Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Organo del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.

José Guadalupe Osuna Millán
Gobernador del Estado

Raúl Leggs Vázquez
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho de publicarse en este periódico.

Tomo CXIX Mexicali, Baja California, 27 de abril de 2012. No. 20

Índice

SECCION II

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DEL EJECUTIVO mediante el cual se ordena la publicación del **Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del "Centro Metropolitano de Convenciones" de Playas de Rosarito, Baja California.....**

TRABAJO Y JUSTICIA
SOCIAL

JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN, GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 3, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 10 FRACCIONES VI, VII Y IX, 27 Y 28, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y,

CONSIDERANDO

1.- Que el artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

2.- Que el Plan Nacional de Desarrollo en su visión hacia el 2012, establece dentro de sus acciones el elevar la cobertura, calidad y competitividad de la infraestructura, incrementar el acceso de la población a los servicios públicos, promover un desarrollo regional equilibrado, e impulsar el desarrollo sustentable.

3.- Que en el marco nacional el Gobierno de Baja California, debe garantizar el Estado de Derecho, así como promover una gestión pública en base a una estrategia contenida en el Plan Estatal de Desarrollo 2008-2013, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 30 de abril del 2008, estableció para el rubro de desarrollo urbano, el Eje Rector 3 denominado "Desarrollo Regional Sustentable", cuyo objetivo general es incrementar la disponibilidad, cobertura y calidad de la vivienda, de servicios básicos, infraestructura y energía que permitan un desarrollo planificado de los centros de población, en un marco de armonía con el medio ambiente.

4.- Que el Plan Estatal de Desarrollo 2008-2013, dentro del subeje 3.1 "Planeación y Desarrollo Urbano Regional", establece que las estrategias para reposicionar la planeación y el desarrollo regional deben incluir el concepto del desarrollo urbano enriqueciéndolo con el amplio espectro de objetivos de desarrollo social; condicionar las políticas sectoriales con criterios de distribución territorial, incluyendo el desarrollo económico de las ciudades, la protección ambiental y el desarrollo urbano; y finalmente, hacer explícito en los planes y programas la distribución equitativa de los beneficios del desarrollo regional. Asimismo, en el tema de Planeación Urbana menciona que dentro de

las prioridades regionales se han elaborado planes y programas en coordinación con los municipios, para la promoción del desarrollo urbano y regional sustentable, acordes con lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, al impulsar la materia de ordenamiento territorial y fomentar el crecimiento ordenado de las ciudades del Estado en base a los programas sectoriales y municipales en materia de desarrollo urbano.

5.- Que con el objeto de contar con los instrumentos conforme a los cuales los Municipios, el Estado, y los habitantes de la entidad, participen eficazmente en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, y de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se elaboró y aprobó el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el 5 de abril de 2010.

6.- Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano antes referido, establece en su rubro 4.4 "Estrategia de Ordenamiento Territorial", que la estructura urbano-regional del Estado se sustenta en el sistema urbano estratégico, mismo que identifica los polos de desarrollo con base en el potencial y las prioridades regionales. A su vez, el rubro 4.4.3 "Estrategias por Unidad de Gestión", contenido en el multicitado Plan, señala que el municipio de Playas de Rosarito, Baja California pertenece a la Unidad de Gestión Territorial UGT2 Tijuana, Playas de Rosarito, Tecate y Ensenada, y en virtud del grado de desarrollo alcanzado se estima necesario aplicar Políticas de Aprovechamiento de Impulso de Usos Turísticos y Urbanos y Regulación de Usos Agrícola y Turística, ello, con la finalidad de planear de la mejor manera posible el potencial de desarrollo económico existente.

7.- Que el eficaz cumplimiento de los objetivos de la planeación y regulación de los asentamientos humanos, particularmente los relacionados con el desarrollo urbano de las áreas y predios del centro de población de Playas de Rosarito, municipio de Playas de Rosarito, Baja California, deben cimentarse en un correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen respectivamente a su cargo las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, así como una adecuada coordinación entre sí, y de éstas con los particulares.

8.- Que bajo ese contexto, el centro de población de Playas de Rosarito, Baja California, cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, publicado el 19 de octubre de 2007 en el Periódico Oficial del Estado, instrumento conforme al cual el Gobierno Municipal viene a concretizar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, de los niveles superiores de planeación para el Centro de Población de Playas de Rosarito, Baja California, conforme a los lineamientos y postulados en materia de asentamientos humanos, planeación y uso de suelo contenidos en la normatividad aplicable.

9.- Que las tendencias del proceso de urbanización del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, requieren robustecerse, haciendo las zonas más eficientes en términos urbanos, a través de la incorporación de otros usos, principalmente el habitacional, logrando una dosificación de los usos más acorde con la realidad.

10.- Que los beneficios serán en el sentido de una conveniencia urbana para la ciudad de Playas de Rosarito, desarrollando zonas habitacionales y turísticas, lo que ocasionaría que se involucren otros sectores del municipio, por lo que acorde con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito, Baja California, es factible impulsar la planeación del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, de acuerdo a las necesidades actuales que presenta su desarrollo urbano. Atento a lo anterior, el H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito con fecha 26 de agosto de 2011 sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas, así como de organismos públicos, privados, sociales y de la comunidad en general, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Playas de Rosarito, el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del "Centro Metropolitano de Convenciones" de Playas de Rosarito, Baja California, mismo que aprobó en sesión de Cabildo celebrada el 30 de septiembre de 2011; instrumento tendiente a impulsar el potencial urbano y turístico de la ciudad de Playas de Rosarito en una región donde las relaciones comerciales, turísticas, culturales y laborales determinan gran parte de los activos económicos del centro de población; y a su vez, dicho instrumento contribuye a determinar la estrategia de desarrollo urbano, a fin de normar y regular el crecimiento ordenado, evaluar la urbanización de Playas de Rosarito, y favorecer la regeneración de áreas específicas.

11.- Dado que la planeación y programación de esta materia constituye un proceso permanente orientado a redefinir y fortalecer los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos en materia de desarrollo urbano, en consonancia con una realidad social dinámica y cambiante, es por ello, que se considera necesario contar con el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del "Centro Metropolitano de Convenciones" de Playas de Rosarito, Baja California, acorde a las necesidades actuales, y que consoliden los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano del municipio de Playas de Rosarito y a su vez, propiciar el desenvolvimiento armónico e integral del Estado de Baja California.

12.- Que atento a lo señalado en los considerandos anteriores, el Ayuntamiento de Playas de Rosarito solicitó al Ejecutivo Estatal la publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del "Centro Metropolitano de Convenciones" de Playas de Rosarito, Baja California, para llevar a cabo lo anterior, y de conformidad con lo previsto en los artículos 7 fracción V, 10 fracción VI, VII, VIII, y IX, 14, 20 fracción II

y 24, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, acordó en sesión celebrada el 7 de septiembre de 2011, mediante dictamen técnico, por medio del cual se establece que el documento de desarrollo urbano antes referido, es técnicamente congruente con la planeación estatal y municipal; por lo que se expide el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII y 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publíquese el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del "Centro Metropolitano de Convenciones" de Playas de Rosarito, Baja California, en forma abreviada, en el Periódico Oficial del Estado, y en dos diarios de circulación estatal en el municipio de Playas de Rosarito; ello a cargo del Ayuntamiento de Playas de Rosarito.

SEGUNDO.- El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del "Centro Metropolitano de Convenciones" de Playas de Rosarito, Baja California, tiene el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho Programas se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables. Mediante este documento, el gobierno estatal, el gobierno municipal de Playas de Rosarito y la comunidad, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en dicho territorio del Estado, deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas de los referidos programas y de la normatividad aplicable.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del "Centro Metropolitano de Convenciones" de Playas de Rosarito, Baja California, e inscríbase dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, pónganse a disposición de la población en general para consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California.

ARTÍCULO TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los diecisiete días del mes de febrero del año dos mil doce.

JOSÉ GUADALUPE OSUNA MILLÁN
GOBERNADOR DEL ESTADO

CUAUHTÉMOC CARDONA BENAVIDES
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

CARLOS FLORES VÁSQUEZ
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

"Centro Metropolitano de Convenciones"

PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

VERSION ABREVIADA

PRESENTACION

Baja California un estado a la vanguardia nacional, experimenta la consolidación de sus zonas metropolitanas y con la influencia de la megaregión del sur de California atrae actividades de nivel internacional, el Centro de Población de Playas de Rosarito fuertemente vinculado a ésta dinámica, aporta a la zona metropolitana su potencial como polo turístico que ofrece sitios de interés turístico, recreativos y de descanso. La metropolización urbana en los municipios de Tijuana, Playas de Rosarito y Tecate, demanda instalaciones de equipamiento urbano regional para complementar los servicios especializados, un elemento del equipamiento regional es el Centro de Convenciones Metropolitano, que promueve Gobierno del Estado como un proyecto estratégico para apoyo del sector turismo de los municipios de Playas de Rosarito, Tijuana y Tecate, este equipamiento es de alcance estatal con cobertura a la ciudad de Ensenada.

El Centro de Convenciones viene a fortalecer la zona metropolitana como un polo de confluencia para las convenciones a nivel internacional, por su importancia además de promover las exposiciones, los eventos turísticos, culturales y tecnológicos, impacta a la economía estatal y se revitaliza la generación de empleos; la localización del Centro de Convenciones al norte de Playas de Rosarito, favorece el desarrollo turístico en el Corredor Costero Turístico Tijuana-Ensenada-Playas de Rosarito, particularmente, se crea un polo para la zona metropolitana que da integración a los servicios turísticos especializados en el ámbito metropolitano, es un equipamiento regional propuesto con altos niveles de competitividad, que eleva la urbanización del sector y genera empleos calificados.

Para la integración de este equipamiento regional en el Centro de Población de Playas de Rosarito, se elabora el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la zona del Centro de Convenciones Metropolitano, este sector tiene una privilegiada localización, con excelentes vistas, principalmente al poniente con el Oceáno Pacífico. En la estrategia de desarrollo urbano para la zona, es relevante la estructura vial propuesta que comunica con las carreteras principales de la zona metropolitana y con las vialidades internas hacia los desarrollos habitacionales existentes, con la zonificación se promueve la ocupación de las áreas aptas para el desarrollo urbano bajo criterios de compatibilidad y de intensidad de usos de suelo que optimize las instalaciones y las redes de infraestructura urbana.

La imagen urbana es un aspecto de importancia para la proyección internacional del Centro de Convenciones Metropolitano, como acciones de la estrategia para el impulso del turismo y de la economía regional se proponen lineamientos para el mejoramiento de la imagen urbana, se complementan acciones para la promoción internacional del turismo con los proyectos estratégicos del Centro de Convenciones Metropolitano, la estructura vial y los nodos viales de acceso a la zona.

Presentación

1.- Antecedentes
- 1.1 Visión
- 1.2 Objetivos urbanos, turísticos y económicos
- 1.3 Bases jurídicas
- 1.4 Contexto de planeación
- 1.5 Zona Metropolitana Tijuana-Playas de Rosarito-Tecate
- 1.6 Delimitación del área de estudio

2.- Diagnóstico - Pronóstico
- 2.1 Medio Físico Natural
  - 2.1.1 Clima
  - 2.1.2 Geología y suelos
  - 2.1.3 Edafología
  - 2.1.4 Hidrología subterránea
  - 2.1.5 Medio ambiente
  - 2.1.6 Riesgos naturales y antropogénicos
- 2.2 Aspectos socio-económicos
  - 2.2.1 Características demográficas
  - 2.2.2 Indicadores económicos
  - 2.2.3 Actividades productivas
- 2.3 Aspectos urbanos
  - 2.3.1 Suelo urbano
  - 2.3.2 Tenencia de la tierra
  - 2.3.3 Valores catastrales
  - 2.3.4 Infraestructura
  - 2.3.5 Equipamiento
  - 2.3.6 Vivienda
  - 2.3.7 Síntesis de la problemática

3.- Pronóstico
- 3.1 Proyecciones de población y ocupación.
- 3.2 Aptitud Territorial

4.- Estrategia De Desarrollo Urbano
- 4.1 Políticas de desarrollo urbano
- 4.2 Estrategia
  - 4.2.1 Integración vial
  - 4.2.2 Zonificación y propuesta de usos de suelo
  - 4.2.3 Criterios de densidad
  - 4.2.4 Requerimientos de infraestructura
  - 4.2.5 Lineamientos y criterios generales de desarrollo urbano
- 4.3 Proyectos estratégicos

5.- Programación de acciones

5.1 Programa de planeación
5.2 Programa de suelo
5.3 Programa de vivienda
5.4 Programa de equipamiento
5.5 Programa de infraestructura
5.6 Programa de medio ambiente e imagen urbana
5.7 Programa de turismo
5.8 Programa de industria

6.- Instrumentos del programa

6.1 Instrumentos jurídicos
6.2 Instrumentos financieros
  6.2.1 Fuentes de ingresos tradicionales
  6.2.2 Fuentes alternativas de financiamiento
6.3 Instrumentos fiscales.
  6.3.1. Articulación entre política urbana y fiscal.
  6.3.2. Estímulos fiscales.
  6.3.3. Programa de Regularización de Obligaciones Fiscales
6.4. Instrumentos Sociales de seguimiento y evaluación
  6.4.1. Mecanismos de Seguimiento y Evaluación del Programa Parcial
6.5 Instrumentación de difusión del Programa
  6.5.1. Difusión al público en general.
  6.5.2. Difusión a través un sistema de consulta en línea
  6.5.3. Distribución de versiones completas y sintéticas del Programa
  6.5.4. Realización de foros para difundir el Programa

1.- ANTECEDENTES

A nivel regional la zona metropolitana Tijuana-Playas de Rosarito-Tecate se beneficia por su condición de frontera y el intercambio de bienes y servicios, así como el flujo de turistas, Baja California adquiere importancia a nivel internacional como parte del sistema de metropolización urbana que se extiende desde Los Angeles a San Diego, comprendiendo a las ciudades de la franja fronteriza; el auge en el desarrollo económico por la influencia de la megaregión del sur de California es un factor que promueve actividades de importancia internacional, la zona metropolitana de Tijuana se consolida, extendiendo su influencia y requiriendo a nivel regional el equipamiento urbano para complementar los servicios especializados; un elemento del equipamiento para la zona metropolitana es el Centro de Convenciones Metropolitano.

El Centro de Población de Playas de Rosarito se encuentra fuertemente vinculado a ésta dinámica, mantiene una estrecha relación de intercambio de bienes y servicios, aporta a la zona metropolitana su potencial como polo turístico con los sitios de interés y atractivos que se ofrecen; como oferta complementaria a las actividades recreativas y de descanso, se promueve el Centro de Convenciones Metropolitano como un proyecto estratégico del Gobierno del Estado, para apoyo del sector turismo de los Municipios de Playas de Rosarito, Tijuana y Tecate; este equipamiento inclusive es de trascendencia estatal y su influencia se extiende a la ciudad de Ensenada.

En la dinámica de la zona metropolitana, también se encuentra el corredor Tijuana-Rosarito-Ensenada, como una franja costera que presenta en promedio unos 140 km de largo por unos 10 km de ancho, se extiende en la costa del Océano Pacífico; el Centro de Población de Playas de Rosarito es un polo turístico-comercial con actividades primarias y del sector terciario orientado predominantemente hacia los servicios turísticos y comerciales, que se beneficia de la actividad económica de la zona metropolitana y del corredor costero Tijuana-Ensenada, aportando su vocación económica de polo turístico que requiere estructurar una oferta turística complementaria y diversificada, con base en las actividades recreativas y de descanso que ya mantiene por tradición.

1.1 Visión del Programa Parcial

En Playas de Rosarito se consolida la zona del Centro de Convenciones Metropolitano con un alto nivel de urbanización, se cuenta con la infraestructura y el equipamiento urbano para la realización de convenciones de importancia internacional que promueven el turismo, el comercio y los servicios que fortalecen el desarrollo de la zona metropolitana Tijuana-Playas de Rosarito-Tecate.

1.2 Objetivos Urbanos, Turísticos y Económicos

Urbanos

- Incorporar las áreas aptas al desarrollo urbano con los proyectos de instalaciones y redes de infraestructura urbana.

- Promover los proyectos asociados a la estrategia de desarrollo urbano de la zona del Centro de Convenciones Meteropolitano, que fortalezcan la actividad económica regional de la zona metropolitana Tijuana-Tecate-Rosarito.

- Establecer los lineamientos y criterios de desarrollo urbano, para el ordenamiento de los usos del suelo y la promoción del desarrollo turístico.

Turísticos

- Promover la integración del espacio costero-turístico a la Zona Metropolitana.
- Definir el tipo de turismo para determinar los requerimientos de infraestructura y servicios turísticos.
- Fomentar el desarrollo para atender las necesidades de equipamiento recreativo, deportivo, educativo y de salud entre otros.

Económicos

- Fomentar el desarrollo de cluster económico que impulse y consolide la vocación turística de la zona, mediante equipamientos turísticos e infraestructura de apoyo.

1.3 Bases jurídicas

Legislación Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En el Artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que corresponde al Estado organizar un Sistema de Planeación Democrática cuyos resultados deben plasmarse en el Plan Nacional de Desarrollo elaborado por el Ejecutivo Federal que impulse, de firmeza y sentido de equidad a las actividades productivas y al desarrollo humano. En los artículos 25, 26, 27, 73 y 115 se faculta al Estado a través de sus tres ordenes de gobierno, como rector del desarrollo nacional para planear, conducir, coordinar y orientar la actividad económica del sector público, social y privado, reservándole a la Nación el manejo de sus áreas estratégicas; en el artículo 27 se faculta a la Nación para regular, mediante sus autoridades y en favor de la sociedad, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de ser explotados bajo un esquema de sustentabilidad, es decir, mediante su cuidado y conservación para alcanzar el desarrollo equilibrado del país y elevar el nivel de vida de los ciudadanos. Para ello determina regulaciones en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, de los asentamientos humanos, así como de los usos, reservas territoriales, aguas y recursos naturales en general.

El artículo 73 faculta al Congreso de la Unión para expedir leyes que promuevan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno: Federal, Estatal y Municipal, para que en el ámbito de su competencia planeen y ejecuten planes y programas en materia de asentamientos humanos, de protección al ambiente, de preservación y restauración del equilibrio ecológico. Al municipio libre que es la base del Federalismo, el 115 lo faculta para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal establece en sus artículos 1, 2 y 3 las atribuciones y bases de organización de las entidades, tanto centralizadas como descentralizadas, para el ejercicio de sus funciones en la búsqueda del bien común y de llevar a buen fin los asuntos de interés público que corresponde tutelar al Estado.

Sin embargo, para efectos del desarrollo de trabajos y acciones en los que convergen aspectos de índole interdisciplinaria, los artículos 21 y 22 permiten crear tanto las comisiones intersecretariales, así como coordinar las tareas del ejecutivo federal con los del orden estatal para llevar adelante planes y proyectos específicos.

Para efectos de este Programa, en el artículo 42 se fijan las facultades de la Secretaría de Turismo para formular y conducir la política de desarrollo de la actividad turística nacional y promover en colaboración con los gobiernos estatales, las zonas y programas de desarrollo basadas en esta actividad; determina también que

la Secretaría de Turismo de manera coordinada con la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales debe promover las zonas de desarrollo turístico nacional y formular las declaratorias respectivas en función de las atribuciones de esta secretaría en materia de protección del medio ambiente y los ecosistemas susceptibles para su aprovechamiento productivo.

Ley de Planeación

La Ley de Planeación establece los principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del desarrollo y encauzar en función de ésta, las actividades de la Administración Pública Federal; fija las bases para promover y garantizar la participación democrática de los diversos grupos sociales, así como de los pueblos y comunidades indígenas a través de sus representantes y autoridades en la elaboración del Plan y los programas a que se refiere ésta Ley; señala las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática; determina la competencia del Ejecutivo Federal para elaborar el Plan Nacional de Desarrollo que es de observancia obligatoria para la administración pública federal y del cual se derivan los planes estatales y municipales en la materia.

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

Por ello es de obligatoriedad, bajo un esquema de coordinación entre Federación, Entidades Federativa y Municipios, tal y como lo establece esta Ley en su artículo 20, llevar a cabo la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

Ley General de Asentamientos Humanos

Como expresión legal derivada de los artículos constitucionales 27, 73 y 115 esta Ley establece en su Artículo 1, las bases de concurrencia de los tres órdenes de gobierno para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; el Art. 3 establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural; en el Art. 6 determina que las atribucuiones en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios en el ámbito de competencia que les determina la Constitucón Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por su parte el artículo 12 determina las bases para regular y planear los asentamientos humanos rurales, urbanos y de población; el articulo 19 establece que los planes y programas en este rubro deberán observar los criterios de regulación ecológica de los asentamientos humanos, de acuerdo a la norma en esta materia, mientras que el artículo 35 faculta a los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación de centros de población.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Esta ley determina las políticas ecológicas para preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los ecosistemas del país, sus áreas naturales protegidas y su biodiversidad natural y escénica, a través de lineamientos contenidos en sus artículos 6, 7 y 8, que delimitan y descentralizan las funciones, atribuciones y acciones de los tres órdenes de gobierno en este rubro.

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

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

Para orientar la aplicación de la norma federal a nivel local, el artículo 20 Bis 2 determina que los gobiernos de las entidades federativas formulen, dentro de sus planes estatales de desarrollo, programas de ordenamiento ecológico para sus territorios, con el fin de delimitar las áreas a ordenar, sus atributos naturales y socioeconómicos, así como los criterios de regulación ecológica para preservar y proteger de manera sustentable sus recursos. Además, para dar viabilidad operativa y práctica a este mandato, en los artículos 21, 22 y 23 se prevén los instrumentos de carácter fiscal, de financiamiento y productivos que promuevan la explotación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y el desarrollo urbano ordenado, en concordancia con dichas políticas de planeación ambiental.

Como un complemento a la normatividad de los ecosistemas nacionales, en los artículos 88 al 93 se determinan los lineamientos para el aprovechamiento sustentable de los sistemas hidrológicos, manantiales, veneros y cuencas lacustres a través del Programa Nacional Hidráulico, que establece las modalidades para otorgar o suspender los permisos y actividades de aprovechamiento de aquellos recursos que utilizan o afecten el ciclo hidrológico existente.

Deberán tomarse en cuenta también aquellas políticas y normas que regulan la operación y administración de los sistemas de agua potable y alcantarillado, que ordenan el fomento al ahorro, el reciclamiento del agua y su tratamiento residual para lograr hacer más eficiente y productivo su uso.

Ley Federal de Turismo

La Ley Federal de Turismo, emanada tanto de la Constitución federal como de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, determina en su artículo 2 la obligatoriedad de fomentar mecanismos para la creación, conservación, mejoramiento, protección, promoción y aprovechamiento de los lugares, sitios, municipios y regiones con atractivos turísticos, procurando su equilibrio ecológico y explotación sustentable que permita, mediante esta actividad, elevar el nivel de vida de sus habitantes y promover el crecimiento armónico de su entorno.

En su artículo 9 establece las modalidades de turismo y su acceso a los distintos grupos sociales; en el 10 determina la constitución de empresas de miembros del sector social y en el 13 determina que a la SECTUR le corresponde, en conjunción con la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y los gobiernos estatales y municipales, formular las declaratorias de zonas de desarrollo turístico prioritarias para que las autoridades competentes expidan las declaratorias de uso de suelo turístico.

En los artículos 13 y 14 faculta a la Secretaría de Turismo para que conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Social declarar zonas susceptibles de desarrollo turístico en función de sus características naturales, histórico-monumentales o culturales; en el 16 la faculta también para impulsar, junto con otras dependencias federales, estatales y municipales, la construcción de la infraestructura que requieran las zonas de desarrollo

turístico y en el 18 le da atribuciones para coordinarse con los estados para la realización de funciones operativas tales como la elaboración de programas de desarrollo turístico local y regional.

Normas Oficiales Mexicanas Turísticas
Las normas oficiales mexicanas se han establecido como preceptos obligatorios en el ejercicio de la actividad turística para el diseño de cualquier obra o servicio previsto, con el fin de otorgarle más calidad, seguridad e información tanto a prestadores del servicio como a los visitantes.

