontrado tienen que ver con el clima y los factores económicos como elementos de atracción de la migración residencial. Al igual que en otras partes del mundo, el turismo y la internacionalización de los mercados inmobiliarios han facilitado este proceso. Los primeros ciudadanos extranjeros en adquirir una vivienda y posteriormente establecerse en Didim fueron los turistas fieles a la ciudad, que durante un largo tiempo la habían visitado con asiduidad y habían desarrollado un vínculo afectivo con el lugar (Nudrali y Görer, 2011). Como ocurre en otras zonas, la migración residencial ha generado un enorme impacto espacial en las localidades afectadas a lo largo del litoral turco, un destino emergente en la periferia de Europa, donde la incontrolada expansión urbana se está apropiando de terrenos de uso agrícola, y el espacio urbano se encuentra en un proceso de transformación impulsado por el sector inmobiliario internacional y los nuevos estilos de vida multiculturales.

Contrario al caso Turco de apropiación de terrenos agrícolas, se tiene el caso de Australia (Gurran, 2011), que a pesar de que es una nación predominantemente urbana, sus habitantes mantienen desde hace largo tiempo una relación de amor con la costa. En este sentido, un creciente número de miembros de un movimiento de población alternativo, conocidos como *sea changers* (actores que transforman la costa), está provocando profundas transformaciones sociales, económicas y ambientales en estas especiales áreas costeras. Sobre todo sus implicaciones a la hora de dotar de sentido al lugar y a las comunidades, así como de las preocupaciones ambientales que lleva aparejadas.

Todo ello, proporciona la base para analizar y comprender los procesos y resultados de los cambios sociales y ambientales, así como las implicaciones y oportunidades para la planificación y la gestión. Para efectos del estudio en Australia, la movilidad fue analizada a través de una tipología de entornos costeros empleando criterios básicos de población y distancia con el fin de clasificar a las comunidades costeras existentes; encontrando que uno de los aspectos más complejos del crecimiento impulsado por la migración residencial consiste en que, a diferencia del desarrollo en otras áreas en proceso de urbanización, dicho crecimiento gravita, por definición, hacia los paisajes naturales y culturales de mayor fragilidad (Gurran, 2011).

En cuanto a lo social, el caso australiano no dista mucho de lo acontecido en los casos español y turco ya que se han descrito las tensiones existentes entre residentes y recién llegados, así como las diferencias entre los residentes permanentes y los propietarios de segundas residencias. Esta tensión social surge de la distinta situación económica de la que goza la población de los destinos residenciales en tanto, las comunidades vacacionales muestran una marcada desigualdad socioeconómica entre nuevos y adinerados migrantes.

De igual manera, la migración residencial en Australia supone positivas oportunidades para regiones con una economía débil, puesto que se asocia a la afluencia de un nuevo capital humano y financiero, y trae consigo a migrantes que probablemente protegerán los valores ecológicos y paisajísticos. El legado físico predominante de la migración residencial en las costas australianas parece ser la incesante suburbanización en la medida en que los *sea changers*, o los promotores inmobiliarios que se pelean por atender sus deseos, reconstruyen los mismos paisajes urbanos que abandonaron al trasladarse.

Cierta similitud en la dinámica turística residencial se observa en América. Tal es el caso de la región de Guanacaste, en Costa Rica (Janoschka, 2011), en donde se repasan algunas de las transformaciones que ocurren en destinos de turismo residencial en América Latina, prestando atención a las relaciones conflictivas que surgen a partir de las apropiaciones simbólicas de espacios y lugares que los turistas residenciales efectúan en un territorio concreto y que implican negociaciones de pertenencia.

En Guanacaste el objetivo fue articular los procesos de retroalimentación entre la actuación de los nuevos habitantes/turistas-residenciales, el sector inmobiliario y la población autóctona en la apropiación e interpretación del lugar de construcción común (Janoschka, 2011). De este trabajo se refleja que el neoliberalismo y la globalización han contribuido a la reestructuración económica que ha introducido enormes cambios en las condiciones generales de la política urbana y territorial; olvidando que la migración también puede generar efectos secundarios negativos que atacan la sostenibilidad del desarrollo territorial y que refuerzan la pobreza y la exclusión social.

1.2.2 A nivel nacional

Desde principios de la década de los sesenta del siglo pasado, se ha promocionado a las comunidades costeras de México como alternativas deseables de segundas residencias, sobre todo para los jubilados extranjeros, que buscan cercanía a la playa y vistas al mar, a precios mucho más accesibles que los de comunidades comparables con California o Florida (Kiy y McEnany, 2010).

Pero no sólo es sol y playa, Hiernaux (2005) demuestra que la distribución geográfica del fenómeno de la segunda residencia, está fuertemente ligada a la presencia de las grandes concentraciones urbanas. En torno a la ciudad de México, es donde se ubican las mayores agrupaciones de viviendas de segunda residencia. Los Estados de Morelos al sur (Cuernavaca como principal), así como, algunos destinos particulares de los demás estados circundantes como Valle de Bravo, Ixtapan de la Sal o Malinalco en el Estado de México (Ramírez y Osorio, 2010; Arias, 2007), Ixmiquilpan en Hidalgo o Tequisquiapan en Querétaro son los mayores receptores de la vivienda de segundas residencias.

Así pues, a lo largo y ancho de la República Mexicana, existen varias comunidades muy populares entre quienes deciden migrar a una segunda residencia (Hiernaux, 2005;

Papademetriou, 2006; Cano, 2007). Entre las comunidades más maduras se encuentran dos que no están ubicadas en la playa: San Miguel de Allende (Gárriz, 2011), Guanajuato y Ajijic/Lago de Chapala en Jalisco (Talavera, 1982; Carranza y Roldán, 2010). Sin embargo, últimamente este tipo de turismo ha sido atraído por regiones costeras, incluyendo el Corredor Playas de Rosarito-Ensenada (Bringas, 1989, 2002; Verduzco *et al.*, 1995), Puerto Peñasco (Enríquez, 2008; Mendoza, 2010), La Paz, Loreto, Los Cabos y Todos Santos en la península de Baja California (López, 2002), así como Puerto Vallarta (Pérez-Campuzano, 2010), la Riviera Nayarit, Mazatlán (Lizárraga, 2011), Cancún (Castillo y Villar, 2011) y la Riviera Maya, incluyendo Playa del Carmen (Jiménez y Sosa, 2010).

Ante el creciente desarrollo de las segundas residencias en México, diversos estudios han manifestado su interés por analizar este fenómeno turístico no sólo en las zonas costeras sino también en aquellas internadas en ciudades típicas por su encanto cultural más que natural; tal es el caso de San Miguel de Allende. La propuesta de Gárriz (2011) explora el fenómeno de la migración del norte hacia el sur desde el punto de vista del recibimiento por parte de las comunidades de atracción, sobre todo los impactos de este tipo de migración sobre los centros de las ciudades; sustentando su análisis en “el derecho a la ciudad” de Lefebvre (1996) para entender las transformaciones que se dan al interior del centro de San Miguel de Allende en Guanajuato.

La autora utiliza la ubicación de los restaurantes como medio para localizar las preferencias culinarias de propios y ajenos al municipio; arrojando como resultado que la ciudad esta segregada a través de este giro comercial al localizar a restaurantes establecidos en el centro de la ciudad, dirigido a una población de poder adquisitivo medio y alto, mientras que los negocios de comida “chatarra” o no establecidos se encuentran ubicados en la periferia, los cuales se ajustan a los ingresos de la población local. Esta distinción en la concentración de actividades económicas da claro ejemplo de la apropiación del espacio por y para los extranjeros, a quienes se tiende a privilegiar por su condición económica.

Tal parece que el turismo de segundas residencias fuera un indicador que acelera la segregación espacial y la exclusión social, no sólo en ciudades como San Miguel de Allende, sino también y más evidente en aquellas ciudades localizadas en las costas del país. Para el caso del turismo de segundas residencias de sol y playa existe una variedad de estudios (Enríquez, 2008; Pérez-Campuzano, 2010; Castillo y Villar, 2011 y Lizárraga,

2011) de los cuales sólo se abordaran los casos de Puerto Vallarta y Puerto Peñasco como ejemplo.

Para el caso del primero, el crecimiento en Puerto Vallarta ha estado ligado, tal y como lo presenta en su estudio Pérez-Campuzano (2010), a su especialización en actividades turísticas; su incremento poblacional acelerado en la segunda mitad del siglo XX lo que derivó en su expansión física, pero también en un aumento en los problemas de provisión de servicios e infraestructura urbana y del número de empleos precarios.

La combinación de ambos elementos incidió en la separación espacial de grupos sociales. Aunque los resultados no muestran que sea muy alta en las variables relativas a las capacidades de las personas y la consolidación de la vivienda, sí indican que la atención debería ponerse en la actuación del gobierno, en particular en lo referente a los servicios e infraestructura urbana.

A diferencia de Puerto Vallarta, Puerto Peñasco incluye a su dinámica el factor de localización fronteriza, que se aleja del tradicional turismo norteamericano de fin de semana que consume *mexican curios*, diversión y servicios médicos como en Tijuana, Ciudad Juárez o Nogales (Enríquez, 2008; Mendoza, 2010). Este destino debe su desarrollo turístico a la inversión privada en grandes hoteles y condominios de segundas residencias y a las políticas públicas emprendidas por los gobiernos federal y estatal, tendientes a la promoción del destino y la creación de infraestructura turística.

El autor destaca que con el Programa Mar de Cortés implementado por FONATUR considera a Puerto Peñasco como uno de sus principales polos de desarrollo turísticos por lo cual forma parte de los Centros Turísticos Integralmente Planeados (CTIP)². Por este motivo, se impulsa el turismo y las inversiones favoreciendo el equilibrio entre actividad económica y medio ambiente, así como, desarrollo urbano y aptitud territorial. Sin embargo, los planes y programas públicos chocan con la depredación ambiental de la franja urbana para el turismo, el crecimiento desbordado de la ciudad sin regulación y la ocupación del territorio si medios redistributivos entre el turismo y la marginalización creciente de los pobladores locales.

² Fondo Nacional de Fomento al Turismo, 2010, *Inversión Infraestructura Turística. Centros Integralmente planeados (CIP'S)*. Secretaría de Turismo, México.

1.2.3 A nivel estatal

La mayoría de los estudios sobre turismo en Baja California han sido realizados por Bringas (1989, 1993, 1995, 2002) quien desde los años 90's del siglo pasado le ha dado seguimiento a la evolución del fenómeno turístico en la zona fronteriza. Los hallazgos encontrados están relacionados con la dinámica migratoria por la cercanía con la frontera con Estados Unidos de América y su impacto económico, social, cultural, ambiental y político, a lo largo de la península bajacaliforniana.

Según Bringas (1993) los intereses económicos de los extranjeros han estado presentes desde el siglo pasado, siendo la inversión extranjera un factor importante en la definición de los usos del suelo. Menciona que desde la década de los setenta, hasta la actualidad, en la zona costera Tijuana-Ensenada, se ha registrado un enorme crecimiento y urbanización mediante la creación de grandes centros turísticos para extranjeros. Desde entonces, se ha perfilado como rasgo del corredor la construcción y otorgamiento de residencias turístico-recreativas de carácter temporal y permanente a extranjeros, en su mayoría estadounidenses, bajo el régimen de fideicomiso y mediante la renta de un lote.

Asimismo, Bringas señaló las razones que determinaron la configuración del corredor turístico como espacio destinado a las actividades turísticas realizadas para extranjeros: a) cercanía con el mar, paisaje y clima mediterráneo; b) costo de terreno y estilo de vida relativamente bajo en comparación con un espacio y modo de vida similar en Estados Unidos; c) se trata de parejas de edad avanzada que mantiene comunicación con su país de origen a través de la compra de víveres en aquel lugar; d) las vías de comunicación que facilitan su desplazamiento y; e) la tranquilidad por estar alejados de la rutina citadina.

No obstante, entre sus hallazgos también encontró los factores que intervienen de manera negativa en el desarrollo del corredor como son: a) los fraccionadores especulan con el suelo y elevan su valor, ello limita la adquisición de terrenos para aquellos con mayor poder adquisitivo; b) la intervención del estado se ha mostrado más condescendiente en la dotación de servicios básicos hacia los nuevos fraccionamientos para extranjeros que para las propias necesidades de la población local; c) la escasez de agua ha generado conflictos sociales entre los asentamientos y; d) privatización de playas por proliferación de centros turísticos.

En general, se puede deducir que el fenómeno turístico en Baja California presenta crecimiento anárquico y no planificado. Prueba de ello se tiene en el Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (Cocotren) que presenta severos problemas de tenencia de la tierra, en donde se sobreponen intereses ejidales y privados con los del propio gobierno. Por tanto, su desarrollo ha estado dirigido por las oscilaciones del mercado inmobiliario para la demanda turística, lejos a la vez de cualquier política de ordenamiento urbano.

1.3 El turismo residencial en Playas de Rosarito.

Rosarito surge de una etapa agrícola y ganadera que impulsa a la región hasta lo que hoy conocemos. Denominada *Vacuatay* o “grandes ranchos” nace en 1827, cuando se otorgo el Rancho de Rosario a José Manuel Machado, con extensión de once leguas. A su muerte, su hijo Joaquín Machado, promovió un título que le otorgo el presidente Porfirio Díaz a los coherederos, ya bajo el nombre de Rancho Rosarito con superficie de 19,311 has (Ortiz, 1983). Años después, el 14 de mayo de 1885, se registró el título en Ensenada de todos los Santos y se acordó que dicha fecha debía considerarse como la de la fundación virtual de Playas de Rosarito.

Para 1924, con el establecimiento de Rosarito Beach Resort (Rene’s) y el Hotel Rosarito Beach, con 3 y 8 cuartos de adobe, respectivamente; comienza la etapa turística del municipio. Desde entonces nace la fama de Rosarito como destino carretero gastronómico y turístico en la costa por la belleza de sus playas, la abundancia de langosta, mariscos y pescados por la hospitalidad y calidez del servicio. Sin embargo, a raíz de la creciente demanda de tierras en 1936 arriban 103 solicitantes de tierra y sus familias; consolidándose en 1938, con el consentimiento del presidente Lázaro Cárdenas, el Ejido Mazatlán con 4,671 hectáreas de superficie (Ortiz, 1985).

Posteriormente, 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 sólo 650 habitantes, dos pequeños hoteles, algunos modestos restaurantes, cantinas y las primeras tiendas de curiosidades. No obstante, a finales de esta década y con ayuda de un prestanombres mexicano, un inversionista estadounidense hizo gestiones para adquirir tierras en el municipio. Ambos formaron un Club y vendieron membresías en Estados Unidos por 99

años para el uso y disfrute del terrero (Bringas, 2002) pero cuando los compradores quisieron hacer uso de sus derechos se toparon con la sorpresa de que la venta violaba la normatividad mexicana.

Ello, afectó la imagen y las relaciones con el vecino país del norte; provocando un clima de inseguridad para invertir en el municipio. Por este motivo, la actividad turística dejó por un momento de ser la principal fuente de ingresos y la base económica quedó en manos de la producción ganadera, la agrícola y la pesca. No es hasta los 60's que el municipio atrajo la industria y el comercio; estableciendo obras magníficas como la termoeléctrica y la desaladora de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), las instalaciones de PEMEX, la carretera escénica, de peaje Tijuana-Ensenada (Espinoza, 1998; Bringas, 2002) y el acueducto La Misión-Rosarito-Tijuana.

De igual manera, a partir de este periodo la morfología del territorio y la traza vial fueron dos elementos que definieron la conformación del espacio urbano. Los primeros establecimientos se generaron a ambos lados de la carretera federal No. 1 –Av. Juárez al interior del poblado-, de modo que se produjo un crecimiento lineal (Espinoza, 1998), en donde la mayor concentración de la vivienda se localizaba en el área central y del lado de dicha carretera; mientras que del lado opuesto que tiene acceso al Océano Pacífico, se encontraban construcciones dispersas, predominando las áreas libres de edificaciones.

La convergencia de las políticas y programas como fueron: las Políticas Nacionales de Turismo, el Programa Nacional Fronterizo y el Programa Bracero (Espinoza, 1998; Bringas, 2002) contribuyeron al incipiente crecimiento urbano de Rosarito que se presenta a partir de esta década. En general, este decenio se caracterizó por un gran dinamismo económico, urbano y demográfico que en mayor medida se obtuvo de los apoyos federales vigentes.

Los cimientos de la década pasada crean las condiciones para el crecimiento de la actividad turística en los años 70's. La creación de los fideicomisos además de incentivar el arribo de estadounidenses al municipio en busca de un lugar en donde veranear; repercute en la configuración del espacio ya que es la inversión extranjera quien determina la demanda turística proveniente de California. El auge de esta iniciativa impulsa los desarrollos inmobiliarios turísticos entre los que destacan: Rosarito Shore, Villas del Mar, Quinta del Mar, Calafia, entre otras; como parajes de segundas residencias (Espinoza,

1998). Asimismo, se acondicionaron áreas para *trailers parks*, como El mañana y Popotla. La variedad de construcciones para uso turístico a lo largo de la franja costera permitió el acceso de estadounidenses de diferentes niveles económicos.

Diez años después, en los 80's, la zona costera inicia su urbanización con la creación de grandes centros turísticos como Plaza Santa María, Las Gaviotas, Rosamar, Ricamar, Baja del Mar, Calafia y Villas del Mar, entre otros (Bringas, 2002). Desde entonces, las residencias secundarias para extranjeros se han perfilado como uno de los usos de suelo predominantes en la zona costa y los costos por la introducción de servicios y equipamiento corrieron a cargo de los desarrolladores. En ese periodo, la situación económica del país se encontraba en una etapa de crisis y la devaluación del peso revalorizó la tierra y los estadounidenses pudieron acceder al mercado inmobiliario en Rosarito; iniciándose así una fuerte especulación inmobiliaria, lo que dio pauta a la actual concentración espacial del desarrollo turístico costero en el municipio.

En esta década, también el ejido comienza a fungir como actor activo del crecimiento urbano por su autonomía para fraccionar y vender las tierras a los particulares, así como, por definir el uso de sus tierras al estar constituido como un aparato jurídico independiente al municipio. Sin embargo, el ejido continuó vendiendo terrenos carentes de infraestructura básica y a crédito lo que mermó el precio de las tierras; facilitando el acceso de la población de ingresos bajos a las zonas urbanas.

Lo anterior, condujo a la creación de espacios diferenciados, debido a que los ejidatarios fraccionaban para el desarrollo de la vivienda de escasos recursos, mientras que la actividad turística impulsada por la iniciativa privada generaba fraccionamientos para extranjeros o bien nacionales de altos ingresos (Espinoza, 1998).

Así, para 1995 se generaron espacios marcadamente diferenciados, los destinados a la vivienda para la población local de escasos recursos del lado este de la carretera sobre tierras ejidales, y el espacio donde se organiza la economía sobre el lado oeste ya que el insumo principal de la actividad es el paisaje, la vista al mar y la cercanía con la playa. Con el nacimiento de las primeras colonias populares se fundan los ejidos Plan Libertador y Primo Tapia, dando vida a los dos principales polos urbanos municipales, después de Rosarito.

El rápido crecimiento urbano y las gestiones por parte del Comité Pro Municipio y de complejos factores políticos nacionales logran que el 29 de junio de 1995 por acuerdo unánime del Congreso del Estado y después de 108 años de ser parte integrante de Ensenada o de Tijuana (desde 1887), que Rosarito se convirtiera en el quinto municipio de Baja California con tan sólo un territorio de 513.32 kilómetros cuadrados y una población de apenas 35 mil habitantes (Torres, 1998). A partir de esta fecha Rosarito ha sido administrado por un Concejo Municipal designado por el Congreso del Estado.

A inicios del siglo XXI, el municipio de Playas de Rosarito esta conformado por un gobierno autónomo que se rige por un plan de desarrollo urbano estatal y programas sectoriales encaminados a aprovechar la base económica del municipio: la actividad turística. La creciente oleada de desarrollos inmobiliarios a lo largo de la franja costera del municipio ya es una realidad. La venta y construcción de terrenos tanto a nacionales como extranjeros se ha configurado como actividad preponderante y a pesar de las recomendaciones realizadas décadas anteriores, las consecuencias de esta expansión continúan asociadas a la falta de infraestructura y abastecimiento de servicios básicos.

Esta situación torna vulnerable al municipio ante los recientes acontecimientos nacionales e internacionales. Sobre todo, considerando la recientemente modificación al artículo 27 de la Constitución Mexicana que permite la compra de tierras por parte de extranjeros en territorio mexicano³ y; la jubilación masiva de los *baby boomers* asociado a la crisis económica por la cual se encuentra Estados Unidos. El contexto social, económico y político actual motiva a los desarrolladores inmobiliarios a construir, sin un instrumento de planeación urbana, más viviendas para determinado sector de la población.

³ Para permitir que los extranjeros compren tierras en la zona restringida, se condiciona su adquisición a cuatro razones: “que el uso de las tierras sea destinado para vivienda única y exclusivamente. Que el uso de las tierras no tenga uso comercial, industrial, agrícola o cualquier otro que implique explotación económica directa o indirecta que derive de un uso a la vivienda o casa habitación. El extranjero deberá convenir con la Secretaría de Relaciones Exteriores, en los términos de la fracción primera, párrafo noveno, del artículo 27 constitucional. En caso de que las tierras sean destinadas a un uso distinto al de vivienda, la ley establecerá los procedimientos para que el extranjero pierda los bienes adquiridos en beneficio de la nación” (Gaceta Parlamentaria, 2013).

II. Metodología

Este apartado propone una estrategia metodológica mixta que incluya el análisis cuantitativo (técnicas de análisis urbano), cualitativo (entrevistas semi-estructuradas) y cartográfico (SIG). El periodo de análisis para datos cuantitativos fue del 2010-2012 y 2013 y para las entrevistas semi-estructuradas, el segundo semestre del 2013.

El estudio esta comprendido por un análisis mixto. La cartografía se obtendrá del INEGI para el 2010 y nos ayudará a ubicar espacialmente los fraccionamientos bajo estudio que más adelante se explicarán en el documento. La parte cuantitativa considera las bases de datos generadas por el Inventario Nacional de Viviendas del INEGI actualizado del 2010-12. Asimismo, se aplicaran cuestionarios al interior de los fraccionamientos para conocer el perfil de los residentes.

El análisis cualitativo prevé las entrevistas semi-estructuradas a los siguientes actores: encargados de los fraccionamientos, población local relacionada directa o indirectamente con los fraccionamientos, instancias gubernamentales y promotoras inmobiliarias. A continuación, se presenta de manera detallada la estrategia metodológica y los instrumentos de medición.

2.1 Análisis cuantitativo

2.1.1 Los sistemas de información geográfica

Un sistema de información geográfica es una integración organizada de hardware, software, datos geográficos y personal, diseñada para capturar, almacenar, manejar, analizar, modelar y representar en todas sus formas la información geográficamente referenciada con el fin de resolver problemas complejos de planificación y gestión (Higueras, 2003). De igual manera, funciona como modelo de una parte de la realidad referida a un sistema de coordenadas terrestre y construido para satisfacer unas necesidades concretas de información.

En este sentido, la zona de estudio primeramente fue ubicada de manera física, es decir, se visitó cada uno de los fraccionamientos que se agregaron al estudio para posteriormente consultar y obtener las coordenadas geográficas a través del programa

Google earth. Una vez obtenida la ubicación se dispuso a trabajar con la cartografía del municipio que fue proporcionada por el INEGI; haciendo el vaciado de la información en una base de datos que fue obtenida a través de trabajo de campo para su análisis y posterior interpretación. El software utilizado para el análisis fue el ArcGIS versión 10.0 donde se elaboró la cartografía temática con las capas de información generadas y modificadas por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABI).

2.1.2 Los datos estadísticos

Los datos son medidas y/o números recopilados a partir de la observación. Los datos pueden concebirse como información numérica necesaria para ayudar a tomar una decisión con más bases en una situación particular (Levin, 2004). Existen muchos métodos mediante los cuales se pueden obtener los necesarios. Primero, se pueden buscar datos ya publicados por otras fuentes. Segundo, se puede diseñar un instrumento. Tercero, se puede conducir un estudio y; cuarto, se pueden hacer observaciones del comportamiento, actitudes u opiniones de los individuos en los que se está interesado.

Con el apoyo en datos estadísticos ya publicados por el Inventario Nacional de Vivienda (INEGI, 2010-12), así como de una encuesta a los habitantes de los fraccionamientos se podrá conocer el perfil de los consumidores de viviendas en éstos lugares cercanos a la línea de costa en Playas de Rosarito. La fuente estadística abonará lo siguiente al objetivo de estudio:

Inventario Nacional de Vivienda (INV): la información captada por el INV sirve para conocer la situación de la vivienda y la composición sociodemográfica de la población en Playas de Rosarito. En el caso de la vivienda se pueden conocer algunas características como el material con el que están construidas y los servicios que disponen (INEGI, 2010).

Encuesta a residentes de fraccionamientos: la información obtenida será más confiable y tiene como finalidad conocer la composición sociodemográfica de la población al interior de los fraccionamientos. Sobre todo, considerando el sesgo en la información que presenta INEGI al no poder captar a la población flotante que reside por ciertas temporadas.

Cabe resaltar, que la inclusión de diversas fuentes de datos enriquece la investigación pero también obliga a la rigidez metodológica, ya que no se trata de contrastar datos sino de aportar los datos que mejor ayuden a entender la problemática bajo estudio.

2.1.3 El tamaño de la muestra

Para calcular el tamaño de la muestra para una población finita y conocida (Murray y Larry, 2005) se requiere lo siguiente:

$$n = \frac{Z_{\alpha}^2 * N * p * q}{i^2 (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

Donde:

n: tamaño muestral

N: tamaño de la población

Z: valor correspondiente a la distribución de gauss, $Z_{\alpha=0.05} = 1.96$ y $Z_{\alpha=0.01} = 2.58$

p: prevalencia esperada del parámetro a evaluar, en caso de desconocerse ($p=0.5$), que hace mayor el tamaño muestral.

q: $1 - p$ (si $p=70\%$, $q = 30\%$)

i: error que se prevé cometer si es del 10%, $i = 0.1$

El tipo de muestreo ha utilizarse es probabilístico y sin reemplazo, esto es, que no se devuelven los elementos extraídos a la población hasta que se hallan extraído todos los elementos de la población que conforman la muestra. Lo anterior, justificado en la alta movilidad de los habitantes de los fraccionamientos; encuestando a quienes se encontraban al momento del levantamiento.

De acuerdo con el Inventario Nacional de Viviendas actualizado 2010-12, del total de las viviendas habitadas 272, se calculó una muestra de 160 viviendas para el análisis. La muestra considera un margen de error del 5%, un nivel de confianza del 95% y un nivel de heterogeneidad del 50%. Del total de la muestra se sustrajo, de manera proporcional, un número de viviendas para cada fraccionamiento. Sin embargo, fueron aceptadas todas las encuestas que por fraccionamiento se lograron captar, teniendo fraccionamientos más participativos que otros.

Cuadro 1. Total de viviendas y habitantes por vivienda en la zona de estudio

No.	Nombre	Total viviendas	Viviendas habitadas	No. Habitantes	Distribución de la Muestra
1	Ricamar	36	16	38	10
2	La Paloma	303	22	56	13
3	Castillos del Mar	73	8	16	5
4	La Jolla	369	7	18	4
5	Las Palmas	24	5	8	3
6	Villa Italiana	45	5	10	3
7	Popotla	158	2	7	1
8	Calafia	137	11	24	6
9	Costa Sol	52	7	19	4
10	Marena Club	157	23	50	14
11	Rosa Mar	17	3	5	1
12	Las Gaviotas	301	34	61	21
13	Gaviotas Curios	16	13	43	8
14	Las Ventanas	50	3	8	3
15	Campo Reynoso	40	25	52	20
16	Cantamar	117	16	29	10
17	Misión viejo	104	13	24	8
18	Marena Cove	21	10	21	6
19	Medio Camino	45	8	14	5
20	Puerta del Mar	99	5	11	3
21	Plaza del Mar	192	4	7	2
22	Playas La Misión	185	32	64	20

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2010

Se tomo la decisión de calcular la muestra sólo con las viviendas habitadas por haber sido censadas por el INEGI en temporada baja y considerando la flotabilidad de la población es más seguro que se encontraran habitadas actualmente. Una vez calculada la muestra, se acudió a cada fraccionamiento y se aplicó la encuesta en las viviendas habitadas en ese momento. Asimismo, de no encontrarse las personas, algunos encargados de los fraccionamientos les hicieron llegar vía correo electrónico la encuesta y la remitieron para ser agregadas al estudio.

2.2 Análisis cualitativo

Las entrevistas son instrumentos de observación de la realidad social. Mediante la entrevista es posible delimitar con bastante precisión las actitudes y comportamientos

sociales y conocer, o al menos vislumbrar, la estructura interna de los hechos sociales (Higueras, 2003).

2.2.1 Entrevista semi-estructurada

También conocida como *entrevista estandarizada no programada* es la entrevista que dispone de un guión y recoge los temas que se deben tratar a lo largo de la entrevista (Valles, 2007). Sin embargo, el orden en el que se abordan los diversos temas y el modo de formular las preguntas se dejan a la libre decisión y valoración del entrevistador. Así pues, se puede plantear la conversación como se desee, efectuar las preguntas que se crea oportunas y hacerlo en los términos que se estime convenientes, explicar su significado, pedir al entrevistado aclaraciones cuando no entienda algún punto y profundice en algún extremo cuando sea necesario, es decir, establecer un estilo propio y personal de conversación.

A su vez, la observación no participante estará implícita en esta técnica con el fin de identificar el comportamiento del entrevistado, en su entorno, a través del lenguaje verbal y corporal.

a. Sujetos de investigación

La aplicación de este instrumento se hará sobre todo a los residentes extranjeros y nacionales que habitan en los fraccionamientos, funcionarios públicos, promotores inmobiliarios y encargados administrativos de los fraccionamientos en Playas de Rosarito. Estos son definidos de la siguiente manera:

Residentes extranjeros: personas de origen ajeno al mexicano que se encuentren habitando al interior de los fraccionamientos bajo estudio.