Entre las más importantes y susceptibles de aplicarse se encuentra la NOM-06-TUR-2000 que establece requisitos diversos de seguridad e higiene de campamentos y paradores de casas rodantes; la NOM-10-TUR-2001 que regula los contratos entre prestadores de servicios turísticos y sus usuarios; la NOM-011-TUR-2001 sobre requisitos de seguridad, información y operación para turismo de aventura; la NOM-01-TUR-2002 relativa a las sugerencias y quejas de servicios de hospedaje, agencias de viajes, alimentos y bebidas e intercambio de servicios; la NOM-07-TUR-2002 que norma el seguro de responsabilidad civil de hospedaje; la NOM-08-TUR-2002 que fija los estándares a cumplir por parte de los guías en materia de temas o localidades culturales, así como la NOM-09-TUR-2002 que marca los requisitos a observar por parte de los guías especializados en actividades turísticas específicas; y la NOM-05-TUR-2003 que marca los requisitos de seguridad para los operadores de buceo.

Legislación Estatal

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California
El artículo 11 de la Constitución política del estado libre y soberano de Baja California le otorga al Gobierno del Estado la rectoría del desarrollo estatal integral para asegurar el crecimiento económico, la equidad y la sustentabilidad ambiental. También establece, en su artículo 49, fracción II, que corresponde al gobernador, como titular del poder ejecutivo estatal, iniciar ante el Congreso local leyes y decretos que redunden en beneficio del pueblo y sobre todo (fracción XXI), para fomentar el turismo, entre otras actividades productivas.

Sin embargo, desde su artículo 3 determina que la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado es el municipio Libre y más adelante, en el 76, le confiere carácter autónomo, como instrumento para satisfacer las necesidades de sus comunidades y alcanzar su desarrollo integral sustentable, para lo cual, en el artículo 81, lo faculta para manejar su patrimonio y prestar diversos servicios públicos.

En su artículo 82 le da la prerrogativa de dirigir e implementar la política de desarrollo social, regular, autorizar y controlar el uso de suelo, instalaciones y urbanización, así como a formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. Además en el 83 lo faculta para participar en la formulación, creación y administración de los planes y programas de desarrollo regional sustentable, así como en aspectos relacionados tales como tenencia de la tierra, creación y administración de zonas de reserva ecológica y política ambiental de su territorio, mediante convenios con las autoridades estatales y federales del ramo.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California
En lo relativo al proceso de planeación y ejecución esta ley dictamina, en su artículo 5, que las entidades de la administración pública estatal basarán sus actividades de acuerdo a un Plan Estatal de Desarrollo y sus programas sectoriales, mientras que en el 6 faculta al Gobernador del Estado para establecer convenios con el Ejecutivo Federal y los Ayuntamientos de la Entidad para la ejecución de obras de beneficio colectivo. Más

adelante, en el 17, determina la creación y operación, entre otras instancias, de la Secretaría de Turismo estatal, (fracc. VIII), y en su artículo 30 le confiere, entre otras atribuciones, las de organizar, promover y coordinar programas, proyectos y actividades para desarrollar y fomentar el potencial turístico y su ejercicio en territorio estatal mediante convenios con municipios, la Federación u otras entidades.

Ley de Planeación del Estado de Baja California

En concordancia con la anterior, la Ley de Planeación del Estado de Baja California establece, en su artículo 12, que ésta se lleva a cabo a través del Sistema Estatal de Planeación Democrática, misma que integra y coordina a los responsables del proceso de formulación, instrumentación, control y evaluación de los planes y programas de desarrollo.

El artículo 13 de dicha Ley establece las instancias que formarán parte del Sistema Estatal de Planeación Democrática, y menciona que de acuerdo al Sistema Estatal de Planeación Democrática se deberá llevar a cabo una consulta con los diferentes grupos sociales para que la ciudadanía manifieste sus opiniones en la formulación, instrumentación, evaluación y ejecución de los planes tanto estatales como municipales y demás programas que contempla dicha Ley.

Por su parte en el artículo 33 se establece que el proceso de planeación es un conjunto de actividades destinadas a formular, instrumentar, controlar y evaluar el Plan Estratégico del Estado, el Plan Estatal de Desarrollo, los planes sectoriales, y los programas que emanen de éstos. Los programas sectoriales, especiales, regionales y territoriales atenderán con políticas particulares los objetivos y lineamientos del Plan Estratégico del Estado, Plan Estatal de Desarrollo y/o de los Planes Sectoriales, estando en posibilidad de fijar objetivos específicos y metas mensurables, con horizontes de corto, mediano y largo plazo. Los programas sectoriales, especiales, regionales y territoriales serán de carácter permanente y de actualización sexenal. Los contenidos de dichos programas deberán ser subordinados a las adecuaciones efectuadas al Plan Estratégico del Estado o del Plan Estatal de Desarrollo, según sea el caso. El proceso de planeación vincula los programas de corto plazo a los de mediano plazo, permitiendo la congruencia del actuar cotidiano del Estado con los recursos disponibles en el Presupuesto de Egresos, la corrección de objetivos, metas y de las desviaciones en la ejecución de lo programado.

Finalmente, en su artículo 64, dicha Ley señala que una vez que el Programa sea aprobado, tendrá carácter de obligatorio para las dependencias de la Administraciones Públicas Estatal y Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.

Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California

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

Para dar viabilidad operativa a sus disposiciones, en sus artículos 17 y 18 crean el Consejo Estatal de Protección al Ambiente, el cual se integra tanto por el titular del poder ejecutivo estatal como por diversas dependencias, entre las cuales se incluye al titular de la Secretaría de Ecología y Turismo.

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

Ley de Turismo del Estado de Baja California

En su artículo 4, faculta a la Secretaría de Turismo estatal (SECTURE) para planear las actividades turísticas; así como para la creación, conservación, mejoramiento, protección y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos del estado, y que en su artículo 7 dispone que la SECTURE es la dependencia encargada, dentro de la esfera de su competencia, de formular y conducir la política integral de desarrollo, planificación, fomento y promoción de la actividad turística del Gobierno del Estado de Baja California, la que se llevará a cabo a través de los programas que apruebe el Ejecutivo Estatal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planeación para el Estado de Baja California.

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

Por otro lado, y con el fin de dar promover el tursimo social, en su artículo 19 establece promoverá inversiones que tiendan a incrementar las instalaciones destinadas al Turismo Social con el objeto de lograr la prestación de servicios turísticos cada vez más accesibles a la población. Asimismo, promoverá la conjugación de esfuerzos para mejorar la atención y el desarrollo de aquellos lugares en que pueda ser susceptible elevar el nivel de vida, mediante la industria turística.

La ley en su artículo 32, señala que La Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado apoyará, mediante sus gestiones de facilitación y ante las dependencias que corresponda, a los promotores, desarrolladores, inversionistas, propietarios, comunidades indígenas, ejidatarios y comuneros en general, que deseen asociarse para desarrollar los CIP, con programas a mediano y largo plazo, ubicados dentro del Estado en zonas de incipiente desarrollo turístico.

En el artículo 51 dispone que La Secretaría de Turismo Federal, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Social de la Federación y en coordinación con la Secretaría y los municipios de la Entidad, formulará las declaratorias de Zonas de Desarrollo Turístico Prioritarios a efecto de que las autoridades competentes expidan, conforme a los planes locales de desarrollo urbano, las declaratorias de uso de suelo turístico, para crear o ampliar los centros de desarrollo turístico prioritario, así como para la creación de centros dedicados al turismo social, en términos de las leyes respectivas.

Ley de desarrollo urbano del estado de Baja California

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado en sus artículos 1 y 2 señalan como objetivos, establecer las normas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población; las normas para zonificar, reglamentar, autorizar, controlar y vigilar el territorio, uso y destino de áreas y predios, así como definir las disposiciones que regulen toda acción inmobiliaria por parte de la administración pública federal, estatal y municipal o los particulares, dándole facultades en su fracción VI del articulo 2 para, en los casos que sí proceda, establecer el interés social y la utilidad pública para la expropiación de bienes de propiedad privada.

Lo dispuesto en el artículo 125 clasifica a los usos, destinos y criterios de regulación para zonas habitacionales, comerciales, industriales, recreativas, turísticas y ecológicas, de acuerdo con el Reglamento Estatal de Zonificación expedido por el Poder Ejecutivo estatal, que es de observancia obligatoria.

Por último, este Programa deberá atender lo establecido por el artículo 160 de dicha ley, el cual dispone que las acciones de urbanización autorizadas como fraccionamientos se identifiquen por su uso predominante, que incluye el uso habitacional, comercial, campestre y turístico, entre otros.

Legislación Municipal

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

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

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

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

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

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

Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Playas de Rosarito

En el municipio de Playas de Rosarito este reglamento, en su artículo1 y 2 establece la regulación ambiental para aprovechar en forma sustentable los recursos naturales e incrementar la calidad de vida de la población, preservar y restaurar el equilibrio ecológico, prevenir su deterioro y la contaminación para hacer compatible la obtención de beneficios económicos con la preservación de los ecosistemas y la biodiversidad.

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

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

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

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

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

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

También establece, en su capítulo 4, (artículos del 66 al 84) las disposiciones a las que deberán someterse todos aquellos planes, desarrollo, acciones y establecimientos en lo relativo al control y prevención de cualquier tipo de contaminantes atmosféricos que pudiese constituirse en un factor de deterioro de la calidad de vida de la población, tales como humos, gases, emisiones residuales de combustión y cualquier tipo de emisión fuera de la norma y proveniente tanto de una actividad como de establecimientos diversos.

En su artículo 156 establece también la preservación y restauración de los recursos naturales a través de un ordenamiento ecológico del territorio local; uno de promoción de áreas naturales protegidas; otro de protección de calidad del paisaje urbano y rural y uno de protección de la flora y fauna silvestres. Por lo tanto, en su artículo 157 estipula que para la realización de obras o actividades públicas o privadas que atenten contra el

patrimonio natural, la autoridad sujetará a los promoventes a los criterios establecidos en los ordenamientos, programas y leyes ecológicas vigentes.

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

Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito

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

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

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

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

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

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

Por su parte, en el artículo 56 se establece que quienes estén a cargo de las edificaciones deberán presentar la autoridad municipal los planos de redes de infraestructura e instalaciones que se pretendan alojar a nivel de calle, pero en el 60 determina que las instalaciones especiales de las redes de infraestructura como cárcamos de bombeo, subestaciones, cisternas o tanques, no podrán ser alojados en vía pública.

1.4 Contexto de Planeación

En el área de estudio inciden los planes y programas de los ámbitos estatal y municipal que a continuación se enlistan, con la fecha de publicación en el Periódico Oficial:

Cuadro No. 1 Planes y Programas de ordenamiento territorial aplicables.

DOCUMENTO	FECHA DE PUBLICACION
PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2008 – 2013 *Identifica como polo de desarrollo al área metropolitana de Tecate-Playas de Rosarito-Tijuana también definida como zona funcional binacional.*	30 ABRIL 2008
PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO URBANO TURISTICO ECOLOGICO DEL CORREDOR COSTERO TIJ-ROS-ENS *Propone consolidar la infraestructura y equipamiento complementario para impulsar el desarrollo urbano-regional.*	16 NOVIEMBRE 2001
PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO *Determina el núcleo urbano de Tijuana–Tecate–P. de Rosarito con potencial de servicios regionales y de aprovechamiento con impulso.*	05 ABRIL 2010
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO PLAYAS DE ROSARITO *Se propone consolidar la vocación turística del municipio, con la participación de los sectores público, privado y social.*	05 SEPTIEMBRE 2008
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PLAYAS DE ROSARITO *Vincular el desarrollo del turismo al desarrollo urbano mediante el establecimiento de condiciones especiales para su ordenamiento.*	02 MAYO 2003
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE PLAYAS DE ROSARITO 2007-2020. *Establece los lineamientos de ubicación de los usos del suelo para nuevos desarrollos, y las zonas más viables de crecimiento integradas a la estructura vial.*	19 OCTUBRE 2007

NIVEL REGIONAL - ESTATAL NIVEL MUNICIPAL NIVEL CENTRO DE POBLACION

Nivel Regional - Estatal

Plan Estatal de Desarrollo 2008 – 2013 (Fecha de Publicación 30 de Abril 2008)
Identifica como polo de desarrollo al área metropolitana de Tecate-Playas de Rosarito-Tijuana también definida como zona funcional binacional llamada así por ser la zona más densa en interacciones fronterizas.

En materia de desarrollo regional se propone mediante la planeación urbana, el desarrollo de infraestructura y equipamiento así como la dotación de los servicios públicos y el aprovechamiento racional de sus recursos naturales.

Programa Regional de Desarrollo Urbano Turístico Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Playas de Rosarito-Ensenada (Fecha de Publicación 16 De Noviembre 2001)
Dentro de los objetivos principales está el consolidar la infraestructura y equipamiento complementario para impulsar el desarrollo urbano-regional integrando las bases económicas de Tijuana, Tecate, Rosarito y el Puerto de Ensenada.

En referencia a los objetivos particulares se enlistan:

- Ordenar el proceso de conurbación de las zonas Tijuana-Rosarito y Tijuana-Tecate, ofertar un derecho de vía multimodal que posibilite la instalación de infraestructura vial, gas, agua, electricidad, transporte ferroviario y equipamiento complementario.
- Reducir los conflictos vehiculares que se presentan en las vialidades locales en Tijuana y Rosarito provocados por el tránsito de paso tanto turístico como de carga.
- Propiciar la apertura de nuevas reservas territoriales para inducir el crecimiento de las áreas urbanas de Tijuana y Rosarito.

Las políticas generales que se desprenden del programa son: Impulso Urbano y consolidación turística con densidad baja; las políticas particulares para la zona son:

- Compatibilizar los usos turísticos y urbanos.
- Mejoramiento de la estructura vial.
- Consolidación de las zonas turísticas.
- Rescate de la imagen urbana.
- Proyectos de Infraestructura regional.

Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado (Fecha de Publicación, 5 de abril de 2010)
Determina el núcleo urbano de Tijuana–Tecate–Playas de Rosarito con potencial de servicios regionales (comercio, servicios financieros, de transporte y turísticos) se aplica una política particular de *Aprovechamiento con impulso* para fortalecer la vocación turística de la región.

En el caso de Rosarito su economía tradicionalmente ha dependido más del sector de comercio y servicios orientado al turismo, en menor medida se desarrolla la agricultura y la industria, en este caso se requiere aplicar una política de Aprovechamiento tendiente al impulso al desarrollo integral.

En el *Plan Estatal de Desarrollo Urbano* en la metodología utilizada para determinar la aptitud territorial por unidad de paisaje en el estado, se definieron diez unidades de gestión territorial en las que se implementan las políticas generales de aprovechamiento y protección; la región de la zona metropolitana del área de estudio pertenece a la unidad de gestión territorial número dos, a continuación se definen sus características principales:

UGT 2. Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada.

La UGT donde se localiza la zona de estudio comprende la conurbación formada por las ciudades de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito; la dinámica poblacional y la metropolización de estas ciudades convierten a la región en un potencial polo de atracción para el desarrollo económico, industrial, comercial y turístico con dimensiones regionales y binacionales que se extiende hasta el puerto de Ensenada, la política general que aplica en esta UGT es la de Aprovechamiento con consolidación, que promueve a nivel internacional su desarrollo.

Por el grado de desarrollo alcanzado enla zona donde se localiza la UGT se recomienda aplicar una política particular de Aprovechamiento con consolidación, con la finalidad de planear de la mejor manera posible el potencial de desarrollo económico existente. Condición que opera para las ciudades de Tijuana, Ensenada, Playas de Rosarito y Tecate en el sentido de fortalecer el desarrollo ya existente a través de una política particular de Aprovechamiento con consolidación urbana.

Una política particular de Aprovechamiento con impulso es el caso de las principales actividades productivas de Tecate que se centran en la industria manufacturera, el comercio y los servicios; en Playas de Rosarito donde tradicionalmente, la economía ha dependido más del sector de comercio y servicios orientado al turismo, con más participación económica que la agricultura y la industria. En la ciudad de Ensenada las actividades productivas principales son la pesca, el turismo, la industria y la extracción de minerales y pétreos.

En los asentamientos periféricos a las cuatro cabeceras municipales se aplica una política de Aprovechamiento con impulso tendiente a vigorizar el desarrollo urbano. Para el Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada, que se extiende desde Playas de Tijuana hasta Punta Banda-La Bufadora se establece una política particular de Aprovechamiento con impulso que fortalece la vocación turística de la región. En esta región destacan las actividades productivas del sector primario y terciario, principalmente aquellas relacionadas con el turismo tradicional de sol y playa y de segundas residencias, también llamados pájaros de la nieve (snow birds).

Nivel Municipal

Plan Municipal de Desarrollo de Playas de Rosarito
Como objetivo principal se propone consolidar la vocación turística del municipio, con la participación de los sectores público, privado y social, las estrategias propuestas son:

- Fortalecer la participación de los líderes sociales y los representantes de las cámaras y asociaciones turísticas del municipio, en la definición de prioridades turísticas.
- Establecer convenios de colaboración y participación con SECTURE y SECTUR, para gestionar recursos que apoyen las prioridades municipales y proyectos de agenda 21.
- Identificar otras secretarias e instancias de la administración pública, que apoyen financieramente a los distintos actores locales involucrados en el sector turismo.
- Fortalecer el nivel de equipamiento urbano en zonas turísticas del municipio.
- Proponer proyectos estratégicos encaminados a la consolidación del desarrollo urbano de Rosarito.
- Establecer proyectos sectoriales para el desarrollo y crecimiento ordenado de la ciudad, donde se involucre la iniciativa privada y los tres niveles de gobierno.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito
Plan orientado a promover el desarrollo urbano equilibrado, en armonía con las áreas rurales para lograr un desarrollo sustentable que promueva el crecimiento económico; dentro de los objetivos identificamos:

- Apoyar la consolidación del desarrollo regional mediante el reconocimiento de las condiciones de conurbación con la ciudad de Tijuana para promover y compartir en forma coordinada los beneficios del desarrollo conjunto y las cargas derivadas del proceso de urbanización.
- Promover la urbanización ordenada de los asentamientos humanos asegurando el cumplimiento de la normatividad urbana y de las condiciones que aseguren la legalidad en la tenencia de la tierra.
- Vincular el desarrollo del turismo al desarrollo urbano orientándolo hacia las áreas definidas por el plan, mediante el establecimiento de condiciones especiales para su ordenamiento, promoviendo la conservación del territorio y sus atractivos naturales, asegurando la accesibilidad a las zonas costeras y continentales.
- Vincular el desarrollo urbano a las actividades económicas, considerando el impacto de las inversiones en infraestructura y edificación sobre la estructura productiva del municipio, para estimular la creación de empresas, la generación de empleos y el equilibrio en la recaudación de impuestos que sustenten la promoción del desarrollo.

En referencia a los aspectos estratégicos propuestos, se incluye:

- Sistema de registro inmobiliario municipal
- Sistema de control urbano
- Regularización de la tenencia de la tierra
- Incentivos al desarrollo ordenado

Nivel Centro de Población

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020

Programa que considera a la zona inmersa en la dinámica metropolitana de los centros de población de Tijuana y Ensenada, establece los lineamientos de ubicación de los usos del suelo para nuevos desarrollos y las zonas más viables de crecimiento integradas a la estructura vial metropolitana; tiene los siguientes objetivos:

- Identificar las pautas que dirigen el crecimiento municipal en su influencia regional y local.
- Vincular el desarrollo de la localidad con la dinámica de la ciudad de Tijuana.
- Incorporar una estrategia de desarrollo económico y urbano que atienda las necesidades de la actividad turística y de la población local.
- Proponer las bases para la incorporación ejidal al desarrollo urbano-inmobiliario.
- Proponer las acciones e instrumentos necesarios para la captación de recursos para la implementación de la estrategia de desarrollo urbano para la localidad.

En la región se tiene un importante posicionamiento a nivel nacional e internacional, manteniendo vínculos comerciales con el suroeste de Estados Unidos de América, particularmente con el Estado de California.

1.5 Zona metropolitana Tijuana-Playas de Rosarito-Tecate.

Con procedimientos metodológicos de los Programas del Gobierno Federal se han delimitado a nivel nacional las zonas metropolitanas, con criterios geoestadísticos derivados del II Conteo de Población y Vivienda 2005, se identifica a la ciudad de Tijuana con un alto grado de integración con los municipios de Playas de Rosarito y Tecate; se formaliza la Declaratoria de Zona Conurbada con la publicación del Acuerdo el 12 de marzo de 2004 en el Periódico Oficial del Estado, como seguimiento al Programa de Fondos Metropolitanos el 3 de julio de 2009 se publica el Decreto de Creación del Consejo para el Desarrollo de la Zona Metropolitana de Tijuana.

Esta integración territorial se ha gestado históricamente por la vinculación de la economía de Rosarito con la ciudad de Tijuana, principalmente en materia turística, con la expansión urbana de Tijuana y Playas de Rosarito como centros de población, es ahora reconocida la Zona Metropolitana.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano identifica en el Sistema Urbano Estratégico a la zona metropolitana Tijuana-Playas de Rosarito-Tecate como un polo de desarrollo regional que por su localización fronteriza posee una dinámica económica con oportunidades para impulsar el desarrollo regional, determinándola como polo de desarrollo regional y parte de los proyectos estratégicos para el impulso de la economía estatal, la creación de fuentes de empleo, diversificar las actividades económicas y elevar el bienestar de la población.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano menciona la prioridad del Centro de Convenciones Metropolitano como equipamiento urbano regional y el Gobierno del Estado lleva a cabo su construcción como un proyecto

estratégico en la zona metropolitana para el apoyo del sector turismo de los municipios de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito.

Los centros de población de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito presentan particularidades en su función urbana y en conjunto forman una zona metropolitana en la que Tijuana funge como el centro organizador y receptor de la dinámica poblacional con limitadas superficies de reservas territoriales para el crecimiento; Playas de Rosarito se constituye en un destino turístico y receptor de la influencia del crecimiento urbano y poblacional, comparte con Tijuana la estructura comercial de naturaleza binacional, en los últimos tres años se ha dado, la diversificación de las actividades productivas con establecimientos de industria manufacturera e instalaciones para la industria cinematográfica; por su parte, Tecate es una ciudad satélite que depende en materia de servicios regionales de Tijuana, cuenta con actividades industriales que responden a un esquema de actividades productivas del sector primario, teniendo una dimensión nacional e internacional del mercado que atiende, este es el caso de la industria cervecera y los establecimientos agroindustriales y maquiladores asentados. Debido al crecimiento de la población, las áreas urbanas de los tres centros de población se van extendiendo hasta los límites municipales entre ellos.

1.6 Delimitación del área de estudio

La zona de estudio se localiza al norte del Centro de Población de Playas de Rosarito, tiene una localización privilegiada en la zona metropolitana de los municipios de Tijuana, Playas de Rosarito y Tecate, con gran dinámica económica y alto potencial de desarrollo urbano, cuenta con atractivas vistas, incluyendo escenarios, playas y sitios de interés turísticos; la ubicación geográfica le da al sector una importante posición a nivel internacional, como polo de confluencia turística, manteniendo vínculos comerciales con el suroeste del vecino país Estados Unidos de América, particularmente con el Estado de California.

El área de estudio se delimita considerando la sectorización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Rosarito, el área de influencia del proyecto del equipamiento regional del Centro de Convenciones Metropolitano y las vialidades primarias regionales; se comprende al sector II y los fraccionamientos colindantes entre la autopista escénica y la playa; las colindancias son: al norte el límite con el municipio de Tijuana; al este con la carretera libre hacia Tijuana; al sur con la carretera escénica Tijuana-Ensenada y el sector I; al oeste con el Oceáno Pacífico. La superficie del área de estudio y de cobertura en la que se aplica el Progama Parcial de Mejoramiento Urbano de la zona del Centro de Convenciones Metropolitano es de 1,204.9 hectáreas (ver plano de área de estudio).

El área de estudio comprende al sector II con usos del suelo predominantes habitacional y habitacional turístico de los Fraccionamientos Lomas de Rosarito, Residencial Campestre, La Mina y Santa Lucía, así como las colonias Plan Libertador, Benito Juárez y Salinas de Gortari, la superficie del sector II es de 1,060.9 hectáreas; se incrementa con 144 hectáreas de los fraccionamientos Baja del mar, Leyes de reforma y Santa Mónica del sector I, que se localizan al oeste entre la carretera escénica y la playa.

Se tiene una superficie ocupada de 566.7 hectáreas con asentamientos consolidados y un área rústica con potencial para su incorporación al desarrollo urbano de 638.2 hectáreas; el área de estudio se encuentra consolidada hacia el este y al oeste, se encuentra en dirección de la tendencia de crecimiento hacia el norte del Centro de Población de Playas de Rosarito, donde se estan desarrollando usos de suelo habitacional turístico y de servicios turísticos.

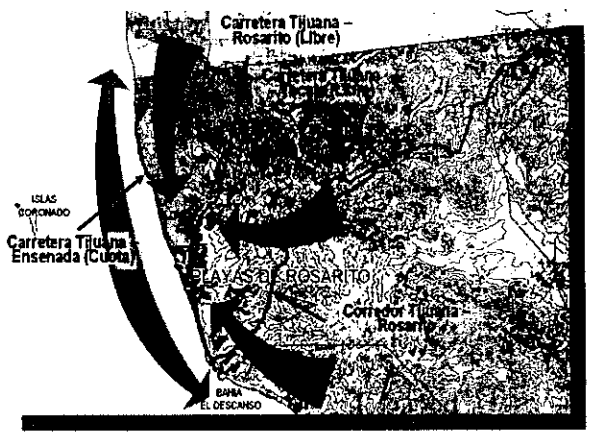
Cuadro No. 2 Área de estudio

Polígono	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Superficie ocupada	566.7	47
Área rústica	638.2	53
Total (superficie de área de estudio)	**1,204.9**	**100.00**

Fuente.- Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, 2011.

Vinculación con el contexto de la zona metropolitana

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



Vías de enlace

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

Las actividades turísticas-recreativas que se ofertan a lo largo del Corredor Tijuana-Playas de Rosarito–Ensenada se integran en un amplio corredor de interés para el turismo, cada uno con sus actividades propias de recreación y descanso; cabe mencionar que la situación económica ha limitado el crecimiento en los desarrollos inmobiliarios, por lo que es conveniente incentivar con promociones que favorezcan la vivienda turística y el incremento de la estancia del visitante.

La ciudad de Tijuana funge un papel importante en base a la jerarquía de ciudades ya que tiene el nivel regional con una población mayor a 1´000,000 de habitantes en el centro de población, el cual cuenta con una oferta diversificada en comercio, servicios y equipamiento de nivel regional, interactúa fuertemente en la demanda de bienes y servicios, con la ciudad de Playas de Rosarito que cuenta con una población de 65,278 habitantes (Censo de población y vivienda, 2010. INEGI).

2.- DIAGNOSTICO–PRONOSTICO

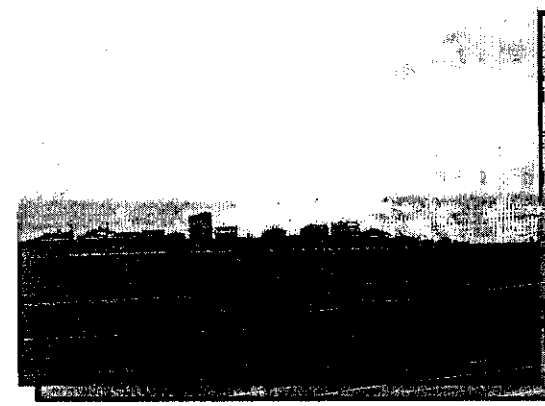
En este apartado se identifican las condiciones actuales del área de estudio y de aplicación del Programa, con información de los principales elementos que conforman al sitio como es el medio físico natural, los aspectos socioeconómicos y urbanos; para la caracterización de la zona se analizan, los potenciales para el desarrollo urbano, los riesgos naturales y antropogénicos; en los aspectos socioeconómicos se describen las características demográficas en referencia a la estructura económica-productiva, mencionando los indicadores económicos, así como las principales actividades productivas, como son los servicios y el turismo. Por lo que respecta a los aspectos urbanos se evalúan las redes y las líneas de infraestructura urbana, el equipamiento, la situación del suelo urbano y la vivienda, que permitan identificar los déficits, se concluye con la integración del Diagnóstico – Pronóstico y se determina la aptitud territorial, se calculan proyecciones de población de acuerdo con información censal y los requerimientos que se estiman derivados del crecimiento poblacional.

2.1 Medio Físico Natural

Se determinan los principales aspectos del medio físico natural a nivel regional y del área de estudio, lo que muestra la situación actual del sitio, el análisis define las potencialidades del territorio; los principales aspectos a considerar en este análisis son: clima, fisiografía, hidrología, geología, edafología y vegetación; en el área de estudio se identifican que se tienen condiciones favorables para el desarrollo urbano.

2.1.1.Clima

Clima templado seco (también llamado mediterráneo) con lluvias en invierno y verano cálido, la máxima en el mes de Junio es de 39°C, la temperatura media anual es de 17°C, en tanto que la mínima es de 7°C, en el mes de enero y febrero. Se registra un promedio anual de 273 mm de lluvia, siendo los meses con mayor precipitación enero con 188.3 mm y 9 días con lluvias; y febrero con 70 mm y 9 días. En Playas de Rosarito, los vientos dominantes son los del noroeste y sureste, con una velocidad media de 10 km/h durante todo el año.



Cuadro No. 3 Características Climáticas

Municipio	Tipo de clima	Precipitación Pluvial	Vientos Dominantes
Playas de Rosarito	Clima templado seco con lluvias en invierno y verano cálido; la máxima es 39°C en junio, la temperatura media anual de 17°C, la mínima es de 7°C, en enero y febrero.	Se registra un promedio anual de 273 mm de lluvia.	Los vientos dominantes son los del noroeste y sureste, con una velocidad media de 10 km/h durante todo el año.

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2007.

2.1.2 Geología y Suelos

De acuerdo a información de la carta geológica de INEGI, en el municipio se identifican dos tipos de formaciones: rocas de tipo ígneo extrusivo y sedimentarias.

- Ígnea extrusiva.- Unidad constituida por basaltos de color negro, textura afanítica; en algunas localidades se observa el fracturamiento que produce bloques de diferentes dimensiones. La unidad representa la última actividad volcánica terciaria en el área y se relaciona con fisuras.

- Sedimentarias.- Material con poca consolidación de origen marino de grano fino a medio, forman estratos débiles y susceptibles a rápida erosión; plasticidad moderada y permeabilidad moderada. Unidad formada por areniscas depositadas en un ambiente marino, corresponden a arenas de grano medio compuestos de fragmentos con cementante calcáreo.

Cuadro No. 4 Materiales Geológicos

Geología	**Superficie (hectáreas)**	**Porcentaje (%)**
Litoral	263.9	21.9%
Sedimentarias		
Arenisca	505.2	41.9%
Rocas extrusivas		
Basalto	435.8	36.2%
Total =	**1,204.9**	**100.00**

Fuente.- Carta Geológica de Rosarito I11C79 INEGI, 1996

En la parte norte y centro del área de estudio se localizan rocas ígneas extrusivas como el basalto y roca sedimentaria de tipo arenisca en lomas suaves localizadas al oeste de la carretera libre. El extremo oeste del área de estudio se encuentra suelo tipo litoral formado por materiales sueltos que se acumulan en zonas costeras por acción de las olas y las corrientes marinas.

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

Fallas y fracturas

La península de Baja California forma parte de la placa Pacífico, la cual se desplaza hacia el NW con respecto a la placa Norteamericana; el movimiento general de estas fallas está gobernado por el sistema San Andrés-Golfo de California en donde se han identificado fallas que pueden generar sismos hasta de magnitud de 7°. Las fallas más cercanas del área de estudio son las que a continuación se mencionan:

Falla calabazas

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

Falla vallecitos

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

Fracturas

En el área de estudio se ubican tres fracturas, dos atraviesan de norte a sur, la fractura más cercana a la zona costa tiene una longitud de 1,591 mts paralelamente hacia el lado este la fractura tiene una longitud de 1, 797 mts; la última fractura se ubica con un trazo inclinado del noreste al suroeste con una longitud de 2,932 mts. La ubicación de estas fracturas implica cumplir con criterios de construcción y especificaciones técnicas que den seguridad al diseño estructural de las edificaciones.

2.1.3 Edafología

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

Cuadro No. 5 Características Edafológicas

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

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2020.

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

Cuadro No. 6 Tipos de suelo

Tipos de suelo	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Vertisol	1,083.0	90%

Fuente.- Carta Edafológica de Rosarito I11C79 INEGI, 1996

Fisiografía

Las condiciones geológicas han dado lugar a la formación de una gran variedad de topoformas, tales como valles, llanuras y sierras. El punto más alto de todo el municipio es el cerro del Coronel con una altura máxima de 725 msnm, casi todo el territorio del municipio es de topografía accidentada con altitudes que van desde los 0 msnm hasta los 745 msnm.. La franja costera se eleva a 200 msnm y consta de mesetas y lomeríos suaves, la mayoría de origen marino. A continuación se identifican los rangos de las altitudes en el área de estudio que va desde 0 msnm hasta 210 msnm aproximadamente.

Cuadro No. 7 Rangos de altitud

Altitud	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
0 – 50 msnm	366.5	30.0%
50 – 100 msnm	435.3	36.0%
100 – 150 msnm	245.4	20.0%
150 – 200 msnm	149.2	12.0%
200 o más	8.5	1.0%
Total =	**1,204.9**	**100.00%**

Fuente.- En base a la Carta Topográfica de Rosarito I11C79 INEGI, 1996

Pendientes

- Terraza Costera: zonas con altitud hasta de 60m con pendientes de 0-15%. Localizadas sobre la franja costera.
- Lomerío: elevaciones de configuración suave en sus laderas y bases. Superficie ondulada con laderas suaves de pendientes de 8 a 16% denominadas bajas o de 16 a 30% denominadas altas.
- Valle: superficie plana de origen fluvial con pendiente suave menor de 15%. porción alargada y plana de tierra intercalada entre dos zonas de mayor relieve. Corresponde principalmente a las zonas de los arroyos y escurrimientos principales.

Cuadro No. 8a Tipos de pendientes

Pendiente	Topoformas	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
0-2 %	Planicie	322.1	27.0%
2-5 %	Planicie	325	27.0%
5-10%	Meseta	202.5	17.0%
10-15%	Lomeríos	355.3	29.0%
Total =		**1,204.9**	**100.00%**

Fuente.- Sidue, 2010

En la zona de estudio se presentan pendientes del 0 al 2% y en el rango de 2% al 5% predominantemente así como pendientes del 10-15% en la parte noreste.

- Pendientes del 0 - 10% consisten en zonas planas, constituyen gran parte de la mancha urbana actual de Rosarito, se consideran como aptas para cualquier tipo de desarrollo, implementando la utilización inmediata del suelo con costos normales en el tendido de redes de servicio, vialidades y construcción.
- Pendientes del 10 al 20%, por lo regular son lomeríos con pendientes de ligeras a moderadas, con un ligero incremento en la urbanización.

Cuadro No. 8b Características Generales de Pendientes

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

Fuente.-PDUCP Tijuana B.C. 2002 - 2025, IMPLAN.

2.1.4 Hidrología Subterránea

El área de estudio pertenece a la RH1 de acuerdo a la carta hidrológica 1:250 000 del INEGI, Tijuana I11C79, esta región hidrológica contiene 16 cuencas siendo esta cuenca la que capta el 46% de la red hidrológica estatal. El área de estudio se encuentra dentro de la Cuenca Hidrológica C, Subcuenca "d", y dentro de tres microcuencas: El Yunque, La Gloria-Arroyo Seco y San Antonio del Mar.

Cuadro No. 9 Rasgos Hidrológicos

Región Hidrológica RH-1		Cuenca "C"		Subcuenca "d"		Microcuencas	
Superficie (Has)	Porcentaje (%)	Superficie (Has)	Porcentaje (%)	Superficie (Has)	Porcentaje (%)	Superficie (Has)	Porcentaje (%)
2'659,950	0.05%*	788,600	0.15%*	8,365.8	14.40%*	6,781.2	17.8%*

** Porcentaje aportado con respecto al área de estudio 1,204.9 Has.-Fuente.- Sidue, 2010*

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

- Material consolidado con posibilidades bajas: Se localizan en la zona norte y noreste del area de estudio. Por sus características y condiciones geohidrológicas las posibilidades de recarga acuífera en estas áreas es desfavorable, presentan baja permeabilidad debido a su escaso fracturamiento y bajo grado de disolución, por lo que no son susceptibles de contener agua económicamente explotable.

- Material no consolidado con posibilidades medias: Se encuentra constituido por arenas, gravas y conglomerados que presentan características y condiciones geohidrológicas favorables (porosidad, permeabilidad, fracturamiento) lo que permite inferir la existencia de aguas subterráneas.

- Material no consolidado con posibilidades altas: éstas características hidrológicas se localizan en la parte oeste del área de estudio, o sea en la zona costera, se conforma por arenas, gravas y conglomerados que presentan una alta permeabilidad y capacidad de almacenar agua debido a su gran porosidad.

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

Cuadro No. 10 Características Hidrológicas

Municipio	Características Hidrológicas	
	Hidrología Superficial	Hidrología Subterránea
Playas de Rosarito	La cuenca se divide en 10 subcuencas principales, siendo las de mayor importancia las correspondientes a los arroyos Rosarito y Huahuatay. El Arroyo Rosarito desemboca al sur, su trayectoria es dirección este-oeste, con una longitud de 19.3 kms. El Arroyo Huahuatay desemboca al centro de Rosarito, su trayectoria es también de este a oeste, con una longitud de 12.5 kms.	Consta principalmente de dos unidades geohidrológicas: Material consolidado con posibilidades bajas: se localizan en las partes sur, este y noroeste, y ocupando superficies en partes muy bajas o muy altas de la topografía de la zona. Por sus características y condiciones geohidrológicas las posibilidades de recarga acuífera en estas áreas son desfavorables, presentan baja permeabilidad debido a su escaso fracturamiento y bajo grado de disolución, por lo que no son susceptibles de contener agua económicamente explotable. Material no consolidado con posibilidades medias: Se localiza en la parte noroeste y oeste del área de estudio, entre las cotas 200 y 400. Constituido por arenas, gravas y conglomerados que presentan características y condiciones geohidrológicas favorables (porosidad, permeabilidad, fracturamiento) lo que permite inferir la existencia de aguas subterráneas.

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2020.

2.1.5 Medio Ambiente

Contaminación del agua

Es producto de las actividades turísticas, domiciliarias, desechos que son vertidos sin previo tratamiento al mar y a los cauces se los arroyos y escurrimientos. Estas descargas se dan a lo largo de la costa y de los arroyos.

El área de estudio se encuentra afectada por contaminación térmica provocada por el agua procedente de la central termoeléctrica, donde se utilizan de 32 a 36 m^3 de agua de mar, misma que se vierte de nuevo al medio marino con temperaturas de 37 grados centígrados, afectando un área aproximada de 500 y 1000 metros de radio. La planta de PEMEX provoca impactos negativos en el medio marino y la zona de playas, ocasionando un grave daño a la estabilidad de los ecosistemas costeros, así como poniendo en riesgo el atractivo turístico de la región.

Contaminación del aire

En la localidad se encuentran industrias ladrilleras, alfarerías, y de muebles, la quema de basura al aire libre, las emisiones del parque vehicular, ocasionan problemas de contaminación del aire, originados por la combustión de hidrocarburos que produce humos mezclados con un porcentaje variable de azufre, carbón y combustóleo oxidado, mismos que al salir como emisiones a la atmósfera que contaminan y deterioran la calidad del aire.

Contaminación del Suelo

A la contaminación del suelo contribuyen la producción de desechos sólidos, así como su manejo, tratamiento, y disposición final. Playas de Rosarito no cuenta con la capacidad para dar servicio de recolección de basura, en forma eficiente y atender al 100% de la demanda de la localidad y el municipio. Otras fuentes de contaminación son las letrinas y la descarga de fosas sépticas contaminando los mantos freáticos.

Contaminación por ruido

Lo genera el flujo vehicular de alta velocidad que circula sobre la carretera de cuota Tijuana Ensenada, misma que recorre la ciudad en toda su extensión, dicha contaminación disminuye la calidad de vida de la población y la calidad del entorno urbano. Esta forma de contaminación es altamente negativa para los atractivos turísticos de Rosarito, y puede desalentar la afluencia del turismo familiar, y por otro lado atraer a otro perfil de visitantes de alta conflictividad, baja calidad y consumo.

Vegetación y deforestación

En la zona de Playas de Rosarito encontramos: Vegetación de Marismas en la zona de inundación de los esteros, estuarios y lagunas costeras; vegetación de Dunas al sur de Rosarito y matorral costero caracterizado por arbustos.

Cuadro No. 11 Problemática Ambiental

Problemática	Problemática Ambiental y Principales Riesgos (Agua y Suelo)
Agua	Se vierten las aguas residuales al mar.
	Rezago en la dotación de Drenaje Sanitario con una cobertura municipal del 60% en 2010 y el drenaje pluvial es inexistente
	El diseño y dotación de infraestructura hidráulica se ha realizado de manera parcial y no como un proyecto integral que concilie el crecimiento y la ocupación del suelo.
	En el año 2000 la cobertura del agua fue de 32.6% En el año 2005 la cobertura del agua es de 56.7%
	Las fuentes de abastecimiento del agua son un 80% Sist. Río Colorado, Tj-La Misión, Acuífero La Misión y Pozos Rosarito (en lluvias)
	Ya en el año 2000 se señalo un déficit de 33 lts/seg de agua para la población fija, por lo que los turistas no tenían asegurado el servicio.
	La política del agua esta a cargo del gobierno estatal, por lo que los municipios son solo usuarios no tienen facultad de definición estratégica.
	Termoeléctrica PEMEX-CFE "Alto-Riesgo"
Suelo	110 ton/día basura domiciliaria + 40 ton/día basura comercial. Relleno Plan Libertador.
	Invasión causes, falta infraestructura arroyo Huahuatay
	Eliminación del matorral costero lo que provoca problemas de erosión.

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2020.

Potenciales naturales

Se integraron indicadores en el área de aplicación para determinar zonas homogéneas que por sus características bióticas se diferencian entre unas y otras. Esta diferencia es lo que le otorga el potencial que da las características a cada unidad, por consiguiente, determina sus potencialidades, limitantes de uso y ocupación. Dichos indicadores se consideran en base a criterios geomorfológicos, tipos de vegetación y fisiográficos realizados mediante el análisis cartográfico y con el apoyo fotográfico como referencia, así como los datos arrojados del medio físico natural.

Vista Sur - Oeste

Se identificaron cuatro zonas y/o unidades en el área de aplicación las cuales se caracterizaron de acuerdo a los siguientes indicadores:

- Organización del paisaje
- Dinámica del paisaje
- Visuales del paisaje natural
- Elementos naturales de importancia en el paisaje

Cuadro No. 12 Indicadores para determinar el potencial

Organización del Paisaje	Dinámica del Paisaje Actual	Visuales del Paisaje Natural	Elementos Naturales de Importancia
Planicie	Habitacional	Visual lineal (limitada)	Mar
Lomeríos	Rústico	Visual periférica	Mar, Cauce Arroyo

Fuente.- SIDUE, 2011

Se determinaron zonas con aptitud de Servicios Turísticos, Habitacional Turística, Recreación y Habitacional.

Cuadro No. 13 Zonas con potencial

Zonas	Simbología	Superficie (Has)	Porcentaje (%)
Recreación	A	258.3	21.0
Servicios Turísticos	B	426.4	35.0
Mixto (Hab.Turística, Equipamiento – Serv. Turístico)	C	400	33.0
Habitacional	D	120.2	10.0
	Total =	**1,204.9**	**100.00**

Fuente.- SIDUE, 2011

2.1.6 Riesgos naturales y antropogénicos

Esto comprende los fenómenos naturales derivados de la dinámica de procesos entre los medios costeros, terrestre y marino como erosión, deslizamientos, oleajes, vientos fuertes, tormentas, inundaciones, etc., por otra parte están las instalaciones de riesgo que abrigan procesos y sustancias peligrosas.

Riesgos Hidrológicos
Los riesgos más recurrentes son inundaciones pluviales y costeras, Las planicies costeras y los cauces de los arroyos Rosarito y Huahuatay, son zonas inundables de alto riesgo, principalmente en invierno que es temporada de lluvia. El área inundable es de aproximadamente 113 has., que representa el 3.11% del área de estudio. En la zona costera los principales riesgos lo representa el oleaje debido a su fuerza, y tienen una magnitud de entre 1.40 m y 5 m de altura.

Riesgos Geológicos
Comprenden los fenómenos que representan riesgos de la corteza terrestres; sismos, fallas geológicas y los deslizamientos de tierra.

Riesgos Sísmicos
Playas de Rosarito se encuentra en la zona 13 de grandes terremotos con una magnitud de 6.0 grados o más en la escala de Richter (Brune, et al. 1979).

Riesgos por fallas
Al norte se identifica el riesgo por fallas geológicas pertenecientes al sistema de fallas del pacífico y San Andrés.

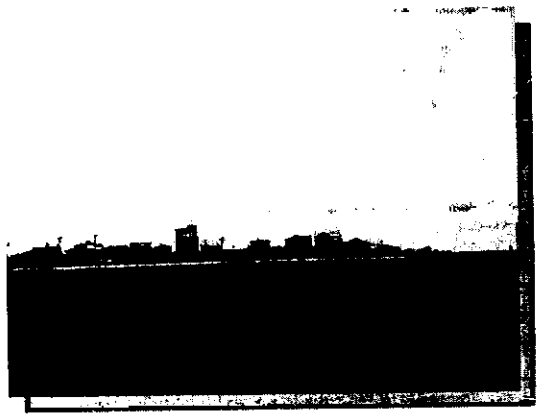
Riesgos Quimicos
Aquellos que se originan por la reacción de sustancias en un radio próximo, el principal peligro lo representan PEMEX y la Planta Termoeléctrica de CFE. PEMEX cuenta con 17 tanques verticales en una superficie de 31.2 hectáreas.

Poliductos
Este corre desde la Terminal de almacenamiento y distribución de PEMEX localizada en Rosarito, se envía combustible por poliducto a la ciudad de Mexicali paralelo a la carretera de cuota. Esta cerca de zonas donde es posible que ocurran accidentes y crear desastres mayores.

2.2 Aspectos socioeconómicos

Playas de Rosarito es un asentamiento con orígen en el reparto agrario de mediados del siglo XX, es en la década de 1960 con la instalación de la planta termoeléctrica de CFE que se impulsa su desarrollo urbano, actualmente, la tendencia en el desarrollo económico favorece la consolidación urbana de este sector del Centro de Convenciones Metropolitano.

2.2.1. Características demográficas
Entre 1960 y 1970 el incremento anual de la población de la localidad de Rosarito duplica el de Tijuana de 13.2% frente a 6.1%. Entre 1980 y 1990 la localidad alcanza la mayor tasa de crecimiento 14.5% y triplica la de Tijuana con 5.0%; en el censo general de 1990 se registra un total de 23,067 habitantes y para 1995 el total de la población municipal es de 46,596 habitantes, de los cuales en el Centro de Población residían aproximadamente 40,838, de los cuales 37,121 corresponden a la localidad de Playas de Rosarito.