Residentes nacionales: personas de origen mexicano que se encuentren habitando al interior de los fraccionamientos bajo estudio.

Funcionarios públicos: personas directamente relacionadas con el desarrollo inmobiliario en Playas de Rosarito. A nivel estatal y municipal, las personas encargadas de aprobar y dar seguimiento a las obras de desarrollo inmobiliario.

Promotores inmobiliarios: empresas encargadas de promover física o virtualmente la venta o renta de las viviendas a extranjeros y/o nacionales.

Administrativos de fraccionamientos: personas encargadas de atender las necesidades del fraccionamiento y de las personas que habitan en ellos. Son intermediarios en el mantenimiento del inmueble y en la comunicación entre los residentes y de éstos con el exterior.

2.3 Los instrumentos de medición

El instrumento será utilizado con el fin de recabar información concerniente al perfil sociodemográfico y económico de los residentes de los fraccionamientos en la línea de costa en Playas de Rosarito. La estrategia fue visitar los fraccionamientos y aplicar la encuesta *in situ*.

a. Sujetos de estudio

La encuesta está focalizada al siguiente segmento de la población:

Residentes en fraccionamientos: población extranjera o nacional que se encuentre alojada de manera permanente o semi-permanente en viviendas circuladas por un fraccionamiento en cualquier forma de tenencia del inmueble.

b. Diseño del cuestionario

El cuestionario (ver anexo 1) se aplicó a los residentes al interior de los fraccionamientos o bien de manera electrónica. El instrumento está constituido por cinco bloques que recaban información sobre: las características de la vivienda; las características del individuo; las características de elegir Rosarito para vivir; las características de la interacción y comentarios adicionales. La primera parte hace referencia a la vivienda, la segunda al individuo y el resto a explicar la motivación e interacción social de los residentes por vivir en Rosarito.

c. Guía de la entrevista

Para las entrevistas a residentes nacionales y extranjeros se utilizó la guía de la encuesta a residentes de los fraccionamientos con la diferencia que la persona entrevistada fue

proporcionando datos adicionales, sobre todo antecedentes históricos sobre su elección por visitar y posteriormente quedarse a vivir en Rosarito.

El resto de las entrevistas se desarrollaron mediante las siguientes unidades de análisis:

1. Características del actor entrevistado
 - a. Sexo
 - b. Edad
 - c. Cargo que desempeña
 - d. Antigüedad en el puesto
2. Características de la empresa y/o asociación
 - a. Tipo de servicios que presta
 - b. Clientes potenciales
 - c. Historial de proyectos concluidos o por concluir
3. Percepción sobre el fenómeno residencial
 - a. Situación actual
 - b. Situación futura
 - c. Relación de la empresa y/o asociación con el residente del fraccionamiento.

Esta guía facilitó el poder mantener un orden de ideas y no dejar de lado información valiosa; sin embargo, la amenidad en la entrevista logro rescatar información adicional que será presentada en el apartado de resultados y conclusiones. Por último y por cuestiones de ética se mantendrá en anonimato la participación de quienes fueron entrevistados.

III. Diagnóstico

3.1 Medio físico natural

3.1.1 Clima

El clima de una región está controlado por una serie de elementos como: temperatura, humedad, presión, vientos y precipitaciones, principalmente. Estos valores se obtienen a partir de la recopilación en forma sistemática y homogénea de la información meteorológica, durante períodos que se consideran suficientemente representativos, de 30 años o más. Factores como la latitud, longitud, continentalidad, relieve, dirección de los vientos, también determinan el clima de una región. Para definir los diferentes tipos de climas en el municipio, el INEGI tomo datos de temperatura y precipitación provenientes de estaciones meteorológicas y observatorios de todo el país con un mínimo de diez años de observación.

a.Elaboración de la carta

Sobre un mapa topográfico se ubican las estaciones cuyo clima se clasificó, se sobrepone la información de temperatura media anual ya que determinadas isothermas (isolíneas de igual temperatura) sirven para delimitar grupos climáticos, la isoterma de 22°C separa los climas cálidos de los semicálidos; la de 18°C para separar climas semicálidos de los templados; la de 12°C para separar climas templados de los semifríos; y la isoterma de 5°C para separar climas semifríos de los muy fríos. Una vez separados los tipos de climas por temperatura, se separan por límites de humedad, utilizando la información de la precipitación total anual.

Por tanto, la carta climática presenta las líneas de igual temperatura y precipitación - isothermas e isoyetas- y la ubicación y mediciones promedio de las estaciones meteorológicas existentes en el país. Además, proporciona información de los registros de temperatura y precipitación medias anuales de todas las estaciones meteorológicas.

En lo que respecta a la precipitación total anual dentro del territorio municipal es diferente, está en función de las características orográficas que se presentan, aunque en 75 por ciento del territorio la precipitación es entre 100 a 200 milímetros anuales a pesar de que el clima que predomina es árido templado con lluvias en invierno, la precipitación aumenta hacia lugares más altos en la parte este del territorio municipal en una franja que delimita con el municipio de Ensenada. La precipitación total más alta que cae en un año se

ubica en la parte montañosa del municipio, donde se puede registrar hasta 400 milímetros anuales de lluvia (Mapa 1).

Las localidades rurales están ubicadas en la zona costera donde la precipitación total anual no rebasa los 200 milímetros, pero está es relativa ya que existen otro tipo de fenómenos hidrometeorológicos que atraen humedad como la brisa marina o niebla que representa una menor humedad pero que influye para modificar las características climáticas de las localidades por lo que la sensación térmica varía dependiendo la cantidad de fenómenos que se presenten en la temporada de lluvias.

La distribución de la temperatura máxima promedio en el municipio de Playas de Rosarito está en función de la altitud, las características climáticas de esta región son muy especiales, ya que a pesar de ser árido presenta temperaturas máximas promedio anuales mayores de 24 grados centígrados como mínimo, pero que llegan alcanzar más de 30 grados centígrados en los meses más calientes como son los de verano.

En la zona costera la temperatura máxima es menor a 25 grados centígrados, pero como aumenta la altitud la temperatura es mayor gradualmente, por lo que la mayor temperatura de 32 grados centígrados se ubica en la parte sur del municipio, junto a la sierra de Baja California, aunque son zonas que no presentan una alta variación térmica por recibir influencia de otros elementos del clima como son los vientos de mar a tierra que permite que no exista cambios extremos en la sensación térmica del ambiente.

Las localidades rurales se ubican dentro de una temperatura máxima entre 24 a 26 grados centígrados modificado por su situación geográfica y por su cercanía con el Océano Pacífico que sirve de regulador térmico para no existan cambios extremos de temperatura a lo largo del año (Mapa 2).

La temperatura mínima promedio anual en el municipio de Playas de Rosarito es muy variable a lo largo de sus territorio, mientras en las zonas más altas la temperatura promedio es menor de 5 grados centígrados, mientras hacia las costa la temperatura aumenta gradualmente de 5 a 10 grados, siendo la parte norte del municipio donde la temperatura mínima alcanza los 10 o más grados centígrados a lo largo de la zona costera.

Las localidades rurales se ubican dentro de 2 áreas de temperatura en la parte norte Ricamar, La Paloma, Castillos del Mar, La Jolla, Las Palmas, Villa Italiana, Popotla, Calafia, Costa Sol, Marena Club, Rosa Mar, Las Gaviotas y Las Ventanas la temperatura

mínima promedio anual es de 8 a 10 grados, en el sur las localidades Campo Reynoso, Cantamar, Misión Viejo, Marena Cove, Medio Camino, Puerta del Mar, Plaza del Mar, Playas la Misión presentan una temperatura de apenas 6 a 8 grados (Mapa 3). La situación física en cada una de las localidades puede ser factor para que exista variación térmica a un nivel más local, pero en general la temperatura está en función del régimen de lluvia el cual es de invierno por lo que la corriente marina y de viento que llegan desde Alaska hacen de esta región una zona térmica con temperaturas mínimas menores como sucede en otras zonas térmicas de la región.

3.1.2 Orografía

Los aspectos orográficos hacia el interior del municipio de Playas de Rosarito es muy variado, marcado principalmente por las condiciones naturales del medio ambiente, aunque la mayor parte del territorio presenta condiciones de montaña en la parte este del territorio por estar limitado con la Sierra de Baja California. Las áreas más altas se ubican en la parte sureste entre 400 a 600 msnm, mientras se ubican hacia la zona costera la altitud disminuye gradualmente hasta alcanzar el nivel del mar en algunas áreas se entiende más pero en otras es muy estrecha en la franja costera que abarca todo el territorio municipal.

Las variaciones altimétricas son muy irregulares entre los 200 a 400 msnm pero abarcan más del 50 por ciento del territorio, mientras de 400 a 600 msnm se ubican en menor proporción del territorio localizado hacia la parte sur en los límites con el municipio de Ensenada (Mapa 4).

Las localidades rurales se ubican dentro de la franja costera, algunas de ellas es muy estrecha como sucede en Costa Sol, algunas otras como Puertas del Mar y Playas la Misión presentan la misma situación. El resto de las localidades están ubicadas en franjas costeras más amplias aunque con acantilados importantes en algunas de ellas que presentan riesgo de erosión por el golpeteo de las olas de forma continua como sucede en la parte central del municipio.

3.1.3 Uso de suelo y vegetación

En la carta se representa la distribución de la cubierta vegetal y los diferentes usos del suelo de acuerdo al Sistema de Clasificación de la Vegetación de INEGI. Por su afinidad

ecológica y composición florística en dicho sistema se representan los diferentes tipos de vegetación en su estado original, inducido o el estado de la vegetación según el tamaño de las especies presentes en los estadios sucesionales de la cubierta vegetal en recuperación después de la destrucción o modificación de la vegetación original.

El uso de suelo y vegetación en el municipio de Playas de Rosarito presenta una serie de usos y actividades socioeconómicas en función de las condiciones geográficas que presenta este lugar, en el norte se ubica la mayor proporción de uso de suelo urbano principalmente en los límites con el municipio de Tijuana, aunque esta se expande en áreas de uso de suelo utilizadas para agricultura de temporal y matorral roseto filo costero, esta situación propicia que exista una mayor presión por el espacio, ya que está en crecimiento la mancha urbana la cual se extiende en una mayor superficie del municipio. Aunque existen otras pequeñas áreas urbanas hacia el sur del municipio, estas se ubican en áreas de uso de agricultura tanto de riego como de temporal como pocas expectativas de crecimiento. Mientras en el 50 por ciento del territorio presenta un uso de suelo utilizado de manera natural por chaparrales y algunas pequeñas áreas de agricultura orientadas principalmente hacia zonas de mayor altitud (Mapa 5).

Las localidades rurales ubicadas sobre la zona costera se ubican en diversos usos de suelo Ricamar en una zona de crecimiento del área urbana, las localidades de La paloma, Castillos del Mar, La Jolla, Las Palmas, Villa Italiana, Popotla, Calafia, Costa Sol, Medio Camino, Puerta del Mar, Plaza del Mar, Playas la Misión, se ubican en áreas de uso de suelo de matorral roseto filo costero mientras que las localidades Misión viejo, Marena cove se ubican en zonas de agricultura de riego y Rosa Mar, Las Gaviotas, Las Ventanas, Campo Reynoso, Cantamar, Misión Viejo se ubican dentro de áreas de agricultura de temporal. Aunque la ubicación de estas localidades presentan áreas pequeñas con cuerpos de agua perenne marítimo provocado por las olas, que han formado estanques costeros y que permite que el agua salada se evapore de manera natural, esta puede ser usada para otro tipo de usos asociadas con las actividades humanas.

Aunque las localidades rurales están asentadas sobre la zona costera, esta área sirve de límite natural para que no exista una expansión urbana que propicie una amenaza a las áreas contiguas que presentan un uso diferente, por lo que no representa cambios sustanciales con el paso del tiempo.

3.2 Localización geográfica de los fraccionamientos.

El estado de Baja California localizado en el noroeste de la ciudad de México, en la frontera norte de México, limita al norte con el estado de California haciendo frontera con los Estados Unidos de América, al este con el estado de Sonora y el Golfo de California, al sur con el estado de Baja California Sur y al oeste con el Océano Pacífico.

El municipio de Playas de Rosarito localizado dentro del estado de Baja California a unos 35 km al sur de la ciudad de Tijuana, colinda al norte y este con el municipio de Tijuana, al sur con el municipio de Ensenada y al oeste con el Océano Pacífico.

Las localidades rurales se ubican al sur de la cabecera municipal del municipio de Playas de Rosarito, sobre la línea de costa, esta son de norte a sur: (Ricamar, La Paloma, Castillos del Mar, La Jolla, Las Palmas, Villa Italiana, Popotla, Calafia, Costa Sol, Marena Club, Rosa Mar, Las Gaviotas, Las Ventanas, Campo Reynoso, Cantamar, Misión Viejo, Marena Cove, Medio Camino, Puerta del Mar, Plaza del Mar, Playas la Misión), todas las localidades referidas están ubicadas en la zona costera, algunas de ellas están ubicadas sobre acantilados que se han formado por la erosión marina extendidas a lo largo de la zona costera hasta el límite con el municipio de Ensenada.

Las localidades rurales se ubican al sur de la cabecera municipal sobre la carretera libre al municipio de Ensenada, se extienden sobre la zona costera por lo que se han formado pequeñas conglomeraciones de viviendas, cuentan con más de 190 viviendas La Jolla, La Paloma y Las Gaviotas siendo los complejos más grandes hasta el momento. Con menos de 200 pero con más de 138 se ubican Marena Club, Playas la Misión, Plaza del Mar, Popotla, entre 137 y hasta 75 viviendas se ubican Calafia, Cantamar, Campo Reynoso, Misión Viejo, Puerta del Mar, con menos de 75 y hasta 37 se ubican las localidades de Castillos del Mar, Costa Sol, Las Ventanas, Medio Camino y Villa Italiana mientras las localidades más pequeñas menores de 35 viviendas son Gaviotas Curios, Las Palmas, Marena Cove, Ricamar, Rosa Mar (Mapa 6).

Los fraccionamientos con poco más de 44 habitantes se encuentran Campo Reynoso, La Paloma, Las Gaviotas, Marena Club y Playas la Misión, en tanto, las localidades como Gaviotas Curios y Ricamar presenta entre 30 a 43 habitantes, Calafia, Cantamar y Misión Viejo presentan entre 22 a 29 habitantes, mientras Castillos del Mar, Costa Sol, La Jolla, Marena Cove presenta 12 a 21 habitantes y Las Palmas, Las Ventanas,

Plaza del Mar, Popotla, Puerta del Mar y Villa Italiana presentan menos de 11 residentes (Mapa 7). No todas las localidades rurales están completamente habitadas, algunas son utilizadas de manera temporal, algunas en venta u otras más en estado de abandono.

Por ultimo, las localidades rurales presentan diferentes niveles de ocupación en las viviendas las de mayor nivel son: Gaviotas Curios, Marena Cove, Ricamar con poco más del 22 por ciento, Campo Reynoso, Las Ventanas, Medio Camino, Playas la Misión y Rosa Mar presentan entre 16 al 21 por ciento, Cantamar, Castillos del Mar, Costa Sol, Las Gaviotas, Marena Club, Misión Viejo, Villa Italiana presentan entre el 9 a 15 por ciento, Calafía, La Paloma, Las Ventanas, Puerta del Mar presentan entre 3 a 8 por ciento y menos del 2 por ciento se ubican La Jolla, Plaza del Mar, Popotla, Rosa Mar (Mapa 8). Por la situación geográfica y la cercanía con la zona fronteriza permite que se conformen estas localidades para diversos tipos de habitantes que encuentran en esta región condiciones de vida aceptables con respecto a otros lugares más urbanizados.

Al respecto y para efectos del presente estudio, solamente se tomaran en cuenta los fraccionamientos que se encuentran sobre la línea de costa por los siguientes criterios: a) concentran a la mayoría de la población extranjera del municipio y b) presentan características arquitectónicas diferentes, esto es, espacios cerrados con seguridad privada que les separa del resto de la población local (Mapa 9).

En la delimitación de la zona de estudio se encontraron 6 fraccionamientos en zonas urbanas y 16 en zonas rurales. La mayoría se encuentran en zonas rurales, habiendo tanto fraccionamientos viejos como nuevos incluso, que aún se encuentran en la etapa de venta del terreno.

Cuadro 2. Relación de fraccionamientos por Ageb

No.	Nombre	Ageb	Localidad	Tipo de AGEB
1	Ricamar	0.0190		Urbana
2	La Paloma	0.0468		Urbana
3	Castillos del Mar	0.0472		Urbana
4	La Jolla	0.0472		Urbana
5	Las Palmas	0.0472		Urbana
6	Villa Italiana	0.0491		Urbana
7	Popotla	004-4	0.0086	Rural

8	Calafia	004-4	0.0007	Rural
9	Costa Sol	004-4	0.0007	Rural
10	Marena Club	004-4	0.0196	Rural
11	Rosa Mar	004-4	0.0167	Rural
12	Las Gaviotas	004-4	0.0056	Rural
13	Gaviotas Curios	004-4	0.0035	Rural
14	Las Ventanas	004-4	0.0316	Rural
15	Campo Reynoso	006-3	0.0491	Rural
16	Cantamar	006-3	0.0491	Rural
17	Misión viejo	006-3	0.0075	Rural
18	Marena Cove	006-3	0.0075	Rural
19	Medio Camino	006-4	0.0074	Rural
20	Puerta del Mar	006-5	0.0010	Rural
21	Plaza del Mar	006-6	0.0085	Rural
22	Playas La Misión	006-8	0.0084	Rural

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2010

3.3 Características de la vivienda y su población según fraccionamiento

1. Ricamar	
	Características de la vivienda
	Tipo: Unifamiliar Multifamiliar
	Situación: Propiedad En renta
	Costo aproximado:
	*Propiedad: 100 a 300 mil
	**Arrendamiento: 600 a 900
	Servicios Básicos: Sí
	Características de la población
	Habitantes por vivienda: 2 a 3 personas
	Sexo: Hombre/Mujer
	Rango de edad: Mayor a 40 años
	Entidad Nacimiento: E.U.A.
	Inglés: Sí
	Español: Sí
	Nivel de escolaridad: Superior
	Situación laboral: Jubilados
	Consumo: Local y E.U.A.
	Antigüedad de residencia: De 2 a 10 años
Imagen 1. Ricamar ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013	

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

2. La Paloma



Imagen 2. La Paloma ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda

Tipo:	Unifamiliar Multifamiliar
Situación:	Propiedad En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	100 a 300 mil
**Arrendamiento:	-
Servicios Básicos:	Sí

Características de la población

Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	- Hombre +Mujer
Rango de edad:	Mayor a 51 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Media superior
Situación laboral:	Activo
Consumo:	E.U.A.
Antigüedad de residencia:	De 2 a 16 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

3. Castillos del Mar



Imagen 3. Castillos del Mar ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	100 a 300 mil
**Arrendamiento:	600 a 900
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	+Hombre -Mujer
Rango de edad:	Mayor a 65 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A./Otro
Inglés:	Sí
Español:	Sí
Nivel de escolaridad:	Media superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local
Antigüedad de residencia:	De 1 a 5 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

4. La Jolla	
	Características de la vivienda
	Tipo: Multifamiliar
	Situación: Propiedad
	Costo aproximado
	*Propiedad: 200 a 400 mil
	**Arrendamiento: -
	Servicios Básicos: Sí
	Características de la población
	Habitantes por vivienda: 2 a 3 personas
	Sexo: +Hombre -Mujer
	Rango de edad: Mayor a 51 años
	Entidad Nacimiento: México /E.U.A./Otro
Imagen 4. La Jolla ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013	Inglés: Sí
	Español: Poco
	Nivel de escolaridad: Superior
	Situación laboral: Jubilados
	Consumo: Local
	Antigüedad de residencia: De 1 a 5 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

5. Las Palmas

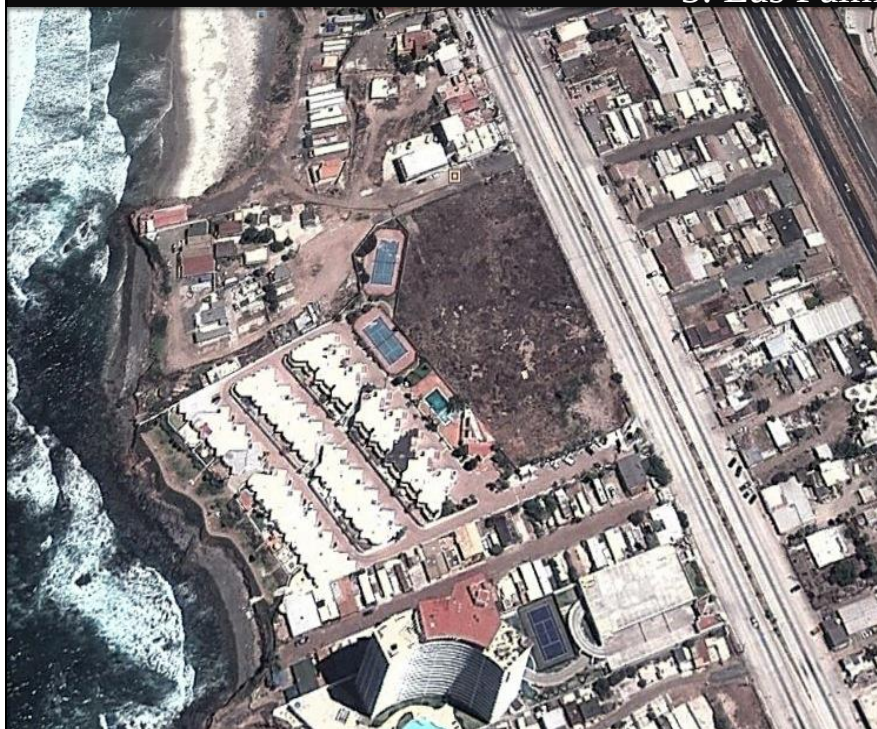


Imagen 5. Las Palmas ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	100 a 300 mil
**Arrendamiento:	Menor a 900
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	+Hombre -Mujer
Rango de edad:	Mayor a 65 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local
Antigüedad de residencia:	De 1 a 5 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

6. Villa Italiana



Imagen 6. Villa Italiana ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad
Costo aproximado	
*Propiedad:	100 a 300 mil
**Arrendamiento:	-
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	-Hombre +Mujer
Rango de edad:	Mayor a 51 años
Entidad Nacimiento:	E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	Sí
Nivel de escolaridad:	Media superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local y E.U.A.
Antigüedad de residencia:	De 2 a 10 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

7. Popotla	
	Características de la vivienda
	Tipo: Pre-fabricada Móvil
	Situación: En renta
	Costo aproximado
	*Propiedad: -
	**Arrendamiento: 300 a 900
	Servicios Básicos: Sí
	Características de la población
	Habitantes por vivienda: 2 personas
	Sexo: +Hombre -Mujer
	Rango de edad: Mayor a 51 años
	Entidad Nacimiento: México/E.U.A./Otro
Imagen 7. Popotla ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013	Inglés: Sí
	Español: Sí
	Nivel de escolaridad: Media superior
	Situación laboral: Jubilados
	Consumo: Local
	Antigüedad de residencia: De 2 a 16 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

8. Calafia	
	Características de la vivienda
	Tipo: Unifamiliar Multifamiliar
	Situación: Propiedad En renta
	Costo aproximado
	*Propiedad: 300 a 400 mil
	**Arrendamiento: 600 a 900
	Servicios Básicos: Sí
	Características de la población
	Habitantes por vivienda: 2 a 3 personas
	Sexo: -Hombre +Mujer
	Rango de edad: Mayor a 65 años
	Entidad Nacimiento: E.U.A.
	Inglés: Sí
	Español: No
Imagen 8. Calafia ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013	Nivel de escolaridad: Media superior
	Situación laboral: Jubilados
	Consumo: Local
	Antigüedad de residencia: De 2 a 10 años

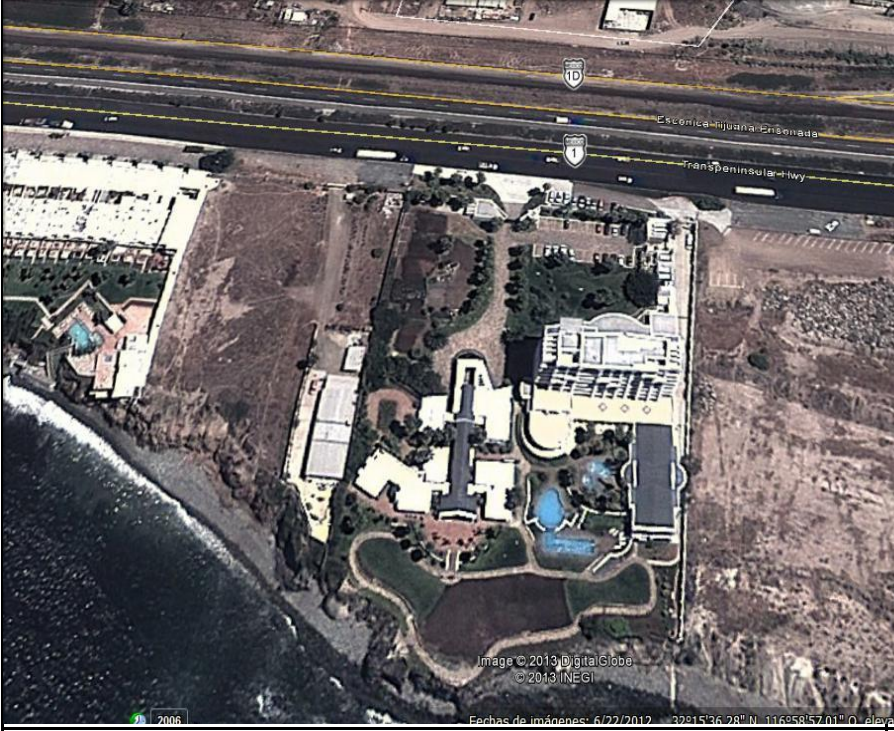
Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

9. Costa Sol	
	Características de la vivienda
	Tipo: Multifamiliar
	Situación: Propiedad En renta
	Costo aproximado
	*Propiedad: 200 a 300 mil
	**Arrendamiento: 600 a 900
	Servicios Básicos: Sí
	Características de la población
	Habitantes por vivienda: 2 a 3 personas
	Sexo: +Hombre -Mujer
	Rango de edad: Mayor a 65 años
	Entidad Nacimiento: E.U.A.
	Inglés: Sí
	Español: No
	Nivel de escolaridad: Media superior
	Situación laboral: Jubilados
	Consumo: Local
	Antigüedad de residencia: De 2 a 10 años
Imagen 9. Costa Sol ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013	

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

10. Marena Club	
	Características de la vivienda
	Tipo: Unifamiliar Multifamiliar
	Situación: Propiedad En renta
	Costo aproximado
	*Propiedad: 100 a 400 mil
	**Arrendamiento: 600 a 900
	Servicios Básicos: Sí
	Características de la población
	Habitantes por vivienda: 1 a 2 personas
	Sexo: +Hombre -Mujer
	Rango de edad: Mayor a 51 años
	Entidad Nacimiento: México/E.U.A.
	Inglés: Sí
	Español: No
	Nivel de escolaridad: Superior
	Situación laboral: Jubilados
	Consumo: Local
	Antigüedad de residencia: De 2 a 10 años
Imagen 10. Marena Club ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013	

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

11. Las Gaviotas



Imagen 11. Las Gaviotas ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda

Tipo:	Dúplex
Situación:	Propiedad En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	180 a 400 mil
**Arrendamiento:	4,500
Servicios Básicos:	Sí

Características de la población

Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	Hombre/Mujer
Rango de edad:	Mayor a 55 años
Entidad Nacimiento:	E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Media superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local y E.U.A.
Antigüedad de residencia:	De 5 a 20 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

12. Las Ventanas



Imagen 12. Las Ventanas ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	Mayor a 400 mil
**Arrendamiento:	Mayor a 900
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	Hombre/Mujer
Rango de edad:	Mayor a 40 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Superior
Situación laboral:	Activo/Jubilados
Consumo:	Local
Antigüedad de residencia:	De 1 a 10 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

13. Campo Reynoso



Imagen 13. Campo Reynoso ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	Menor a 200 mil
**Arrendamiento:	Menor a 300
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 a 3 personas
Sexo:	Hombre/Mujer
Rango de edad:	Mayor a 50 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A./Otro
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local y E.U.A.
Antigüedad de residencia:	De 1 a 10 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

14. Cantamar



Imagen 14. Cantamar ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad
Costo aproximado	
*Propiedad:	Menor a 200 mil
**Arrendamiento:	-
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	-Hombre +Mujer
Rango de edad:	Mayor a 65 años
Entidad Nacimiento:	E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Media superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local y E.U.A.
Antigüedad de residencia:	De 2 a 15 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

15. Misión Viejo	
	Características de la vivienda
	Tipo: Unifamiliar
	Situación: Propiedad En renta
	Costo aproximado
	*Propiedad: 300 a 400 mil
	**Arrendamiento: 600 a 900
	Servicios Básicos: Sí
	Características de la población
	Habitantes por vivienda: 2 personas
	Sexo: Hombre/Mujer
	Rango de edad: Mayor a 50 años
	Entidad Nacimiento: E.U.A./Otro país
	Inglés: Sí
	Español: No
	Nivel de escolaridad: Superior
	Situación laboral: Jubilados
	Consumo: Local
	Antigüedad de residencia: De 2 a 10 años
Imagen 15. Misión Viejo ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013	

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

16. Marena Cove



Imagen 16. Marena Cove ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda

Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	200 a 400 mil
**Arrendamiento:	600 a 900
Servicios Básicos:	Sí

Características de la población

Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	+Hombre -Mujer
Rango de edad:	Mayor a 40 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Superior
Situación laboral:	Activo/Jubilados
Consumo:	Local
Antigüedad de residencia:	De 2 a 10 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