Cuadro No. 14 Dinámica de Población

Población	Años				
	1990	1995	2000	2005	2010
Playas de Rosarito (Localidad)	23,067	37,121	49,178	56,887	65,278
Resto de localidades		9,475	14,242	16,418	25,390
Municipal		46,596	63,420	73,305	90,668

Fuente: Censos y Conteos de Población y vivienda. INEGI

Cuadro No. 15 Dinámica de Población Baja California y Playas de Rosarito. 1990-2010

Municipio	1990	1995	2000	2005	2010
Baja California	1,660,855	2,112,140	2,487,367	2,844,469	3,154,174
TMCA		**4.9%**	**3.3%**	**2.4%**	**2.2%**
Playas de Rosarito	27,815	46,596	63,420	73,305	90,668
TMCA		**10.9 %**	**6.4 %**	**2.9 %**	**4.6 %**

Fuente.- INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda 2000 2010 y Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005

Cuadro No. 16 Incremento de población en el municipio 1990-2010.

Periodo	Incremento
1990 – 1995	68 %
1995 – 2000	36 %
2000 – 2005	16 %
2005 - 2010	24 %

Fuente.- INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda 2000 2010 y Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005

Se observa en Playas de Rosarito la reducción del ritmo de crecimiento; entre 1990 y 2000 la tasa ha disminuido 8 puntos porcentuales de 14.5% a 6.4%. La reducción de la tasa de crecimiento es natural por el incremento en el volumen de la población y esto no quiere decir que la localidad deje de absorver población.

Cuadro No. 17 Incremento de Población

Datos	Rosarito (Loc)
1990	23,067
2000	49,178
2010	65,278
TMCA 1990-2000	7.9 %
TMCA 2000-2010	2.9 %

Fuente.- INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda 2000 2010 y Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005

La dinámica de la migración en el centro de población de Playas de Rosarito constituye uno de los factores que explican el rápido crecimiento de la población en décadas anteriores, en 1990 el 26% de los residentes eran emigrantes a la localidad de Rosarito (en el estado correspondió al 17%), éste porcentaje se ha reducido al

18% en el 2000; al 9% en 2005 y al 6% en 2010 (a nivel estatal también se ha experimentado una reducción en el porcentaje de la migración quedando en 4.8% en 2010).

La población flotante integrada por visitantes extranjeros y locales ha perdido dinamismo en el corredor costero Tijuana-Playas de Rosarito-Ensenada, entre 2000 y 2010 el flujo de visitantes a este corredor turístico ha descendido 4.9% en promedio anual (de un total de 2´411,300 a 1´457,300 visitantes); se estima que 693,547 visitantes pernoctaron en Rosarito al menos una noche en el 2000 y en el 2010 apenas se alcanzó la cifra de 211,064; cabe mencionar que el turismo presenta períodos de estacionalidad muy marcados en verano[1].

Población Económicamente Activa.-
En este municipio la población económicamente activa al año 2010 es 37,526 habitantes, de este total la población ocupada es de 35,434 habitantes y la población desocupada es de 2,092 habitantes representando el 5.5% del total de la PEA en Playas de Rosarito.

Cuadro No. 18 Población Económicamente Activa e Inactiva

	Baja California		Rosarito	
	2000	2010	2000	2010
PEA	914,853	1,387,389	20,376	37,526
PEA INACTIVA	726,285	976,388	17,205	28,212
POB. OCUPADA	906,369	1,320,018	20193	35,434
% DE POB DESOCUPADA	.90	4.8	.90	5.5

Fuente.- INEGI. Censos Generales de población y vivienda 2000 y 2010.

2.2.2. Indicadores Económicos
La actividad productiva de Playas de Rosarito se vincula a la economía regional como ya se había mencionado su localización estratégica y conurbación con el municipio de Tijuana y la estrecha relación con Estados Unidos, en particular con el estado de California. Dicha relación implica una dinámica de intercambios económicos y sociales con una de las economías más fuertes del mundo.

La contribución de Baja California al PIB nacional es de 3.6%, si se considera a nivel de sector de actividad, su participación fue: 1.3 % en el PIB agropecuario, 3.6% al PIB del sector industrial, 3.7% al PIB del sector servicios. El Producto Interno Bruto per cápita de Playas de Rosarito en el año 2000 fue de $56,250, pesos lo cual representa 0.56 veces y 0.71 veces los niveles estatal y nacional.

Playas de Rosarito recaudo $49.7 mdp en 2004, el auge en la actividad inmobiliaria del municipio ha apoyado la recaudación (impuesto predial y en derechos licencias de construcción). La inversión municipal ha mostrado una clara tendencia de crecimiento alcanzando $53.2 mdp en 2004, lo cual refleja que el incremento de los ingresos se está canalizando a obra pública.

[1]SECTUR, 2010 Citado por "Proyecto Inmobiliario Centro Metropolitano de Convenciones Baja California. Análisis de viabilidad de mercado, técnica y financiera" FIDETUR, 2010.

2.2.3. Actividades productivas

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

- Sector primario la actividad agrícola principal es la ganadería de bovino y caprino, en particular funciona el ganado lechero que cuenta con alta tecnificación y se ubica en lo que se conoce como la Cuenca Lechera.

- Sector secundario se caracteriza por actividades que generan productos de consumo local, o bien productos y artesanías destinadas al turismo. Por su parte, el sector terciario está integrado por actividades comerciales y de servicios y es el de mayor crecimiento. El personal ocupado en este sector alcanzó la cifra de 11,132 personas en el año 2000.

Turismo.-

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

En síntesis, el turismo representaba el 9% de la economía estatal, el 8.6% de los empleos, 8.5% de las remuneraciones y 17% de las inversiones. En lo que se refiere al equipamiento turístico Playas de Rosarito con 29 establecimientos (7%) y el 12% de la oferta de habitaciones en la entidad. San Felipe cuenta con 13 establecimientos de hospedaje (3%) y 689 habitaciones (3.8%). (SECTURE, 2002)

Industria manufacturera.-

El cociente de localización o especialización permite comparar el no. de empleos de que dispone una actividad en el municipio, respecto de la actividad en el estado. El cociente puede ser mayor o menor que la unidad, de ser mayor seria indicativo de una concentración o especialización del municipio en el sector analizado. En el municipio de Playas de Rosarito en 2003, la fuerza de trabajo tiende a concentrarse en el subsector fabricación de equipo de generación eléctrica (2.4), fabricación de maquinaria y equipo (2.38) , fabricación de productos a base de minerales no metalicos (1.84), en la industria del plástico (1.54), en la fabricación de equipo de computación (1.45) y en la industria alimentaria (1.19).

Cuadro No. 19 Cociente de especialización (número de empleos), 2004

SECTOR MANUFACTURERO	PERSONAL OCUPADO TOTAL 2004	COEFICIENTE DE ESPECIALIZACION (2004)
(311) Industria alimentaria	183	**1.19**
(312) Industria de las bebidas y del tabaco	27	0.55
(313) Fabricación de insumos textiles	4	**1.05**
(315) Fabricación de prendas de vestir	93	0.74
(321) Industria de la madera	29	**1.03**
(322) Industria del papel	60	0.73
(323) Impresión e industrias conexas	39	0.98
(326) Industria del plástico y del hule	334	**1.54**
(327) Fabricación de productos a base de minerales no metálicos	102	**1.84**
(332) Fabricación de productos metálicos	99	0.44
(333) Fabricación de maquinaria y equipo	106	**2.38**
(334) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos	1,184	**1.45**
(335) Fabricación de equipo de generación eléctrica y aparatos y accesorios eléctricos	300	**2.40**
(337) Fabricación de muebles y productos relacionados	251	**1.61**
(339) Otras industrias manufactureras	39	0.08

Fuente.- Elaboración propia con datos del Censo Económico 2004 INEGI

2.3 Aspectos Urbanos

Por lo que respecta al medio físico transformado se diagnóstica el déficit de infraestructura, vivienda y equipamiento, que permita identificar las necesidades actuales y determinar los abastos necesarios para la zona conurbada. Dicha identificación determinará un diagnóstico integral de la zona conurbada, en el sentido de establecer un panorama tendencial del desarrollo de esta zona que permita implementar las estrategias necesarias para consolidar su desarrollo tanto urbano como económico productivo; teniendo como constante las condiciones de los recursos naturales y la capacidad de carga de la zona.

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

Ambos flujos económicos determinan la ocupación urbana en la región, principalmente en la parte fronteriza, por ejemplo, Rosarito esta muy enfocado en proveer servicios turísticos; Tijuana aprovecha el turismo en una parte importante aunque la ocupación industrial destaca sobre todo hacia la parte este de la ciudad. El flujo de productos agrícolas se ve reflejado en la existencia de bodegas de almacenamiento y distribución.

Existen grandes zonas urbanas y suburbanas en la parte este, sur y sureste de la ciudad de Tijuana y norte de Rosarito, zonas que soportan las tendencias principales de crecimiento de ambas ciudades, denominadas como sectores metropolitanos. En el aspecto urbano, lo sectores suburbanos plantean la posibilidad de servir como reservas para la expansión y desarrollo de usos periféricos a las áreas urbanas, lo que proveerá de un espacio importante para la conurbación entre Tijuana, Tecate y Rosarito[2].

2.3.1 Suelo Urbano

A nivel centro de población la mixtura en los usos de suelo es diversa respuesta de las actividades turísticas y los servicios que conlleva, será necesario plantear estrategias las cuales contemplen la factibilidad en la conversión de usos, en medida que se ha observado la intensidad y consolidación de servicios turísticos en Playas de Rosarito y principalmente en la zona norte del Centro de Población. Se identifica que en estos últimos diez años la especulación de la tierra ha generado un patrón de desarrollo disperso creando grandes fragmentos con un alto costo para el suministro de infraestructura, cobertura de equipamiento y creación de vivienda accesible.

Crecimiento Urbano

Las etapas de crecimiento urbano se identifican a partir del año 1920 donde se identificaron 77.5 hectáreas teniendo como punto de arranque la zona del Hotel Rosarito, para posteriormente en la etapa de 1960 a 1969 se expande el crecimiento de la ciudad con la instalación de la planta de CFE y PEMEX, se ocupa la zona oeste colindante a la carretera de cuota. En el tercer periodo 1970 al 1979 registró un crecimiento mínimo de aproximadamente 16 hectáreas dentro de la misma zona oeste y fue hasta el periodo 1980 a 1992 cuando la ciudad creció hacia el este de la carretera de cuota con un crecimiento de 1,255 hectáreas. En el último periodo 1993 al 2000 el crecimiento se da en la periféria del área urbana hacia el norte y sureste con la aparición de fraccionamientos turísticos aislados.

Cuadro No. 20 Crecimiento Urbano en el Centro de Población

Periodo	Área Urbana (has)	Crecimiento del Área Urbana (has)	Crecimiento por año (has)	% Anual de Crecimiento de Área Urbana
1920-1959	77.5	77.5	1.9	0.0%
1960-1969	476.6	399.1	39.9	51.4%
1970-1979	493.2	16.6	1.7	0.3%
1980- 1992	1748.8	1,255.6	96.6	19.6%
1993-2000	2864.8	1,116	159.4	9.1%
2001-2007	3,476.7	611.9	102.0	3.6%

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito, 2003 y 2007

[2] Programa Regional de Desarrollo Urbano del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 Pág. 46

Por lo que respecta al área de estudio; no es sino hasta el periodo 1980 a 1992 que se inicio la ocupación. En esta etapa se desarrollaron 217.5 hectáreas y de 1993 a 2000 su crecimiento fue de 164.3 hectáreas. Por lo que se concluye que del periodo de 2000 a 2010 el crecimiento identificado ha sido de 227.8 hectáreas.

Usos de Suelo

Para hacer referencia de la dinámica actual en el área de estudio se considero la información del PDUCP, Playas de Rosarito 2003 y su análisis de suelo urbano así como el vigente PDUCP, Playas de Rosarito 2007 con estas dos referencias se cuantifico los usos de suelo en el área de estudio para este Programa Parcial encontrándose algunas variaciones por lo que respecta al suelo habitacional tan solo incremento 1.6 hectáreas y para el uso habitacional turístico su incremento es de 1.1 hectáreas en el PDUCP, PR 2003 se le denomina uso comercial a lo que en el PDUCP PR 2007 se define como mixto (equipamiento, comercio y servicios) incrementando 17.6 hectáreas, por lo que respecta al uso industrial incrementa 3.8 hectáreas, el uso mixto turístico incrementa 50.6 hectáreas, en lo referente a la Zofemat retrocede 5.8 hectáreas; de esta forma se concluye que la superficie de suelo utilizable aumenta 69 hectáreas y el suelo rústico pierde 100 hectáreas en un lapso de 7 años, por último aumentaron 31 hectáreas referentes a superficie de vialidades intraurbanas.

Cuadro No. 21 Usos de Suelo (ocupación actual)

Usos	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Habitacional	401.3	33.3
Habitacional turístico	9.7	0.8
Mixto (comercio-equipamiento-servicios)	40.3	3.3
Equipamiento	10.9	0.9
Industria	11.8	1.0
Agropecuario	14.7	1.2
Mixto turístico (habitacional-servicios turístico-)	48.6	4.0
Subtotal	***537.3***	***44.6***
Derechos de vía, vialidades regionales y primarias (incluye ZFMT y terrenos colindantes al mar)	72.3	6.0
Subtotal	609.6	50.6
Areas de reserva (terrenos aptos a incorporarse al desarrollo urbano)	595.3	49.4
Total =	***1,204.9***	***100.00%***

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito, 2007. (Actualización según imagen 2010).

Cabe destacar que en el área de estudio la superficie utilizable es del 42.3% siendo el mayor porcentaje de superficie el destinado al suelo habitacional así como el uso mixto turístico con un 4.50%.

Habitacional:

La vivienda en el area de estudio se caracteriza por ser de tipo unifamiliar, predominando la vivienda popular con calidad media de materiales.

Habitacional Turístico:

Está constituido por desarrollos habitacionales de tipo vacacional que se caracterizan por ser residenciales y con calidad alta y media en sus materiales.

Mixto (comercio –equipamiento – servicios):
Constituido por concentraciones de uso mixto y se ubica con intensidad sobre la Carretera Libre a Tijuana.

Equipamiento:
Se hace referencia por las instalaciones del sector público que prestan servicio a la población, tales como: Educación, deporte, servicios urbanos y administrativos entre otros.

Industria:
Uso enfocado a las actividades de distribución, servicios y reparación, se presentan destinos como talleres dispersos de mecánica y electrónica, industria artesanal.

Agropecuario:
Son las actividades con ocupación de suelo agrícola y ganadera por las instalaciones de los establos de la Lechera Jersey ubicados al sureste del área de estudio en la carretera libre a Tijuana.

Mixto Turístico (Habitacional-Servicios Turísticas):
Representa el área destinada al desarrollo turístico, parte del corredor Tijuana-Ensenada constituido por hoteles, condominios y trailer parks.

Densidad de Población
Para identificar los rangos de densidades en el área de estudio se tomo como base la información por AGEB, INEGI 2005 identificando dentro del limite del área de estudio a los Ageb's (104-2, 009-7, 012-9, 106-1, 103-8, 010-A, 105-7, 101-9, 102-3, 014-8, 011-4, 099-A, 016-7, 019-0, 097-0 y 107-6) utilizando los datos como Población Total y el Total de Viviendas por Ageb, se rectifico la superficie por manzana destinada a uso habitacional y habitacional turístico del plano de usos de suelo, dato en el cual no se incluyo la población flotante. Estos datos se tomaron en cuenta con el propósito de cuantificar los rangos de densidad de población residente para que en el diagnóstico se identifiquen las necesidades y requerimientos de infraestructura así como de equipamiento.

A nivel centro de población en el año 2000 la población residente era de 54,150 Hab. y la superficie generada por el total de sectores era de 3,634.5 has., la densidad bruta era de 14.9 Hab/Ha., un dato considerado densidad muy baja si tomamos como referencia el rango de densidad baja en la ciudad de Tijuana 76 hab/ha; sin embargo estos indicadores de baja densidad se dan a causa del crecimiento horizontal de la ciudad, baldíos intraurbanos y áreas no abtas para la urbanización dentro del centro de población.

En el área de estudio la superficie habitacional cuantificada es de 459.6 hectáreas y la población total del área de estudio en el 2005 asciende a 7,176 habitantes lo que nos da una densidad neta de 15.6 habitantes/hectárea.

Cuadro No. 22 Rangos de densidad del Área de estudio

Rangos de Densidad	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Rango 1 (5 a 16 hab/has)	267.9	58.3
Rango 2 (17 a 26 hab/has)	172.45	37.5
Rango 3 (27 a 36 hab/has)	11.5	2.5
Rango 4 (37 a 40 hab/has)	7.8	1.7
Total	***459.6***	***100.0***

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos de INEGI, II Conteo de Población y Vivienda 2005, inf. a nivel AGEB.

2.3.2 Tenencia de la tierra

Se identifican cinco tipos de tenencia de la tierra en el área de estudio:

- Terrenos de propiedad privada ubicados en la zona este principalmente del área urbana definida por fraccionamientos y/o colonias.
- Terrenos de propiedad ejidal perteneciente al ejido Mazatlán, que suman el 25.9% del área de estudio.
- Derechos de vía se refiere a la superficie de las carreteras que se encuentran al lado este y oeste del área de estudio Carretera Transpeninsular Tijuana – Ensenada y Carretera Libre Tijuana - Ensenada.
- Terrenos pertenecientes a la federación conformados por la costa a lo largo del Océano Pacífico Zofemat.

Cuadro No. 23 Tenencia de Suelo

Usos	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Propiedad Ejidal	405.3	33.6
Propiedad Privada	702.1	58.3
Expropiación Corett	40.4	3.4
Zona Federal Marítimo Terrestre (incluye terrenos colindantes al mar)	15.6	1.3
Derechos de Vía	41.5	3.4
Total =	***1,204.9***	***100.0***

Fuente: Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, 2010.

2.3.3. Valores catastrales

A nivel centro de población se identifican los valores comerciales más altos en lo que corresponde al frente de playa en la parte sur de la planta de PEMEX y en la parte suroeste dentro del área de estudio en los fraccionamientos Bajamar y Sta. Monica con un valor comercial de 126 a 150 dlls/m2 (dato del año 2000, PDUCP Playas de Rosarito). La zona que se ha consolidado con un valor comercial debido a la cobertura de servicios es la zona centro de Playas de Rosarito con un valor comercial de referencia 41 a 80 dlls/m2 (dato del año 2000, PDUCP Playas de Rosarito).

Para el área de estudio se identificaron los valores catastrales que corresponden dentro del limite, aunque actualmente no se encuentran homologados el valor comercial y el valor catastral nos representan un indicador del desarrollo de este sector en la ciudad. Cabe destacar que el valor catastral está en relación directa con la ubicación, acceso, fuentes de abastecimiento, densidad, prestigio, índice socioeconómico, servicios, infraestructura y equipamiento.

Cuadro No. 24 Valores Catastrales

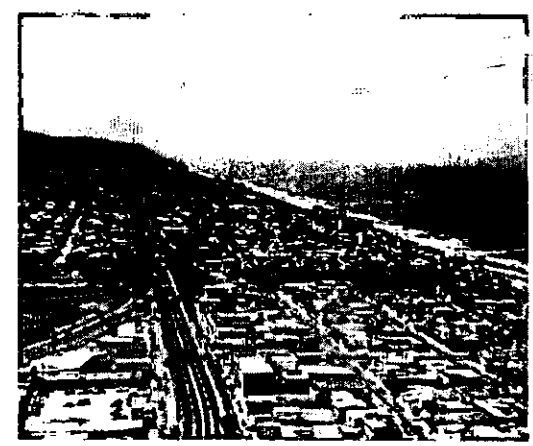
Indicador Catastral	Valores Catastrales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
1	0.00	490.2	40.7
3	150.0	4.8	0.4
5	200.0	44	3.6
6	250.0	511.5	42.4
7	300.0	10.3	0.9
8	350.0	58.7	4.9
13	600.0	6.8	0.6
17	800.0	6	5
21	1,200.0	18.6	1.5
	Total =	***1,204.9***	***100.0***

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito, 2007

El valor catastral más alto dentro del área de estudio es de $1,200 m2 identificado en los fraccionamientos Bajamar y el Oasis ubicados en el frente de mar en la parte suroeste, oscilando el valor catastral de $600 m2 a $800 m2 en lo que resta del frente de mar del área de estudio; los valores más bajos se identificaron en el sector central del área de estudio superficie desocupada. En la zona noreste donde actualmente se localizan colonias populares y fraccionamientos nivel medio el valor catastral identificado es de $250 m2, siendo este valor el que mayor porcentaje con 42.5% de superficie tiene con respecto al área de estudio.

2.3.4 Infraestructura

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



Aeropuerto.-

El Aeropuerto Abelardo L. Rodríguez, es de mediano alcance y atiende en promedio a 1'800,000 usuarios su radio de cobertura sirve a pasajeros de los municipios aledaños, encontrándose en el radio de influencia de Playas de Rosarito.

Vías de acceso.-
Las principales vías de acceso al área de estudio son desde la ciudad de Tijuana por la carretera de cuota Tijuana-Ensenada o también nombrada Carretera Escénica ubicada sobre la línea costera iniciando en la zona de Playas de Tijuana esta vialidad pasa por la parte oeste del área de estudio, la carretera libre Tijuana - Playas de Rosarito - Ensenada inicia desde la intersección del libramiento sur y el libramiento oriente de la ciudad de Tijuana. Esta vialidad pasa por el límite este del área de estudio. Como se menciono anteriormente por la parte sur el acceso es por el Corredor 2000 conectando este corredor a la parte centro de Playas de Rosarito y posteriormente por el Blv. Benito Juárez que se conecta con el área de estudio.

Vialidades Primarias y/o Corredores de importancia regional.-
El Corredor Tijuana-Playas de Rosarito-Ensenada se define en una extensión aproximada de 80 km integrándose al centro de población de Playas de Rosarito, en cuanto a las funciones del corredor es un fuerte polo en la economía regional, destaca la actividad turística y las actividades que directa e indirectamente se derivan, tales como el comercio, los servicios, la industria fílmica, la producción de artesanías, el transporte turístico, la gastronomía, las actividades recreativas y deportivas.

La Carretera libre Playas de Rosarito – Tijuana se comunica al norte con la ciudad de Tijuana y a su vez al sur con la ciudad de Ensenada a través del cruce por el centro de población Playas de Rosarito, al entrar al centro de población se convierte en el Blv. Benito Juárez, siendo eje principal de la movilidad urbana.

Aunque este corredor no se ubica dentro del área de estudio se identifica por el acceso vehicular procedente de Tecate y Mexicali siendo este un eje importante para la dinámica comercial y turística de Playas de Rosarito.
El trazo del corredor 2000 Tijuana – Playas de Rosarito es de aproximadamente 13 kms dentro del limite municipal de Playas de Rosarito, integrándose a los centros de población mediante vialidades primarias, cuenta con tres carriles por cada sentido, acotamiento para emergencias, y un camellón central.

Cuadro No. 25 Jerarquía Vial dentro del área de estudio

Tipo de vialidades	Longitud		Superficie	
	ml	%	(has)	%
Vial. Primaria (Carretera Regional)	8,707	10.6	12.9	8.9
Vialidad Secundaria	11,887	15.7	19	12.1
Vialidad Terciarias	33,700	41.3	50.1	34.4
Brechas	43,700	32.4	39.3	44.6
Total=	**97,994**	**100.0**	**121.3**	**100.0**

Fuente.- Cuantificación propia en base a PDUCP, Playas de Rosarito 2007.

Vialidades Secundarias.-
Dentro del área de estudio se identifican las siguientes vialidades principales, cabe destacar que como la zona se encuentra en consolidación y desarrollo las secciones de las vialidades primarias son variables y existen tramos sin pavimentar aún, pero se identificaron en base a la longitud y la posible continuidad con las vialidades ya existentes del sector norte - este del centro de población:

(Norte a Sur)
- Bilbao
- Elena Ames Gilbert
- Cuero de venado Sur

(Norte a Este)
- De los Blasones
- Cuauhtemoc
- Av. Quetzalcoatl

(Este – Sur)
- Blv. Los Cuñados
- Jesús Bucardo Alvarado

Principales Entronques.-
Se identificaron los entronques que dan acceso al área de estudio, por la Carretera Libre Tijuana – Ensenada aproximadamente son ocho, por la Carretera Transpeninsular Tijuana – Ensenada se identificaron tres entronques. De los once entronques identificados tan solo dos cuentan con paso a desnivel uno ubicado en el acceso al Fraccionamiento Rancho del Mar y el otro en la parte sur-este del área de estudio entronca la Calle Emiliano Zapata hacia el paso a desnivel que atraviesa la Carretera Transpeninsular y entronca a la Carretera Libre.

Agua
La cobertura del servicio de agua por medio de la red, en el año 2000 alcanzó un 32.6% y para junio de 2008 este servicio llega a cubrir un 94% del centro de población[3]. Por su extensión, el área del corredor se abastece de fuentes provenientes de Tijuana, este sistema de agua potable es operado por CESPT tiene en Playas de Rosarito las fuentes de dotación de agua potable para Playas de Rosarito provienen del Río Colorado a través de:
- Acuífero La Misión y pozo No. 2
- Acueducto Tijuana–La Misión
- Acueducto Tijuana-Rosarito 2000
- 7 Estaciones de Bombeo de agua potable
- 4 Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales
- 7 Tanques de Regularización con volúmenes de 250 a 8,000 m³

Drenaje y Alcantarillado.
En el año 2000, se estimó el nivel de cobertura más bajo de drenaje en las cabeceras municipales de Baja California para Playas de Rosarito, con tan solo el 15.6%; en el año 2005 la cobertura atendía el 18.6% del área urbana y la atención a este servicio, se incrementa considerablemente para cubrir en junio de 2008[4] el 57% del centro de población. Recientemente en 2010 se inaugura la red de drenaje sanitario en las colonias Independencia y Aztlán, las aguas colectadas serán conducidas a la planta de tratamiento Rosarito Norte.

El funcionamiento de los colectores es por gravedad, hacia 3 colectores existentes (norte, sur y Mazatlán), que se concentran en el carcamo Costa Azul. Existe una laguna de oxidación con capacidad de 90 lps al margen del Río Huahuatay. Así mismo existen gran numero de plantas domesticas y comerciales que sirven a 17,619 habitantes. No se tienen ningún control del agua vertida al mar o a los arroyos.

[3] Programa Estatal Hídrico2008-2013 C.E.A. 2008
[4] Programa Estatal Hídrico2008-2013 C.E.A. 2008.

Electricidad

El suministro para la región de la costa es proporcionado por dos plantas termoeléctricas localizadas en Rosarito, una con 620 Mw, y una de turbogas con capacidad de 60 Mw que en total suman 680 Mw. La Planta Benito Juárez es la única fuente de energía de Rosarito, la cobertura del sistema de CFE cubre el 75.8% del área urbana. El sistema eléctrico de Playas de Rosarito esta compuesto por:

- Planta generadora Termoeléctrica Presidente Benito Juárez
- Subestación Popotla, Primo Tapia
- Torres o estructura metálica para transmisión o transformación
- Postes troncocónicos o poste metálico para transmisión y poste de madera para distribución también utilizado para alumbrado público

2.3.5 Equipamiento (Existente, déficit, cobertura con proyección y localización)

El equipamiento se localiza principalmente en la zona central con un radio de cobertura de 1,500 m^2, los elementos se encuentra principalmente sobre el Blv. Benito Juárez hacia la zona costa y sobre la carretera escénica hacia el este del limite de centro de población, actualmente se identifican elementos con radio de cobertura urbano en la zona de Plan Libertador colindante al limite municipal con Tijuana; los subsistemas con mayor déficit son salud, asistencia social, comunicaciones, transportes, administración pública y servicios urbanos.

Cuadro No. 26 Equipamiento Existente en Playas de Rosarito a Nivel Regional

Municipio	Subsistema	Elemento	Elementos Existentes
Playas de Rosarito	Educación	Centro de Estudios de Bachillerato	4
		Centro de Estudios Tecnológicos del Mar	1
	Cultura	Museo Local	1
		Casa de la Cultura	1
		Auditorio	1
	Salud	Hospital general SSA	1
		Clínica Hospital Cruz Roja	1
		Puesto de Socorro	2
	Asistencia Social	Centro de Rehabilitación	4
	Comunicación	Oficina Telégrafos	1
		Oficina de Correos	1
	Transporte	Central de Autobuses de Pasajeros	1
	Recreación	Parque Urbano	1
		Espectáculos Deportivos	3
	Deporte	Centro Deportivo	5
		Unidad Deportiva	6
	Admón. Publica	Oficinas de Gobierno Estatal	4
		Oficinas de Gobierno Municipal	3
	Servicios Urbanos	Central de Bomberos	1
		Gasolinera	10
		Relleno Sanitario	1

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2007-2020

El déficit de equipamiento se determinó por el radio de cobertura a nivel regional, es importante resaltar que el equipamiento público presenta un gran rezago en el municipio principalmente en los sub-sistemas de educación-cultura, asistencia social y salud.

Se identificó un número considerable de equipamiento privado en los diferentes subsistemas, el cual contrarresta el déficit de equipamiento público en Playas de Rosarito, haciendo poco accesible para los diferentes estratos de población determinándose espacios exclusivos dentro de la ciudad y dejando en entredicho las funciones primordiales del Estado y Municipio de dotar con el equipamiento necesario para la formación, desarrollo y la consolidación de la población.

Se observó que parte de la problemática es la falta de accesibilidad al poco equipamiento público existente, principalmente se observa en la carente planeación de la dotación de equipamiento y su ubicación esto se refleja en el equipamiento con cobertura a nivel centro de población, como ejemplo se ubican elementos en la periferia del centro de población lo cual hace inaccesible y poco operable su funcionamiento.

El Municipio de Playas de Rosarito y en situación similar el municipio de Tecate carecen de equipamiento público en comercio - abasto, recreación – deporte, comunicaciones – transporte como ejemplo para el desarrollo pleno de la población siendo estos municipios dependientes del centro de población de Tijuana y su dotación de equipamiento, lo que hace insuficiente las unidades básicas de servicio con las que cuenta el equipamiento a nivel centro de población de Tijuana para lograr abastecer los requerimientos de los tres Municipios. Por otra parte si a esta necesidad le incluimos la característica de la forma de emplazamiento en las ciudades de la región noroeste es de manera horizontal, lo cual determina recorridos extensos que repercuten en la economía del usuario.

Cuadro No. 27 Identificación de Equipamiento Existente por Subsistemas

SUBSISTEMAS DE EQUIPAMIENTO	Numero de elementos	Unidad basica de servicio	Capacidad de servicio por UBS	Equipamiento Existente UBS	Poblacion usuaria	UBS requeridas	Deficit (UBS)	M2 construidos por UBS	M2 TERRENO por UBS	M2 construidos (Requeridos)	M2 TERRENO (Requeridos)
								BASICO (5,000 A 10,000)			
EDUCACION											
Jardin de niños	4	aula	30	10	380	13	-3	96	262	-257.05	-701.53
Escuela Primaria	2	aula	50	9	1,292	26	-17	77	217	-1,296.19	-3,652.89
Secundaria General	1	aula	40	8	327	8	0	278	600	0.00	0.00
Preparatoria General	2	aula	80	22	215	3	19	276	895	0.00	0.00
Sub-Total=			**0**	**49**		**49**	**-20**	**727**	**1974**	**-1,553.24**	**-4,354.42**
SALUD											
Centro de Salud Urbano SSA	1	consultorio	120	1	359	3	-2	99	200	-197.01	-398.00
Sub-Total=				**1**		**3**	**-2**	**99**	**200**	**-197.01**	**-398.00**
DEPORTE											
Modulo Deportivo	5	m2	3	32,300	5,741	1,914	30,386	0.011	1.1	0.00	0.00
Sub-Total=				**32,300**		**1914**	**30,386**	**0.011**	**1.1**	**0.00**	**0.00**
ADMINISTRACION PUBLICA											
Agencia del ministerio publico federal (PFP)	1	agencia	134	0	7,176	54	-54	225	333	-345.00	-800.00
Delegación Municipal	1	m2	100	124	22,048	220	-96	1	1.5	-96.48	-192.96
Sub-Total=				**124**		**274**	**-96**	**226**	**334.5**	**-441.48**	**-992.96**
SERVICIOS URBANOS											
Comandancia de policia	1	m2	165	340	22,048	134	206	1	2.5	206.38	515.94
Estacion de servicios (gasolinera)	5	pistola	90	28	2,870	32	-4	14	50	-54.51	-194.67
Sub-Total=				**368**		**166**	**202**	**15**	**52.5**	**151.87**	**321.27**
Total=				**32,842**			**30,471**	**1,067**	**2,562**	**-3,040**	**-5,424**

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2007-2020

2.3.6 Vivienda

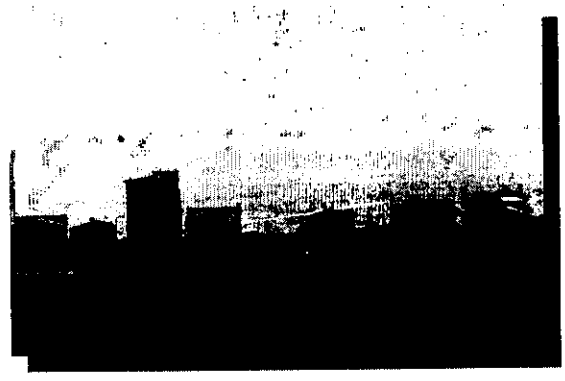
La evolución de los indicadores en la construcción de viviendas en el estado presenta mayores tasas a las de la media nacional, el número de viviendas particulares ocupadas en el 2010 se aproxima a las 854 mil unidades con una tasa de crecimiento del 4.4%, similar al crecimiento poblacional[5]. Tijuana ocupó el primer lugar en este rubro del estado como se puede ver en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 28 Total de viviendas particulares por municipio en el 2000.

	2000		2010	
Municipios	Cantidad	Porcentaje (%)	Cantidad	Porcentaje (%)
Playas de Rosarito	13,134	2.0	24,144	3
Tecate	17,080	3.0	5,982	1
Tijuana	265,683	48.0	420,277	49
Total en el Estado	559,402	100	858,276	100

Fuente.- Programa Estatal de Vivienda del Estado de Baja California 2002-2007/Censo de Población y Vivienda INEGI 2010.

La densidad domiciliaria ha sufrido una disminución constante en los últimos años, para el año 2000 era de 4.64 hab/viv, en el 2010 se ubicó en 3.65 hab/viv; la tipología de vivienda en el área urbana se puede dividir en: vivienda de población residente y vivienda turística alojada principalmente en la costa al oeste y sur de la localidad.



Calidad (revisar)
Se tienen 6,897 viviendas aceptables de buena calidad, 5746 viviendas deficientes o regulares, y 567 viviendas no aceptables que requieren ser repuestas. Estas se ubican en el sector noreste principalmente.[6]

Densidad
Existen 13,210 viviendas residentes habitadas, de un total de 14,362, y 1,317 viviendas turísticas ocupadas de 1,830, en total 14,527 viviendas habitadas de 16,192 distribuidas en una superficie habitacional de 1,748 hectáreas, resultando una densidad de 8.31 viv/ha.[7]

Hacinamiento
El déficit es de 303 unidades, mas 1,321 con necesidad de mejoras esto se describe en el siguiente cuadro:

[5] Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.fecha
[6] Según INEGI y el Censo General de Población y vivienda de 1990 - 2000, así como el conteo de Población y Vivienda de 1995.
[7] PDUCP Playas de Rosarito.

Cuadro No. 29 Hacinamiento

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

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

En el área de estudio se identifica actualmente una densidad baja, para este Programa Parcial se determinaron cuatro rangos los cuales nos ayudaron a definir las zonas con muy baja densidad y densidad baja. El rango sin datos se refiere a la superficie con usos de suelo rústico, se identifico en el rango de 0 a 4 viv/ha la mayor superficie con un 25.80% y el rango de 10 a 12 viv/ha se identifico con un 2.5% de superficie.

Cuadro No. 30 Densidad del Número de viviendas por hectárea

RANGO	SUPERFICIE (HAS)	PORCENTAJE (%)
Sin datos	599	49.7
0 a 4 viv/ ha	310.7	25.8
5 a 9 viv/ ha	264.2	22
10 a 12 viv/ ha	31	2.5
Total=	**1,204.9**	**100.0**

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos de INEGI, II Conteo de Población y Vivienda 2005, inf. a nivel AGEB.

Se identificó el incremento de población y viviendas de acuerdo a la información de INEGI por AGEB en los conteos de Población y Vivienda de los años 1995 y 2005; así como se consideró el XII Censo General de Población y Vivienda 2000. El incremento de población del año 1995 al 2000 es de 3,426 habitantes y del año 2000 al 2005 es de 743 habitantes; lo que determino un incremento del año 1995 al 2000 fueron 851 viviendas y del año 2000 al 2005 incrementaron 334 viviendas; concluyendo un incremento del año 1995 al 2005 de 1,185 viviendas.

En base al número de población total del área de estudio por año 1995, 2000 y 2005 se determino el superávit de viviendas determinado por el criterio de la densidad de 4 hab/has; lo cual determino en 1995 un superávit de 36 viviendas, en el 2000 de 31 viviendas y por último en el 2005 un superávit de 179 viviendas. Este notable incremento en el superávit de las viviendas se puede explicar bajo dos perspectivas el uso habitacional turístico en la zona y su periodicidad de residencia así como la dinámica poblacional lo cual involucra a la población flotante.

Cuadro No. 31 Evolución de las viviendas del año 1995 al 2005 por AGEB's

AGEB	Num. Manzana	Sup. Utilizable	1995		2000		2005	
			Población Total	Total de viviendas habitadas	Población Total	Total de viviendas habitadas	Población Total	Total de viviendas habitadas
104-2	18	15.59	152	37	264	61.00	491	129
009-7	21	15.91	163	43	446	115.00	528	138
012-9	21	12.53	71	18	310	79.00	389	104
106-1	10	5.26	94	23	249	61.00	211	56
103-8	25	13.37	440	106	684	163.00	760	188
010-A	32	12.69	238	60	452	116.00	417	115
105-7	21	11.72	186	50	376	92.00	430	113
101-9	40	18.44	0.00	0	0	0.00	440	110
102-3	17	11.71	0.00	0	0	0.00	172	44
014-8	37	39.42	625	160	1026	263.00	702	185
011-4	39	20.17	129	28	375	89.00	505	135
099-A	s/n	51.37	519	129	1065	269.00	785	191
016-7	32	15.10	24	7	350	91.00	563	148
019-0	26	12.63	207	82	292	100.00	374	108
097-0	21	7.50	111	33	496	128.00	409	103
107-6	7	2.78	48	12	48	12.00	112	33
s/clave	73	11.78	0.00	0	0	0.00	219	73
Total=		278	3,007	788	6,433	1,639	7,176	1,973

Fuente.- Censos de población y Vivienda 1995, 2000 y 2005.

Para determinar el déficit de vivienda esperado se tomo como referencia las proyecciones de población por AGEB en base a la TCMA observada desde 1990 al 2005 lo cual se tomo como constante y con ello determinarse un escenario poblacional en base a la tendencia de crecimiento con una densidad de muy baja a baja. Como datos finales se determino que en el año 2005 el déficit en vivienda era de tan solo 7, para el año 2013 será de 38 viviendas, en el 2018 con un déficit de 114 viviendas y para el 2023 se incrementa el déficit con 209 viviendas.

Cuadro No. 32 Déficit de vivienda en los años 2013, 2018 y 2023 por AGEB's

AGEB	Num. Manzana	Sup. Utilizable	Población Total	Proyección			Total de viviendas habitadas	Pob. Actual		Pob. 2013		Pob. 2018		Pob. 2023	
				Población 2013	Población 2018	Población 2023		Viviendas necesarias	Deficit	Viviendas necesarias	Deficit	Viviendas necesarias	Deficit	Viviendas necesarias	Deficit
104-2	18	15.59	491	516	541	568	129	123	6	129	0	135	-6	142	-13
009-7	21	15.91	528	554	582	611	138	132	6	139	-1	146	-8	153	-15
012-9	21	12.53	389	408	429	450	104	97	7	102	2	107	-3	113	-9
106-1	10	5.26	211	222	233	244	56	53	3	55	1	58	-2	61	-5
103-8	25	13.37	760	798	838	880	188	190	-2	200	-12	209	-21	220	-32
010-A	32	12.69	417	438	460	483	115	104	11	109	6	115	0	121	-6
105-7	21	11.72	430	452	474	498	113	108	5	113	0	119	-6	124	-11
101-9	40	18.44	440	462	485	509	110	110	0	116	-6	121	-11	127	-17
102-3	17	11.71	172	181	190	199	44	43	1	45	-1	47	-3	50	-6
014-8	37	39.42	702	737	774	813	185	176	10	184	1	193	-8	203	-18
011-4	39	20.17	505	530	557	585	135	126	9	133	2	139	-4	146	-11
099-A	s/n	51.37	785	824	865	909	191	196	-5	206	-15	216	-25	227	-36
016-7	32	15.10	563	591	621	652	148	141	7	148	0	155	-7	163	-15
019-0	26	12.63	374	393	412	433	108	94	15	98	10	103	5	108	0
097-0	21	7.50	409	429	451	473	103	102	1	107	-4	113	-10	118	-15
107-6	7	2.78	112	118	123	130	33	28	5	29	4	31	2	32	1
s/clave	73	11.78	219	230	241	254	73	55	18	57	16	60	13	63	10
Total=		277.97	7,176	7,882	8,276	8,690	1,973	1,877	7	1,971	38	2,069	114	2,173	209

Fuente.- Censos de población y Vivienda 1995, 2000 y 2005.

Por AGEB las zonas donde se identifica mayor índice de déficit para el 2013 es en los AGEB's 099-A y 103-8 los cuales se ubican el primero entre la Carretera Libre Tijuana – Ensenada parte sureste del área de estudio y en la zona noreste del limite del área de estudio. Determinándose para el 2018 y 2023 la necesaria respuesta de viviendas en la zona noreste zona colindante con el limite municipal de Tijuana. A continuación se enlistan los fraccionamientos autorizados y los que se encuentran en trámite para lograr identificar la demanda de vivienda en la zona así como el tipo de vivienda.

Cuadro No. 33 Fraccionamientos autorizados dentro del área de estudio

No.	Fraccionamiento	Autorización	Publicación
14	Lomas de Rosarito	26 abril 1988	10 mayo de 1988
19	Lomas de Rosarito 2da. sección	19 octubre 1989	31 octubre 1989
20	Campestre Lagos	14 noviembre 1990	10 diciembre 1990
21	Montecarlo (Regularización)	16 julio 1992	31 julio 1992
19	Lomas de Rosarito 2da. sección	19 octubre 1989	31 octubre 1989
20	Campestre Lagos	14 noviembre 1990	10 diciembre 1990
22	Independencia	22 junio 1992	10 julio 1992
24	Col. Eduardo Crosthwaite (Regulariza)	10 mayo 1994	24 junio 1994
21a	Montecarlo (modificación)	18 octubre 1994	4 noviembre 1994
30	Rancho del Mar	16 agosto 1999	1 octubre 1999
32	Rosamar	13 octubre 2004	29 octubre 2004

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2007-2020

Cuadro No. 34 Trámites de fraccionamientos dentro del área de estudio

NO.	NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO	PROCESO
8	Lomas del Desierto, condominio	Etapa 3
15	Desarrollo URBI o Ejido Mazatlán anexo Constitución	Sin seguimiento
18	Laderas de Rosarito	Sin seguimiento

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2007-2020

2.3.7 Síntesis de la problemática

A continuación se presenta una síntesis donde se identifican la principal problemática de los aspectos urbanos (Infraestructura, Equipamiento, Suelo Urbano)

Cuadro No. 35 Síntesis de problemática

Problemática/Documento	Problemática Urbana (Infraestructura, Equipamiento, Usos de Suelo)
Infraestructura	Presencia de infraestructura estratégica: PEMEX, CFE. Las decisiones de trazo de redes de infraestructura son decisiones unilaterales que causan conflictos comunes.
	Carretera cuota funciona como "BORDO" a Rosarito así como a otras localidades dividiendo en dos. No hay circuitos se traduce en ineficiente conexión sector este-oeste
	Obligación del gobierno municipal a solicitar autorización para compartir servidumbre de un servicio público. Lo que vuelve ineficiente los servios de infraestructura.
	Déficit en la dotación de servicios públicos.
	Prevalece el TAXI con o sin itinerario fijo como medio de transporte. Terminal de autobuses ABC (Ens-Mxl-SQ-LaPaz) + SUBURBAJA Tj-Ros-Tj.
	Amplio rezago en pavimentación y sigue en aumento.
	Déficit en la dotación de alumbrado público por distancia y acceso a las colonias.
Equipamiento	Solo los subsistemas: Educación, Salud y, Comunicación y transporte presentan cobertura considerable. A pesar de haber central de autobuses.
Suelo Urbano	COPLADEM en 2005 identifico 60,720 lotes baldíos. Al interior del centro de población existe una importante cantidad de superficie baldía de áreas habitacionales.
	Discontinuidad del área urbana provoca deterioro ambiental por áreas agrícolas en abandono. Crecimiento desordenado e irregularidad en el proceso de gestión.
	Problemática de los asentamientos humanos irregulares.
	Invasión de la ZOFEMAT.
	Gran parte del suelo con trazo de fraccionamiento no cuenta con factibilidad de agua o bien presenta problemas con la tenencia. En total 36,242 predios irregulares. Problema que hasta hoy persiste.

Fuente.- PDUCP Playas de Rosarito 2007-2020

3.- PRONÓSTICO

Como resultado del diagnóstico, este apartado plantea expectativas del posible escenario en los aspectos socioeconomicos del area de estudio, asi como un analisis de la aptitud del sitio.

3.1 Proyecciones de población y ocupación

Del diagnostico realizado se desprende un descenso en la tasa de crecimiento de la localidad de Rosarito, una mayor integración del espacio metropolitano y un crecimiento moderado de los desarrollos turísticos y urbano-residenciales por la crisis inmobiliaria de Estados Unidos y las repercusiones en Baja California.

Con el agotamiento de las ventajas escénicas sobre la costa y el desarrollo del centro metropolitano, en el futuro van a hacer más atractivos y costosos los espacios no construidos en el margen costero. Por lo que se prevé un aumento en la densificación de la zona de estudio y por el costo del suelo, es probable que se desarrollen actividades económicas de hotelería, restauración y comercialización para estratos altos junto con las residencias temporales, que no necesariamente se localizaran sobre el eje costero.

De tal manera que los escenarios del area de estudio, con base en la dinámica de los AGEB de referencia deberán ajustarse a la dinámica de la Zona Metropolitana y al comportamiento del COCOTREN. En Playas de Rosarito y Tecate se observan tasas superiores de crecimiento a la zona metropolitana, indicando que ambas localidades continuaran funcionando como receptores de la dinámica de crecimiento de Tijuana. La aportación de población de parte de Playas de Rosarito es de 5.0% a la Zona Metropolitana en 2010 y para 2030 será del 6.0% (CONAPO, 2010). En este contexto el incremento de población para el 2030 será de 77,004 habitantes en el Centro de Población de Playas de Rosarito.

Cuadro No. 36 Proyecciones de Zona Metropolitana

	2010		2030	
Municipios	Municipal	Centro de Población	Municipal	Centro de Población
Tijuana	1,559,683	1,559,683	2,725,286	2,725,286
Tecate	101,079	80,077	205,018	148,931
P. de Rosarito	90,668	73,224	196,982	150,228
Zona Metropolitana	1,751,430	1,712,984	3,127,286	3,024,446
	CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL 2010-2030			
Tijuana	2.8%	2.8%		
Tecate	3.6%	3.2%		
P. de Rosarito	4.0%	3.7%		
Zona Metropolitana	2.9%	2.9%		

A partir de estas condiciones se realizan dos escenarios de población para el periodo 2010-2030, considerando las vocaciones del sitio, la dinámica metropolitana y las tendencias del desarrollo turístico en el COCOTREN. *(Ver cuadros 38 y 39)*

El primer escenario sostiene las condiciones actuales con una tendencia de bajo crecimiento de la localidad en el área de estudio durante la última década y una lenta recuperación de las actividades turísticas. El segundo escenario, establece una recuperación sostenible de las actividades turísticas en el municipio de Rosarito y la integración del área de estudio a la zona metropolitana y al COCOTREN.