17. Medio Camino

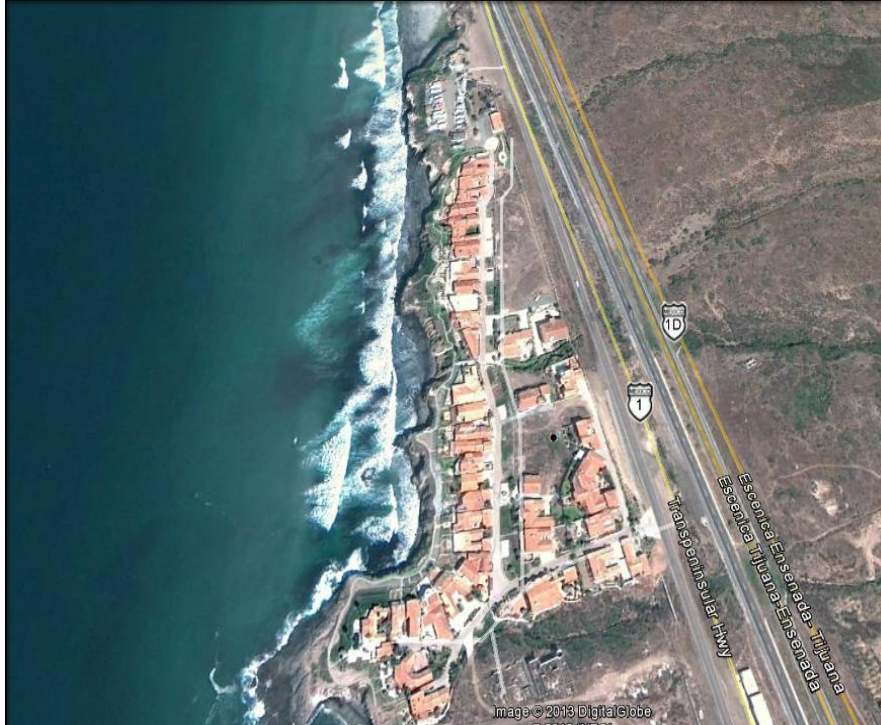


Imagen 17. Medio Camino ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad
Costo aproximado	
*Propiedad:	300 a 400 mil
**Arrendamiento:	-
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	Hombre/Mujer
Rango de edad:	Mayor a 50 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	Sí
Nivel de escolaridad:	Media superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local
Antigüedad de residencia:	De 5 a 16 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

18. Puerta del Mar



Imagen 18. Puerta del Mar ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	100 a 400 mil
**Arrendamiento:	300 a 900
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	1 a 2 personas
Sexo:	+Hombre -Mujer
Rango de edad:	Mayor a 30 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A./Otro
Inglés:	Sí
Español:	Sí
Nivel de escolaridad:	Superior
Situación laboral:	Activo/Jubilados
Consumo:	Local
Antigüedad de residencia:	De 1 a 10 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

19. Plaza del Mar



Imagen 19. Plaza del Mar ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad
Costo aproximado	
*Propiedad:	Mayor a 300 mil
**Arrendamiento:	-
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	Hombre/Mujer
Rango de edad:	Mayor a 65 años
Entidad Nacimiento:	E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local y E.U.A.
Antigüedad de residencia:	De 2 a 5 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

20. Playas La Misión

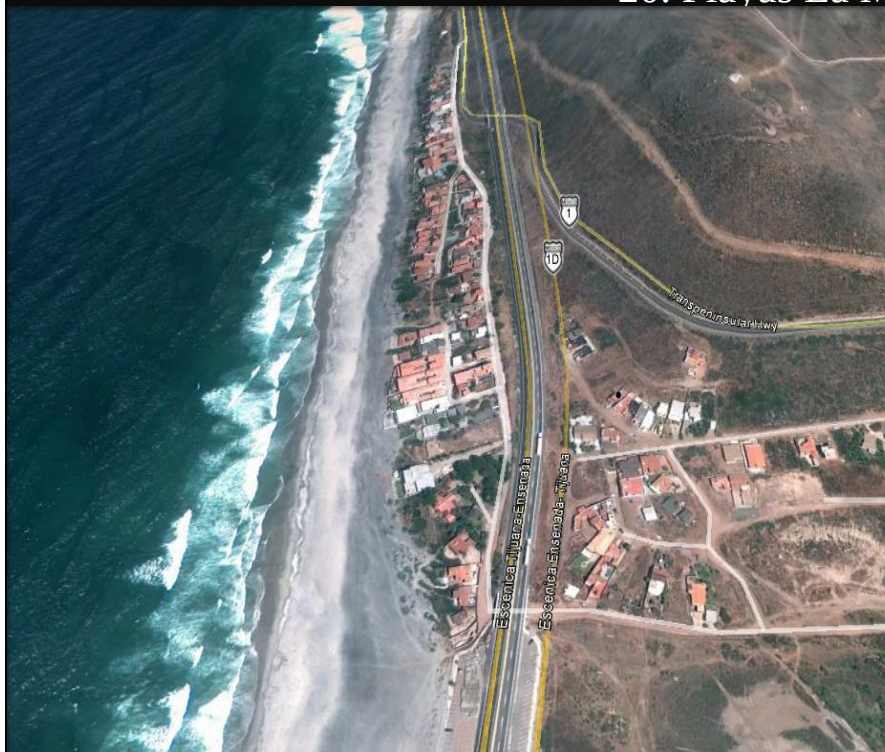


Imagen 20. Playas La Misión ©Google, INEGI, Digital Globe, 2013

Características de la vivienda	
Tipo:	Unifamiliar
Situación:	Propiedad En renta
Costo aproximado	
*Propiedad:	100 a 400 mil
**Arrendamiento:	600 a 900
Servicios Básicos:	Sí
Características de la población	
Habitantes por vivienda:	2 personas
Sexo:	+Hombre -Mujer
Rango de edad:	Mayor a 65 años
Entidad Nacimiento:	México/E.U.A.
Inglés:	Sí
Español:	No
Nivel de escolaridad:	Media superior
Situación laboral:	Jubilados
Consumo:	Local
Antigüedad de residencia:	De 2 a 16 años

Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

* El costo de la propiedad y del arrendamiento está medido en dólares. ** El costo del arrendamiento corresponde a un mes.

3.4 Características del entorno urbano.

3.4.1 Infraestructura

El sistema urbano del municipio está condicionado por la formalidad del emplazamiento que los desarrollos urbanos tienen dentro de la zona costera. Por un lado, sigue un patrón discontinuo, desarticulado y con ocupación preferente sobre la línea de costa y, por otro lado, la carretera federal que ofrece el acceso a éstos como única arteria vial.

La escasez de infraestructura de servicios sobre la región costera, el aprovechamiento de sitios privilegiados junto al mar o playa y la espontaneidad de algunas unidades urbanas que se desprendieron de la matriz ejidal, dio por resultado la falta de continuidad y en consecuencia la desarticulación de las redes instaladas en los fraccionamientos urbanos que desaparecen en los fraccionamientos rurales. Definitivamente, la conexión entre los fraccionamientos y los centros de bienes y servicios sobre la costa se ha dado a través de la carretera tanto por la de cuota como por la libre o Federal No. 1 (Mapa 10).

La cobertura de servicios como agua, electricidad y drenaje siguen siendo prioridad por lo que no se puede afirmar que los fraccionamientos cuentan con el 100% de los servicios. Algunos fraccionamientos inclusive mencionaron que éstos servicios habían sido asumidos por ellos mismos. De igual manera, algunos de ellos cuentan con una planta tratadora de agua para abastecer de este servicio a sus habitantes; sin embargo, no todos tienen acceso a este sistema de tratado de aguas residuales.

La escasez en el abastecimiento de agua es una realidad. Cabe mencionar que las fuentes de dotación de agua potable para el municipio provienen del Río Colorado a través del acueducto Tijuana-La Misión, del acuífero de La Misión a través de la Planta de Bombeo La Misión y del acuífero de Rosarito, del que se extrae agua solo en tiempo de lluvias (PDUCP, 2007).

En cuanto al drenaje sanitario y red de alcantarillado, existen sólo tres conectores que recogen las aguas servidas y las transporta al cárcamo de bombeo Costa Azul. La red de atarjeas sólo está conectada a los domicilios que tienen servicio de agua potable por medio de la red. El resto de los domicilios no hacen uso de atarjea sólo de letrinas de infiltración.

Al respecto tenemos datos proporcionados por INEGI que ejemplifican los esfuerzos por abastecer de servicios básicos a la población. De 2005 a 2010 el suministro de agua potable se incremento de 61% a 76%, respectivamente. La red de drenaje para el mismo periodo paso de 79% a 85% y la cobertura eléctrica de 82% a 88% en cinco años (INEGI, 2010). Sin embargo, la zona de estudio presenta una cobertura parcial del servicio de agua potable y la inexistencia de drenaje sanitario y alcantarillado pluvial (PDUCP, 2007). Por otro lado, si cuentan con electrificación y alumbrado público. A pesar de que la mayoría de los fraccionamientos cuenta con los servicios básicos, manifestaron la necesidad de que el Ayuntamiento intervenga en la dotación y mejoramiento de los mismos.

3.4.2 Equipamiento urbano

La distribución del espacio urbano del municipio responde a la forma en la que se ha registrado su crecimiento, este se ha dado a lo largo de la carretera libre Tijuana-Ensenada que ha sido el eje vial principal de la región de la costa. La mayoría del equipamiento se localiza principalmente sobre el bulevar Juárez o carretera libre a Ensenada. Enseguida una relación de servicios que ofrece el municipio:

- Equipamiento educativo: conformado por 52 preescolares, 57 primarias, 1 primaria indígena, 20 secundarias y 12 escuelas de nivel medio; dando un total de 142 centros educativos (INEGI, 2010).
- Equipamiento de cultura: incluye centros culturales y de culto. En el caso de los primeros se tiene el Centro Municipal de Arte y Cultura (CEMAC), un auditorio municipal, 5 bibliotecas y un Museo de Historia “Wakuatay”. En tanto, los centros de culto son de representación católica y cristiana mayormente (PDUCP, 2007; INEGI, 2010).
- Equipamiento en salud: se cuenta con 12 unidades médicas, 1 clínica del IMSS, 1 clínica del ISSSTE y 7 de la Secretaría de Salud del Estado (INEGI, 2010).
- Equipamiento en deporte y recreación: 17 parques de juegos infantiles, 6 unidades deportivas, 1 unidad de futbol rápido, 3 campos deportivos, 1

parque de béisbol, 1 punto de surf y 1 lienzo charro (PDUCP, 2007; INEGI, 2010).

- Equipamiento en comunicación: 1 oficina de telégrafos (TELCOMM), 1 oficina de correos (Servicio Postal Mexicano), 1 oficina TELNOR, 1 oficina de Televisión por cable y de telefonía celular (PDUCP, 2007).
- Equipamiento en transporte: existen 14 puntos de recolección de pasaje con 9 rutas fijas que conectan tanto al municipio de norte a sur como al municipio con Tijuana. También se cuenta con una terminal de autobuses foráneos con al menos 2 líneas: ABC (con destinos a: Ensenada, Mexicali, San Quintín y La Paz) y SUBURBAJA (Rosarito-Tijuana-Rosarito) (PDUCP, 2007).
- Equipamiento de comercio y abasto: cuenta con una serie de centros comerciales, el más reciente “Plaza Pabellón Rosarito”, 10 tianguís y 12 sucursales de banca comercial. La mayoría de los establecimientos, incluyendo los de servicios alimenticios como restaurantes y bares, se encuentran sobre el bulevar Juárez (INEGI, 2010).

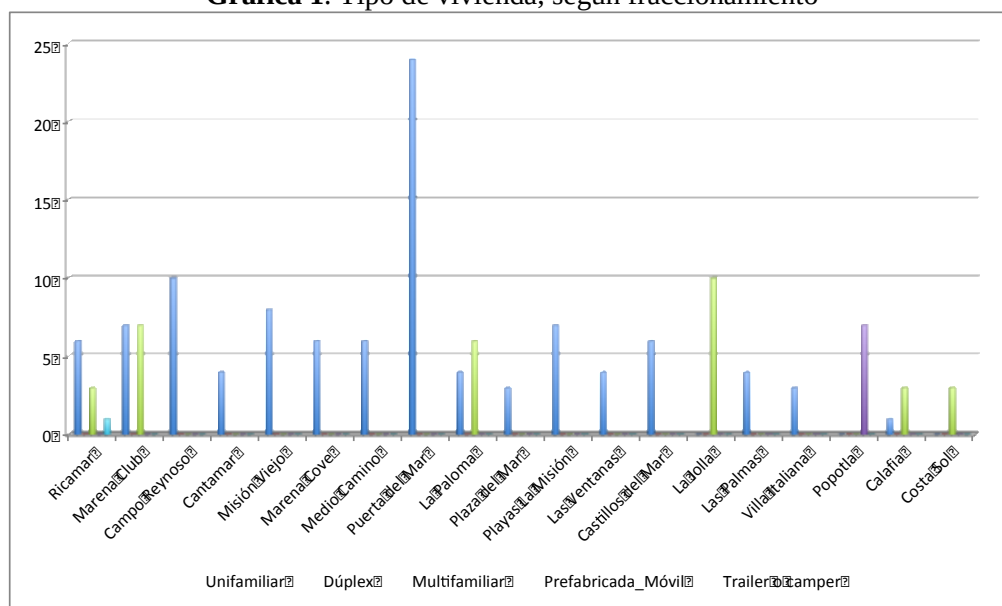
IV. Conclusiones

De acuerdo con las cuatro unidades de análisis del instrumento de recolección de datos obtenidos por lo habitantes de los 22 fraccionamientos se puede concluir lo siguiente.

4.1 Características de la vivienda.

La mayoría de las viviendas son de tipo unifamiliar, multifamiliar y móvil. Estos datos dependen en gran parte de la organización del fraccionamiento. Por ejemplo, Ricamar, Marena Club, La Paloma, La Jolla, Calafia y Costa Sol presentan viviendas tipo multifamiliar (Gráfica 1, Mapa 11). En tanto, Popotla se caracteriza por ser viviendas móviles que fueron instaladas ahí desde los 70's; tratando de mantener el estilo relajado propio de esa época.

Gráfica 1. Tipo de vivienda, según fraccionamiento

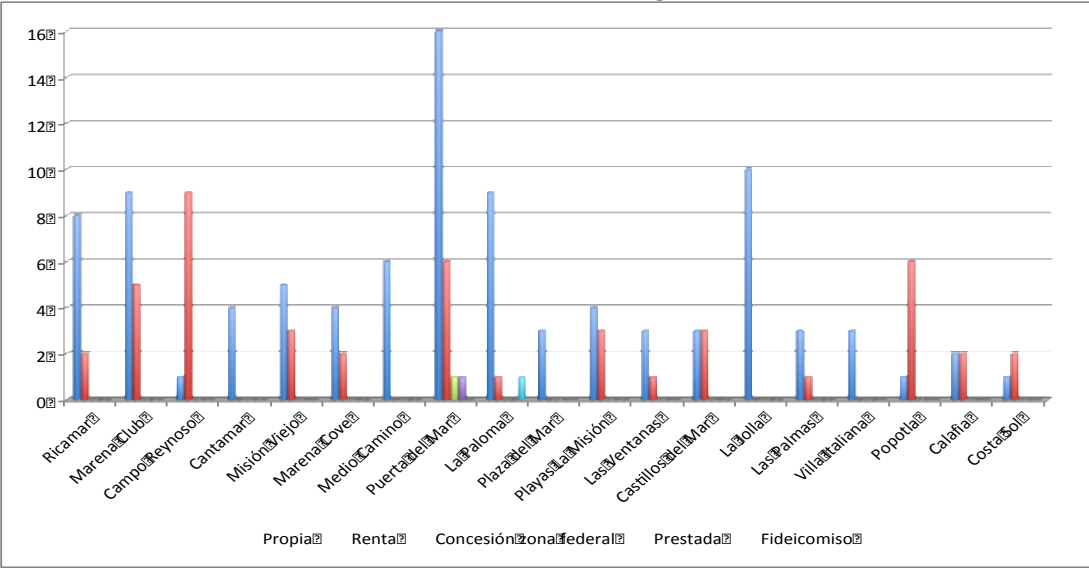


Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

La situación que guardan las viviendas en gran parte son en propiedad pero muchos de los dueños de la vivienda las rentan para cubrir las temporadas en las cuales se encuentran ausentes en Rosarito (Gráfica 2, Mapa 12). Sin embargo, Cantamar, Medio Camino, Plaza del Mar, la Jolla y Villa Italiana no presentan un patrón de arrendamiento. En este sentido, estos fraccionamientos pueden ser considerados como hogares permanentes en tanto, el resto pueden ser denominados como segundas residencias.

Únicamente, Puerta del Mar presenta un caso de vivienda en préstamo y de concesión federal.

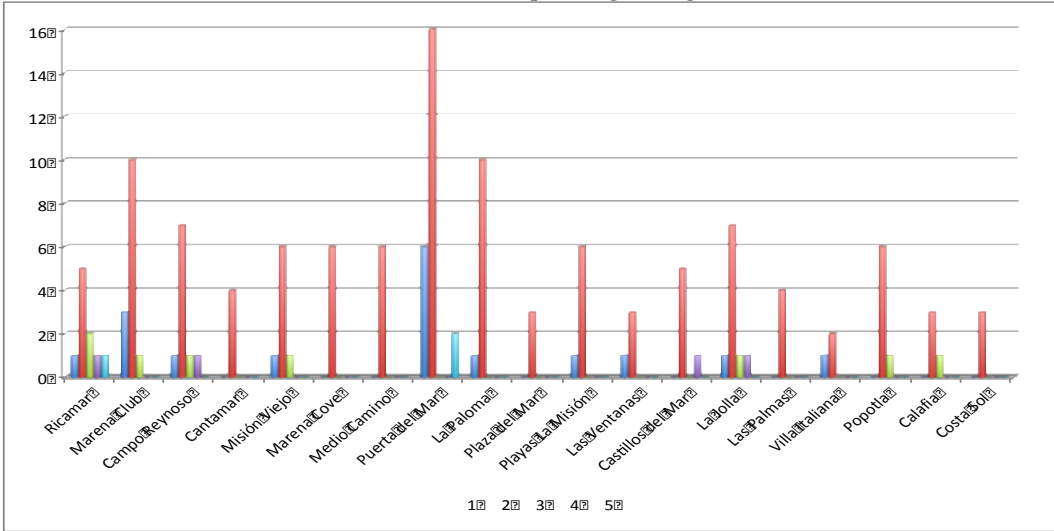
Gráfica 2. Situación de la vivienda, según fraccionamiento



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

Los habitantes de las viviendas suelen vivir en pareja, prueba de ello es que en la mayoría de los fraccionamientos encontramos dos personas por hogar (Gráfica 3, Mapa 13). Esta situación es comprensible por tratarse de parejas de personas jubiladas. No obstante, cabe mencionar que también se encontraron casos de parejas del mismo sexo que aún se encuentran en su etapa laboral.

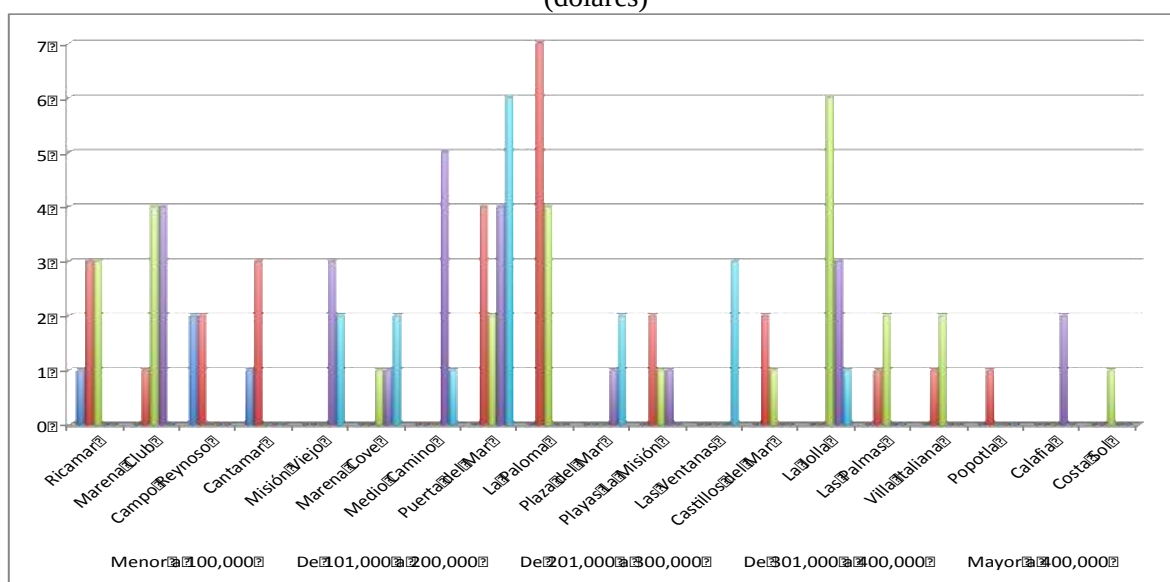
Gráfica 3. Número de miembros por hogar, según fraccionamiento



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

Asimismo, se observan los casos de Puerta del Mar, Playas La Misión, Las Ventanas y Villa Italiana en donde hay una persona por vivienda y como Ricamar y la Jolla que presentan un número de miembros mayor a dos personas. El costo de la vivienda varía de acuerdo a la ubicación del fraccionamiento (Gráfica 4, Mapa 14); éstos oscilan entre los 100 mil y 400 mil dólares pero hay casos como Puerta del Mar, Las Ventanas, Plaza del Mar, Marena Cove, Misión Viejo y La Jolla que tienen propiedades por encima de los 400 mil dólares.

Gráfica 4. Costo de la vivienda, según fraccionamiento (dólares)



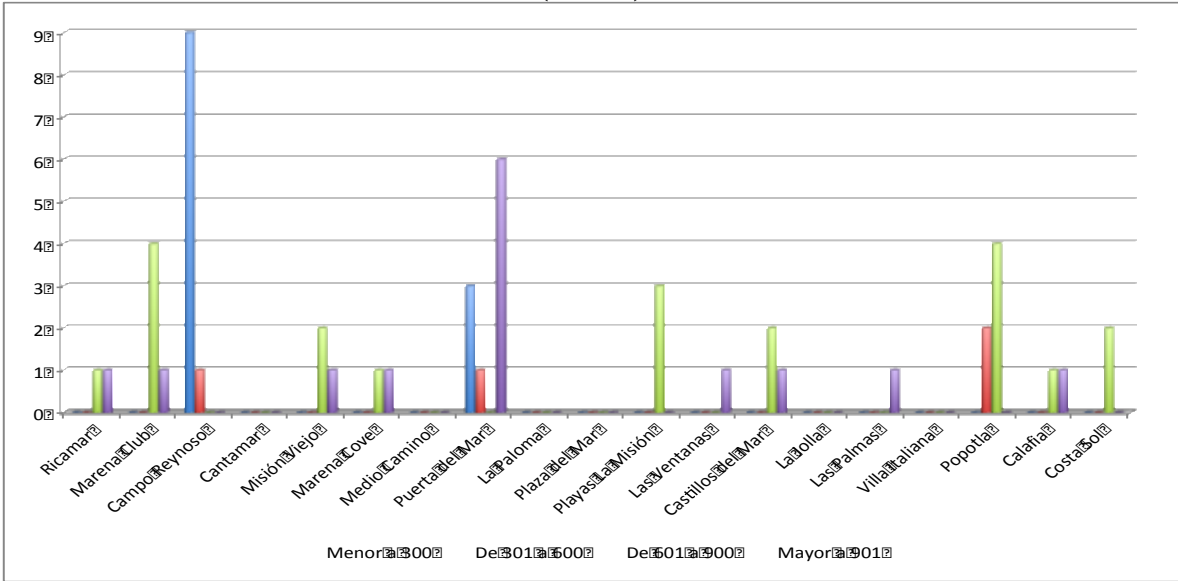
Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

Se puede observar que a medida que nos alejamos del centro del municipio el precio de las viviendas es más elevado, ello puede deberse a los altos costos por abastecimiento de servicios básicos como agua, luz y drenaje; o bien, por tratarse de viviendas con alguna plusvalía como tamaño de la vivienda, número de habitaciones, servicio de alberca, etc.

Como ya se mencionó líneas anteriores, algunas de éstas viviendas son rentadas. Algunas de ellas se mantienen en el régimen de arrendamiento establecido por los dueños de los fraccionamientos (Campo Reynoso, Popotla Puerta del Mar) y otras son rentadas por los propios dueños de las viviendas en ciertas temporadas (Playas La Misión, Marena Club, Misión Viejo y Ricamar) de mayor auge de turistas en el municipio (Gráfica 5, Mapa 15). Los costos para las viviendas en arrendamiento permanente están por debajo de los 300

dólares mensuales, en tanto, las viviendas en arrendamiento por temporada oscilan entre los 150 dólares por noche hasta los mil dólares por un mes de estadía.

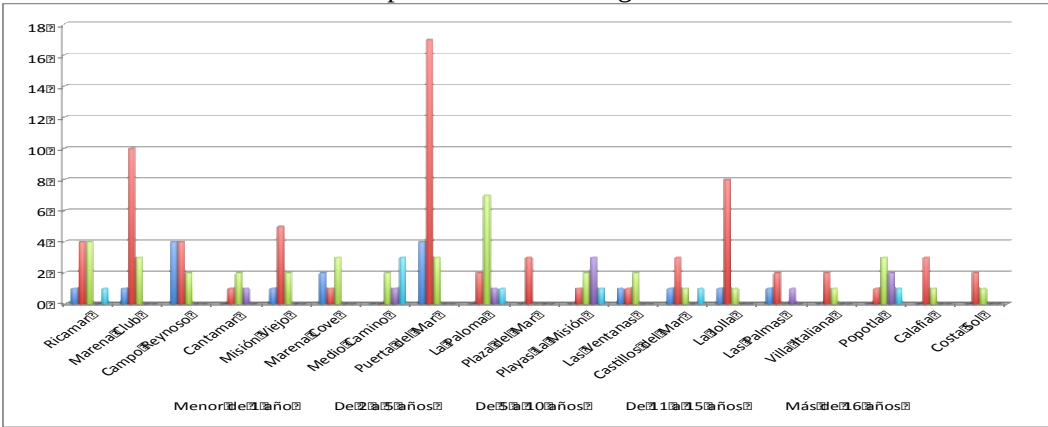
Gráfica 5. Costo por renta de la vivienda, según fraccionamiento (dólares)



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

Se observó también que las personas que habitan los fraccionamientos tienen al menos un año radicando en Rosarito pero hay quienes tienen más de 15 años viviendo en el municipio (Gráfica 6, Mapa 16).

Gráfica 6. Tiempo de residencia, según fraccionamiento



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

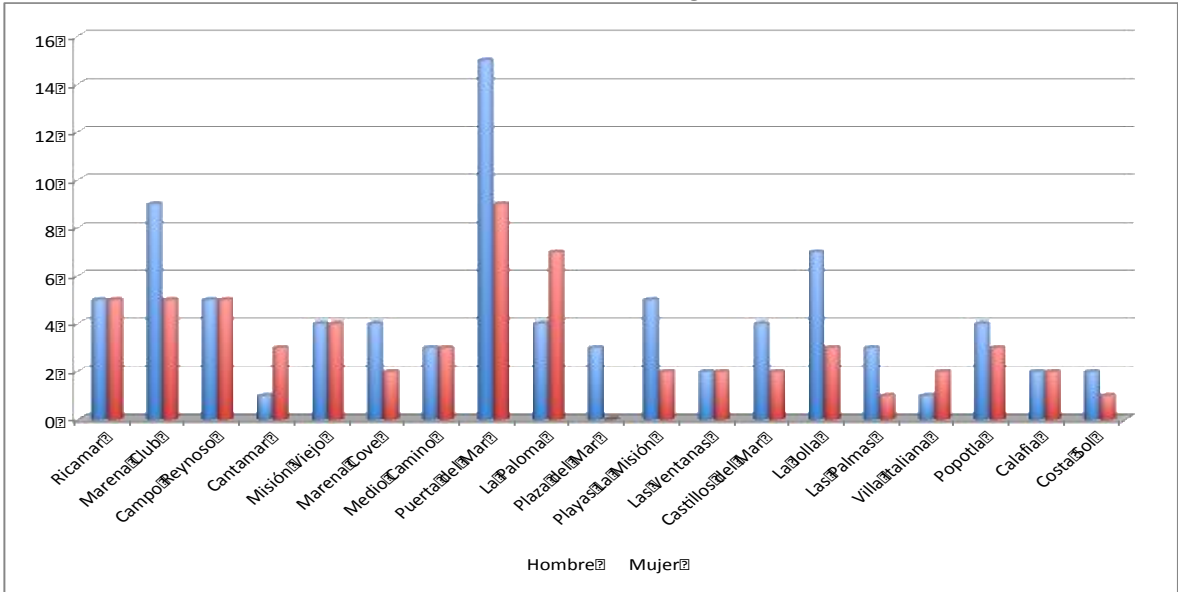
Se pudiera pensar que quienes tienen más de 15 años viviendo en Rosarito son las personas que tienen una propiedad pero no precisamente es así, se trata también de aquellas personas que prefieren rentar para no establecer un lazo de arraigo con la propiedad o bien

por que así esta establecido por el dueño del fraccionamiento. Para el caso del primero tenemos el fraccionamiento Playas La Misión para el caso del segundo se tiene a Popotla.

4.2 Características de la población

Aunado a las características de la vivienda es importante conocer a sus residentes. Como primer acercamiento se tiene que la mayoría de los fraccionamientos mantienen un patrón similar en el número de hombres y mujeres por considerar que la mayoría vive en pareja (Gráfica 7, Mapa 17). Sin embargo, casos como Marena Club, Puerta del Mar, Playas La Misión, La Jolla, Popotla y Castillos del Mar están habitados por una cantidad mayor de hombres en relación a las mujeres, caso contrario sucede en La Paloma y Calafia⁴ en donde la mayoría son mujeres.