En ambos escenarios el centro de población de Rosarito en 2010 alcanza 73,224 habitantes incluyendo la cabecera municipal, la colonia Morelos y la ampliación Plan Libertador. Por lo que toca al Area de Estudio, la población total alcanza 10 mil habitantes y de esta 20% es población flotante.

Bajo el primer escenario el centro de población en 2030, alcanza 155,876 habitantes y el área de estudio 17,126 habitantes, de los que 13,174 son residentes y 3,162 son población flotante. A diferencia del segundo escenario, donde el centro de población alcanza 168,330 habitantes y el area de estudio 26,509, de los que 15,464 son residentes y el resto es población flotante (9,731).

Criterios

En el primer escenario, el centro de población observa una tendencia de crecimiento descendente de acuerdo a las estimaciones de CONAPO, empezando con 4% que es el ritmo de crecimiento asignado al municipio, para concluir el periodo con 3.7%, crecimiento determinado para la localidad de Rosarito.

La población residente del área de estudio observa una tendencia ascendente, referenciada a la dinámica de crecimiento de la superficie ocupada del parcial (2.2%) entre 2000 y 2005, para concluir al 2030 con la tasa de la localidad en la última década (2.9%).

Para el excedente metropolitano, se incrementa 6% anual a la población residente que es el crecimiento que se observa en localidades fuera del Centro de Población de Rosarito entre 2000 y 2010.

Finalmente, para la población flotante se consideran los cálculos realizados en FONATUR-COLEF para el COCOTREN, donde se indica que esta población representa 60% de los residentes y de estos el 40% pernoctan en la localidad. Con esta referencia se considera población flotante a los que pernoctan, resultando una proporción adicional de 25% a la población residente en todo el periodo (2010-2030).

Aun cuando este escenario ha considerado el desarrollo del fraccionamiento turístico, se observa un descenso en la participación relativa del área de estudio respecto del centro de población, del 13.5% en 2010 al 11% al 2030, ya que la dinámica de crecimiento del área de estudio, se sostiene en tendencias actuales sin cambios por el desarrollo del fraccionamiento o el mercado convencionista.

En el segundo escenario, el centro de población presenta una tendencia descendente de acuerdo a condiciones diferenciadas del crecimiento dentro y fuera de la localidad censal de Rosarito, entre 2000 y 2010. El escenario supone la recuperación de la actividad turística entre 2010 y 2015 reflejada en un incremento de población del orden del 4.5% anual, concluyendo el periodo con la tasa de crecimiento municipal estimada por CONAPO (4.0%).

La población residente del área de estudio, se proyecta con una tendencia ascendente, referenciada a la dinámica de crecimiento 2000-2010 de la localidad censal (2.9%) para posteriormente alcanzar una tasa de 3.6% al final del periodo, que permite alcanzar, los niveles actuales de crecimiento del municipio.

El criterio anterior supone la creación de desarrollos habitacionales de vivienda urbana y turística en el área de estudio vinculados a la dinámica de la zona metropolitana, por lo que se espera un incremento anual adicional de 8.5% sobre la población residente, alcanzando niveles de crecimiento del periodo 1990-2000.

En el caso de la población flotante y a diferencia del primer escenario, se supone un incremento gradual de esta población del 30 al 60 por ciento respecto de la residente entre 2010 y 2030; el primer porcentaje corresponde a la estimación de población flotante actual en el área de estudio y el segundo es la estimación de población flotante del COCOTREN –según FONATUR-COLEF en la segunda mitad de los noventas.

En este escenario los desarrollos urbano-turísticos del área de estudio y el mercado convencionista, incrementan la participación relativa del area de estudio en el centro de población del 14.2% en 2010 al 15.7% al 2030 y en este contexto, el ritmo de crecimiento es superior al centro de población.

Cuadro No. 37 Criterios de escenarios de poblacion

	Escenario 1	Escenario 2
Centro de Población	Referencia: CONAPO 2010-2030 Dinámica Localidad censal (3.7%) Dinámica Municipal (4%) Tendencia descendente de crecimiento anual 4.0% -3.7%	Referencia: INEGI 2000-2010 Dinámica Localidad censal (2.9%) TMCA Resto de localidades (6.0% Promedio de tasas (4.5%) TMCA Municipal de CONAPO (4.0%) Tendencia descendente de crecimiento anual 4.5% -4.0%
Área de Estudio	Población. Residente + Excedente Metropolitano % de AE en CP (2010) 13.5% % de AE en CP (2030) 11.0% Tendencia descendente de crecimiento anual 3.2%-2.9%	Población. Residente + Excedente Metropolitano % de AE en CP (2010) 14.2% % de AE en CP (2030) 15.7% Tendencia descendente de crecimiento anual 5.7%-4.2%
Residente	Referencia: INEGI Dinámica de superficie ocupada del Plan Parcial 2000-2005 (2.2%) Dinámica de localidad censal 2000-2010 (2.9%) Tendencia ascendente de crecimiento anual 2.2% -2.9%	Referencia: INEGI 2000-2010 Dinámica de localidad (2.9%) y municipio (3.6%) Tendencia ascendente de crecimiento anual 2.9% -3.6%

Cuadro No. 37 Criterios de escenarios de población (Continuacion)

Excedente Metropolitano	Se incrementa 6% anual a la residente que representa el crecimiento de localidades fuera del CP 2000-2010	Se incrementa 8.5% anual a la residente que representa el crecimiento del municipio 1990-2000
	Referencia: FONATUR-COLEF Población flotante 60% de la Población Residente en 2ª mitad de los 90's	Referencia: FONATUR-COLEF Población flotante en área de estudio 2010 (30%) Población flotante de COCOTREN
Flotante	Pernoctan el 40%	en 2ª. Mitad de los 90's (60%)

Cuadro No. 38

Escenario 1. Centro de Población, Area de Estudio y Crecimiento Promedio Anual por Quinquenios.

	Centro de Poblacion (CP)	Total Area de Estudio (AE)	Residente			Flotante	AE/CP
			Residente	Excedente Metropolitano	Subtotal		
2010	73,224	9,921	8,001		8,001	1,920	13.5%
2011	76,153	10,630	8,177	491	8,667	1,962	14.0%
2012	79,199	10,864	8,357	501	8,858	2,006	13.7%
2013	82,367	11,103	8,541	512	9,053	2,050	13.5%
2014	85,662	11,347	8,729	524	9,252	2,095	13.2%
2015	89,088	11,597	8,921	535	9,456	2,141	13.0%
2016	92,563	11,875	9,135	548	9,683	2,192	12.8%
2017	96,173	12,160	9,354	561	9,915	2,245	12.6%
2018	99,923	12,452	9,578	575	10,153	2,299	12.5%
2019	103,820	12,751	9,808	588	10,397	2,354	12.3%
2020	107,869	13,057	10,044	603	10,646	2,410	12.1%
2021	111,968	13,396	10,305	618	10,923	2,473	12.0%
2022	116,223	13,745	10,573	634	11,207	2,537	11.8%
2023	120,640	14,102	10,848	651	11,498	2,603	11.7%
2024	125,224	14,469	11,130	668	11,797	2,671	11.6%
2025	129,982	14,845	11,419	685	12,104	2,741	11.4%
2026	134,792	15,275	11,750	705	12,455	2,820	11.3%
2027	139,779	15,718	12,091	725	12,816	2,902	11.2%
2028	144,951	16,174	12,442	746	13,188	2,986	11.2%
2029	150,314	16,643	12,802	768	13,570	3,073	11.1%
2030	**155,876**	**17,126**	**13,174**	**790**	**13,964**	**3,162**	**11.0%**
TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL							
2010-2015	4.0%	3.2%	2.2%		3.4%	2.2%	
2015-2020	3.9%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	
2020-2025	3.8%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	
2025-2030	3.7%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	

Cuadro No. 39
Escenario 2. Centro de Población, Area de Estudio y Crecimiento Promedio Anual por Quinquenios.

	Centro de Poblacion (CP)	Total Area de Estudio (AE)	Residente			Flotante	AE/CP
			Residente	Excedente Metropolitano	Subtotal		
2010	73,224	10,382	8,001	-	8,001	2,381	14.2%
2011	76,519	11,781	8,233	947	9,180	2,601	15.4%
2012	79,962	12,033	8,472	720	9,192	2,842	15.0%
2013	83,561	12,562	8,717	741	9,458	3,104	15.0%
2014	87,321	13,124	8,970	762	9,733	3,391	15.0%
2015	91,250	13,719	9,230	785	10,015	3,705	15.0%
2016	95,174	14,400	9,535	810	10,345	4,055	15.1%
2017	99,267	15,039	9,850	837	10,687	4,352	15.1%
2018	103,535	15,711	10,175	865	11,039	4,671	15.2%
2019	107,987	16,418	10,510	893	11,404	5,014	15.2%
2020	112,631	17,162	10,857	923	11,780	5,382	15.2%
2021	117,474	17,954	11,248	956	12,204	5,749	15.3%
2022	122,525	18,786	11,653	990	12,643	6,142	15.3%
2023	127,794	19,660	12,072	1,026	13,099	6,562	15.4%
2024	133,289	20,580	12,507	1,063	13,570	7,010	15.4%
2025	139,020	21,548	12,957	1,101	14,059	7,489	15.5%
2026	144,581	22,542	13,424	1,141	14,565	7,977	15.6%
2027	150,364	23,586	13,907	1,182	15,089	8,497	15.7%
2028	156,379	24,684	14,408	1,225	15,632	9,051	15.8%
2029	162,634	25,836	14,926	1,269	16,195	9,641	15.9%
2030	**169,139**	**26,509**	**15,464**	**1,314**	**16,778**	**9,731**	**15.7%**
TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL							
2010-2015	4.5%	5.7%	2.9%		4.6%	9.2%	
2015-2020	4.3%	4.6%	3.3%	3.3%	3.3%	7.8%	
2020-2025	4.3%	4.7%	3.6%	3.6%	3.6%	6.8%	
2025-2030	4.0%	4.2%	3.6%	3.6%	3.6%	5.4%	

3.2 Aptitud Territorial

Mediante el análisis del medio físico natural, de acuerdo con las características de pendientes, hidrología, y geología, se clasificó a las zonas del área de estudio en áreas aptas, áreas moderadas, áreas condicionadas y áreas no aptas, según su grado de aptitud para su incorporación a los usos urbanos.

a) Áreas Aptas.- Aquellas mas afines para uso urbano, considerando las que pueden urbanizarse sin problemas para el establecimiento de cualquier tipo de desarrollo, se recomienda el uso habitacional, comercial, industrial, equipamiento y turismo.

b) Áreas Moderadas.- Presentan ligeras limitantes en su uso urbano, los costos aumentan sin llegar a ser elevados; se recomienda el uso habitacional con densidad media y baja, comercio, equipamiento y turismo.

c) Áreas Condicionadas.- Presentan dificultad y mayor costo en la planeación de servicios, pueden ser utilizados para el establecimiento de asentamientos humanos bajo recomendaciones, se recomienda el uso habitacional con densidad baja y turismo.

d) Áreas No Aptas.- Inadecuado, no recomendable para la mayoría de los usos, el desarrollo de estas áreas origina costos extraordinarios y con un grado de riesgo considerable ya sea por inundaciones o por ser una zona donde existen fallas geológicas.

Bajo el criterio anterior y considerando los riesgos en el sitio así como la aptitud que se desprende del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Sidue 2008 nos da como resultado la clasificación siguiente de aptitud del suelo:

Aptitud urbana.- Se identifican los grandes baldíos en la zona noreste, que son adecuados para usos habitacionales con de densidad baja y media.

Aptitud turística.- Es la parte que por sus características paisajísticas de alta calidad, puede ser explotada al máximo como atractivo turístico. Por su ubicación, clima y altura sobre el nivel del mar, los remates visuales de esta zona poseen características únicas en toda la zona. Con respecto a esta aptitud los criterios definidos permiten observar que la zona preferencial en la línea costera.

Cuadro No. 40 Síntesis de la Aptitud Territorial

APTITUD	SUPERFICIE (HAS)	PORCENTAJE (%)
Conservación	231.6	19
Turístico	478.4	40
Urbano	494.9	41
Total=	**1,204.9**	**100**

Fuente.- Sidue, 2010

Aptitud recreación.- Se retomaron elementos importantes de vegetación como son matorral de coníferas y matorral de coníferas secundario arbustivo, se retomaron las pendientes clasificadas en el plano de topografía con el rango de 30% y más, de la información identificada en el plano de geología y edafología se incluyo la falla existente en el área de estudio, por último la información identificada en Hidrología y los limites de las microcuencas. Incluyendo las zonas definidas como no aptas (inestabilidad en suelo, inundaciones por pendiente, falla geológica) zonas en la cual se propone el uso de conservación de bajo impacto y con la posibilidad de actividades recreativas, turísticas y uso habitacional de baja – mediana densidad.

4.- ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

El desarrollo de la zona metropolitana es un factor que promueve la creación de actividades económicas de importancia internacional y genera la incorporación de suelo urbano, la zona identificada como distrito II del Centro de Población de Playas de Rosarito, se ve impulsada en su desarrollo urbano por la construcción del Centro de Convenciones Metropolitano; elemento del equipamiento urbano a nivel regional que por su localización estratégica en la zona costa es un apoyo al turismo de los municipios de Playas de Rosarito, Tijuana, Tecate y que su influencia se extiende a la ciudad de Ensenada. Este elemento de equipamiento inclusive es de trascendencia estatal, en primer término para el turismo, sin embargo, por su importancia también se beneficia el comercio, se promueven los eventos tecnológicos, culturales, sociales y se impacta en la economía estatal al ser motor para la generación de empleos. En la estrategia de desarrollo urbano para este sector del Centro de Población de Playas de Rosarito, se promueve el mejoramiento de la imagen urbana que ubique a la zona como un polo de confluencia para las convenciones que se realicen a nivel internacional, con la estructura urbana articulada a las vialidades principales internas que se enlazan con la carretera libre Tijuana-Ensenada y proyectar al turismo internacional, esta imagen urbana se ve favorecida por las vistas al mar que se tienen de la carretera escénica Tijuana-Ensenada, que es la principal vialidad de integración regional. La compatibilidad de los usos de suelo en el sector, son parte medular para el mejoramiento de la imagen urbana que se propone en la zona, apoya la conformación de los usos de suelo, habitacionales, turísticos y comerciales.

4.1 Políticas de desarrollo urbano

Como base para el establecimiento de las políticas de desarrollo urbano, se considera que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito, señala a la zona como área de reserva, proponiendo con uso residencial turístico a los predios colindantes a la autopista Tijuana-Ensenada; las áreas de reserva localizadas al interior de la zona, se proponen en éste programa con uso de suelo habitacional predominantemente. Por su localización la zona presenta tendencias de crecimiento del uso habitacional, tanto por la influencia de la expansión del Centro de población de Tijuana, como por las propias tendencias de crecimiento de las áreas urbanas actuales.

Para el reordenamiento de la zona por el impacto en el desarrollo urbano que tiene la construcción del Centro de Convenciones Metropolitano, como elemento del equipamiento urbano regional y el aprovechamiento de las áreas de reserva urbana disponible, se determina asignar en la zona las políticas de Mejoramiento y Crecimiento. En las áreas ocupadas se asigna la política de Mejoramiento a efecto de inducir elevar la calidad de vida de los habitantes a través de las obras para la dotación de los servicios públicos y en las zonas con predios aptos para el desarrollo urbano, se asigna la política de Crecimiento para atender las necesidades de la expansión urbana que se requieren por el crecimiento de las actividades urbanas.

4.2 Estrategia

La estructura urbana del programa parcial establece el ordenamiento territorial que impulsa la actividad económica de manera estratégica localizando dicha actividad en zonas físicamente aptas para un uso urbano y económicamente factible, en donde se optimice el uso de los recursos, la infraestructura y localice la cercanía al mercado. Para tal efecto la zonificación del área territorial del programa parcial se establece considerando los Distritos y Zonas del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito, siguientes:

1. En el Distrito I, se consolidan los servicios urbanos para el centro de población como para la actividad de turismo, buscando que los recursos de playa sean adecuadamente utilizados por los residentes y visitantes, y el programa parcial contiene las UTP 15, 20, 21, 22, 23 y 24 del distrito establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito.

2. En el Distrito II, se consolida el carácter residencial ofreciendo dos vocaciones a ese uso, hacia el oriente con frente a la vía libre la vivienda de interés popular y medio, con servicios generales de urbanización. En tanto hacia el poniente se asientan los desarrollos residenciales de tipo alto que buscan la vista al mar con acceso por la autopista de cuota, y el programa parcial contiene el total de las UTP contenidas en los cuatro barrios del distrito establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito.

La distribución de áreas al interior del área territorial del programa parcial no se modifican, por lo que quedan iguales de conformidad con los barrios que se han formado conforme a lo establecido en el Programa de Centro de Población, y de las UTP mencionadas del mismo Programa de Centro de Población como se muestra en el plano de sectorización.

Criterios de estructuración urbana

Se concibe la estructura urbana del Programa Parcial como la resultante de identificar el suelo apto, establecer la zonificación, fijar normas para su aprovechamiento y fundamentar la necesidad de crear la imagen urbana junto con el paisaje urbano de la zona del Centro de Convenciones.

Conceptos Básicos de Imagen en el Paisaje Urbano:

Entre las intenciones del programa parcial se encuentra identificado el interés por mejorar la imagen de la ciudad. Difícilmente el medio ambiente urbano puede cumplir con todos los criterios normativos del diseño, por lo que deberá pugnar porque el espacio urbano satisfaga el mayor número de ellos, en función de lograr una imagen urbana lo más nítida y vigorosa posible. Los criterios normativos en el diseño de la imagen objetivo son los siguientes:

1. Dentro del criterio del confort, los factores más críticos son el clima, el ruido, la contaminación y la imagen visual; criterios que ofrecen un rango de confort en el medio ambiente urbano.
2. Deberá existir diversidad de sensaciones y de medios ambientes como prerrequisito para ofrecer al habitante que escoja el de su preferencia y que pueda cambiarlo con el tiempo de acuerdo a como cambien sus gustos.
3. Los lugares deberán tener identidad perceptual; ser reconocibles, memorables, vividos, receptores de la atención y diferenciados de otras localidades. Convendrán tener en suma el "sentido del lugar" sin el cual un observador no podrá distinguir o recordar sus partes.
4. En general un espacio urbano deberá ser legible, no sólo cuando se circula en la calle, sino también cuando se recuerda, lo que facilita encontrar un camino buscando mejorar el conocimiento con base en fortalecer el sentido de identidad individual y su relación con la sociedad.
5. El sentido de orientación será propiciado principalmente por un claro sistema de circulación y señalamiento adecuado, que simplifiquen posibles confusiones. La numeración y nomenclatura de las calles y avenidas

pueden servir de gran ayuda a este propósito, así como la ubicación de puntos de interés visibles en el diseño de conjuntos urbanos. Los hitos relacionados con referencias visuales de edificios altos o promontorios naturales.

6. Un medio ambiente urbano será percibido como significativo si sus partes visuales, además de estar relacionadas unas con otras en el tiempo y espacio, se relacionan con aspectos de la vida, actividad funcional, estructura social, patrones políticos, valores humanos y aspiraciones, asimismo carácter individual e idiosincrasias de la población.

La aplicación de los criterios del Programa Parcial, en gran medida radica en la imagen que trasmite y en cómo la comunidad urbana lo percibe y lo incorpora a sus referencias mentales de la ciudad. En la medida en que el diseño proyecte con claridad y vigor su imagen, ésta tendrá mayor impacto e influencia en la percepción de los usuarios. La clave para estructurar una imagen consiste en proponer conceptos que aporten y expresen valores formales, espaciales o visuales, con los cuales la comunidad se pueda identificar y le sea posible hacer suyos.

Estructurar la imagen de un proyecto urbano es un ejercicio conceptual; para ello se recomienda combinar adecuadamente atributos que concilien mejor el conocimiento de la comunidad y de la ciudad, las condiciones del medio y las necesidades del cliente. Al elaborar un proyecto, el diseñador debe tratar de incluir todos los conceptos, dándoles a una más importancia que a otros, según sean los requerimientos de diseño y las condicionantes físico-espaciales del lugar. Evidentemente, según sea el tipo de proyecto, el diseñador deberá buscar los atributos sobre los cuales fundamentar sus conceptos.

La diferencia de una estructura de ciudad, una parte de ella, y un fraccionamiento es que en el primero de los casos se manifiesta la pluralidad de formas, escalas, colores y disposiciones en los predios, mientras en el segundo se ve un solo criterio que hace igual las formas, colores y disposiciones, lo cual hace ver e imaginar el resto del espacio urbano, restando todo interés por estar en él.

Los objetivos fundamentales de la arquitectura paisajista a escala urbana o en conjuntos habitacionales deberán:

1. Crear y fortalecer un ambiente urbano para los habitantes de la ciudad, el conjunto residencial o Urbanización.
2. Establecer un fuerte sentido de identidad que estrecha en la imagen urbana.
3. Crear perspectivas mediante el diseño urbano con ciertas expresiones visuales o físicamente panoramas naturales.
4. Establecer reservas forestales, viveros, áreas verdes, etc. Las áreas verdes producen los ambientes más adecuados para la recreación masiva, este contacto urbano estimula a juegos y distracciones a los habitantes.

Disposiciones para regular el uso y destino del suelo

El programa parcial establece la estructuración urbana con los alcances de los niveles establecidos para una ciudad sustentable con desarrollo inteligente o congruente.

Entre los medios considerados del espacio urbano se tienen:

- El acomodo de los elementos urbanos y las actividades bajo un orden de distribución que compartan escalas zonales
- La promoción de la salud física e integral mediante la articulación de las actividades permitiendo traslados a base de caminatas que tienda a desestimular el uso de vehículos de motor.
- Propiciar el contacto entre personas del mismo barrio para interactuar mediante la integración social
- Desaparecer los criterios de sectorización por estratos sociales a fin de evitar los contrastes socioeconómicos creando mezclas equilibradas e integradas
- Procurar una red vial articulada que facilite los enlaces y el empleo del transporte público
- Demandar mediante el empleo del transporte público de unidades adecuadas y seguras para el traslado de personas.
- Accesibilidad espacial a las actividades urbanas mediante la distribución armónica de los espacios de cada una
- Procurar abrir vías locales que articulen los desarrollos (unidades urbanizadas UU) creando redes que faciliten el acceso y rutas de evacuación frente a emergencias

Los mecanismos disponibles para hacer posible la regulación del suelo son de orden normativo e institucional. Los usos del suelo definidos como predominantes obedecen preferentemente al resultado de la evaluación realizada al medio sea este natural o transformado, determinado por su aptitud y potencialidad de incorporarse al desarrollo asumiendo la vocación otorgada por la modalidad que dicte el interés público.

De esta manera la vocación predominante del suelo que admite usos complementarios y que el conjunto hace factible la consolidación del Barrio como unidad comunitaria cuya concepción espacial aborda la salud integral, la seguridad y la armonía de las actividades para que el conjunto garantice una calidad de vida sustentable.

Los destinos del suelo atienden dos criterios para su disposición, uno obedece al requerimiento y justificación de utilidad pública dado que el titular de los bienes públicos es el Estado representado por el gobierno local, y sus fines son estrictamente públicos, la realización de la obra o el destino del objeto conlleva inversión de recursos públicos para satisfacción de las necesidades comunitarias.

Por otra parte, y como segundo criterio estará presente el origen del suelo, según provenga; de una donación, de una expropiación o de un bien de propiedad pública. Toda vez establecida la naturaleza del destino, esta inversión pública se constituye en un bien patrimonial público que estará sujeto a mantenimiento, conservación y mejoras cuya carga puede ser compartida por la comunidad bajo criterios de comodato o simplemente por el gobierno local.

4.2.1 Integración vial

La estructura vial se proyecta en base a los usos de suelo y la tendencia de crecimiento que se ve impactada por el impulso que da a la zona la construcción del Centro de Convenciones Metropolitano, al norte se integra el sector con el Centro de Población de Tijuana, al sur y al este con los distritos I y III respectivamente, del Centro de Población de Playas de Rosarito.

VIALIDADES PRIMARIAS
Se proponen dos ejes principales que comunican a la zona de norte a sur y de este a oeste: a) en el sentido norte-sur la vialidad principal es el Blv. Metropolitano que comunica a la zona sur de Tijuana integrándola con el Blv. Sánchez Taboada y con la carretera escénica Tijuana-Ensenada; en el sentido este-oeste se propone el Blv. Las Lomas que comunica la carretera escénica Tijuana-Ensenada y la carretera libre Tijuana-Ensenada. La fluidez de estos ejes principales se refuerza con el proyecto de cuatro intersecciones viales a desnivel, dos en las intersecciones del Blvd. Sharp y del Blvd. Las Lomas con la carretera libre Tijuana-Ensenada y las otras dos, en las intersecciones del Blv. Josefa Ortiz de Domínguez y el Blv. Metropolitano con la carretera escénica Tijuana-Ensenada.
El Centro de Convenciones Metropolitano es un elemento con influencia a nivel estatal, en función de su consolidación en la zona metropolitana va a generar incremento de los movimientos vehiculares, como vialidad principal para servir a este elemento de equipamiento se proyecta el Blv. Centro de Convenciones, con acceso por la carretera escénica Tijuana-Ensenada en los nodos con el Blv. Metropolitano y el Blv. Las Lomas; otro acceso de menor jerarquía es por la carretera libre Tijuana Ensenada.

VIALIDADES SECUNDARIAS
La vialidad que se proyecta con jerarquía de secundaria en la zona consolidada del sector, es la Av. Cuauhtémoc que comunica de norte a sur; en la zona del Fraccionamiento Metropolitano se proyectan como vialidades secundarias que comunican con los fraccionamientos consolidados del sector, las vialidades: la C. Mar Mediterráneo Oriental que comunica en sentido este-oeste y el Blv. Metropolitano Oeste que comunica de norte a sur.

4.2.2 Zonificación y propuesta de usos de suelo

Para la zonificación primaria las dos grandes áreas del sector, son la zona al oriente en proceso de consolidación de los asentamientos existentes y el polígono al poniente que se proyecta como el Fraccionamiento Metropolitano; los lineamientos consideran el impacto del proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano como un elemento central y detonador para las actividades principalmente en materia turística, así como de comercio y servicios. Como lineamientos generales, se proyecta la integración de ésta área de proyecto con la zona de usos habitacionales, estos lineamientos de la estrategia de desarrollo urbano son elementos considerados en la planeación urbana del sector, en congruencia con la estructura urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito y los objetivos del Programa Regional de Desarrollo Urbano Turístico Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada.

La zonificación primaria se proyecta con dos líneas estratégicas:

1) En la parte consolidada del sector al norte y centro, son zonas para el crecimiento urbano con usos de suelo predominantes habitacionales, así como usos de suelo comerciales y los de servicios vinculados con la vivienda; al oeste, en proximidad a la carretera escénica se propone el uso de vivienda turística.

2) En la parte del Fraccionamiento Metropolitano se propone una zona habitacional, como área intermedia y de transición entre la parte consolidada y la de proyecto del Fraccionamiento Metropolitano; en la parte central y de mayor valor por la proyección internacional del Centro de Convenciones, se impulsan los usos de suelo

de servicios turísticos y de comercio especializado, vinculado con las actividades generadas por el Centro de Convenciones.

La estructura urbana del sector se integra con los usos de suelo:

Habitacional
El uso habitacional tiene como base la dosificación de las densidades media, su distribución dentro del área de aplicación se propone hacia el este colindante a la mancha urbana actual, ya que las tendencias de ocupación se orientan en esta dirección; la tipología de la vivienda para esta zona se clasificó en vivienda residencial de nivel medio.

Habitacional Turístico
Tiene como base la dosificación de densidades media y baja, en la parte noroeste del área de aplicación de éste programa, la tipología es residencial de primer orden y medio, que complementan los usos propuestos de uso mixto turístico, equipamiento y comercio.

Comercio
El uso comercial se asigna al sur del área de aplicación, colindantes con los usos de equipamiento y mixto turístico, se determina este uso en los corredores urbanos de las vialidades principales; ésta es una zona privilegiada por su localización en el sector, con interesantes vistas y vías de acceso fluidas.

Equipamiento
La concentración de equipamiento se designó en dos núcleos del área de aplicación, en la zona central donde se ubica la propuesta del Centro de Convenciones Metropolitano, con usos compatibles como son comercio y servicios turísticos; el segundo núcleo de equipamiento se propone en la parte sur-este del área de aplicación con el fin de integrar destinos de educación, salud, recreación y cultura. Cabe destacar que los elementos propuestos de equipamiento tienen una cobertura regional y urbana con el fin de dar cobertura a la zona metropolitana y al centro de población de Playas de Rosarito.

Areas de equipamiento recreativo, esparcimiento y áreas verdes.
Como complemento de los servicios turísticos y elementos de la imagen urbana que eleven el nivel del desarrollo urbano del sector, se selecciona un área con valor natural en la convergencia de depresiones naturales del terreno para el proyecto de un campo de golf ejecutivo, requiriendo la aplicación de estrategias para su operación y mantenimiento. La imagen urbana del sector y particularmente del Fraccionamiento Metropolitano es parte importante de la estrategia de desarrollo urbano, con el objetivo de posicionar el Centro de Convenciones Metropolitano como equipamiento regional altamente competitivo y de proyección internacional.

Servicios Turísticos
Este uso se integra con los servicios turísticos propuestos en la zona colindante a la Carretera de Cuota Tijuana–Ensenada, son usos asignados con el fin de integrar un corredor urbano compatible con la actividad

turística y urbana, que complementan y consolidan el proyecto del Centro de Convenciones y dotan a la zona turística del equipamiento turístico y comercio.

Cuadro No. 41 Usos de Suelo (Estructura urbana propuesta).

Usos	Superficie Has.	Porcentaje (%)
USOS DE SUELO PROPUESTOS		
Habitacional	126.3	10.5%
Habitacional turístico	250.5	20.8%
Comercio y servicios	73.7	6.1%
Servicios turísticos	66.8	5.5%
Equipamiento	16.9	1.4%
Mixto (comercio-equipamiento-servicios)	8.8	0.7%
Mixto turístico	4.6	0.4%
Recreación, esparcimiento, áreas verdes	4.2	0.3%
(Usos de suelo propuestos) Subtotal	551.8	45.8%
Vialidades primarias y secundarias	43.5	3.6%
Subtotal	595.3	49.4%

Fuente.- Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, 2011.

(continuación de la tabla)

USOS DE SUELO ACTUALES		
Habitacional	401.3	33.3
Habitacional Turístico	9.7	0.8
Mixto (comercio-equipamiento-servcios)	40.3	3.3
Equipamiento	10.9	0.9
Industria	11.8	1.0
Agropecuario	14.7	1.2
Mixto turístico (Habitacional-servicios turísticos)	48.6	4.0
Subtotal	537.3	44.6
Derechos de vía, vialidades regionales y primarias	72.3	6.0
	609.6	50.6
Total	1204.9	100%

Fuente.- Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, 2011.

Asi de conformidad con los usos del suelo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Rosarito, determinados para las UTP y la matriz de compatibilidad, se particularizan los usos del suelo de las mismas UTP del Programa Parcial, tal y como se indican en el cuadro de usos del suelo siguiente:

Usos del suelo de las UTP del Programa Parcial Distrito I

DISTRITO	BARRIO	UTP	USOS POR UTP PDUCP		USOS POR UTP PROGRAMA PARCIAL	
I	2	15	AUH	HABITACIONAL		COMERCIO Y SERVICIOS
		20	AUT	TURISTICO	20A	MIXTO TURISTICO
					20B	MIXTO
		21	RCMT	MIXTO TURISTICO		HABITACIONAL TURISTICO
		22	AUMT	MIXTO TURISTICO		MIXTO TURISTICO
		23	RIMT	MIXTO TURISTICO		HABITACIONAL TURISTICO
		24	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL

Usos del suelo de las UTP del Programa Parcial Distrito II, Barrio 1

DISTRITO	BARRIO	UTP	USOS POR UTP PDUCP		USOS POR UTP PROGRAMA PARCIAL	
II	1	1	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL TURISTICO
		2	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL TURISTICO
		3	RCH	HABITACIONAL	3A	HABITACIONAL TURISTICO
					3B	EQUIPAMIENTO
					3C	MIXTO TURISTICO
					3D	MIXTO TURISTICO
					3E	EQUIPAMIENTO
		4	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL TURISTICO
		5	RCMT	MIXTO TURISTICO	5A	SERVICIOS TURISTICOS
					5B	SERVICIOS TURISTICOS
		6	RCMT	MIXTO TURISTICO		SERVICIOS TURISTICOS

Usos del suelo de las UTP del Programa Parcial Distrito II, Barrio 2

DISTRITO	BARRIO	UTP	USOS POR UTP PDUCP		USOS POR UTP PROGRAMA PARCIAL	
II	2	1	RIM	MIXTO		MIXTO
		2	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		3	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		4	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		5	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		6	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		7	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		8	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		9	RCH	HABITACIONAL	9A	HABITACIONAL TURISTICO
					9B	EQUIPAMIENTO
		10	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		11	RCH	HABITACIONAL	11A	HABITACIONAL
					11B	HABITACIONAL
		12	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		13	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		14	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		15	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		16	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		17	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		18	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		19	RCH	HABITACIONAL	19A	HABITACIONAL TURISTICO
					19B	EQUIPAMIENTO
		20	AUH	HABITACIONAL	20A	HABITACIONAL TURISTICO
					20B	MIXTO TURISTICO
		21	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL TURISTICO
		22	AUH	HABITACIONAL	22A	EQUIPAMIENTO
					22B	INFRAESTRUCTURA
		23	RCH	HABITACIONAL	23A	HABITACIONAL TURISTICO
					23B	HABITACIONAL TURISTICO
		24	RCH	HABITACIONAL	24A	HABITACIONAL TURISTICO
					24B	HABITACIONAL TURISTICO
		25	RCT	TURISTICO		HABITACIONAL TURISTICO
		26	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL TURISTICO
		27	RCH	HABITACIONAL		MIXTO TURISTICO
		28	RCT	TURISTICO		HABITACIONAL TURISTICO

Usos del suelo de las UTP del Programa Parcial Distrito II, Barrio 3

DISTRITO	BARRIO	UTP	USOS POR UTP PDUCP		USOS POR UTP PROGRAMA PARCIAL	
II	3	1	RIM	MIXTO		MIXTO
		2	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		3	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		4	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		5	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		6	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		7	RCH	HABITACIONAL		HABITACIONAL TURISTICO
		8	RCH	HABITACIONAL		COMERCIO Y SERVICIOS
		9	RCH	HABITACIONAL	9A	EQUIPAMIENTO
					9B	HABITACIONAL TURISTICO

Usos del suelo de las UTP del Programa Parcial Distrito II, Barrio 4

DISTRITO	BARRIO	UTP	USOS POR UTP PDUCP		USOS POR UTP PROGRAMA PARCIAL	
II	4	1	AUE	EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO
		2	AUE	EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO
		3	AUI	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL
		4	AUI	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL
		5	AUE	EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO
		6	RIH	HABITACIONAL		HABITACIONAL
		7	RCH	HABITACIONAL		AGROPECUARIO
		8	AUH	HABITACIONAL		HABITACIONAL

4.2.3 Criterios de densidad

En base a la visión de la zona noroeste así como lo dispuesto en el Programa de Desarrollo de Centro de Población Playas de Rosarito 2007-20020 en los criterios establecidos del apartado Normativo, se definieron las dosificaciones brutas de los usos de suelo habitacional y habitacional turístico.

Con el propósito de definir una capacidad bruta de la población en el área de aplicación se proponen densidades por hectárea retomadas del Programa de Desarrollo de Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020 en el cual nos arroja una población aproximada de 36.000 habitantes con un criterio de densidad de 45 viviendas por hectárea.

Cuadro No. 42 Dosificación y tipología de vivienda (Uso Habitacional)

Dosificación de usos	Superficie
Donacion y equipamiento 10.0%	31.27
Vialidades 20.0%	62.53
Vivienda 70.0%	218.86
Total de superficie=	**312.66**
Densidad (45 viv/ha)	**9,849**
Tipología de Vivienda	**Número**
Menor a 3 smn	2,955
De 3 a 5 smn	6,894
Total de viviendas =	**9,849**
Superficie necesaria para vivienda menor a 3 smn	93.80
Superficie necesaria para vivienda de 3 a 5 smn	218.86
Sub-total de superficie =	**312.66**

Fuente.- Sidue, 2009

Cuadro No. 43 Dosificación y tipología de vivienda (Uso Habitacional Turístico)

Dosificación en base a Tipología	Núm. de viviendas
Medio tipo residencial (Lotes de 225)	2,955
Tipo residencial (Lotes de 300)	4,925
Sub-total =	**7,879**
Tipo Residencial (Lotes de 450)	1,970
Total de viviendas =	**9,849**
Superficie necesaria en base a tipología de vivienda	**Superficie**
Medio tipo residencial (Lotes de 225)	69.42
Tipo residencial (Lotes de 300)	152.64
Sub-total de superficie =	**222.06**
Residencial de primer orden (Lotes de 450)	90.60
Total de superficie =	**312.66**

Fuente.- Sidue, 2009

4.2.4 Requerimientos de infraestructura

Los suministros de infraestructura aún se tienen a nivel de proyecto por parte de las dependencias correspondientes CFE y CESPT, lo que se define como suministros en agua potable será por medio de la ampliación de un tanque elevado existente en la zona y para el suministro de electricidad se cuenta con una línea de alta tensión que atraviesa de sur a norte el área de estudio. Se presentan los requerimientos de servicios por superficie de uso de suelo.

Cuadro No. 44 Requerimientos de infraestructura

Usos	Superficie Has.	Porcentaje (%)	Agua Potable		Drenaje sanitario		Electrificación	
			Factor	Demanda	Factor	Demanda	Factor	Demanda
Habitacional	126.3	0.1	1.16	146.5	0.87	109.9	63	7,956.9
Habitacional turístico	250.5	0.2	1.02	255.5	0.77	191.6	55	13,777.5
Comercio y servicios	73.7	0.1	1.00	73.7	0.75	55.3	400	29,480.0
Servicios turísticos	66.8	5.5	0.80	53.4	0.60	40.1	400	26,720.0
Equipamiento	16.9	1.2	1.00	16.9	0.75	12.7	140	2,366.0
Mixto (comercio-equipamiento-servicios)	8.8	0.7	1.00	8.8	0.75	6.6	400	3,520.0
Mixto turístico	4.6	0.4	1.00	4.6	0.75	3.5	200	920.0
Recreación, esparcimiento, áreas verdes	4.2	0.3	0.80	3.4	0.60	2.5	14	58.8
Superficie utilizable								-
Vialidades primarias y secundarias	43.5	0.0	0.05	2.2	0.04	1.6	25	1,087.5
Total	595.3	49.4		565.0		423.7		85,886.7

Fuente.- Sidue, 2011

4.2.5 Lineamientos y criterios generales de desarrollo urbano

Se identifican los lineamientos generales como requerimientos a fin de integrar una oferta turística en el sitio, es decir el conjunto de servicios y recursos (naturales y culturales) necesarios para le desarrollo turístico, con el objetivo de lograr consolidar a Playas de Rosarito como destino turístico.

Se propone complementar la oferta turística actual de Playas de Rosarito con el proyecto estrategico Centro de Convenciones pero será necesario integrar proyectos complementarios como la infraestructura básica, equipamiento urbano indispensable para el desarrollo de las actividades turísticas y servicios turísticos que de una manera directa apoyan a la actividad turística.

Infraestructura Básica
Accesibilidad: Carreteras Regionales, Accesos Viales, Transporte Público.
Obras de cabeza: Agua Potable, Energía Eléctrica, Drenaje Sanitario.

Equipamiento
Salud: Puesto de Socorro, Centro de Salud, Clínica con hospitalización.
Comunicaciones y Transporte: Central de Autobuses, Aeropuerto
Servicios Urbanos: Modulo de Policia, Bancos, Estación de Gasolina
Recreación y Deporte: Parque recreativo, Instalaciones Deportivas.

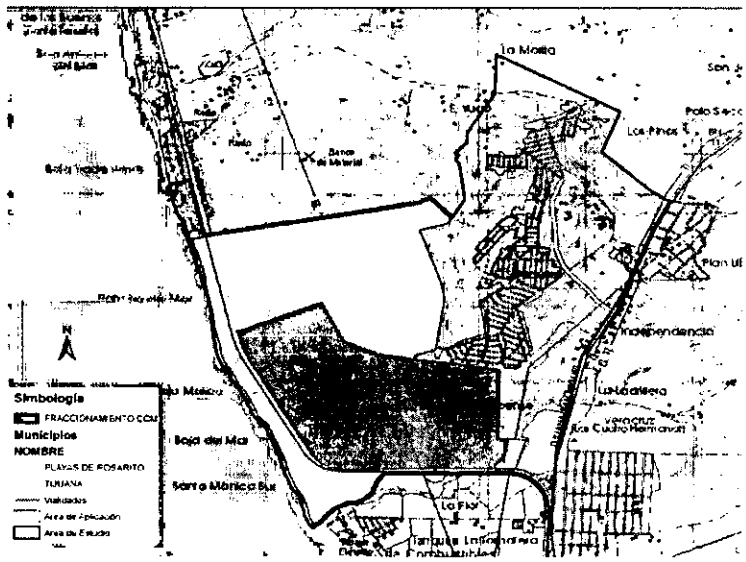
Servicios Turísticos
Agencia de viajes, Arrendadoras, Bares, Centros Nocturnos, Hoteles, Balnearios, marinas, Restaurantes, Campo de Golf y Centros Comerciales.

Al respecto de la infraestructura básica los servicios públicos y privados se encuentran en condiciones de poder intervenir en los suministros, bajo esa certidumbre los inversionistas públicos o privados pueden garantizar la urbanización e introducción de las redes para recibir los suministros. En referencia al equipamiento a diferencia de la infraestructura pública, requiere de fondos o subvenciones para lograr materializarse, apoyo que se puede obtener de parte de los fraccionadores mediante las gestiones para intercambiar mediante permuta el suelo para consolidar espacios con la extensión necesaria para que en un mismo sitio se consoliden varios proyectos de equipamiento público.

4.3 Proyectos Estratégicos Asociados

4.3.1 Fraccionamiento del Centro de Convenciones Metropolitano.

El proyecto geométrico del Fraccionamiento del Centro de Convenciones abarca una superficie de 298 ha y el cálculo geométrico se desarrolló en una primer etapa en una superficie de 142 ha, el proyecto comprende el complejo turístico tomando como elemento principal el Centro de Convenciones Metropolitano, que complementa sus actividades comerciales, culturales y turísticas con una zona comercial y de servicios turísticos, un complejo de vivienda turística con diversas modalidades: vivienda unifamiliar, condominios hoteleros, condominios habitacionales y zona habitacional.



UBICACIÓN: Del fraccionamiento dentro de la Zona Metropolitana Tijuana -Tecate – Rosarito.-

SUPERFICIE DE TERRENO: 298 ha.

4.3.2 Centro de Convenciones (equipamiento Metropolitano)

Se proyecta el Centro de Convenciones Metropolitano como un elemento del equipamiento urbano de servicios especializados a nivel regional, dirigido a fortalecer la zona metropolitana, su construcción es un proyecto estratégico de Gobierno del Estado para el posicionamiento turístico de los municipios de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito; este equipamiento tiene un impacto en el desarrollo económico estatal, su área de

influencia le permite promover las exposiciones, los eventos turísticos, culturales y tecnológicos, constituyéndose en un polo de confluencia para las convenciones a nivel internacional.

En el corto plazo en el 2011 se programa concluir la primer etapa de la construcción, en un terreno con superficie de 10 hectáreas, en el plan maestro del Centro de Convenciones Metropolitano destacan como elementos principales del programa arquitectónico 18,000 M² de área de exposiciones; 3,900 M² de áreas de conferencias, convenciones y banquetes; 4,400 M² de salas ejecutivas; 2,200 M² de centros de negocios; y 3,000 cajones de estacioamiento.

UBICACIÓN: Zona Metropolitana Tijuana -Tecate – Rosarito

SUPERFICIE DE TERRENO: 100,000 m²

Las funciones que cumple el Centro de Convenciones son: la integración de los servicios turísticos especializados de nivel metropolitano, promueve en el Centro de Población de Rosarito altos niveles de urbanización y generación de empleos calificados, es un equipamiento regional proyectado para lograr altos niveles de competitividad.

4.3.3 Servicios turísticos de esparcimiento y recreativos.

Otro proyecto estratégico para la consolidación de la zona, es la promoción de los servicios turísticos recreativos con la instalación de un campo de golf, los servicios culturales y recreativos de nivel regional, también, de gran valor para el impulso a las actividades económicas son las actividades de esparcimiento, siendo la playa y el mar un atractivo turístico adicional. El principal elemento de servicios turísticos especializados es el Centro de Convenciones Metropolitano, por su alcance internacional y de afluencia de convencionistas, turistas y visitantes en general, favorece las actividades comerciales de los servcios turísticos; el campo de golf es un insumo inmobiliario que permite valorizar la propiedad como proyecto sustentable que con operación eficiente, tiene los factores de clima agradable todo el año y vistas al mar para promoverse en los circuitos internacionales, posibilitando la mayor estancia de los visitantes y de los residentes de la vivienda secundaria; el disfrute de la playa y el paisaje escénico del mar, son factores para la promoción del complejo

del Fraccionamiento Metropolitano, en vinculación y complemento con las amenidades propias de Playas de Rosarito.

Considerando como proyecto estratégico los servicios turísticos de esparcimiento y recreativos, es necesario instrumentar la regulación del disfrute de las playas y el paisaje escénico; los señalamientos, el mobiliario urbano se convierten en parte de la imagen urbana. El diseño urbano del fraccionamiento metropolitano, se normará permitiendo las vistas al mar, con regulación a las alturas de los edificios, proyectando los accesos a la playa para personas mayores y discapacitados, previendo andadores y puentes peatonales, estacionamiento y transporte público.

4.3.4 Sistema de transporte público.

La movilidad urbana en este sector es principalmente en vehículo propio para los convencionistas y visitantes de la región, en los sitios de información turística del Centro de Convenciones Metropolitano se facilitará la información de las rutas de transporte; las principales terminales de transporte con las cuales se integrarán las rutas de llegada y salida de visitantes al Centro de Convenciones Metropolitano son: la Central de autobuses de Tijuana, la terminal aeroportaria de Tijuana, asi como las rutas de transporte local entre Tijuana y Playas de Rosarito.

Las dos rutas principales de comunicación hacia el sector son la carretera escénica Tijuana-Ensenada y la carretera libre Tijuana-Playas de Rosarito, una tercer ruta es por el corredor Tijuana-Rosarito como vía de comunicación hacia el oriente de Tijuana, como enlace con Tecate y el puerto fronterizo de Otay. Como parte de los servicios turísticos las rutas de transporte colectivo a éstas terminales de transporte, incluyendo la terminal aeroportaria de San Diego, son proyectos económicos viables financieramente, que conforme se consoliden las actividades turísticas y comerciales en este sector, será necesario ofertarlas en los servicios turísticos; otra ruta de transporte turístico con opción para complementar las amenidades del Centro de Convenciones Metropolitano, son los recorridos hacia los sitios de interés de Playas de Rosarito y del corredor costero Tijuana-Ensenada.