Gráfica 7. Sexo de los habitantes, según fraccionamiento

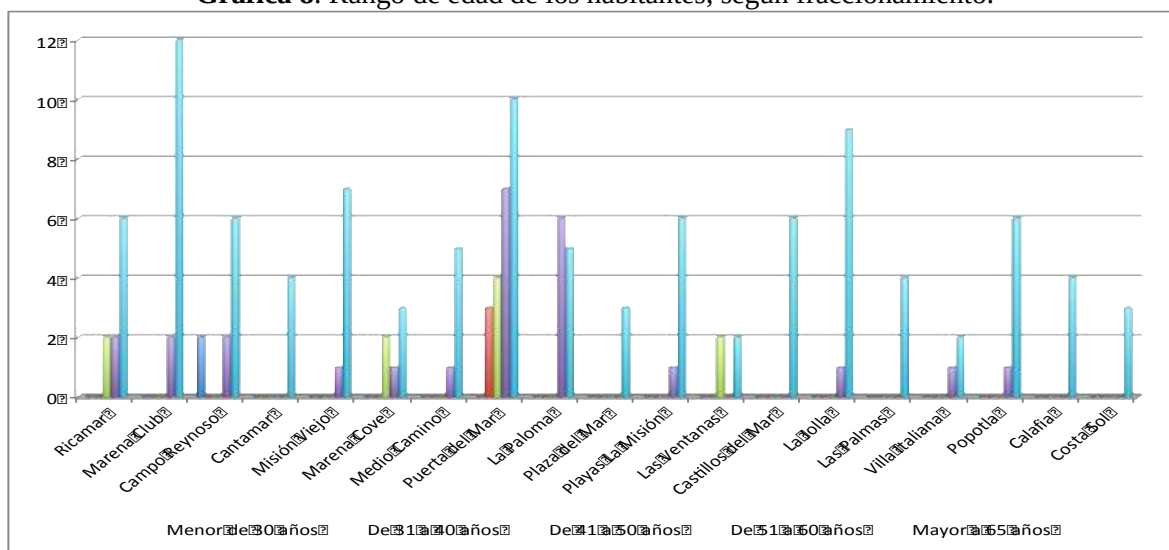


Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

En cuanto a la composición de la población por rango de edad, la mayoría pertenece a la tercera edad (Gráfica 8, Mapa 18). Siendo Ricamar, Puerta del Mar, Marena Cove y Las Ventanas quienes presentan población por debajo de los 50 años de edad.

⁴ Se sustenta el dato a través de una entrevista realizada al personal administrativo del fraccionamiento.

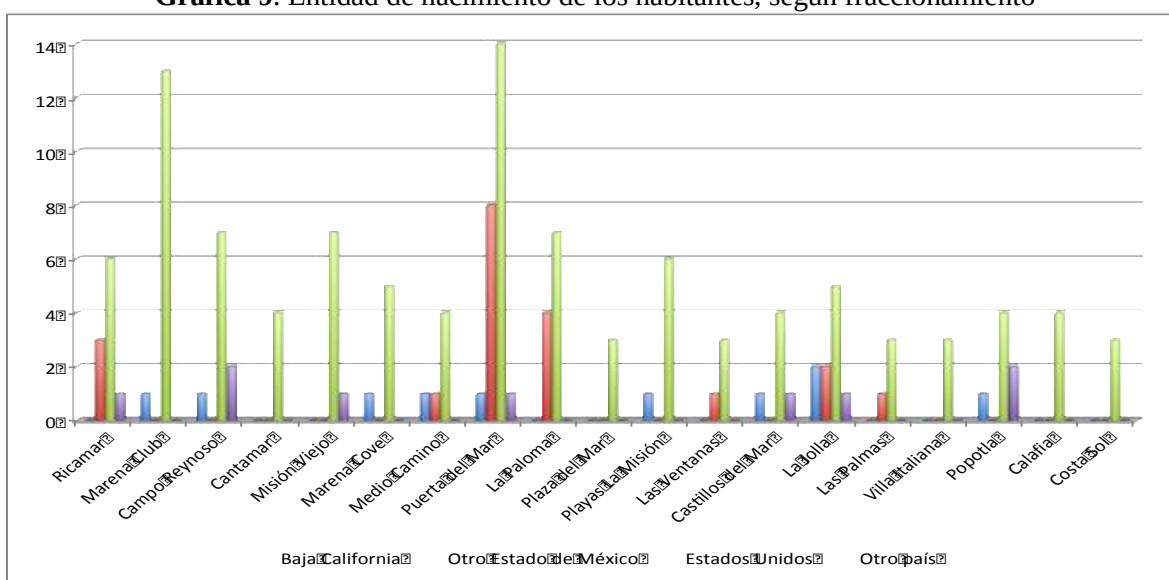
Gráfica 8. Rango de edad de los habitantes, según fraccionamiento.



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

El origen de la población es en su mayoría de Estados Unidos de Norteamérica (Arizona, Coronado, Dakota del Sur, Illinois, Los Ángeles, Michigan, Nebraska, Nevada, New Jersey, New York, Ohio, Santa Ana, San Bernardino, San Francisco, Utah, Washington y Wisconsin); sin embargo, se tienen casos como Ricamar, Medio Camino, Puerta del Mar, La Paloma, Las Ventanas, La Jolla y las Palmas que albergan a población nacional (Gráfica 9, Mapa 19).

Gráfica 9. Entidad de nacimiento de los habitantes, según fraccionamiento

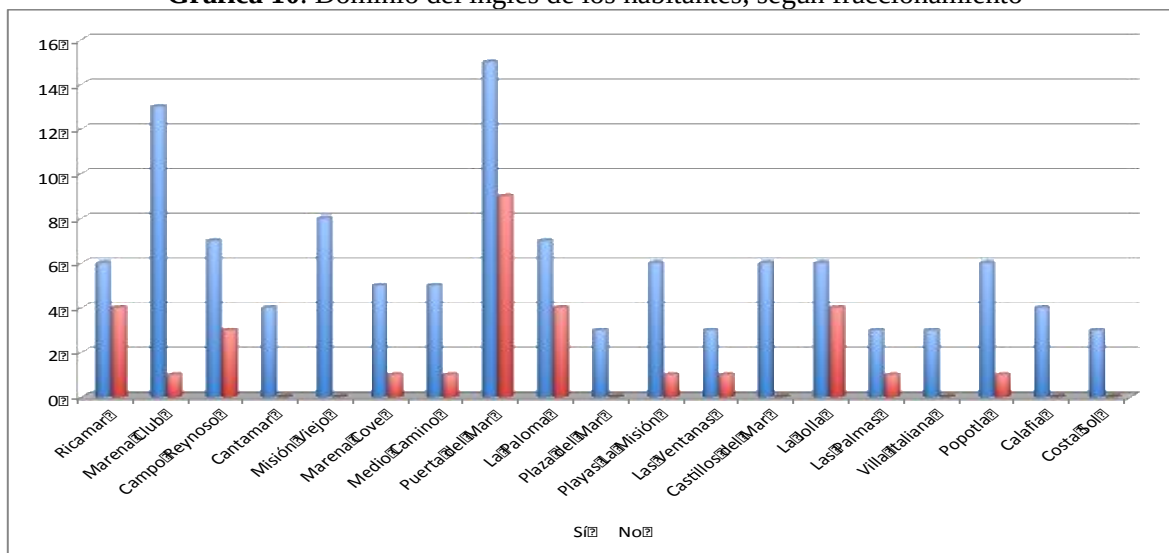


Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

En éstos fraccionamientos se pueden encontrar personas oriundas de Baja California, mayormente de Mexicali pero también de otros estados de la república como: Baja California Sur, Ciudad de México, Chihuahua, Michoacán, San Luis Potosí, Sinaloa y Sonora. No obstante, en Ricamar, Campo Reynoso, Puerta del Mar, Castillos del Mar, La Jolla y Popotla habitan personas de países como: Alaska, Alemania, Canadá, China, Corea, Francia, Hawai, Rusia y Ucrania.

La variedad de nacionalidades permite que sea el inglés el idioma común para comunicarse entre ellos y con la población local (Gráfica 10). Por esta razón todos los extranjeros que habitan en Rosarito lo hablan y poco entienden del español . Esta situación es una limitante para los habitantes del municipio que tienen que comunicarse y adecuarse a las necesidades del residente extranjero.

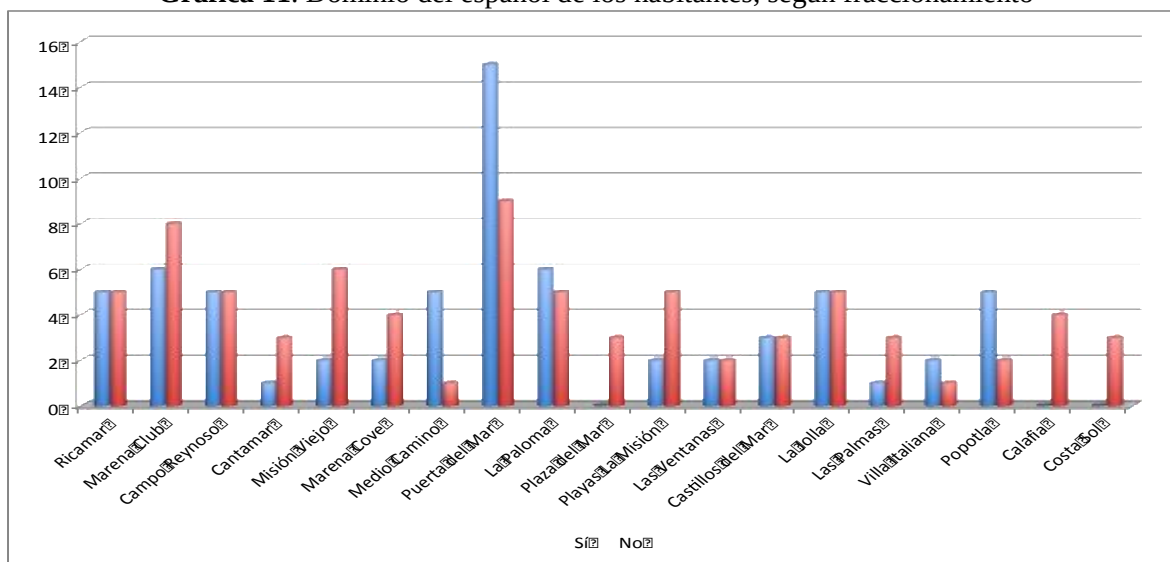
Gráfica 10. Dominio del inglés de los habitantes, según fraccionamiento



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

En la siguiente gráfica podemos observar que los fraccionamientos que presentan dominio del idioma español son aquellos que contienen en su interior a hispanohablantes, sean mexicanos y/o latinos (Gráfica 11). Sin embargo, en los fraccionamientos en donde hay extranjeros ajenos a Estados Unidos comentaron que sí hablan y entienden el español. Caso contrario, se tiene Cantamar, Plaza del Mar, Las Palmas, Calafia y Costa Sol en donde los habitantes sólo hablan inglés. Ello, requiere de considerar la preparación de la población para recibir y atender a este sector de la población.

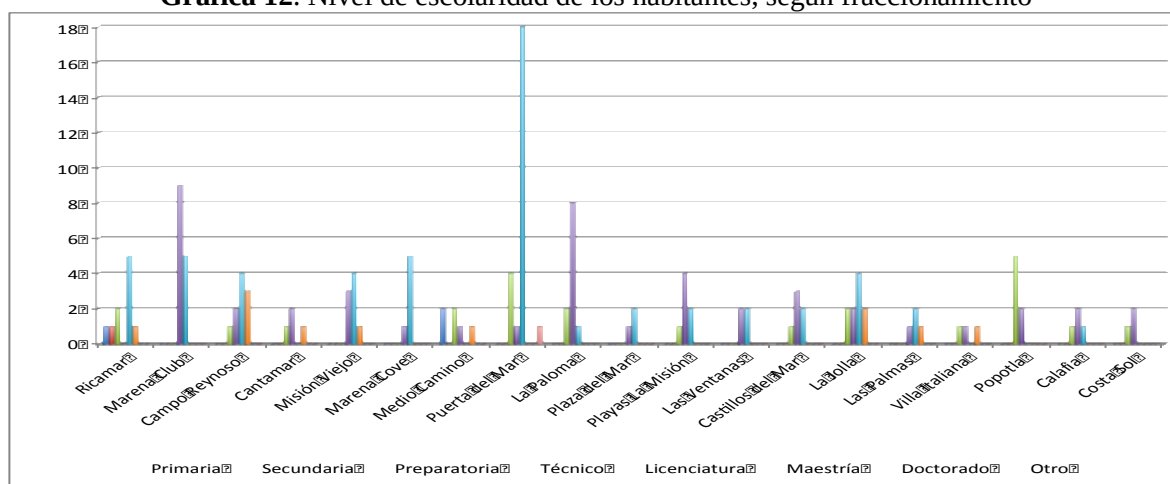
Gráfica 11. Dominio del español de los habitantes, según fraccionamiento



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

La mayoría de la población tiene estudios de bachillerato, bachillerato técnico y nivel superior (Gráfica 12, Mapa 20). No obstante, los fraccionamientos Ricamar, Campo Reynoso, Medio Camino y La Jolla presentan variedad de población con diferentes niveles educativos.

Gráfica 12. Nivel de escolaridad de los habitantes, según fraccionamiento

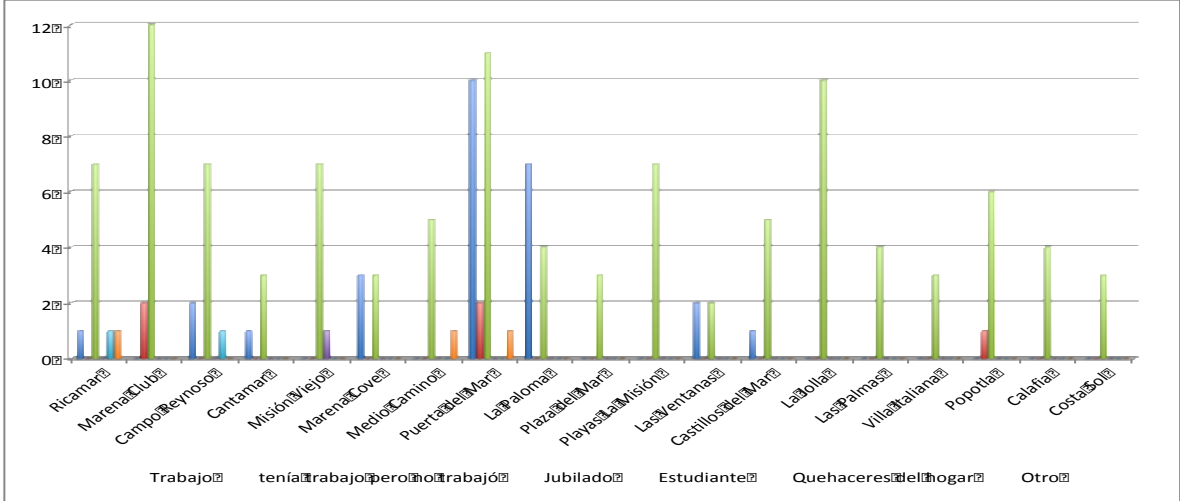


Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

La situación laboral que guardan la mayoría de los habitantes en los fraccionamientos es de jubilación (Mapa 21). Casos como Medio Camino, Plaza del Mar, Playas La Misión, La Jolla, Las Palmas, Villa Italiana, Calafia y Costa Sol están habitadas por jubilados (Gráfica 13). En tanto, Ricamar, Marena Cove, Puerta del Mar, La Paloma, Las Ventanas y Castillos del Mar concentran a población aún en su etapa productiva. Ello,

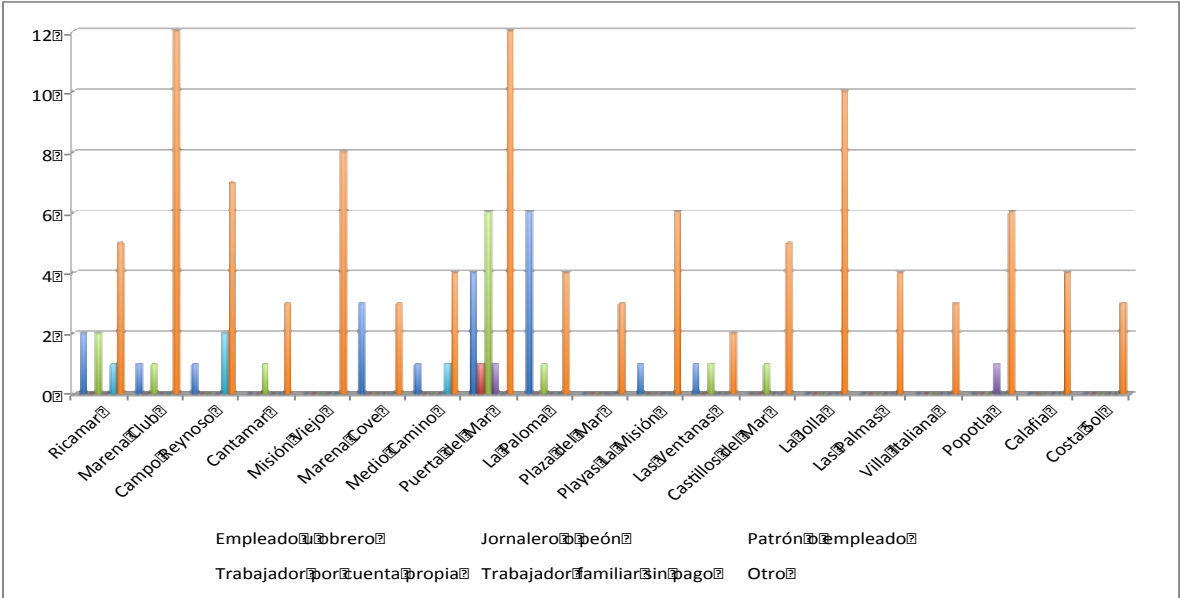
también esta relacionado con los fraccionamientos con población joven en donde su ocupación esta relacionada con ser empleado o trabajador por cuenta propia (Gráfica 14).

Gráfica 13. Situación laboral de los habitantes, según fraccionamiento.



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

Gráfica 14. Posición en el trabajo de los habitantes, según fraccinamiento.

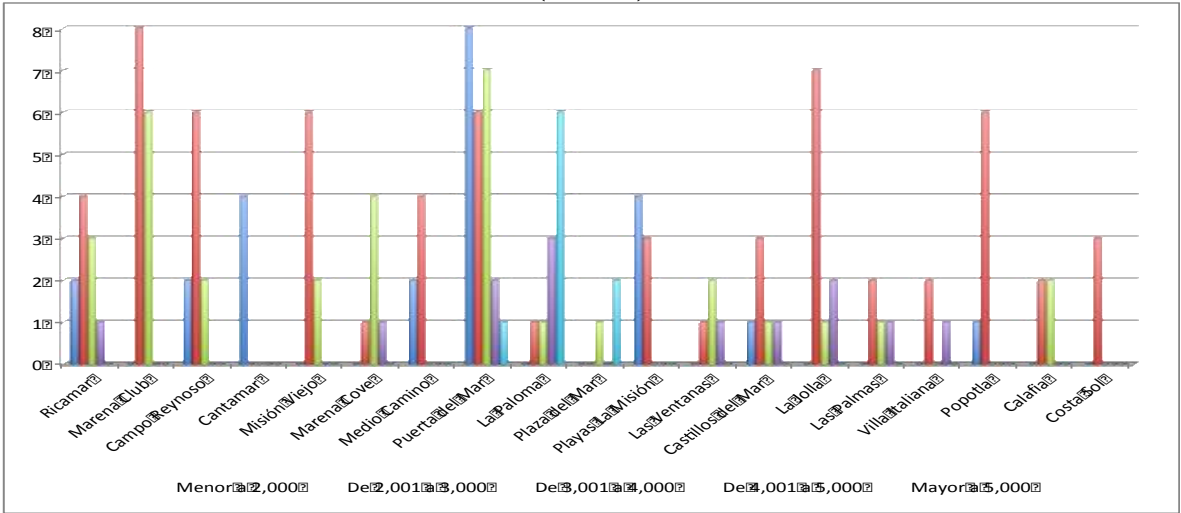


Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

El nivel de ingresos de los habitantes de los fraccionamientos oscila entre los 2,000 a 4,000 dólares mensuales (Gráfico 15, Mapa 22). Esta cifra depende en gran medida del tipo de ocupación por la cual se está jubilado o bien se encuentre activo. Asimismo, estamos hablando de una población de ingresos medios y bajos que en nuestro país les

permite vivir cómodamente sobre todo si lo relacionamos con el costo de la vivienda y los costos de los insumos al interior del municipio.

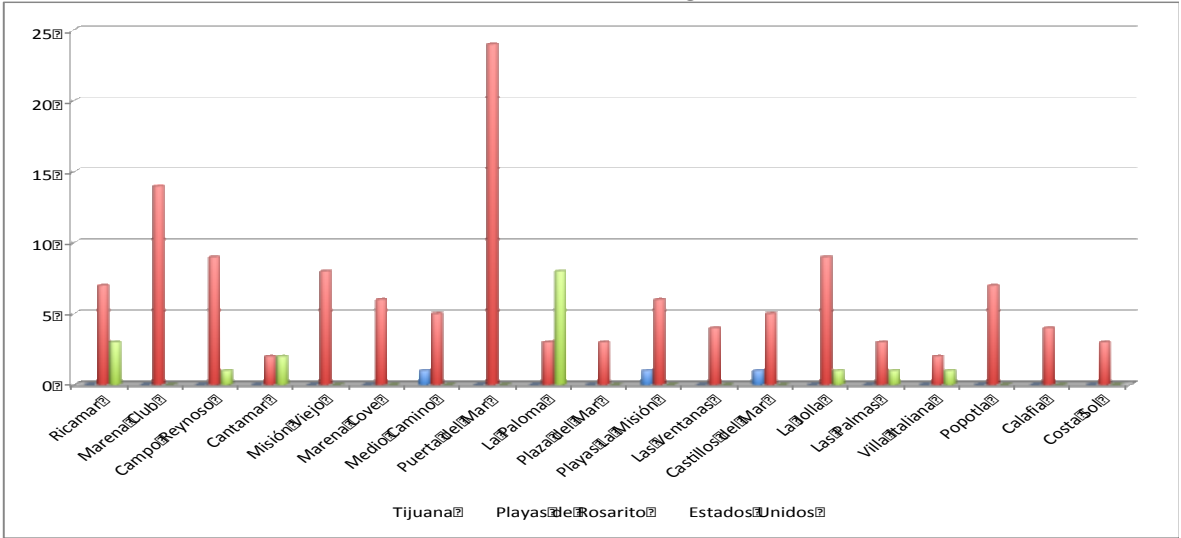
Gráfica 15. Nivel de ingresos de los habitantes, según fraccionamiento.
(Dólares)



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

El consumo de víveres por lo general lo realizan en Rosarito pero sí depende del tipo de bien o servicio que se consuma (Gráfica 16). Por ejemplo, la mayoría mencionó que los productos lácteos y embutidos los compran en Estados Unidos y que solamente los servicios de mantenimiento para sus viviendas, consumo en Restaurantes y Bares y uso de Spas de relajación son los que comúnmente realizan en el municipio.

Gráfica 16. Consumo de víveres, según fraccionamiento

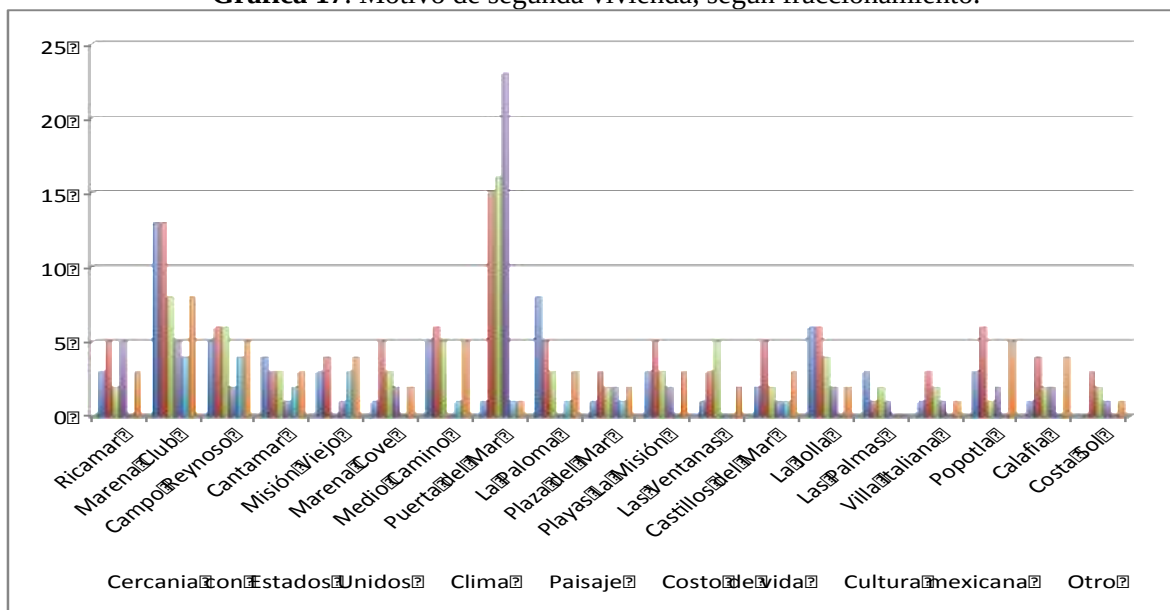


Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

4.3 Rosarito, un lugar para vivir

El motivo principal para elegir a Rosarito como destino de residencia se debe a la cercanía con la frontera y el costo de vida ya que su ingreso les alcanza para vivir cómodamente aquí (Gráfica 17). Asimismo, el clima es un factor de elección pero no el principal ya que como algunos entrevistados comentaron el clima es el mismo en las costas de California, la diferencia radica en que en Rosarito puedes vivir en una casa con playa a un costo menor que en Malibú. Otros más, comentaron que están muy contentos con la cultura mexicana y que adoran la gastronomía del municipio. Ellos disfrutaban de comer en los restaurantes y convivir con las personas que atienden en los negocios. Inclusive hay quienes son fieles a ir a éstos lugares y tratan de hacerlo una vez por semana.

Gráfica 17. Motivo de segunda vivienda, según fraccionamiento.



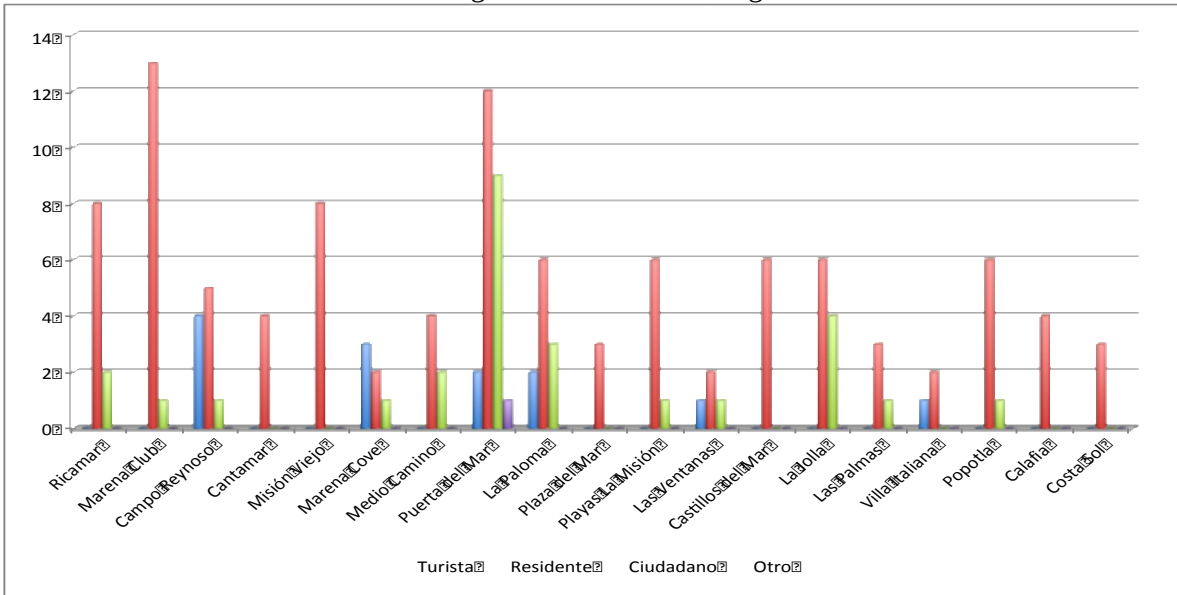
Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

Otro motivo más que le entusiasma de vivir en Rosarito es la privacidad y tranquilidad. A pesar de la inseguridad que se percibe en el país, ellos consideran que el municipio es un lugar seguro para vivir sobre todo tratándose de personas de la tercera edad que buscan estar alejados del bullicio de la ciudad.

En este sentido, la mayoría de los habitantes se encuentran de manera legal en nuestro país (Gráfico 18), son muy pocos los casos en donde se detectaron estancias tipo turista o inclusive sin permiso. La variable de ciudadano aplica no sólo para los mexicanos

sino también para los extranjeros que han decidido tener la doble nacionalidad ya sea por cuestiones legales para la estancia o bien para adquirir una vivienda a su nombre.

Gráfica 18. Situación legal de los habitantes, según fraccionamiento.

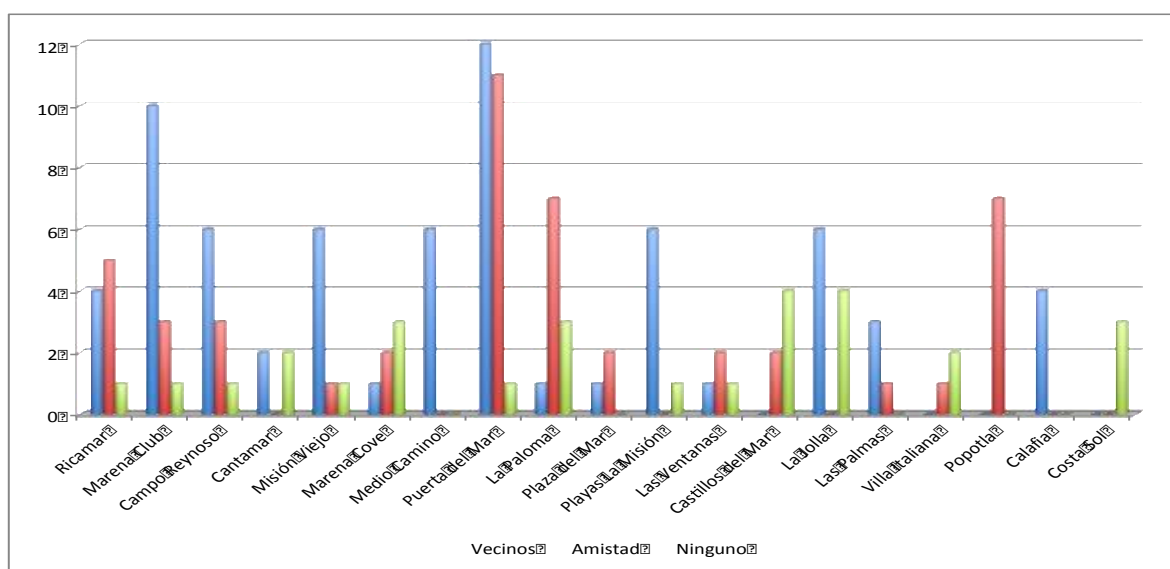


Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

En su totalidad, los residentes de los fraccionamientos se trasladan en automóvil y ello se facilita por que los fraccionamientos se encuentran sobre la carretera libre a Ensenada. Solamente dos casos mencionaron que hacían uso del autobús para llegar a sus destinos. Asimismo, cabe mencionar que todos los entrevistados coinciden en que se consideran residentes y no turistas, esto genera controversia sobre todo por el uso del término “turismo residencial”.

El tipo de relación social en cada fraccionamiento dependerá de la organización que exista al interior del mismo (Gráfica 19). Esto es, hay fraccionamientos, muy pocos, que cuentan con una mesa directiva que esta al pendiente de las necesidades de la comunidad. Sin embargo, en la mayoría de los fraccionamientos hay poco interés por interactuar con otros vecinos, quizás esto último se debe a la alta movilidad de su población lo que no les permite mantener una comunicación constante y por ende desconocen la comunicación que pueda darse entre ellos.

Gráfica 19. Tipo de relación social al interior del fraccionamiento.

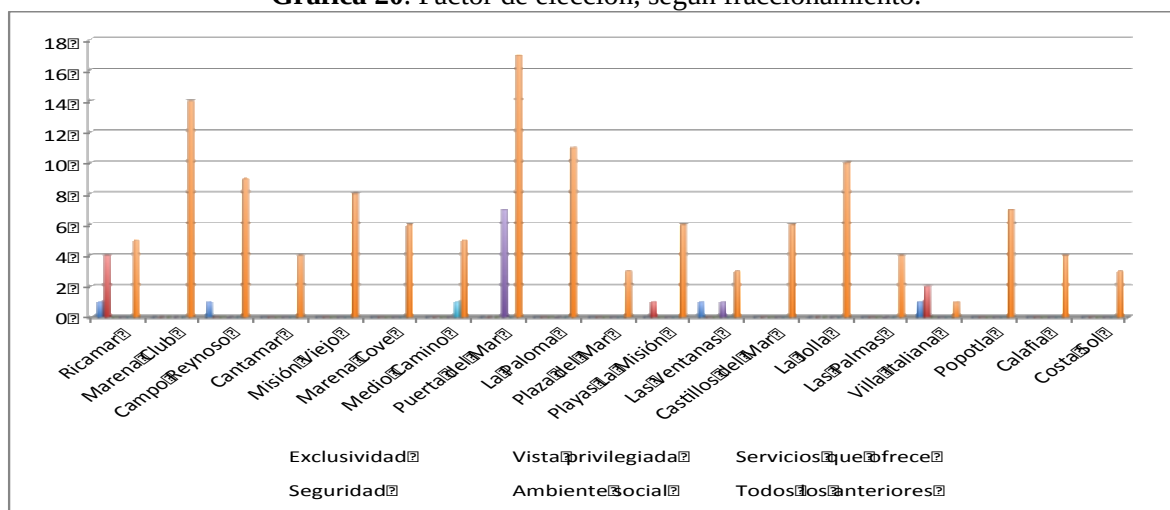


Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

Por último, elegir un fraccionamiento como lugar de residencia tiene que ver con varios factores, entre ellos: la exclusividad, seguridad, vista privilegiada, ambiente social y servicios que ofrece en su interior (Gráfica 20). Por ejemplo, la exclusividad es una característica que les permite estar alejados del exterior y sólo tienen acceso los que están invitados. La seguridad les proporciona un ambiente libre, al interior del fraccionamiento se sienten libres y protegidos. No obstante, este tema es importante tanto para los residentes como para los dueños de los fraccionamientos ya que debido a la ola de inseguridad en el país, los retenes han sido una necesidad por mandato federal que a su vez ha perturbado la tranquilidad de quienes viven en Rosarito y tienen que transitar todos los días por éstos módulos militares.

Algunos negocios que se encuentran sobre la carretera libre Tijuana-Ensenada, mencionaron que esta medida aleja a los turistas. Aunado a lo anterior, cabe mencionar que la mayoría de los residentes extranjeros mantienen comunicación con otras redes de extranjeros en donde se informan sobre los acontecimientos sociales, económicos, políticos y culturales del país. Ello, bien puede ahuyentar o atraer a más población hacia el municipio.

Gráfica 20. Factor de elección, según fraccionamiento.



Fuente: elaboración propia con base a datos obtenidos en campo.

La vista privilegiada es un factor importante que ha sido aprovechado a pesar de las características geográficas y la limitante que resulta la carretera libre para expandirse. Al respecto, la falta de planeación en algunos fraccionamientos no ha perturbado su crecimiento y su mantenimiento a lo largo de los años.

El ambiente social y los servicios que ofrecen los fraccionamientos se suman a los atractivos de pertenecer a estos lugares. En todos los fraccionamientos existe una relación cordial entre residentes y la administración del lugar. Otros más, mencionaron que es muy cómodo vivir en un fraccionamiento por que el personal administrativo y de mantenimiento les resuelven la mayor parte de las dudas o problemas sobre el sistema de vida mexicano.

En general, éstas características hacen de Rosarito un lugar atractivo para tener una vivienda alternativa, sobre todo por el alto nivel de calidad de vida que se puede tener y el trato amable y hospitalario por parte de la población local que les acoge.

V. Recomendaciones

La elaboración del diagnóstico sobre las viviendas turísticas en la zona costa del municipio de Playas de Rosarito nos sugiere las siguientes recomendaciones:

- Primeramente, se sugiere llevar a cabo un análisis del marco jurídico para la revisión de las leyes que influyen en el desarrollo urbano, poblamiento del municipio para la integración de los fraccionamientos a la dinámica local.
- Revisado el marco jurídico elaborar propuestas para la actualización de las leyes que permitan se realice el padrón de habitantes de los fraccionamientos que no están registrados como localidades y agregarlos en la cartografía catastral del municipio.
- Se sugiere regular los planes de modificación de los fraccionamientos con el fin de mantener y controlar las condiciones de uso de suelo que existen en el municipio. Asimismo, elaborar junto con la población programas de expansión de los servicios públicos básicos (agua y drenaje).
- Existe una disociación entre los fraccionamientos para trabajar de manera conjunta. Se sugiere invitar a los administradores de los fraccionamientos a reuniones de trabajo con las autoridades municipales para la integración de los planes y programas de trabajo para la atención de las necesidades de la población en los diferentes fraccionamientos.
- Existe la necesidad de fortalecer las instancias que de manera directa proporcionan algún tipo de servicio público a la población residente y extranjera. Por ello, se sugiere la capacitación y el dominio del idioma inglés como una acción para menguar las limitantes en la comunicación.
- Con relación al punto anterior, se sugiere también el regreso de la policía turística para salvaguardar a este sector de la población.
- De acuerdo con las características de la población que en su mayoría es de la tercera edad, se sugiere tomar en cuenta las necesidades próximas que este segmento de la población requiere como servicios de salud, de alimentación y cuidado. Al respecto, se sugiere capacitar a la población local para cubrir las necesidades de la población extranjera; generando así empleos especializados en atención a los adultos mayores.
- Con la actual crisis económica se estima un incremento considerable de extranjeros hacia Rosarito. Por ejemplo, actualmente algunas parejas que tienen años viviendo

en el municipio empiezan a traer a sus hijos y sus familias por que les reditúa en el costo de vida. Esta situación traerá consigo un alza en la demanda de servicios para esta población que con ingresos altos puede y tiene derecho de exigir por ellos.

VI. Bibliografía

- ABELLÁN García, Antonio, 1993, "La decisión de emigrar en las personas de edad". *Estudios Geográficos*, No. 210, pp. 5-17.
- ARIAS, Esteban, 2007, "Análisis del papel del turismo residencial en la cabecera municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México". *El Periplo Sustentable*. No. 12. Universidad Autónoma del Estado de México. Mayo.
- BRINGAS, Nora, 1989, "Quienes se llevan la mayor tajada en los fideicomisos para extranjeros. El Caso del corredor Tijuana-Ensenad", *Cultura Norte*, vol. 2, núm. 10.
- BRINGAS, Nora L., 1993, "Uso del suelo y configuración turística del corredor Tijuana-Ensenada". *Urbanización y servicios*, vol. I. México: El Colegio de la Frontera Norte y Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, pp. 69-95.
- BRINGAS, Nora L., 1995, "Turismo, municipio y desarrollo regional en la frontera norte: el caso del corredor turístico Tijuana-Ensenada" en Tonatiuh Guillén y Gerardo Ordoñez (Coords.) *El municipio y el desarrollo social de la frontera norte*. México: Colef y Fundación Friedrich Ebert, pp. 93-129.
- BRINGAS, Nora, 2002, "Desarrollo turístico y dinámica de evolución de usos del suelo en el corredor costero Tijuana-Ensenada (COCOTREN)", ponencia presentada en el *IV Congreso Nacional de Investigación Turística*. Organizado por la Secretaría de Turismo (SECTUR), celebrado en la ciudad de Veracruz, Veracruz, del 24 al 26 de octubre del 2002.
- CALLEJO, Javier; Gutiérrez, Jesús y Viedma, Antonio, 2008, "Los españoles más viajeros". *Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, Enero, Vol. 6 No. 001. Universidad de la Laguna, España, pp. 37-51.
- CANO, Araceli, 2007, "Mi Segundo Hogar," CNN Expansión.com, 27 de febrero, 2007 <http://www.cnnexpansion.com/expansion/mi-segundo-hogar>.
- CARRANZA, Gabriela y Roldán, Ana Isabel, 2010, "Turismo residencial y migración de larga duración: San Miguel de Allende y la Ribera del Lago de Chapala" en Daniel Hiernaux (Coord.) *Las segundas residencias en México: un balance*. Plaza y Valdés Editorial, México, p. 237.
- CASTELLS, Manuel, 1974, *La cuestión urbana*, Siglo XXI Editores, Madrid.
- CASTILLO, Octavio, Villar, Alberto, 2011, "La conformación del espacio urbano de Cancún: una aproximación al estudio de la segregación socio-espacial" en *Quivera*, vol. 13, núm. 1, enero-junio, pp. 83-101. Universidad Autónoma del Estado de México, México.
- COLTMAN, Michael, 1998, *Introduction to Travel and Tourism: An International Approach*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- COOPER, Chris, Fletcher, John, Fyall, Alan, Gilbert, David y Wanhill, Stephen, 2007, *El turismo: Teoría y práctica*. Síntesis, Madrid
- DE LA TORRE, Francisco, 1987, *Administración de Agencias de Viajes*, Continental, México.
- DEHOORNE, Olivier, 2002, "Tourisme, travail, migration: interrelations et logiques mobilitaires", *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 18(1), pp. 7-36.
- DUHAMEL, Philippe, 1997, "Les résidents étrangers européens à Majorque (Baléares). Pour une analyse de la transformation des lieux touristiques", *Thèse*, Paris VII, 750 p.

- ENRÍQUEZ, Jesús, 2008, "Las nuevas ciudades para el turismo. Caso Puerto Peñasco, Sonora, México". *Scripta Nova*. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. vol. XII, núm. 270 (91). Barcelona: Universidad de Barcelona.
- ESPINOZA López, Ana Elena, 1998, "El turismo en la transformación urbana de Playas de Rosarito, B.C." Tesis de Maestría en Desarrollo Regional. El Colegio de la Frontera Norte, México.
- FONDO Nacional de Fomento al Turismo, 2010, *Inversión Infraestructura Turística. Centros Integralmente planeados (CIP'S)*. Secretaría de Turismo, México.
- GÁRRIZ, Iranzu, 2011, "The Right to the City as a conceptual framework to study the impact of North-South Migration" en *Lifestyle Migration II*, vol. 2, núm. 1 pp. 3-33.
- GURRAN, Nicole, 2011, "Migración residencial y transformación social en las costas australianas" en Mazón, Tomás, Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro (Editores), *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Barcelona, Editorial Milrazones, pp. 103-128.
- GUSTAFSON, Per, 2002, "Turismo y movimientos migratorios estacionales de personas jubiladas", *Annals of Tourism Research* en español, 4(2), pp. 337-359.
- HARVEY, Daniel, 1977, *Urbanismo y desigualdad social*. México, Siglo XXI S.A.
- HIERNAUX-Nicolás, Daniel, 2005, "La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano" en *Scripta Nova*, Revista electrónica de Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 194 (05).
- HIGUERAS Arnal, Antonio, 2003, *Teoría y método de la Geografía*. Prensas Universitarias de Zaragoza, España.
- HUETE, Raquel, 2009, *Turistas que llegan para quedarse. Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial*. Publicaciones Universidad de Alicante, España.
- HUETE, Raquel, Alejandro Mantecón y Tomás Mazón, 2008, "¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?" *Cuadernos de Turismo*, No.22; pp. 101-121.
- INEGI, 2010, *Inventario Nacional de viviendas*. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Web: www.inegi.gob.mx. (Consultado el 15 de agosto del 2013).
- INEGI, 2010, *Censo General de Población y Vivienda*. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Web: www.inegi.gob.mx. (Consultado el 15 de agosto del 2013).
- JANOSCHKA, Michael, 2011, "Imaginaris del turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares: una relación conflictiva" en Mazón, Tomás, Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro (Editores), *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Barcelona, Editorial Milrazones, pp. 81- 102.
- JIMÉNEZ, Alfonso y Sosa, Pricila, 2010, "El turismo de segundas residencias en Cancún y la Riviera Maya: una visión panorámica de su evolución al inicio del milenio" en Daniel Hiernaux (Coord.) *Las segundas residencias en México: un balance*. Plaza y Valdés Editorial, México, p. 237.
- JURDAO, Francisco, 1979, *España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid: Endymion.
- KING, Russell, Warnes, Anthony and Williams, Allan, 1998, "International retirement migration in Europe" en *International Journal of Population Geography*, Núm. 4.
- KIY Richard y Anne McEnany, 2010, "Tendencias sobre la vivienda y los bienes raíces entre los estadounidenses que se retiran en las comunidades costeras de México" en

- Serie de Trabajos de investigación sobre la jubilación de estadounidenses en México*, International Community Foundation. Mayo, Online.
- LASH, Scott y Urry, John, 1998, *Economías de signos y espacio; sobre el capitalismo de la posorganización*. Amorrortu Editores, Buenos Aires, 1998.
- LEFEBVRE, Henri, 1971, *De lo rural a lo urbano*. Barcelo: Península.
- LEFEBVRE, Henri, 1996, "The Right to the City" en Henri Lefebvre, *Writings on Cities*. Cambridge, Mass: Blackwell, 63-184.
- LEVIN, Richard y David Rubin, 2004, *Estadística para Administración y Economía*, Editorial Prentice Hall, Madrid.
- LIZÁRRAGA Morales, Omar, 2009, "Redes e Impacto Social del Turismo Residencial de jubilados estadounidenses en Mazatlán, Sinaloa y Cabo San Lucas, Baja California Sur" en *Topofilia, Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*. Hermosillo: Centro de Estudios de América del Norte, El Colegio de Sonora, 1 de abril de 2009, vol. I, núm. 3.
- LÓPEZ, Álvaro, 2002, "Análisis de los flujos turísticos en el corredor Los Cabos, Baja California Sur" en *Investigaciones Geográficas*, Boletín del Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, Núm. 47, pp. 131-149.
- LXII Legislatura, 2013, "Dictamen de decreto de la reforma al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en material de propiedad para extranjeros" en *Gaceta Parlamentaria*, Núm. 3755-IV. Palacio Legislativo de San Lázaro.
- MAZÓN, Tomás y Antonio Aledo, 2005, "El dilema del turismo residencial ¿turismo o desarrollo inmobiliario?" en Tomás Mazón y Antonio Aledo (coords.) *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Universidad de Alicante, España, págs. 13-30.
- MAZÓN, Tomás, Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro (Editores), 2009, *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona, Editorial Icaria. España.
- MAZÓN, Tomás, Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro (Editores), 2011, *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Barcelona, Editorial Milrazones, 267 pp. España.
- MENDOZA, Cristóbal, 2010, "Los destinos del norte: el turismo residencial en Tijuana-Rosarito-Ensenada y Puerto Peñasco" en Daniel Hiernaux (Coord.) *Las segundas residencias en México: un balance*. Plaza y Valdés Editorial, México, p. 237.
- MOCHÓN, Francisco, 2004, *Economía y Turismo*, editorial McGraw Hill. España.
- MONTANARI, Armando, y Williams, Allan (Eds.), 1995, *European tourism: Regions, spaces, and restructuring*. Chichester, UK: Wiley.
- MURRAY R. Spiegel y Larry J. Stephens, 2005, *Estadística*. 4ta. Edición. McGraw Hill, México.
- NUDRALI, Özlem y Görer Tamer, Nilgün, 2011, "La búsqueda de la buena vida en un entorno cambiante: el caso de Didim, Turquía" en Mazón, Tomás, Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro (Editores), *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Barcelona, Editorial Milrazones, pp. 155-178.
- O'REILLY, Karen, 2007, "The Rural Idyll, Residential Tourism, and the Spirit of Lifestyle Migration", en *ASA Conference 2007* Londres. London Metropolitan University, 10-13 abril, 2007.

- ORTIZ Figueroa, Jesús, 1983, "Rosarito" en David Piñera Ramírez (coord.), *Historia de Tijuana. Semblanza general*, Centro de Investigaciones Históricas, UNAM-UABC, Tijuana, B.C.
- ORTIZ Figueroa, Jesús, 1985, "Rosarito a partir de los años treintas" en David Piñera Ramírez (coord.), *Historia de Tijuana. Semblanza general*, Centro de Investigaciones Históricas, UNAM-UABC, Tijuana, B.C.
- PAPADEMETRIOU, Demetrios, 2006, *America's Emigrants. US retirement migration to Mexico and Panama*. Migration Policy Institute.
Disponible en: www.migrationpolicy.org/pubs/americas_emigrants.pdf
- PDUCP, 2007, Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playas de Rosarito, B.C. 2007-2020. H. Ayuntamiento de Playas de Tijuana.
- PÉREZ-Campuzano, Enrique, 2010, "Segregación socioespacial en ciudades turísticas, el caso de Puerto Vallarta, México" en *Región y Sociedad*, vol. XXII, núm. 49, pp. 143-176. El Colegio de Sonora, México.
- POON, Auliana, 1989, "Competitive strategies for a new tourism", en *Progres in Tourism. Recreation and Hospitality Management*, vol. 1, Bethaven Press, Londres.
- PUGA, Dolores, 2001, "Un lugar en el sol. Inmigración internacional de jubilados hacia Costa Rica" en *Población del istmo 2000: Familia, Migración, Violencia y medio ambiente*. Rosero (Coord). Centro Centroamericano de población. San José. Pp.253-276.
- RAMÍREZ, Irma y Osorio, Maribel, 2010, "Turismo residencial y desarrollo local en el Estado de México" en Daniel Hiernaux (Coord.) *Las segundas residencias en México: un balance*. Plaza y Valdés Editorial, México, p. 237.
- REQUEJO Liberal, Juan, 2008, "¿Por qué lo llaman turismo cuando quieren decir promoción inmobiliaria? En *Destinos turísticos, viejos problemas, ¿nuevas soluciones?*: X Coloquio de geografía del turismo, ocio y recreación. Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- RODRÍGUEZ, Vicente, 2004, "Turismo residencial y migración de jubilados" en *Mediterráneo Económico*, vol. 5, págs. 233-253.
- TALAVERA, Francisco, 1982, *Lago de Chapala, turismo residencial y campesinado*. Volumen 105 de Colección científica. Instituto Nacional de Antropología e historia, Centro Regional de occidente, p.163
- TORRES Chabert, Hugo (Comp.), 1998, *Playas de Rosarito. El proceso de municipalización*. Sin editorial.
- VALLES Martínez, Miguel, 2007, *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional*, Síntesis, Madrid.
- VERA Rebollo, Fernando (coord.), F. López Palomeque, Manuel Marchena Gómez y Salvador Antón Clavé, 1997, *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Barcelona, Ariel.
- VERDUZCO, Basilio, Bringas y Valenzuela, Basilia, 1995, *La ciudad compartida. Desarrollo urbano, comercio y turismo en la región Tijuana-San Diego*, Guadalajara, Jal., Universidad de Guadalajara y El Colegio de la Frontera Norte.
- WILLIAMS, Allan; y Hall, Michael, 2000, "Tourism and migration: new relationships between production and consumption", *Tourism Geographies*, Vol. 2, No. 1, pp. 5-27.

VII. Anexos

ANEXO 1. EL instrumento de medición

a. Diseño del cuestionario para residentes de los fraccionamientos

Questionnaire

Ageb: _____

Date: _____

Address: _____

I. Housing Characteristics	
1. Property type. What type of home is it?	2. The house where you stay, is it
Single home 1	Self owned 1
Duplex 2	Rental 2
Apartment in a building 3	Federal Zone Concession 3
Mobile home 4	Lent by Family / Friend 4
Trailer or camper 5	Fideicomiso 5
Other 6	Other 6
Which?	Which?
3. How many people are staying in the house?	4a. If you are the owner, what is the approximate cost of this house.
	How much? _____
	4b. if you are renting,
	How much do you pay monthly _____
	4c. Another
	Which? _____
	How much? _____
5. Does the house have the basic services like water, electricity and sewage?	6. How long have you been living in this house?
Yes 1	Months ()
No 2	Years ()
II. Personal Characteristics	
7. Sex	8. Age: How old are you?
Male 1	Less than 30 () 31-40 () 41-50 () 51-60 ()
Female 2	More than 65 ()
9. Place of Birth	10. Is English your first language?
Baja California? 1	Yes No
What town?	What is your mother tongue?
In another Mexican state: 2	
¿What state?	
In the United States 3	11. Do you speak Spanish?
Which state?	Yes 1
In another country 4	No 2
Which country?	
12. Schooling	13. In 2005, you were living....?
Did you finish?	
None 00	In Baja California? 1
Preschool 01	What town?
Primary 02	In another Mexican state: 2
Junior High school 03	What state?
High school 04	In the United States 3
Technical degree 05	Which state?
Bachelor 06	In another country 4
Master 07	Which country?
Doctorate 08	

Other Which?	09	
14. Employment status. Last week did you... Work? 1 Have a job, but did not work? 2 Seek work? 3 Are you Retired? 4 Are you a student? 5 Are you a housewife? 6 Other 7		15. Last week, at work, were you An employee? 1 A laborer? 2 An assistant? 3 A business owner? 4 Self-employed? 5 An unpaid family worker? 6 Other 7
16. What is your income? Weekly 1 A fortnight 2 Monthly 3 Yearly 4 No income 5 Approximate amount:		17. Normally, where do you buy your groceries? Tijuana 1 Rosarito Beach 2 United States 3 Other 4 Which?
III. Characteristics of stay in Rosarito		
18. Reason for staying in Rosarito Beach: Holiday 1 Business 2 Visiting family or friends 3 Vacation home 4 Period of stay: () Days () Months		19. Your current legal status in Rosarito Beach is Tourist 1 Resident (Fm2 and Fm3) 2 Citizen 3 Other 4 Which?
20. Did you come to Rosarito Beach by...? Auto 1 Bus 2 Other 3 Which?		21. Reasons for choosing Rosarito Beach: The proximity to the U.S. 1 The weather 2 The landscape 3 The cost of living 4 Health services 5 Mexican culture 6 Other 7 Which?
IV. Characteristics of interaction		
22. What kind of interaction do you have with the local community? Consumption of local services 1 Consumption of goods 2 Cultural or social interaction 3 All of the above 4 Other 5 Which?		23. Within your gated community, what type of interaction do you have with other residents? Neighbors 1 Friendship 2 None 3 Why?
24. What do you like most about living in this gated community? Exclusivity 1 Privileged view 2 Services offered 3 Security 4 Social environment 5 All of the above 6		25. Would you recommend living in Rosarito Beach to others? Yes 1 No 2 Why?
V. Comments:		

ANEXO 2. La vivienda y su población según fraccionamiento.

Cuadro 3. Tipo de vivienda según fraccionamiento

Fraccionamiento	Unifamiliar	Duplex	Multifamiliar	Pre-fábrica Móvil	Trailer o camper	Otro
Ricamar	6	0	3	0	1	0
La Paloma	4	0	6	0	0	1
Castillos del Mar	6	0	0	0	0	0
La Jolla	0	0	10	0	0	0
Las Palmas	4	0	0	0	0	0
Villa Italiana	3	0	0	0	0	0
Popotla	0	0	0	7	0	0
Calafia	1	0	3	0	0	0
Costa Sol	0	0	3	0	0	0
Marena Club	7	0	7	0	0	0
Rosa Mar	0	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0	0
Las Ventanas	4	0	0	0	0	0
Campo Reynoso	10	0	0	0	0	0
Cantamar	4	0	0	0	0	0
Misión viejo	8	0	0	0	0	0
Marena Cove	6	0	0	0	0	0
Medio Camino	6	0	0	0	0	0
Puerta del Mar	24	0	0	0	0	0
Plaza del Mar	3	0	0	0	0	0
Playas La Misión	7	0	0	0	0	0

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 4. Situación de la vivienda según fraccionamiento

Fraccionamiento	Propia	Renta	Concesión zona federal	Prestada	Fideicomiso
Ricamar	8	2	0	0	0
La Paloma	9	1	0	0	1
Castillos del Mar	3	3	0	0	0
La Jolla	10	0	0	0	0
Las Palmas	3	1	0	0	0
Villa Italiana	3	0	0	0	0
Popotla	1	6	0	0	0
Calafia	2	2	0	0	0
Costa Sol	1	2	0	0	0
Marena Club	9	5	0	0	0
Rosa Mar	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0
Las Ventanas	3	1	0	0	0
Campo Reynoso	1	9	0	0	0
Cantamar	4	0	0	0	0
Misión viejo	5	3	0	0	0
Marena Cove	4	2	0	0	0
Medio Camino	6	0	0	0	0
Puerta del Mar	16	6	1	1	0
Plaza del Mar	3	0	0	0	0
Playas La Misión	4	3	0	0	0

Cuadro 5. Número de habitantes por vivienda, según fraccionamiento

Fraccionamiento	1	2	3	4	5
Ricamar	1	5	2	1	1
La Paloma	1	10	0	0	0
Castillos del Mar	0	5	0	1	0
La Jolla	1	7	1	1	0
Las Palmas	0	4	0	0	0
Villa Italiana	1	2	0	0	0
Popotla	0	6	1	0	0
Calafia	0	3	1	0	0
Costa Sol	0	3	0	0	0
Marena Club	3	10	1	0	0
Rosa Mar	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0
Las Ventanas	1	3	0	0	0
Campo Reynoso	1	7	1	1	0
Cantamar	0	4	0	0	0
Misión viejo	1	6	1	0	0
Marena Cove	0	6	0	0	0
Medio Camino	0	6	0	0	0
Puerta del Mar	6	16	0	0	2
Plaza del Mar	0	3	0	0	0
Playas La Misión	1	6	0	0	0

Fuente: elaboración propia.**Cuadro 6.** Costo de la vivienda según fraccionamiento (Dólares)

Fraccionamiento	Menor a 100,000	De 101,000 a 200,000	De 201,000 a 300,000	De 301,000 a 400,000	Mayor a 400,000
Ricamar	1	3	3	0	0
La Paloma	0	7	4	0	0
Castillos del Mar	0	2	1	0	0
La Jolla	0	0	6	3	1
Las Palmas	0	1	2	0	0
Villa Italiana	0	1	2	0	0
Popotla	0	1	0	0	0
Calafia	0	0	0	2	0
Costa Sol	0	0	1	0	0
Marena Club	0	1	4	4	0
Rosa Mar	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0
Las Ventanas	0	0	0	0	3
Campo Reynoso	2	2	0	0	0
Cantamar	1	3	0	0	0
Misión viejo	0	0	0	3	2
Marena Cove	0	0	1	1	2
Medio Camino	0	0	0	5	1
Puerta del Mar	0	4	2	4	6
Plaza del Mar	0	0	0	1	2
Playas La Misión	0	2	1	1	0

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 7. Costo de rentar una vivienda según fraccionamiento

Fraccionamiento	Menor a 300	De 301 a 600	De 601 a 900	Mayor a 901
Ricamar	0	0	1	1
La Paloma	0	0	0	0
Castillos del Mar	0	0	2	1
La Jolla	0	0	0	0
Las Palmas	0	0	0	1
Villa Italiana	0	0	0	0
Popotla	0	2	4	0
Calafia	0	0	1	1
Costa Sol	0	0	2	0
Marena Club	0	0	4	1
Rosa Mar	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0
Las Ventanas	0	0	0	1
Campo Reynoso	9	1	0	0
Cantamar	0	0	0	0
Misión viejo	0	0	2	1
Marena Cove	0	0	1	1
Medio Camino	0	0	0	0
Puerta del Mar	3	1	0	6
Plaza del Mar	0	0	0	0
Playas La Misión	0	0	3	0

Fuente: elaboración propia.**Cuadro 8.** Tiempo de residir en la vivienda según fraccionamiento (años)

Fraccionamiento	Menor de 1	De 2 a 5	De 5 a 10	De 11 a 15	Más de 16
Ricamar	1	4	4	0	1
La Paloma	0	2	7	1	1
Castillos del Mar	1	3	1	0	1
La Jolla	1	8	1	0	0
Las Palmas	1	2	0	1	0
Villa Italiana	0	2	1	0	0
Popotla	0	1	3	2	1
Calafia	0	3	1	0	0
Costa Sol	0	2	1	0	0
Marena Club	1	10	3	0	0
Rosa Mar	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0
Las Ventanas	1	1	2	0	0
Campo Reynoso	4	4	2	0	0
Cantamar	0	1	2	1	0
Misión viejo	1	5	2	0	0
Marena Cove	2	1	3	0	0
Medio Camino	0	0	2	1	3
Puerta del Mar	4	17	3	0	0
Plaza del Mar	0	3	0	0	0
Playas La Misión	0	1	2	3	1

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 9. Sexo de los habitantes según fraccionamiento

Fraccionamiento	Hombre	Mujer
Ricamar	5	5
La Paloma	4	7
Castillos del Mar	4	2
La Jolla	7	3
Las Palmas	3	1
Villa Italiana	1	2
Popotla	4	3
Calafia	2	2
Costa Sol	2	1
Marena Club	9	5
Rosa Mar	0	0
Las Gaviotas	0	0
Gaviotas Curios	0	0
Las Ventanas	2	2
Campo Reynoso	5	5
Cantamar	1	3
Misión viejo	4	4
Marena Cove	4	2
Medio Camino	3	3
Puerta del Mar	15	9
Plaza del Mar	3	0
Playas La Misión	5	2

Fuente: elaboración propia.**Cuadro 10.** Rango de edad de los habitantes según fraccionamiento

Fraccionamiento	Menor de 30	De 31 a 40	De 41 a 50	De 51 a 60	Mayor a 65
Ricamar	0	0	2	2	6
La Paloma	0	0	0	6	5
Castillos del Mar	0	0	0	0	6
La Jolla	0	0	0	1	9
Las Palmas	0	0	0	0	4
Villa Italiana	0	0	0	1	2
Popotla	0	0	0	1	6
Calafia	0	0	0	0	4
Costa Sol	0	0	0	0	3
Marena Club	0	0	0	2	12
Rosa Mar	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0
Las Ventanas	0	0	2	0	2
Campo Reynoso	2	0	0	2	6
Cantamar	0	0	0	0	4
Misión viejo	0	0	0	1	7
Marena Cove	0	0	2	1	3
Medio Camino	0	0	0	1	5
Puerta del Mar	0	3	4	7	10
Plaza del Mar	0	0	0	0	3
Playas La Misión	0	0	0	1	6

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 11. Entidad de nacimiento de los habitantes según fraccionamiento

Fraccionamiento	Baja California	Otro Estado de Mexico	Estados Unidos	Otro pais
Ricamar	0	3	6	1
La Paloma	0	4	7	0
Castillos del Mar	1	0	4	1
La Jolla	2	2	5	1
Las Palmas	0	1	3	0
Villa Italiana	0	0	3	0
Popotla	1	0	4	2
Calafia	0	0	4	0
Costa Sol	0	0	3	0
Marena Club	1	0	13	0
Rosa Mar	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0
Las Ventanas	0	1	3	0
Campo Reynoso	1	0	7	2
Cantamar	0	0	4	0
Misión viejo	0	0	7	1
Marena Cove	1	0	5	0
Medio Camino	1	1	4	0
Puerta del Mar	1	8	14	1
Plaza del Mar	0	0	3	0
Playas La Misión	1	0	6	0

Fuente: elaboración propia.**Cuadro 12.** Nivel de escolaridad de los habitantes según fraccionamiento

Fraccionamiento	Primaria	Secundaria	Preparatoria	Tecnico	Licenciatura	Maestria	Doctorado
Ricamar	1	1	2	0	5	1	0
La Paloma	0	0	2	8	1	0	0
Castillos del Mar	0	0	1	3	2	0	0
La Jolla	0	0	2	2	4	2	0
Las Palmas	0	0	0	1	2	1	0
Villa Italiana	0	0	1	1	0	1	0
Popotla	0	0	5	2	0	0	0
Calafia	0	0	1	2	1	0	0
Costa Sol	0	0	1	2	0	0	0
Marena Club	0	0	0	9	5	0	0
Rosa Mar	0	0	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0	0	0
Las Ventanas	0	0	0	2	2	0	0
Campo Reynoso	0	0	1	2	4	3	0
Cantamar	0	0	1	2	0	1	0
Misión viejo	0	0	0	3	4	1	0
Marena Cove	0	0	0	1	5	0	0
Medio Camino	2	0	2	1	0	1	0
Puerta del Mar	0	0	4	1	18	0	0
Plaza del Mar	0	0	0	1	2	0	0
Playas La Misión	0	0	1	4	2	0	0

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 13. Situación laboral de los habitantes según fraccionamiento

Fraccionamiento	Trabajo	tenia trabajo pero no trabajo	Jubilado	Estudiante	Quehaceres del hogar	Otro
Ricamar	1	0	7	0	1	1
La Paloma	7	0	4	0	0	0
Castillos del Mar	1	0	5	0	0	0
La Jolla	0	0	10	0	0	0
Las Palmas	0	0	4	0	0	0
Villa Italiana	0	0	3	0	0	0
Popotla	0	1	6	0	0	0
Calafia	0	0	4	0	0	0
Costa Sol	0	0	3	0	0	0
Marena Club	0	2	12	0	0	0
Rosa Mar	0	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0	0
Las Ventanas	2	0	2	0	0	0
Campo Reynoso	2	0	7	0	1	0
Cantamar	1	0	3	0	0	0
Misión viejo	0	0	7	1	0	0
Marena Cove	3	0	3	0	0	0
Medio Camino	0	0	5	0	0	1
Puerta del Mar	10	2	11	0	0	1
Plaza del Mar	0	0	3	0	0	0
Playas La Misión	0	0	7	0	0	0

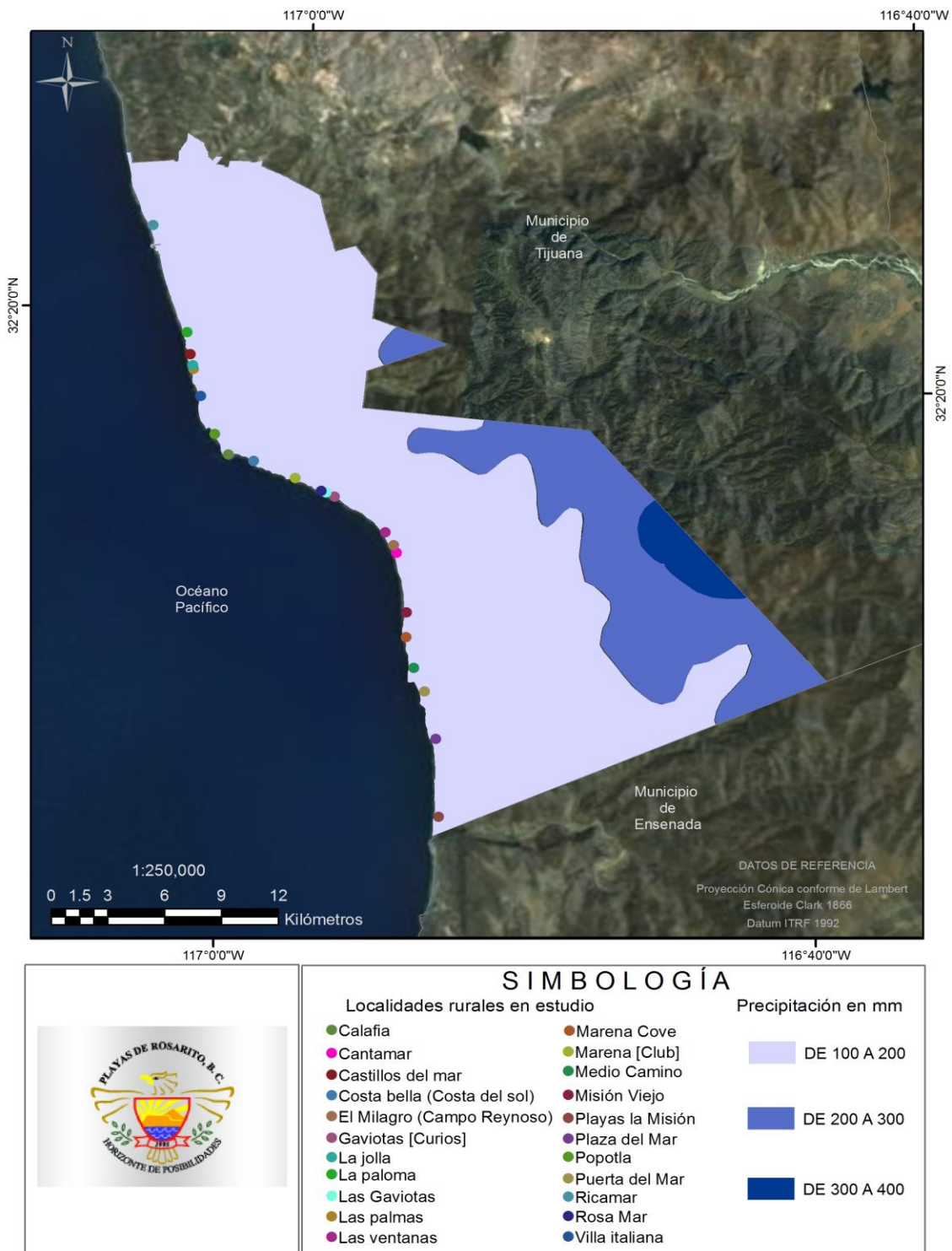
Fuente: elaboración propia.**Cuadro 14.** Nivel de ingresos de los habitantes según fraccionamiento (Dólares)

Fraccionamiento	Menor a 2,000	De 2,001 a 3,000	De 3,001 a 4,000	De 4,001 a 5,000	Mayor a 5,000
Ricamar	2	4	3	1	0
La Paloma	0	1	1	3	6
Castillos del Mar	1	3	1	1	0
La Jolla	0	7	1	2	0
Las Palmas	0	2	1	1	0
Villa Italiana	0	2	0	1	0
Popotla	1	6	0	0	0
Calafia	0	2	2	0	0
Costa Sol	0	3	0	0	0
Marena Club	0	8	6	0	0
Rosa Mar	0	0	0	0	0
Las Gaviotas	0	0	0	0	0
Gaviotas Curios	0	0	0	0	0
Las Ventanas	0	1	2	1	0
Campo Reynoso	2	6	2	0	0
Cantamar	4	0	0	0	0
Misión viejo	0	6	2	0	0
Marena Cove	0	1	4	1	0
Medio Camino	2	4	0	0	0
Puerta del Mar	8	6	7	2	1
Plaza del Mar	0	0	1	0	2
Playas La Misión	4	3	0	0	0

Fuente: elaboración propia.

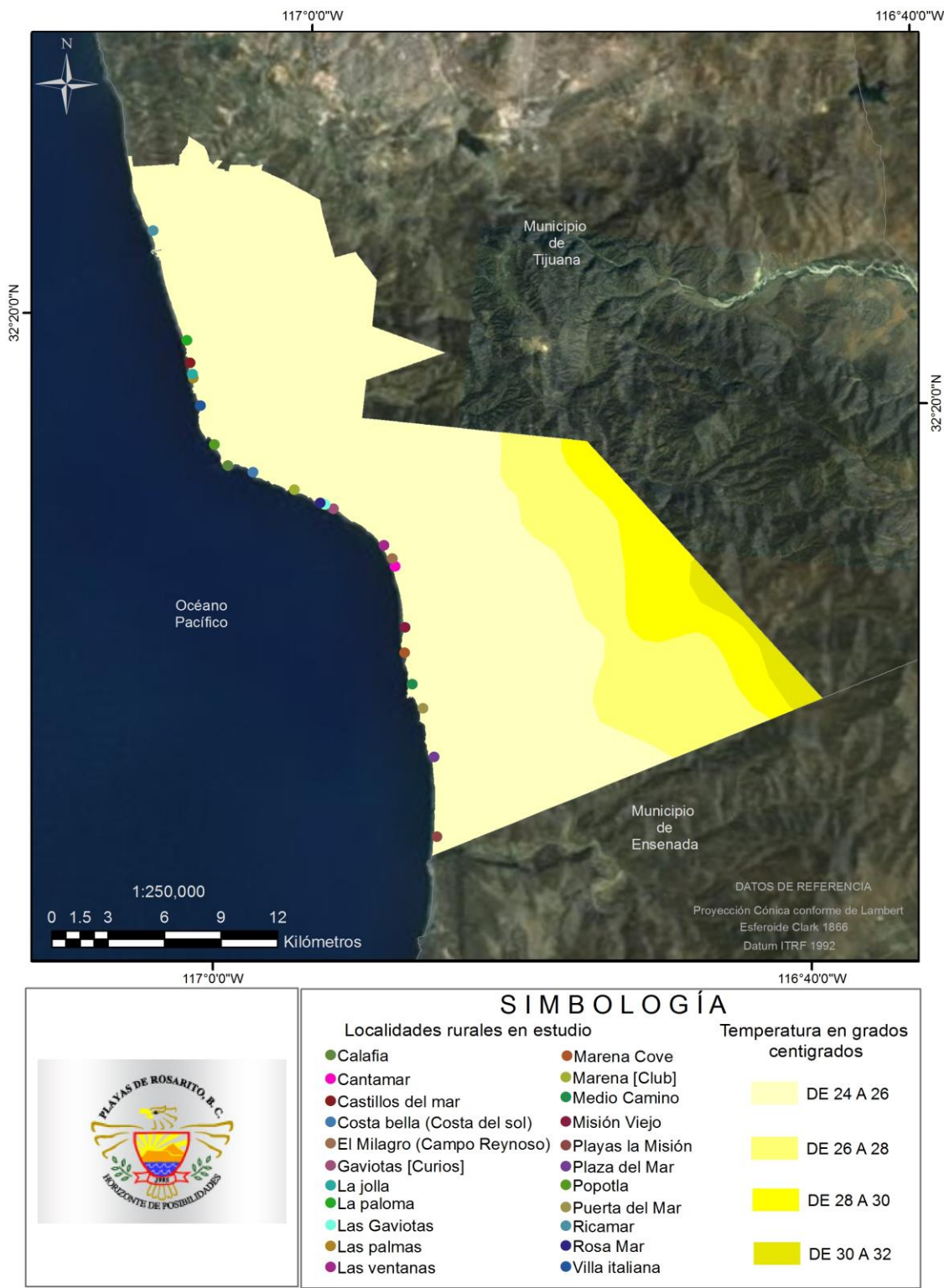
ANEXO CARTOGRAFICO

Mapa 1. Precipitación total anual en el municipio de Playas de Rosarito



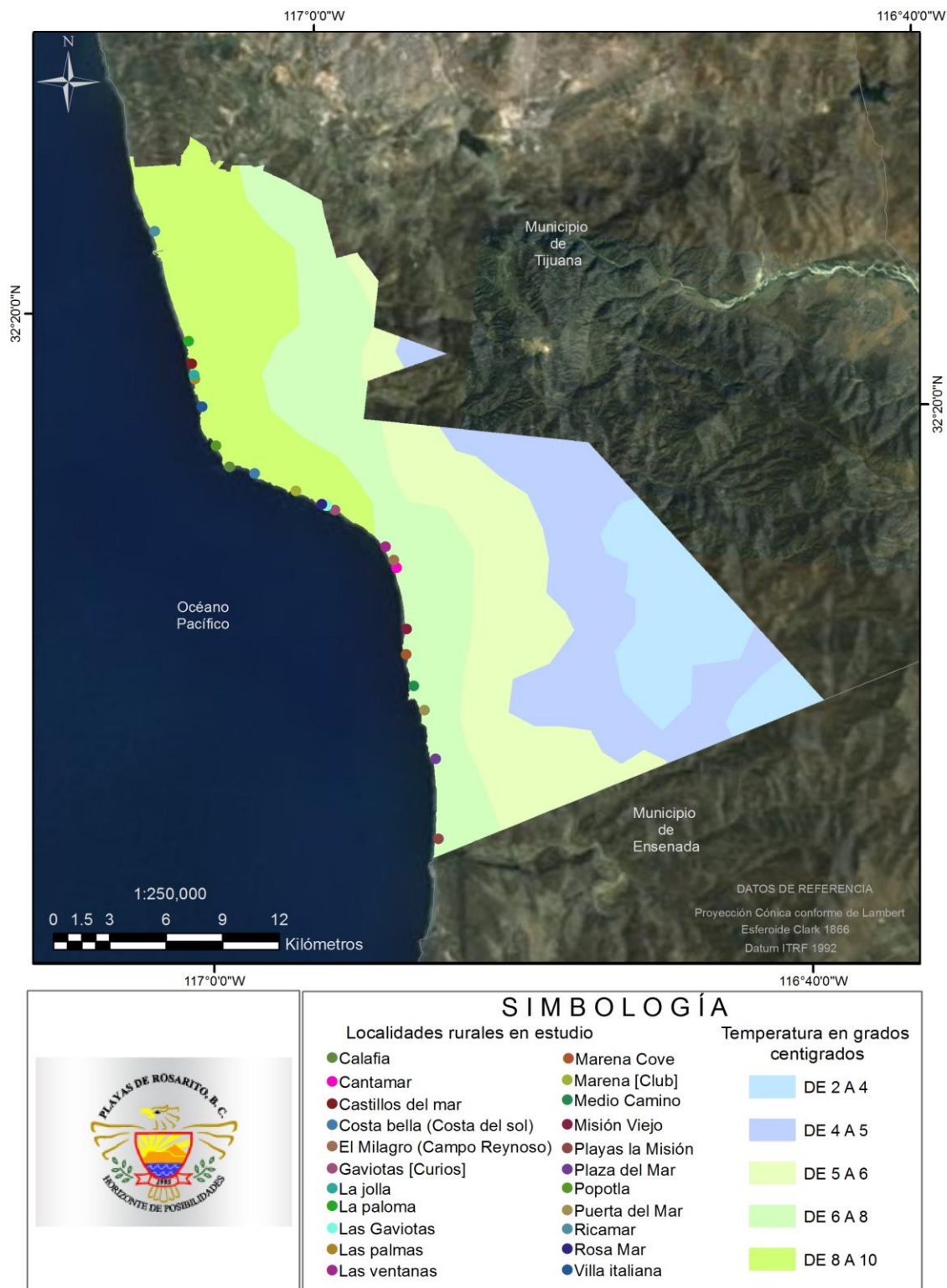
García, E. CONABIO, (1998). 'Precipitación total anual'. Escala 1: 1000000. México. Consultado en <http://www.conabio.gob.mx/informacion/gis/> el 15 de noviembre de 2013

Mapa 2. Temperatura máxima promedio anual en el municipio de Playas de Rosarito



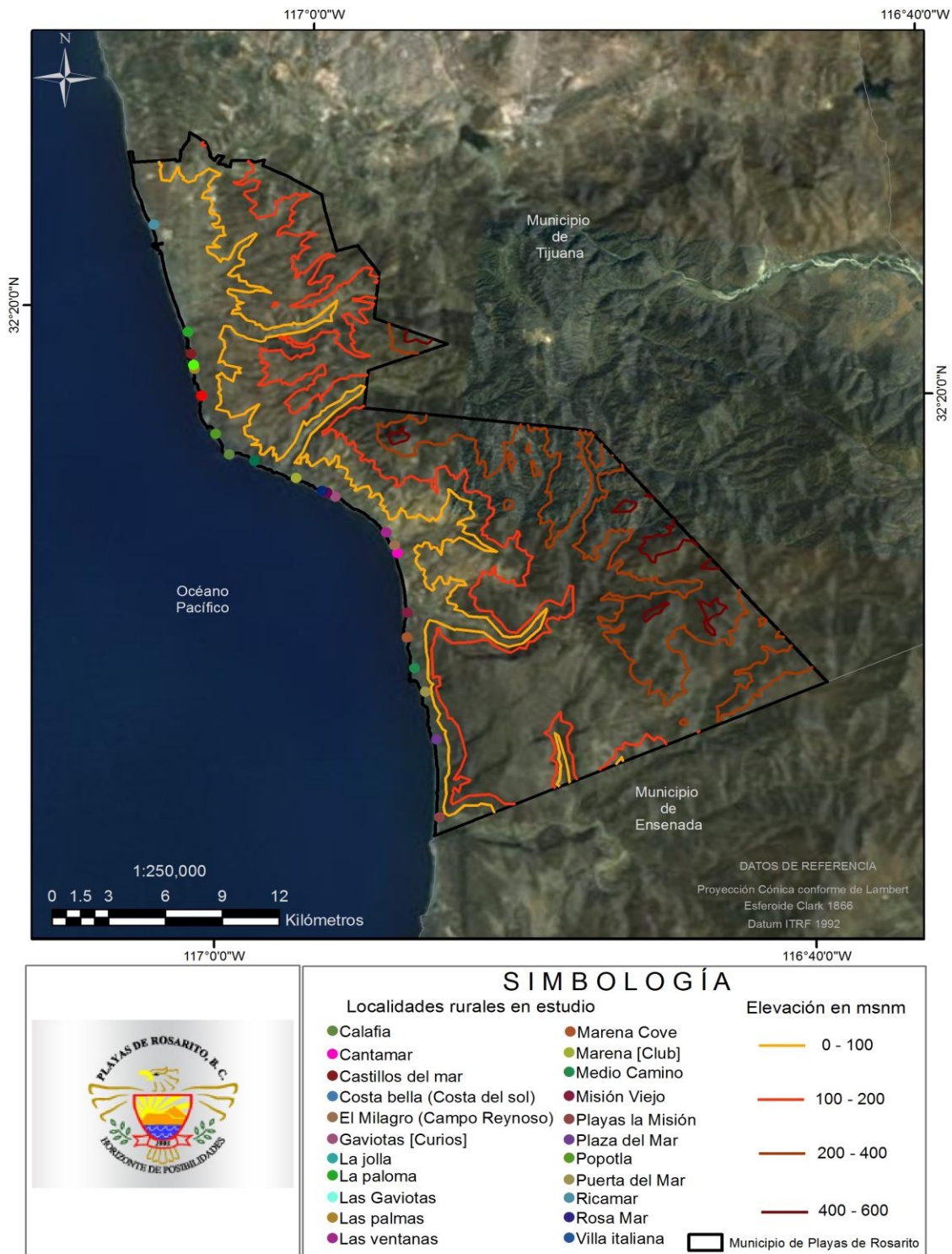
García, E. - CONABIO, (1998). 'Precipitación total anual'. Escala 1: 1000000. México. Consultado en <http://www.conabio.gob.mx/informacion/gis/> el 15 de noviembre de 2013

Mapa 3. Temperatura mínima promedio anual en el municipio de Playas de Rosarito



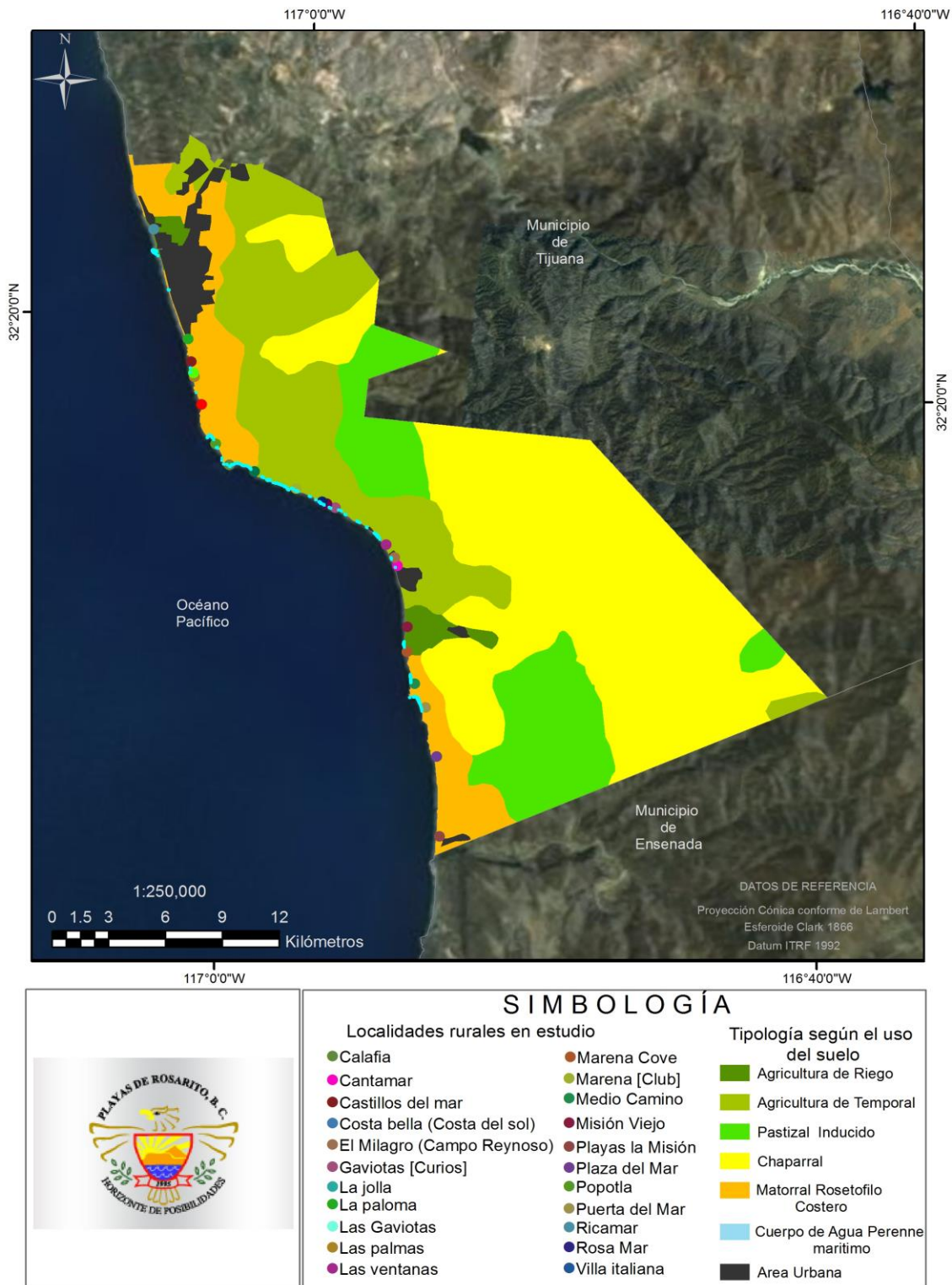
García, E. - CONABIO, (1998). 'Precipitación total anual'. Escala 1: 1000000. México. Consultado en <http://www.conabio.gob.mx/informacion/gis/> el 15 de noviembre de 2013

Mapa 4. Orografía en el municipio de Playas de Rosarito



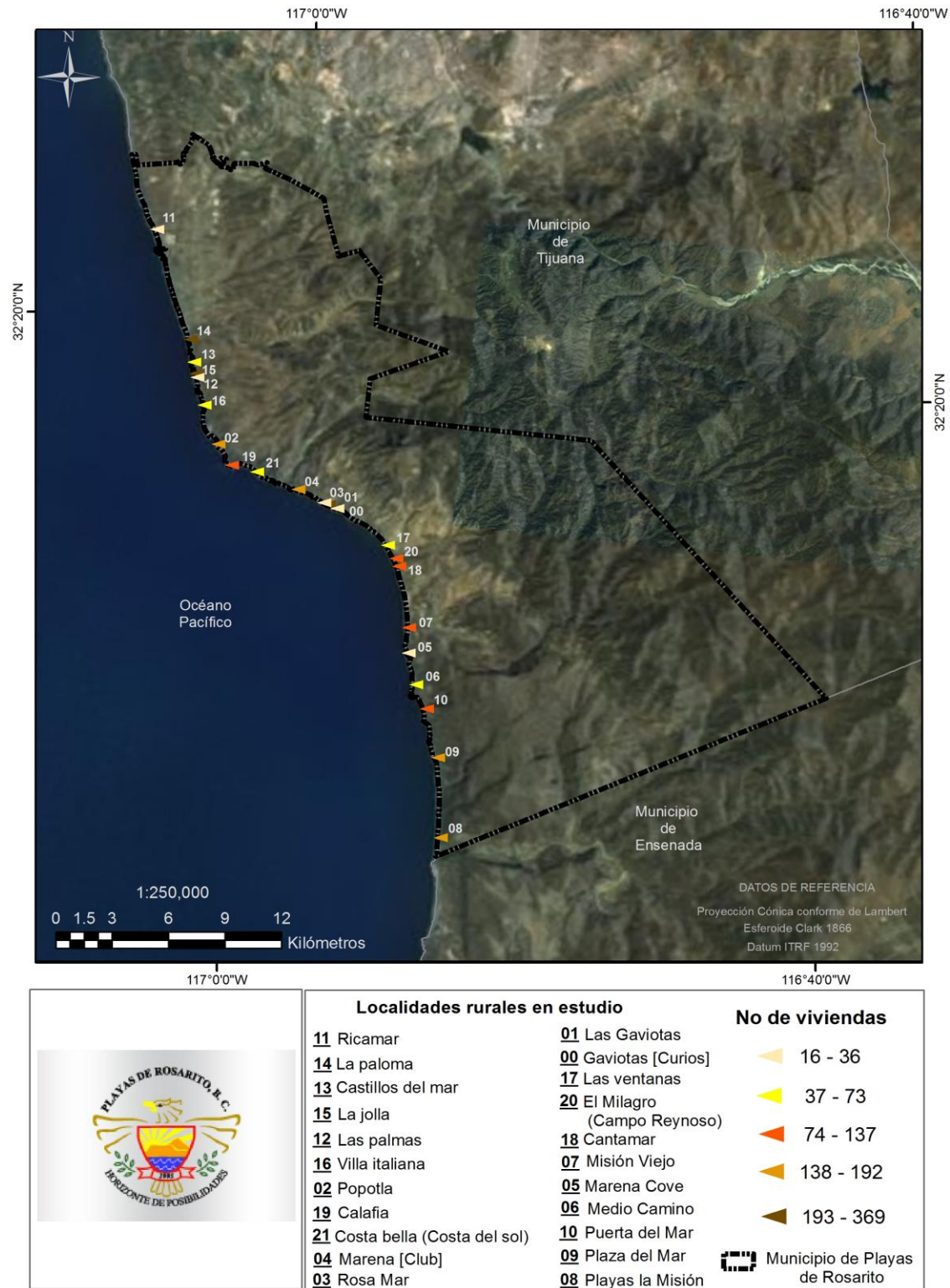
Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), (1998). 'Curvas de nivel para la República Mexicana'. Escala 1:250000. Extraído del Modelo Digital del Terreno. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEG). México. Consultado en <http://www.conabio.gob.mx/informacion/gis/> el 15 de noviembre de 2013

Mapa 5. Uso de suelo y vegetación en el municipio de Playas de Rosarito en 2005



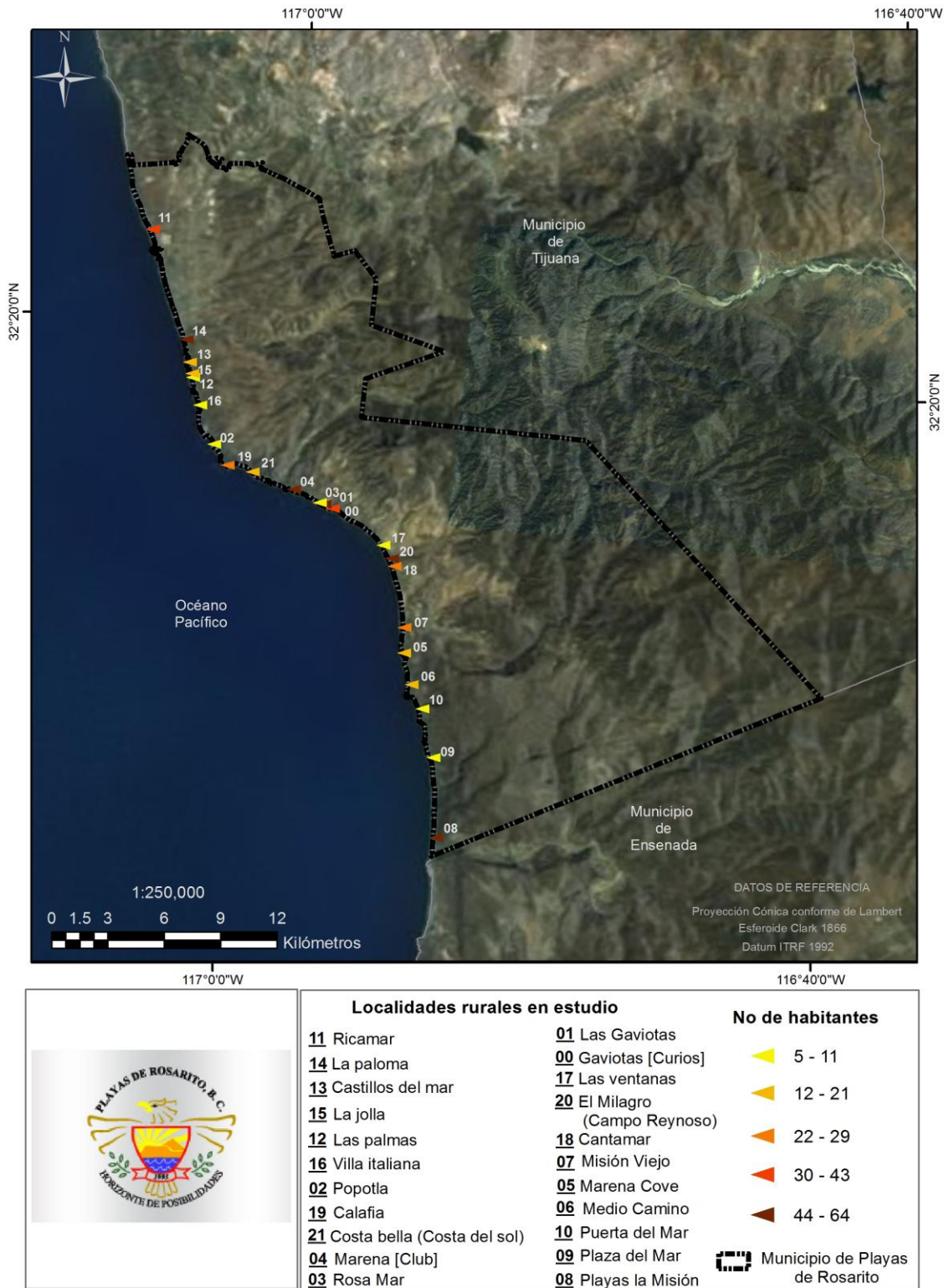
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2010) Marco geoestadístico nacional. Consultado en www.inegi.gob.mx el 20 de octubre de 2008.

Mapa 6. Total de viviendas en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2010



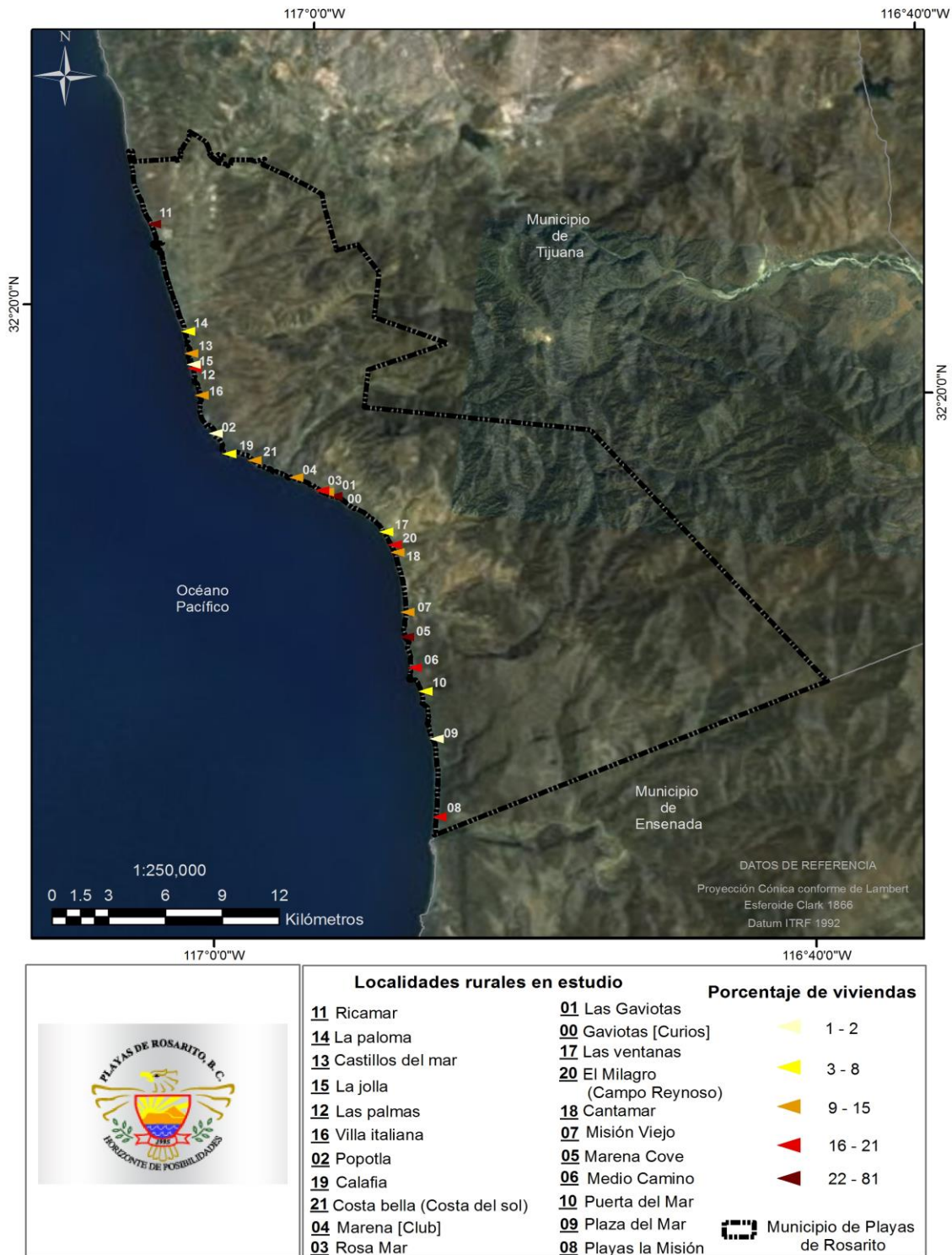
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2010) Inventario nacional de viviendas. Consultado en www.inegi.org.mx el 20 de octubre de 2013.

Mapa 7. Total de residentes en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



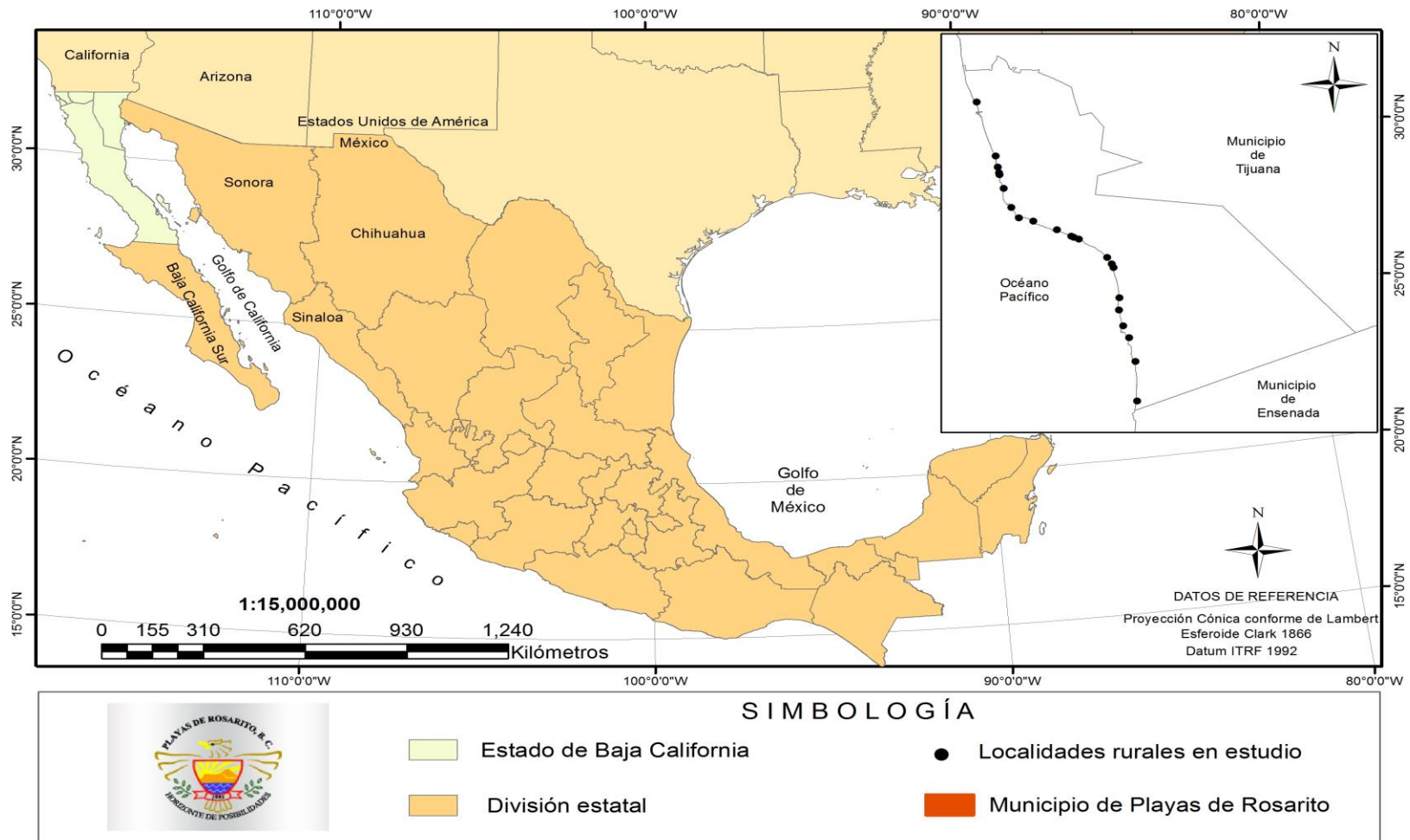
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2010) Inventario nacional de viviendas. Consultado en www.inegi.org.mx el 20 de octubre de 2013.

Mapa 8. Porcentaje de viviendas habitadas en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2010) Inventario nacional de viviendas. Consultado en www.inegi.org.mx el 20 de octubre de 2013.

Mapa 9. Localización de las localidades rurales en el municipio de Playas de Rosarito



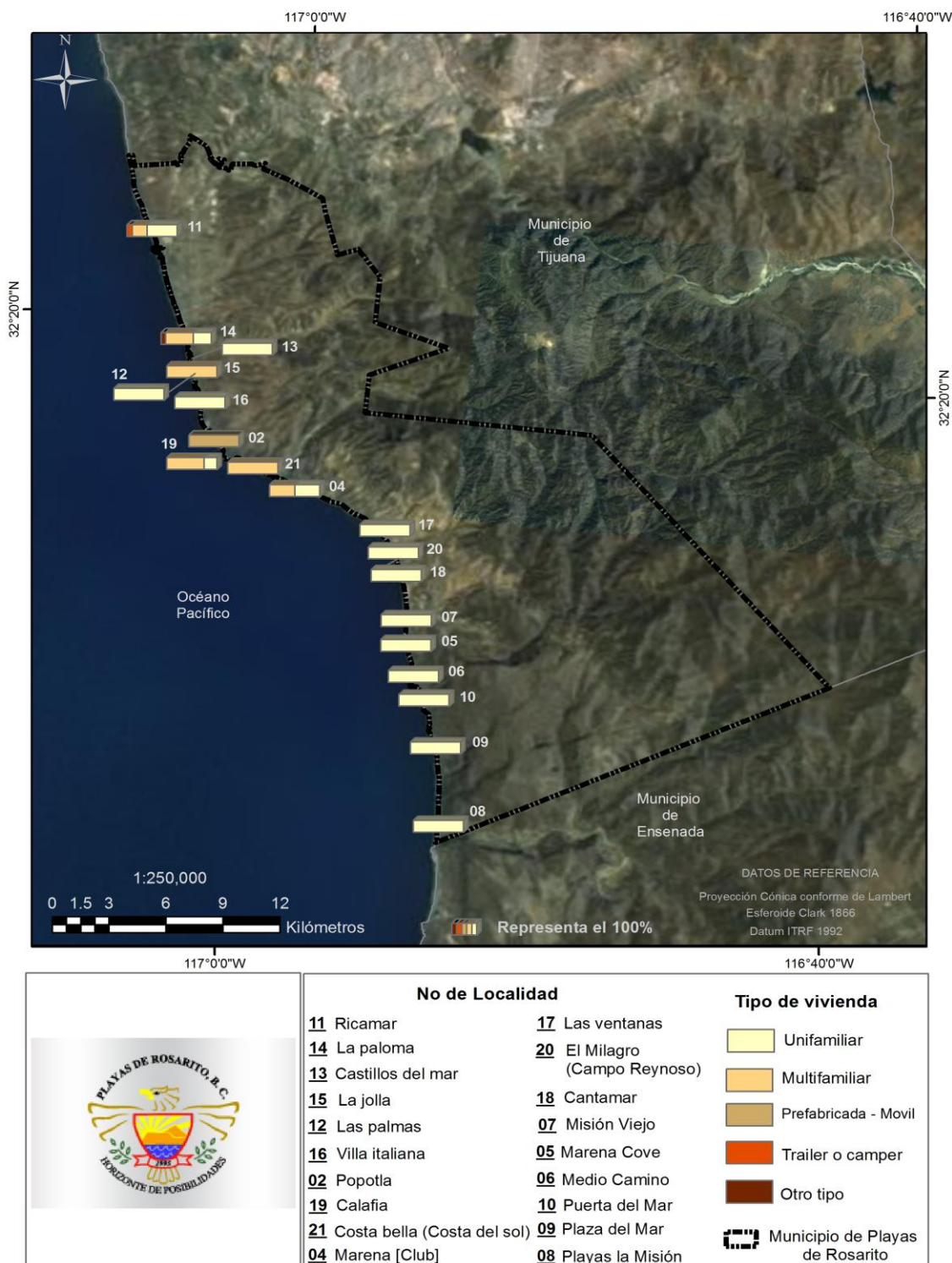
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2010) Marco geoestadístico nacional. Consultado en www.inegi.org.mx el 20 de octubre de 2013.

Mapa 10. Tipo de infraestructura en el municipio de Playas de Rosarito



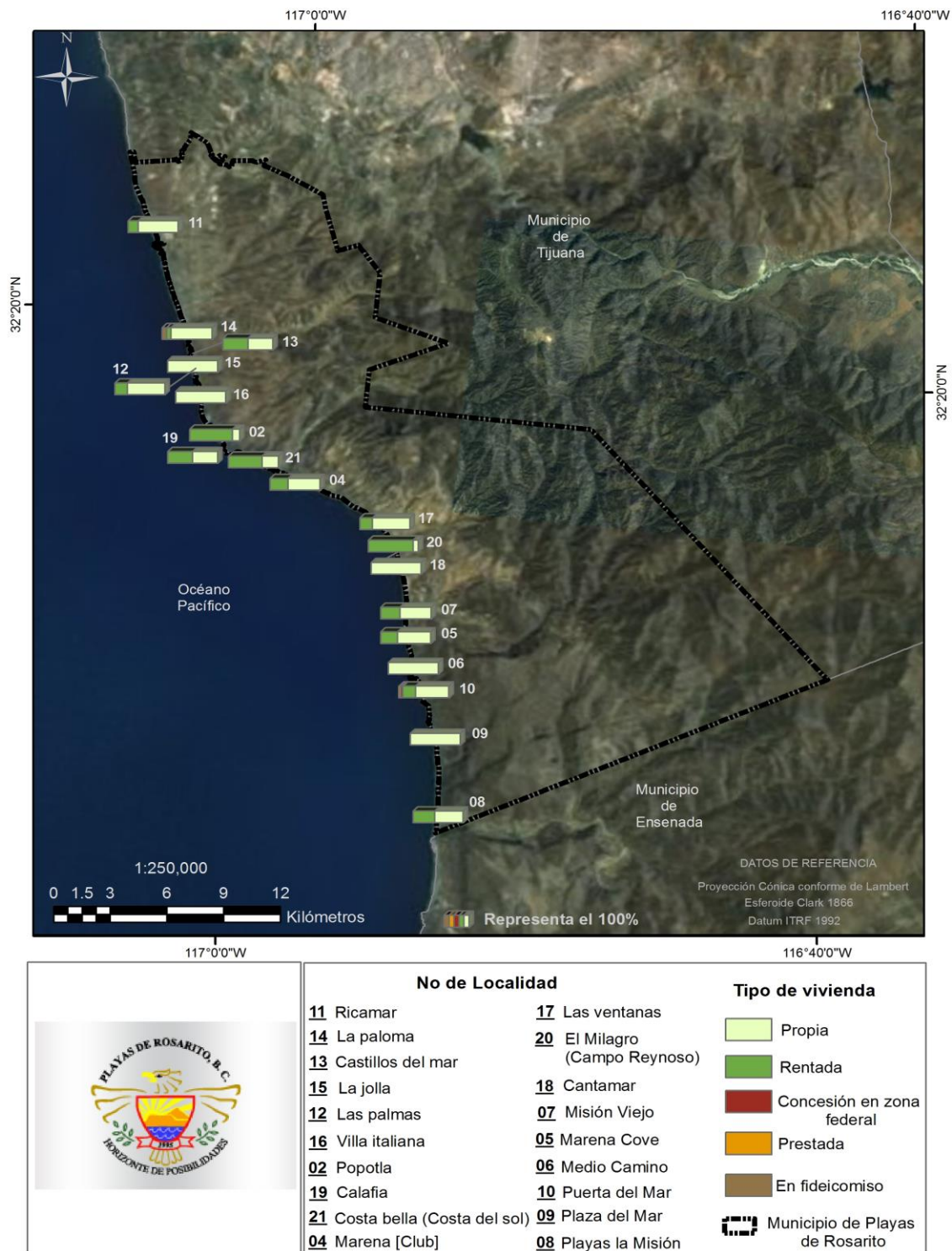
Digital Chart of the world. (1985.). 'Red de carreteras'. Escala 1: 1000000. México. Consultado en <http://www.conabio.gob.mx/informacion/gis/> el 15 de noviembre de 2013

Mapa 11. Porcentaje de viviendas según tipo de construcción en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 12. Porcentaje de viviendas según tipo de situación legal en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

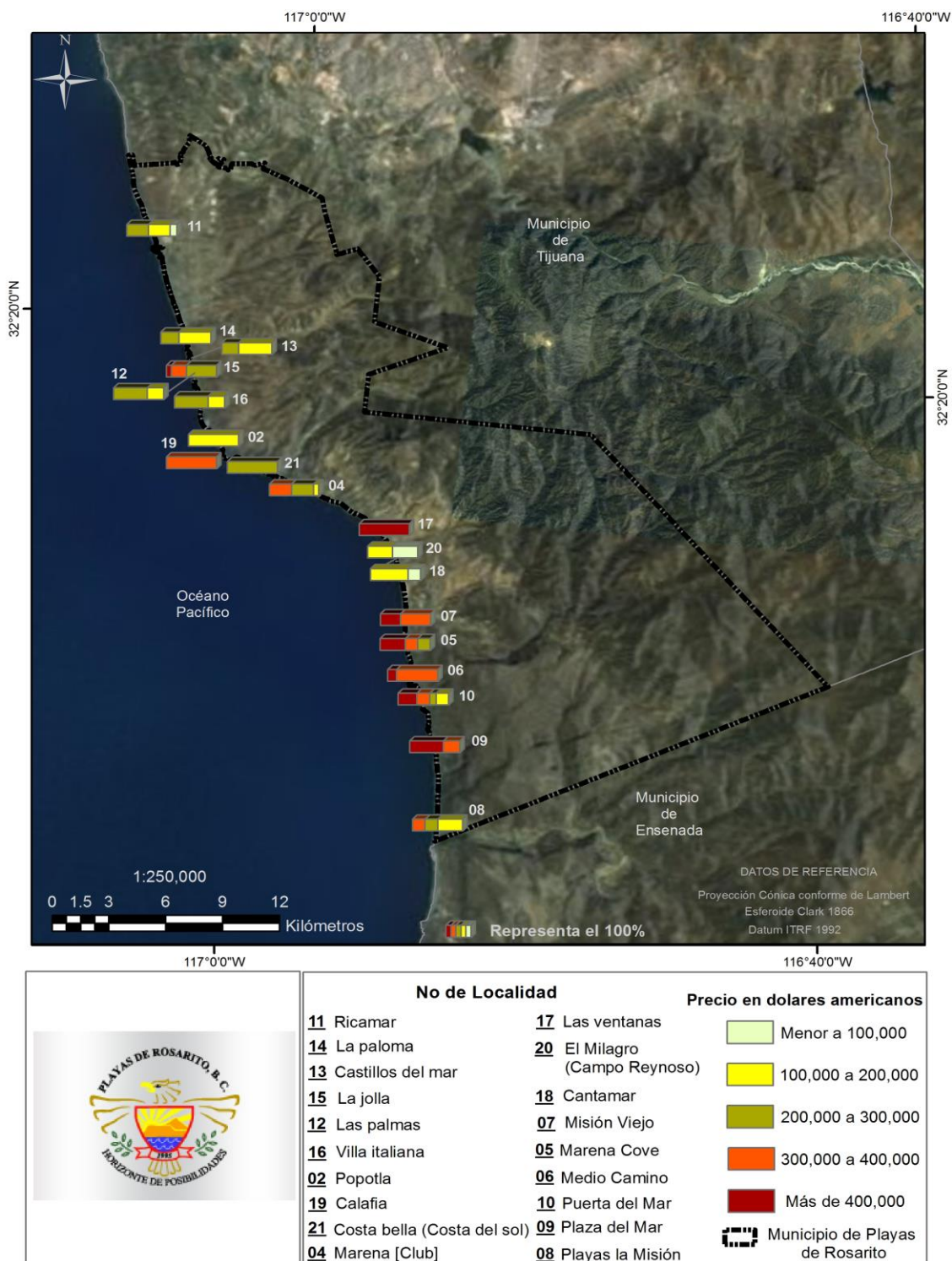
Mapa 13. Porcentaje de miembros residentes en viviendas de localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



No de Localidad		No de miembros por hogar	
11 Ricamar	17 Las ventanas	Hasta 1	
14 La paloma	20 El Milagro (Campo Reynoso)	Hasta 2	
13 Castillos del mar	18 Cantamar	Hasta 3	
15 La jolla	07 Misión Viejo	Hasta 4	
12 Las palmas	05 Marena Cove	Hasta 5	
16 Villa italiana	06 Medio Camino		
02 Popotla	10 Puerta del Mar		
19 Calafia	09 Plaza del Mar		
21 Costa bella (Costa del sol)	08 Playas la Misión		
04 Marena [Club]			
		Municipio de Playas de Rosarito	

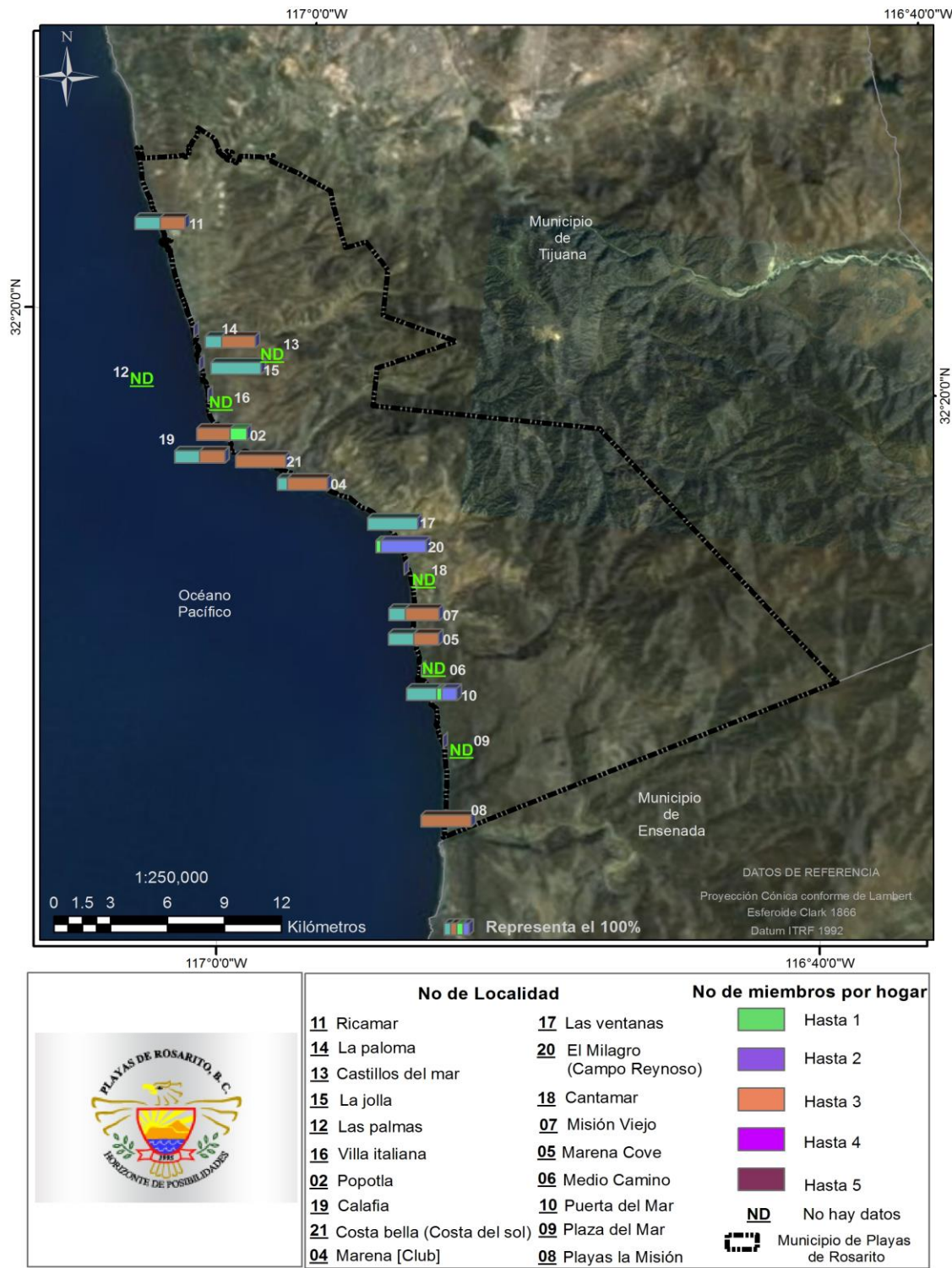
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 14. Costo de las viviendas en promedio en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



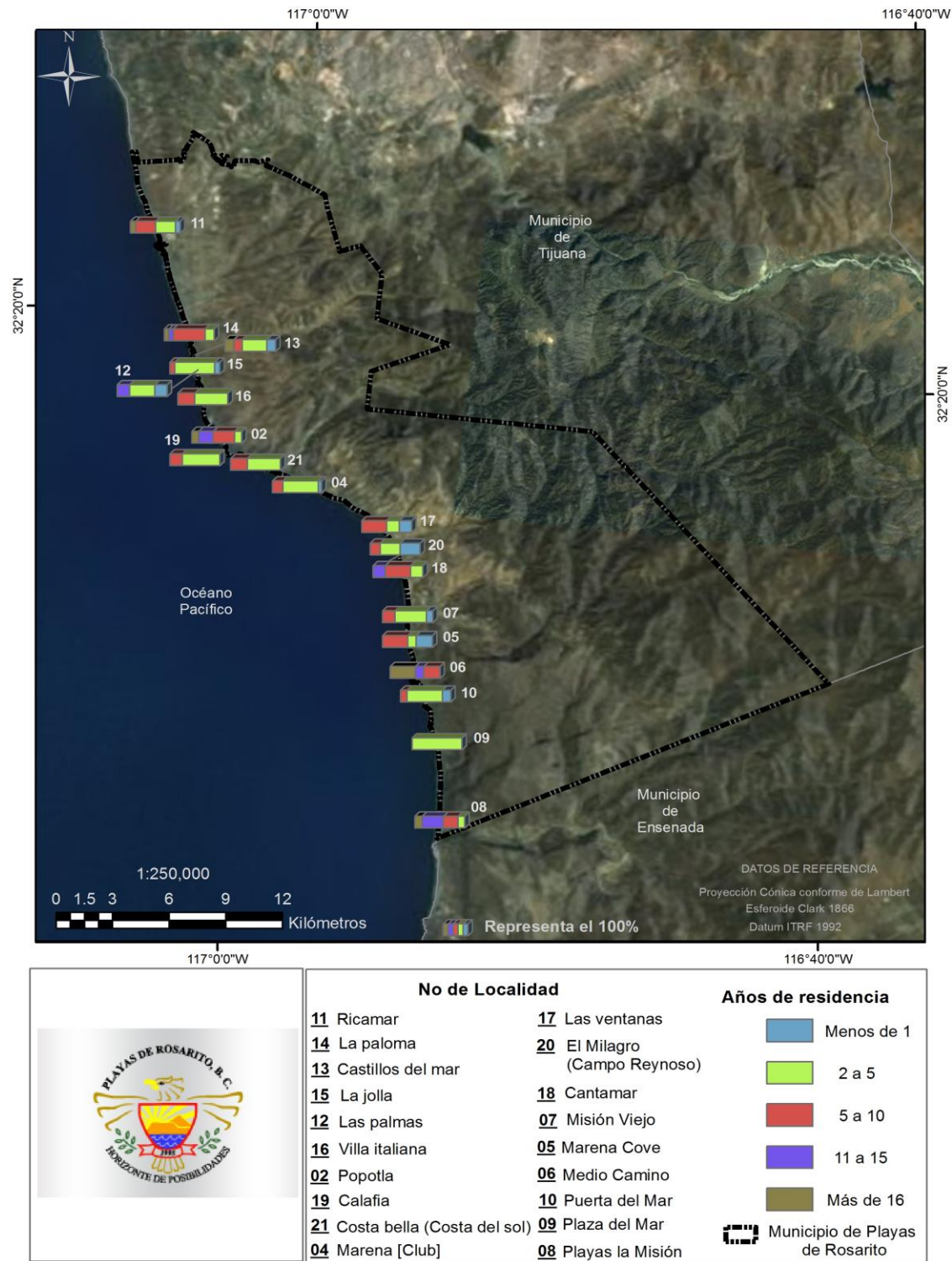
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 15. Costo de la renta de las viviendas en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



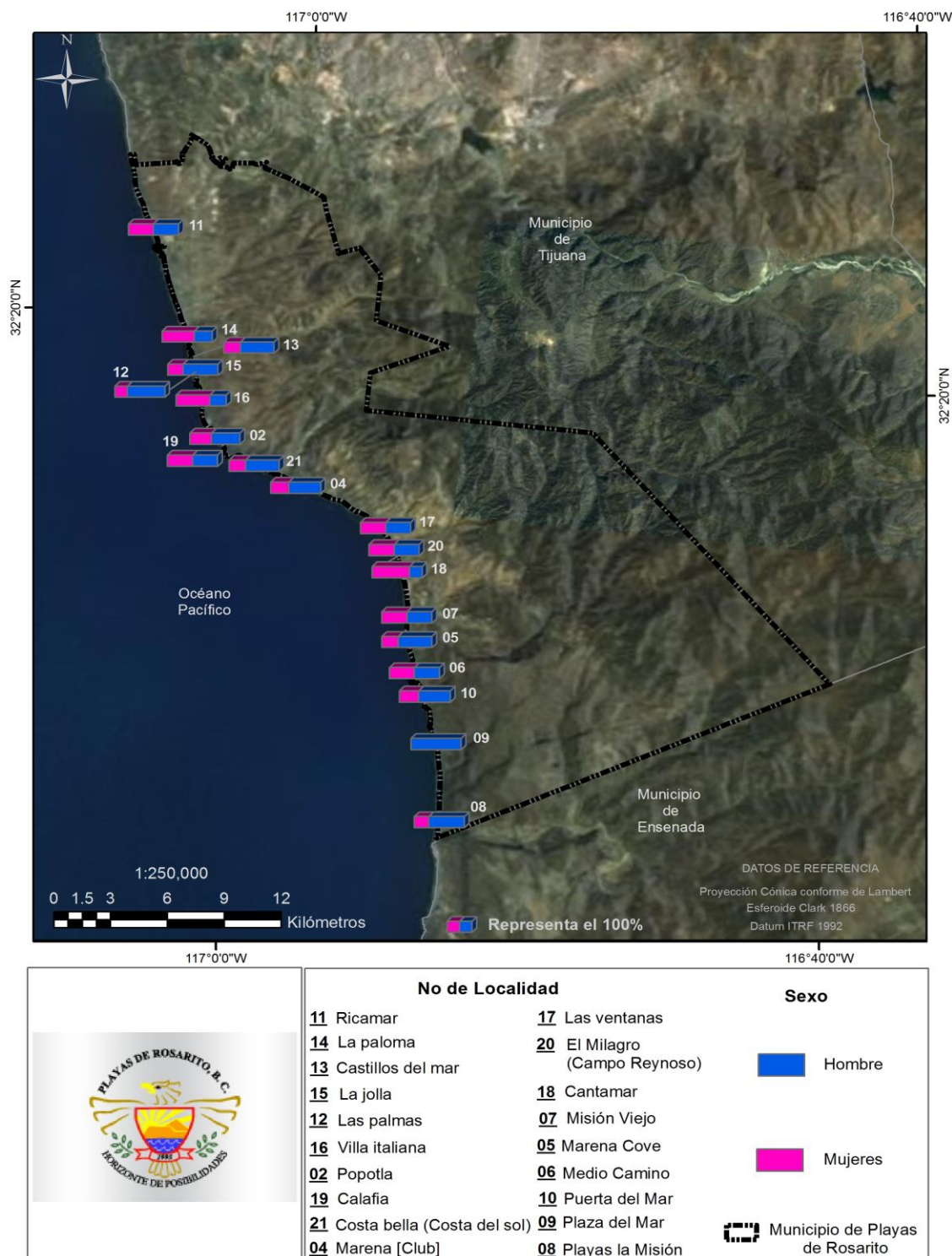
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 16. Tiempo de residencia en las viviendas en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



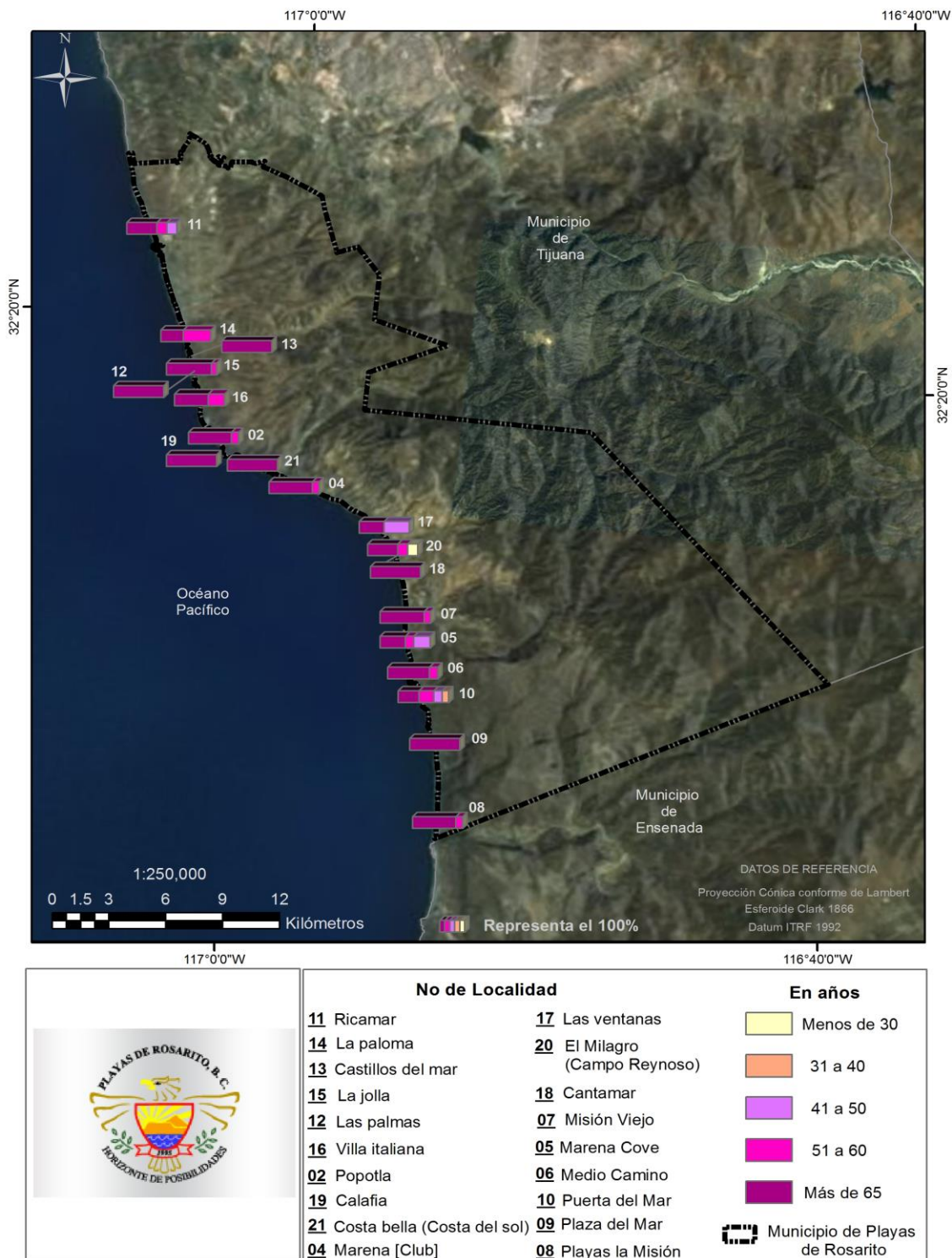
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 17. Porcentaje de residentes según sexo en localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



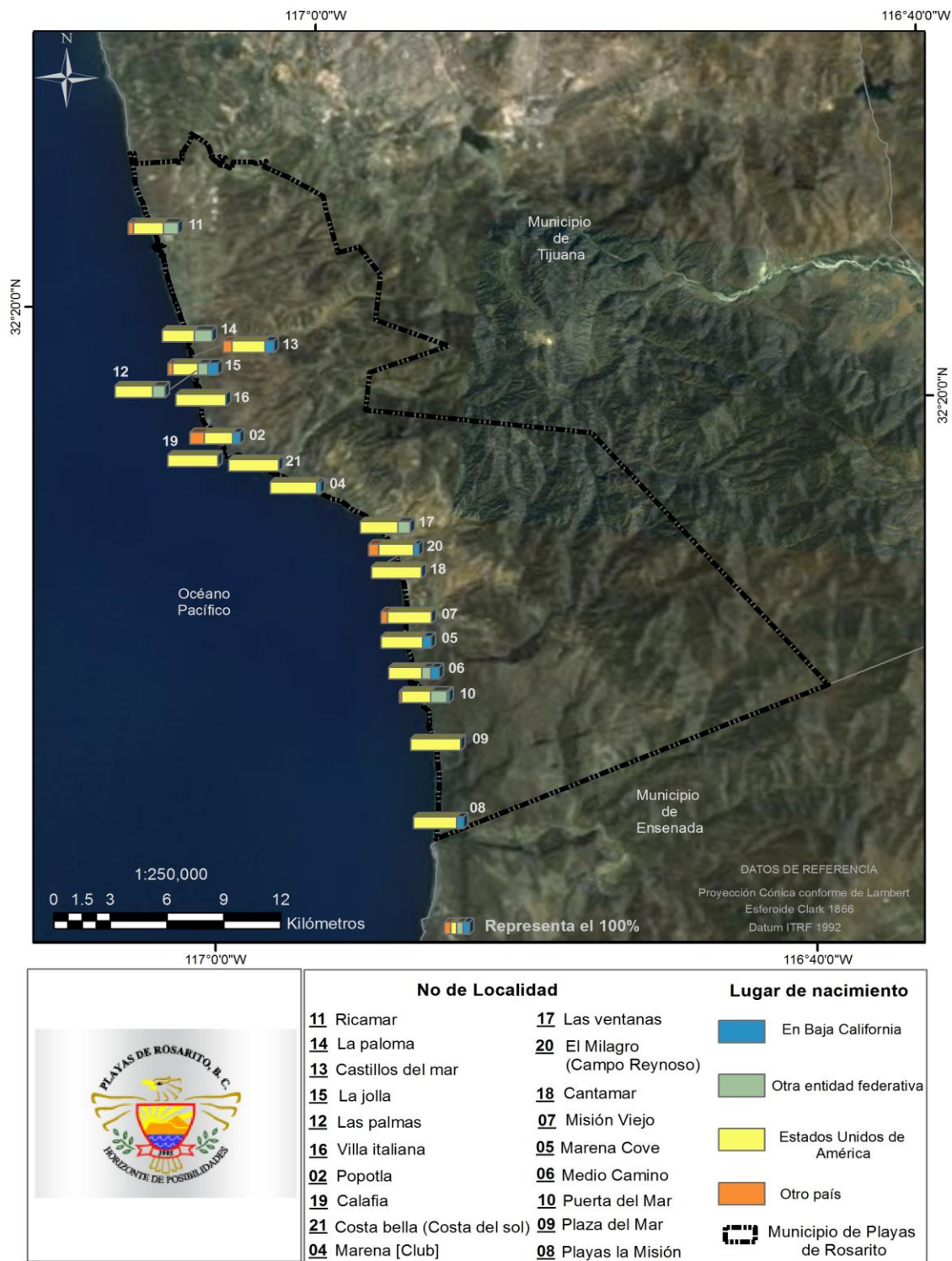
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 18. Edad de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



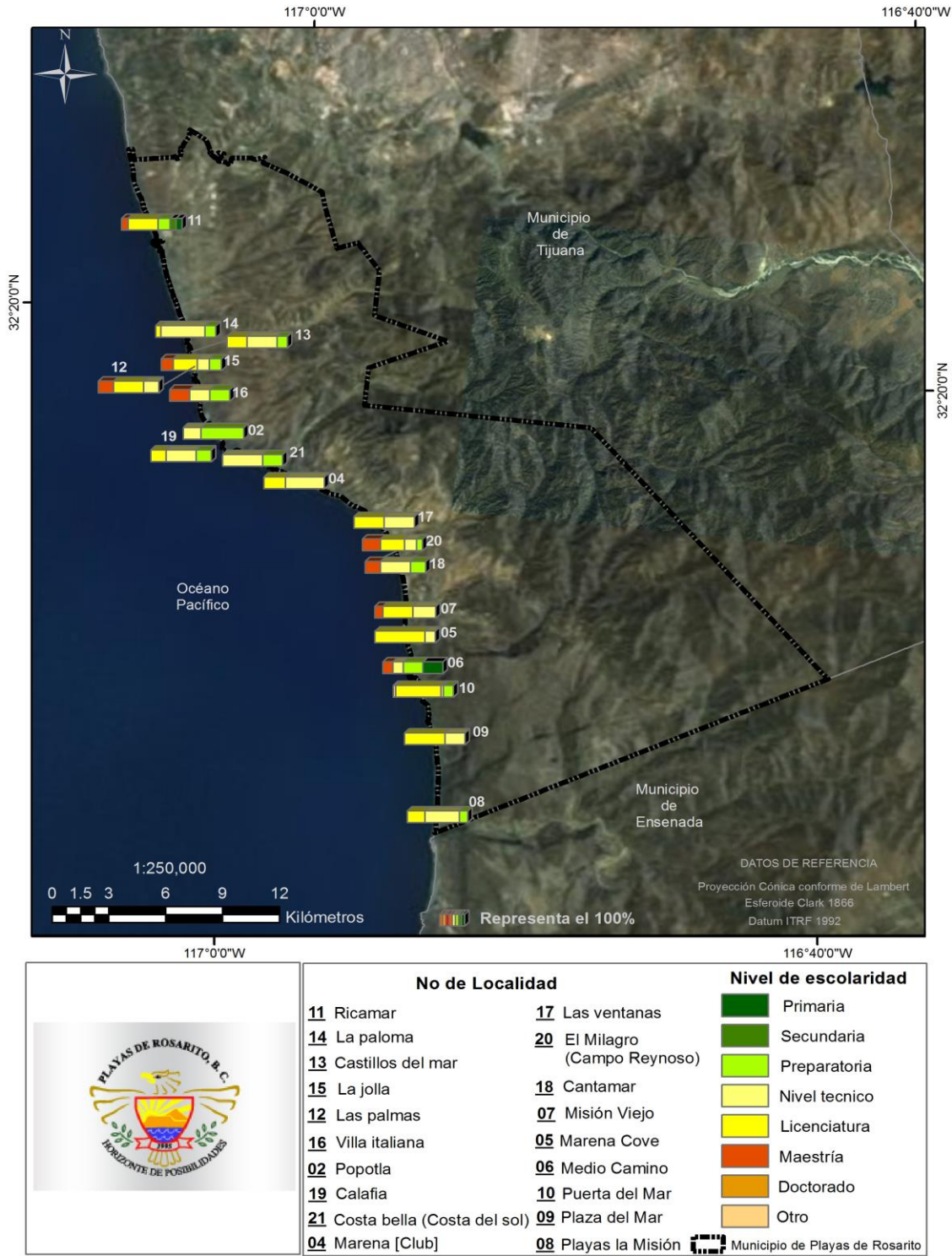
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 19. Entidad de nacimiento de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



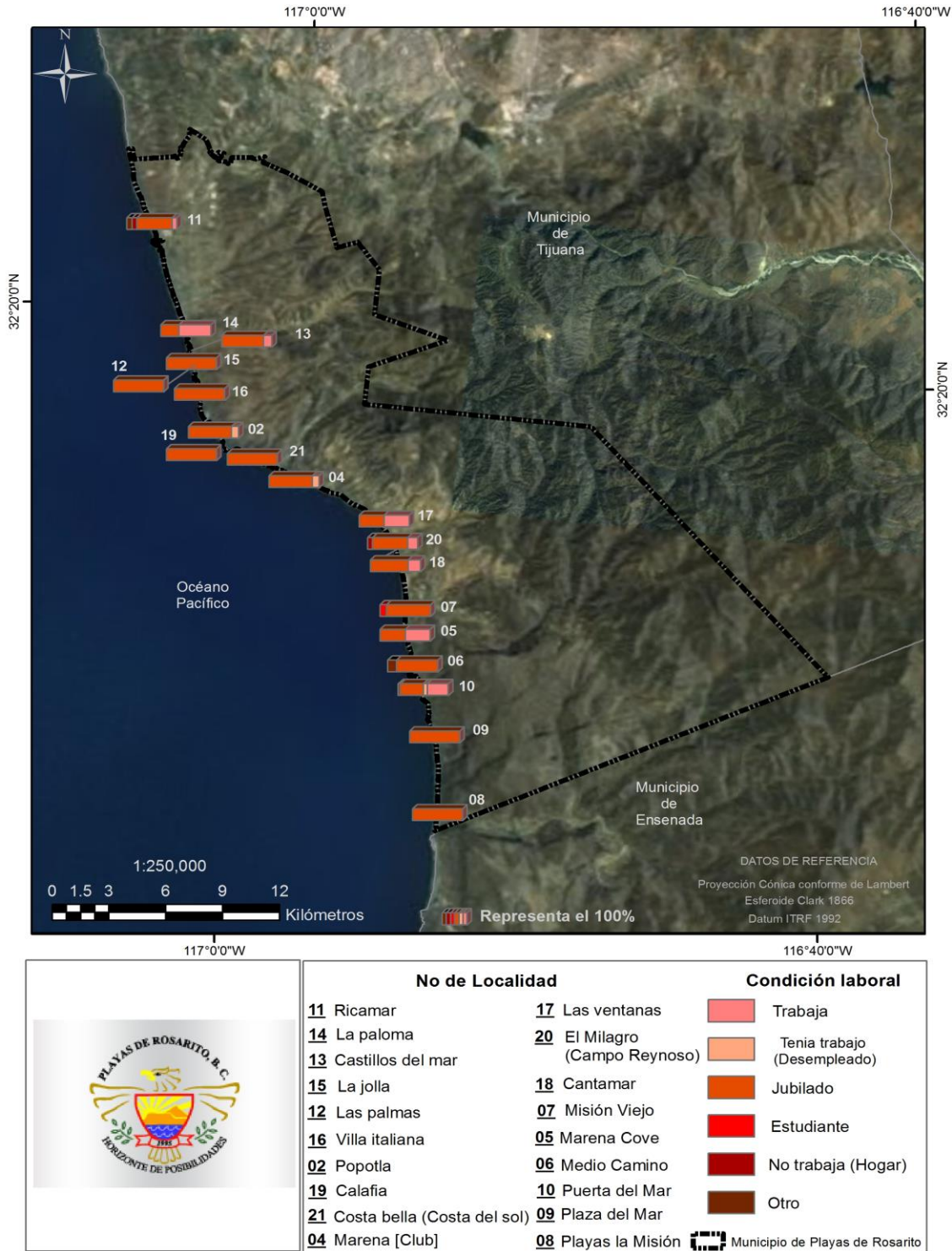
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 20. Nivel de escolaridad de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



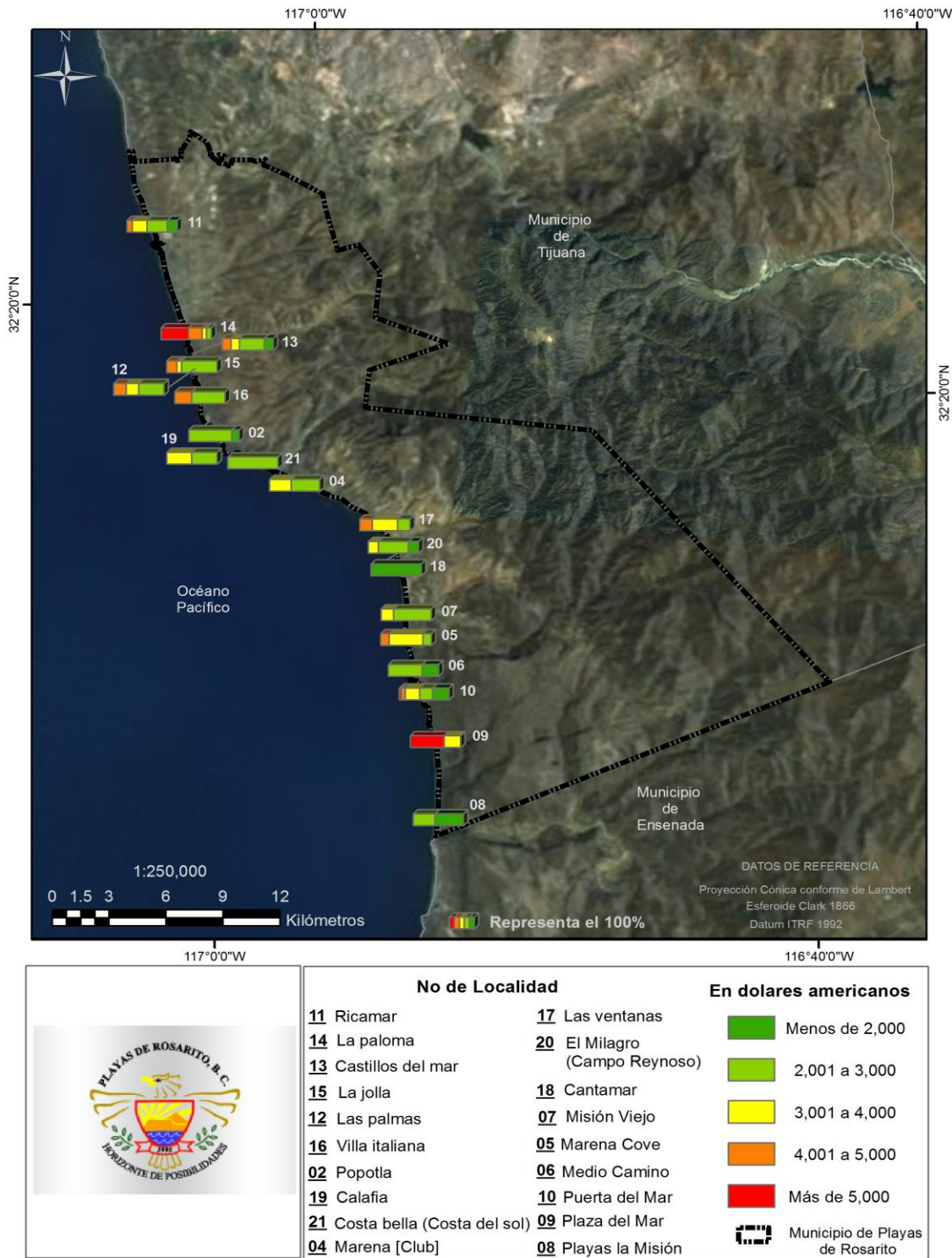
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 21. Situación laboral de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



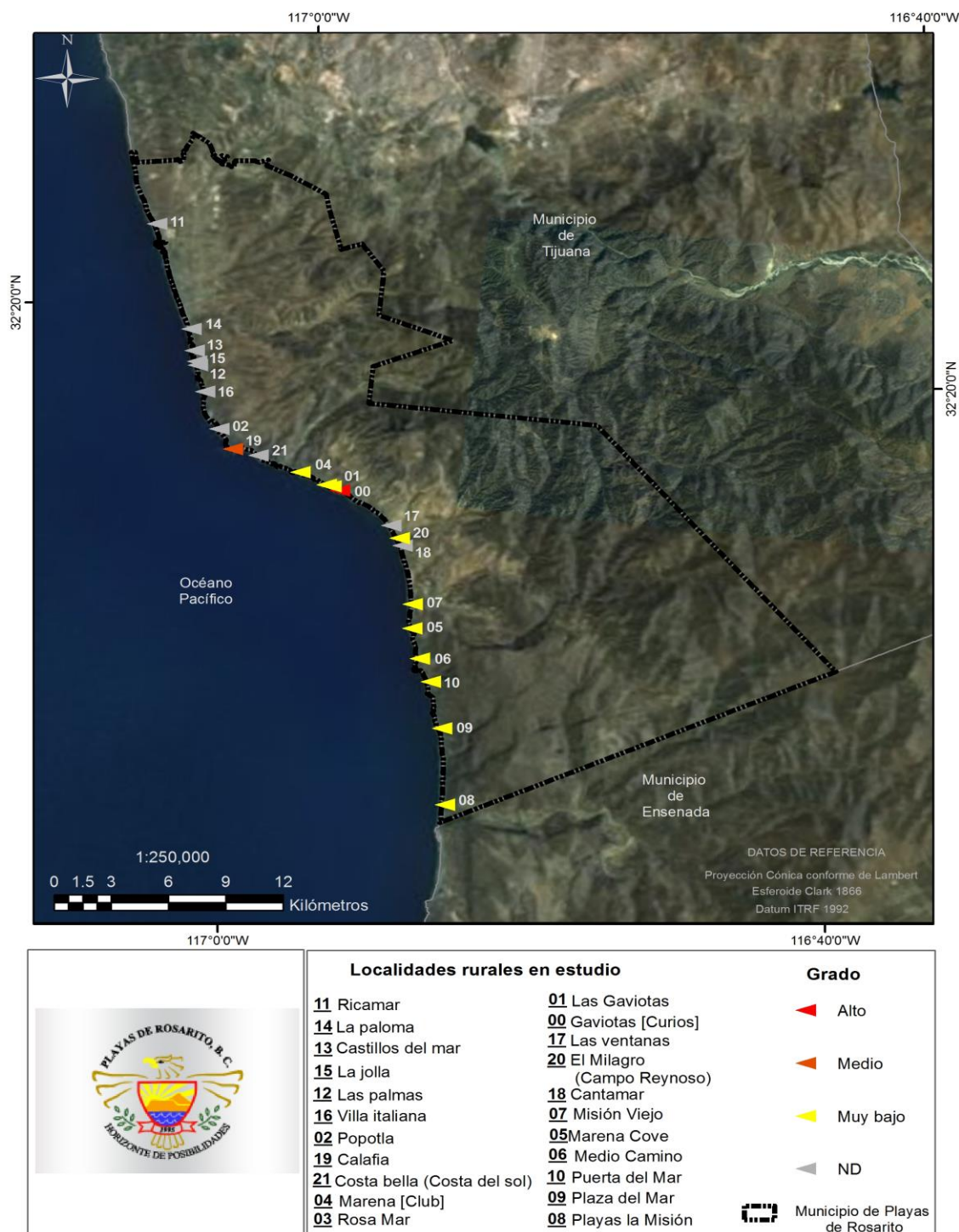
Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 22. Nivel de ingresos de los residentes en las viviendas de las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2013



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida en campo.

Mapa 23. Grado de marginación en las localidades rurales del municipio de Playas de Rosarito en 2010



Índice de Marginación a nivel de localidad 2010. Consultado en http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Indice_de_Marginacion_por_Localidad_2010 el 22 de noviembre de 2013.