4.3.5 Centro de servicios médicos especializados.

En el COCOTREN hay 42 instalaciones que proporcionan este tipo de servicios: 20 son clínicas ambulatorias de corta estancia relacionadas con el turismo medico y en Rosarito ya existe una asociación de profesionistas relacionados con el tema. En cuanto a especialidades médicas se tiene: oncología, ginecología y obstetricia, geriatría, pediatría, dermatología, Cardiología, Cirugía reconstructiva, psiquiatría y odontología,

En este contexto, el proyecto estratégico procura la atención y el tratamiento médico de 255 mil turistas estadounidenses que vienen a Tijuana y Rosarito por 15 tratamientos de bajo riesgo, entre los que destacan consultas dentales, cirugías cosméticas (plástica y reconstructiva), cirugías de ojos, medicina geriátrica y tratamientos alternativos.

El Centro con médicos e instalaciones binacionales incluye un hospital de especialidades, clínicas ambulatorias de corta estancia con cuidados médicos de 2 a 15 dias, consultorios médicos, laboratorios clínicos y farmacias. Los servicios que ofrece el Centro son:

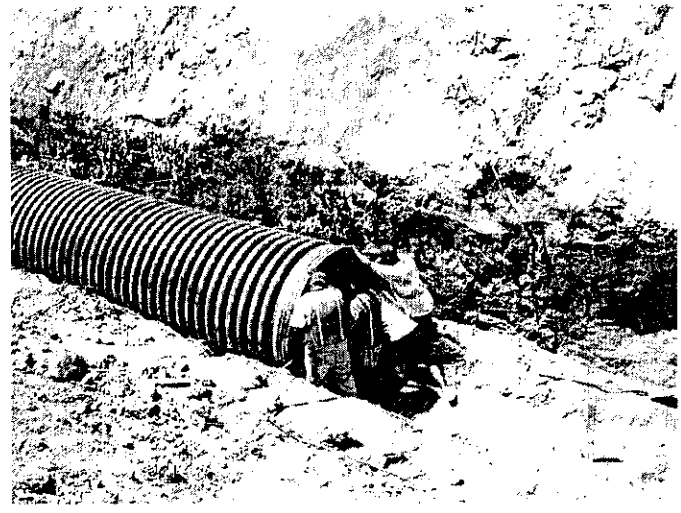
- Membrecías para la utilización integral de los servicios

- Atención bilingüe
- Transporte terrestre fronterizo de pacientes para consultas y emergencia.
- Médicos certificados
- Medicina geriátrica
- Medicina Alternativa
- Rehabilitación en pacientes con adicciones
- Bienestar estético (implantes, rejuvenecimiento del rostro, implantación de células madre, reestiramiento facial)
- Nutrición (reducción de peso, suplementos alimenticios)
- Estancias individuales con TV, Internet y teléfono
- Spa (aplicación de masajes terapéuticos)

4.3.6 Proyectos de infraestructura
-Colector Sanitario Costero.

Su finalidad es eliminar las descargas de aguas negras al mar, lo que implicará la revisión del funcionamiento de 17 plantas de tratamiento públicas y privadas ya existentes.

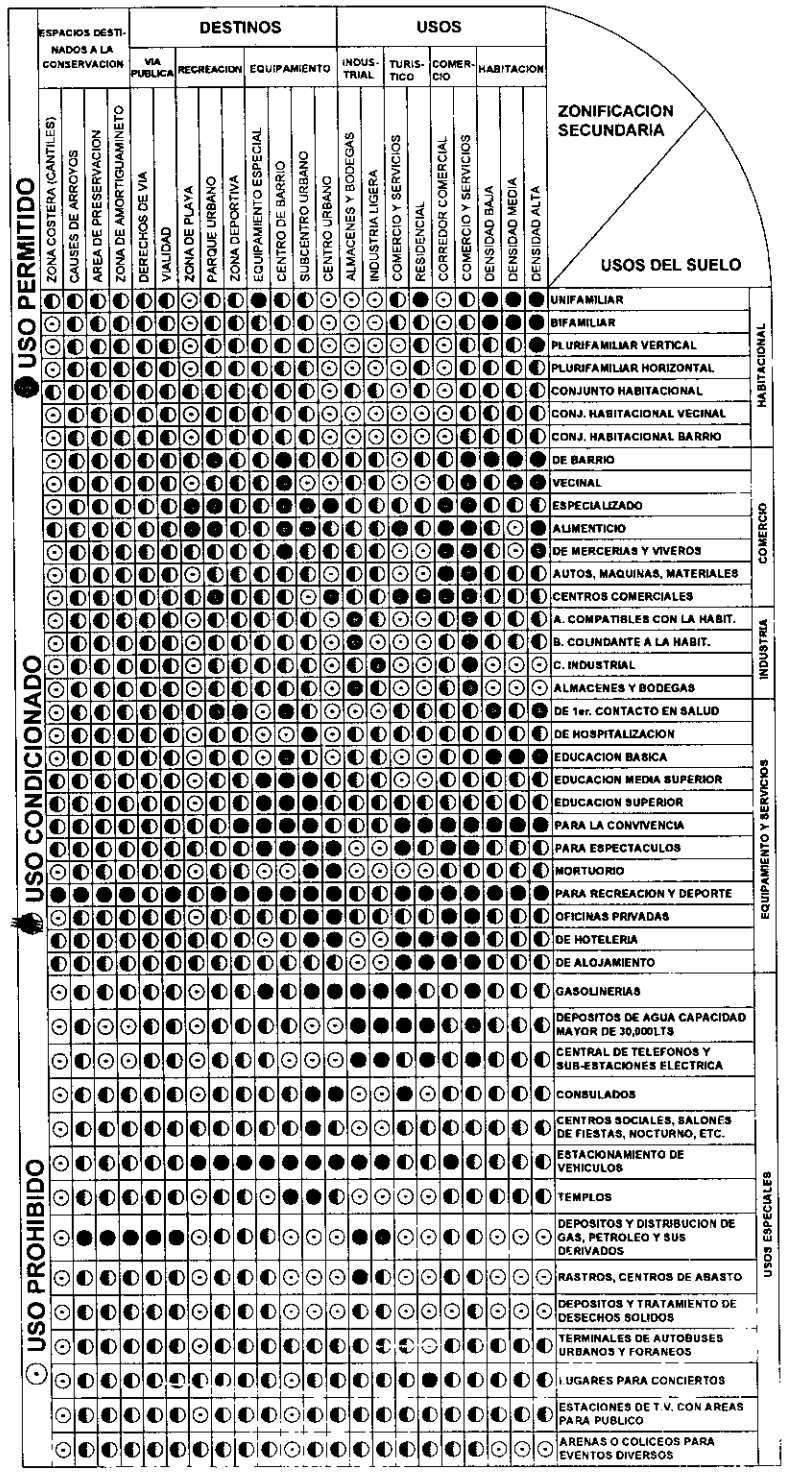
Su capacidad está diseñada para captar las aguas negras de 12 subcuencas y desarrollos habitacionales de Pórticos de San Antonio, bajará por el desarrollo turístico Real del Mar cubriendo aproximadamente el 40 por ciento de Playas de Tijuana, y continuará hasta los límites con el municipio de Playas de Rosarito.



Proyectos económicos.-

Estrategia de promoción turística que desarrolle la imagen corporativa del Centro de Convenciones Metropolitano para posicionarlo como destino de importancia internacional.

Tabla reglamentaria de uso de suelo del PDUCP PR 2007-2020, que aplica al Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la zona del Centro de Convenciones Metroopolitano.



5. PROGRAMACION DE ACCIONES

En este apartado se presenta una estructura programática de acciones a corto, mediano y largo plazo, de la estrategia de desarrollo urbano, identificando la corresponsabilidad del sector público (federal, estatal y municipal), así como del privado y social. En este capítulo se relacionan las acciones que son requeridas según la problemática observada en el diagnostico-pronostico y son parte del programa de acciones estratégicas, para el mejoramiento urbano de la zona.

En la estrategia de desarrollo urbano es medular el mejoramiento de la imagen de la zona, para posicionar en el turismo internacional el proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano a un nivel competitivo que consolide los eventos de conferencias, exposiciones, convenciones, etc.; los principales rezagos en materia de desarrollo urbano en la zona que es de prioridad atender, son:

- Requerimientos de servicios públicos de nivel básico.
- Asentamientos humanos con problemas de riesgo y control urbano.
- Construcción de vialidades de enlace y distribución, así como acciones de mejoramiento de las calles y avenidas que utiliza el transporte publico.
- Determinar el déficit de equipamiento dentro del área del programa, conlleva dos acciones principales; identificar los requerimientos en instalaciones y su adecuada ubicación con el propósito de destinar las superficies de terreno necesario.
- Diseño de programas de estímulos fiscales para el reordenamiento urbano, promover la inversión para la introducción de los servicios públicos, el fomento a los proyectos estratégicos para el impulso al turismo y a las actividades económicas.

En las áreas de reserva para el crecimiento urbano con potencial de desarrollo, se identifican acciones dirigidas a propiciar un crecimiento ordenado y una expansión del área urbana actual bajo principios de desarrollo sustentables.

- Proyectos urbanos detonadores del desarrollo de la zona de alta rentabilidad económica, atractivos a la inversión privada.
- Regulación de los usos del suelo de acuerdo con los objetivos de desarrollo de los sitios según la zonificación de usos, propuesta en la estrategia de desarrollo urbano.

5.1. Programas de Desarrollo Urbano

5.1.1 Programa de Planeación Urbana

El marco de referencia del programa de acciones y obras, tiene como base la estrategia de desarrollo urbano en congruencia con los Programas de Desarrollo Urbano que inciden en el área de estudio, en particular el Programa Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito; en este programa se indican diversos estudios y acciones dirigidos al ordenamiento territorial; a continuación se presenta una relación de acciones que se requieren para fortalecer el marco regulatorio, integrados bajo la estructura de programas y subprogramas de planeación urbana.

Cuadro No. 45 **Acciones de Planeación Urbana**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	ACCIONES.
Planeación Urbana	Administración Urbana	• Declaratoria de destinos del suelo urbano. • Declaratoria de reservas territoriales. • Declaratoria de derechos de vía
	Desarrollo urbano	• Programa Sectorial de Vialidad y Transporte. • Programa Sectorial de Vivienda. • Programa Sectorial de Equipamiento Urbano.

Acciones para la elaboración de estos programas:

- Concertar la participación con propietarios, para definir el proceso de la elaboración de estos estudios.
- Gestión de la autorización de recursos ante las instancias involucradas.
- Elaboración de los términos de referencia de los estudios, estableciendo los objetivos y alcances de acuerdo con la gestión de los recursos.
- Procedimiento de licitación para la contratación de dichos estudios.
- Aprobación, formalización y aplicación de los programas.

5.1.2. Programa de Suelo Urbano

Según el PDUCP-Playas de Rosarito se requiere de soluciones rápidas y eficientes, para lo cual es necesario ordenar, regular y controlar el crecimiento de las áreas urbanas y de los desarrollos urbanos dispersos. Existen infinidad de lotes y áreas baldías que no se han consolidado por la falta de los servicios de infraestructura, por las irregularidades en la tenencia de la tierra, especulación de áreas, predios fraccionados, lo cual ha motivado la baja densidad de ocupación reflejado también en un crecimiento irregular y anárquico de la ciudad.

Es necesario implementar una política de regularización de predios que garantice por una parte, la seguridad de la tenencia de la tierra y por otra, incrementar el padrón catastral. También es fundamental contar con programas que permitan abatir los rezagos para optimizar la ocupación de áreas baldías, principalmente aquellas que ya han sido fraccionadas y lotificadas.

El programa de suelo urbano propone la recuperación y densificación de lotes que no han sido ocupados, principalmente en los núcleos urbanos, la constitución de reservas territoriales para realizar programas de vivienda de interés social y la consolidación de colonias y fraccionamientos.

La superficie de este programa requiere de análisis de aptitud de suelo en donde prevalecen las áreas de mejoramiento y crecimiento.

Cuadro No. 46 **Acciones Programáticas de Suelo Urbano**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	ACCIONES.
Suelo Urbano	Suelo Urbano	• Reserva Territorial de Crecimiento Habitacional. • Reserva Territorial de Crecimiento Residencial Turística. • Reserva Territorial de Crecimiento para Equipamiento.
	Tenencia de la Tierra	• Identificación y caracterización de la propiedad raíz. • Promoción y gestión de atención a la seguridad de la propiedad • Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares • Regularización de la Tenencia de la Tierra.

5.1.3 Programa de Vivienda

El objetivo fundamental de este programa, es el de proporcionar diferentes líneas de acción para solucionar el problema de la adquisición de vivienda para la población de acuerdo a los niveles de ingresos. Por otra parte, surge la necesidad de implementar un programa de autoconstrucción así como, el acceso a la vivienda, dirigido principalmente a la población de turismo que visita a la ciudad de una manera regular. Lo anterior permite establecer la necesidad de contar con reservas territoriales, para responder a la demande de vivienda.

Comprende la programación de acciones para atender el déficit y las necesidades dinámicas de vivienda determinadas en el diagnostico pronóstico realizado en el nivel Antecedentes, conforme a la línea de acción de: Vivienda Terminada, vivienda progresiva, y mejoramiento de vivienda.

De las necesidades totales, se programarán las acciones de vivienda institucional, que son aquellas que le corresponden realizar a los organismos del sector público en coordinación con los sectores privados y sociales.

Cuadro No. 47 **Acciones Programáticas de Vivienda.**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	ACCIONES.
Vivienda	Vivienda digna.	• Vivienda terminada popular con servicios. • Vivienda terminada de interés social. • Vivienda terminada Medio y Residencial. • Dotación de lotes sin servicios para vivienda progresiva. • Dotación de servicios básicos para vivienda progresiva. • Dotación de paquetes de materiales para vivienda progresiva • Dotación de lotes con servicios para vivienda progresiva. • Reposición de materiales para mejoramiento. • Financiamiento para mejoramiento. • Vivienda social y privada. • Ampliación de un cuarto para mejoramiento • Paquetes de materiales para mejoramiento.

5.1.4 Programa de Equipamiento

El programa de equipamiento está dirigido para superar las deficiencias de atención presente y futura de la población, a través de las acciones y obras incluidas en los subprogramas de educación, salud, asistencia social, cultura, recreación, deporte, abasto, comunicaciones, servicios urbanos, y administración pública, y la meta es ampliar la cobertura y dotar del equipamiento básico a la mayor parte de la población.

El equipamiento urbano propuesto para los Distritos de Playas de Rosarito incluidos en el presente estudio se determinó que considerando la población proyectada al año 2020 del Centro de Población, la demanda se arroja en (UBS) Unidades Básicas de Servicio, y superficies en m2 de terreno para cada subsistema de equipamiento en base a las normas de SEDESOL.

Para determinar la superficie propuesta para cada UBS, se consideraron las superficies de módulos tipo recomendadas por la normatividad antes mencionada superando en algunos casos la demanda arrojada por el calculo en los casos en los que la demanda supera las superficies recomendadas para módulos tipo se considera el valor de la demanda como propuesta, considerando la posterior utilización de este dato para dosificar las superficies en el número de módulos tipo que nuevos cálculos arrojen, para lo cual será de suma importancia la elaboración de programas parciales que dosifiquen a nivel vecinal el equipamiento propuesto y determinan con precisión su localización dentro de los centros vecinales y la áreas de estudio que comprendan dichos programas.

Se considera población urbana, a la residente y población turística a la que pernocta en las áreas urbanas turísticas "AUT", y reservas para comercio turístico "RCT", localizadas dentro del Centro de Población, principalmente en el Distrito V. Ambas poblaciones son de proyecto.

Finalmente se obtiene la demanda de equipamiento en UBS, m2 construcción y m2 terreno y se determina considerando el equipamiento existente la superficie propuesta para cada subsistema de equipamiento se consideraron las superficies recomendadas para módulos tipo de las normas de SEDESOL, para los casos donde la demanda no alcanza la superficie modular en estos casos la superficie se incrementa considerando además, que en la demanda no va implícito el incremento de superficie por vialidades y como resultado físico del diseño de unidades territoriales de Planeación, razón por la cual la superficie propuesta excede a la demanda.

Cuadro No. 48 **Acciones Programáticas de Equipamiento**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	ACCIONES
Equipamiento	Educación	• Construcción de escuelas • Reposición de aulas
	Cultura	• Construcción de espacios culturales. • Mejoramiento de los espacios culturales.
	Salud	• Construcción de espacios para la salud.
	Asistencia Social	• Construcción de espacios para la Asistencia Social.
	Deporte	• Construcción de canchas deportivas • Ampliación y mejoramiento de unidades para el deporte
	Recreación	• Reforestación de áreas verdes • Forestación de áreas de donación sin utilizar.
	Comercio	• Construcción de espacios para el comercio.
	Comunicación	• Construcción de espacios para la comunicación
	Transporte	• Construcción de central camionera • Construcción de paradores de transporte publico de pasajeros.
	Servicios Urbanos.	• Construir estación de bomberos.
	Administración Pública	• Construcción de Modulo de Policia

5.1.5 Programa de Infraestructura

Los objetivos del programa de infraestructura son; solucionar la carencia de los servicios de infraestructura y subsanar las deficiencias de las redes de captación y conducción existentes en las zonas que conforman el área urbana. Así mismo se requiere la realización de estudios, proyectos, construcción de nuevas obras, el mejoramiento de las ya existentes y la consolidación de las áreas con la introducción de las redes de agua potable.

Para complementar el sistema, se requieren los estudios y proyectos para la introducción del drenaje, la construcción de una Subestación eléctrica para garantizar el servicio y el mejoramiento de la red vial intraurbana e interurbana, para estimular el desarrollo y contribuir con su integración al norte de la ciudad. El programa se integra por los subprogramas de agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad y vialidades.

Para las etapas en cuanto a la dotación de los servicios se refiere se considero como primera etapa (4 años) servir a la población actual considerando lo existente y considerando al Gobierno como proveedor de los servicios, que han de satisfacer el general a fraccionamientos habitacionales ya establecidos, quedando así al margen de los fraccionamientos con desarrollo Turístico los cuales proveerán por sus propios desarrolladores, es decir por la iniciativa privada. Las siguientes etapas de crecimiento que son a 6 y 10 años respectivamente se estudiaron de acuerdo al crecimiento natural y ordenado de la población, por lo que los servicios de Infraestructura van de acuerdo a este crecimiento.

Cuadro No. 49 **Acciones Programáticas de Infraestructura.**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	ACCIONES
Infraestructura	Agua Potable.	• Rehabilitación de la Red actual • Ampliación de la Red del Área urbana actual • Ampliación de la Red del Área Urbana de Reserva. • Ampliación de la Red de Conducción de Agua Potable. • Rehabilitación de la Red de Conducción • Tanques de almacenamiento • Suministro • Conducción • Potabilización • Distribución • Tomas domiciliarias.
Infraestructura	Alcantarillado Sanitario.	• Introducción de redes de Drenaje área urbana actual. • Introducción de redes de drenaje área Urbana Reserva • Descargas domiciliarias. • Recolección. • Disposición. • Manejo de agua tratada
	Drenaje Pluvial.	• Red de drenaje pluvial actual. • Red de drenaje pluvial área de reserva. • Canalización. • Manejo de agua pluvial
	Electrificación y Alumbrado Publico	• Conducción. • Conexiones. • Introducción de energía eléctrica área urbana actual. • Introducción de energía eléctrica área urbana de reserva. • Introducción de alumbrado público área urbana actual. • Introducción de alumbrado público área urbana reserva. • Mejoramiento de alumbrado público área urbana actual.

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	ACCIONES
	Vialidad y Pavimentación.	• Ampliación y mejoramiento vialidad regional. • Ampliación y mejoramiento vialidad primaria. • Ampliación y mejoramiento vialidad secundaria. • Ampliación y mejoramiento vialidad colectora. • Construcción vialidad regional • Construcción vialidades primarias • Construcción vialidades secundarias • Construcción vialidades colectoras • Pavimentación de vialidades primarias. • Pavimentación de vialidades secundarias • Pavimentación de vialidades colectoras. • Construcción de puentes (vehiculares y peatonales)
	Limpia y recolección de basura	• Recolección • Reciclaje • Disposición. • Barrido

5.1.6 Programa de Medio Ambiente e Imagen Urbana.

La estrategia de imagen urbana tiene como objetivo el lograr una imagen con identidad turística y de buena calidad mediante la integración de acciones estratégicas para el mejoramiento de las distintas zonas que componen la ciudad.

Mejoramiento Integral.
Estas se encuentran integradas por la reposición y/o instalación de los elementos que componen la vía pública: encarpetado, banquetas, cordones, mobiliario urbano, forestación de parques y camellones, así como también, por el mejoramiento de fachadas de edificios y el retiro de anuncios. Estas acciones están dirigidas hacia: las zonas consolidadas, zonas previstas para crecimiento, la carretera libre.

Para las zonas consolidadas se propone regenerar y mejorar la imagen mediante el ordenamiento de la Vía pública y la creación de espacios públicos abiertos, así como también el lograr la limitación física de zonas homogéneas en imagen tanto en la zona turística de la ciudad como en las zonas habitacionales que la componen, dichas delimitaciones se lograran mediante las sendas que forman las principales vialidades de la ciudad.

Forestación.
Estas acciones están dirigidas principalmente a la forestación de las áreas de preservación y dar un mejor aspecto a las zona de la ciudad, lo cual además contrarrestará la escasez de vegetación que existe en el centro de población.

Mejoramiento de Zonas Federales.
Para la zona Federal Marítimo Terrestre se proponen acciones del mejoramiento las cuales se verán impulsadas mediante el proyecto del andador costero que trae consigo, además, la habilitación de accesos a la Playa que sean fáciles de identificar y seguros para los turistas y residentes de la ciudad.

Regulación de las Áreas de Crecimiento Urbano.
Para las zonas previstas para crecimiento urbano se proponen instrumentar los criterios necesarios para que su crecimiento sea sustentable, mediante la regulación de todas las acciones de urbanización que pretendan llevarse a cabo con la legislación vigente en materia (Ley de Desarrollo Urbano del Estado de baja California).

Cuadro No. 50 **Acciones Programáticas de Medio Ambiente e Imagen Urbana**

PROGRAMA	SUBPROGRAMA	ACCIONES
Medio Ambiente e Imagen Urbana.	Medio Ambiente	• Áreas de conservación natural área urbana actual • Áreas de conservación natural área urbana de reserva
	Emergencias Urbanas	• Áreas de riesgo natural área urbana actual. • Áreas de riesgo natural área urbana de reserva. • Áreas de riesgo urbano área urbana actual. • Áreas de riesgo urbano área urbana de reserva.

5.1.7. Programa de Turismo

El área urbana del Programa Parcial, está considerada como una de las zonas que cuenta con la belleza de los atractivos naturales, por su ambiente y por sus registros de temperatura que lo hacen un lugar templado, existencia de una mayor magnitud y calidad relativa de la infraestructura económica, social y urbana en comparación con los otros puntos turísticos del Estado de playas. Además cuenta con diversos atractivos como la pesca deportiva. Debido al atraso que en materia turística presenta, requiere de inversiones para crear todos los servicios de hospedaje y calidad de los mismos, estrategias comerciales inversión en infraestructura urbana para desarrollar la zona, inversión en publicidad y crear conciencia en la conservación de los recursos naturales.

Cuadro No. 51 **Acciones Programáticas de Turismo e Industria.**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	ACCIONES
Turismo	Turismo.	• Programa de promoción, fomento y asistencia turística • Corredor turístico y artesanal • Circuito de transporte turístico

5.2. Corresponsabilidad Sectorial.

La corresponsabilidad sectorial la constituyen el conjunto de órganos y áreas administrativas con que cuenta el Sector Publico en sus órdenes Federal, Estatal, y Municipal, así como la participación de la sociedad. Estos órganos y áreas administrativas cuentan con atribuciones, competencias y facultades normativas y ejecutivas en materia de desarrollo urbano, que le confieren los ordenamientos Jurídicos tales como la Constitución General de la Republica, la Constitución Política del Estado, las Leyes reglamentarias en la materia que emanan de ellas y las Leyes Orgánicas de la Administración Pública (Federal, Estatal, y Municipal).

Cuadro No. 52 **Corresponsabilidad Sectorial en Planeación Urbana**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	PRIVADA	SOCIAL
Planeación Urbana	Administración urbana	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL, • INEGI NIVEL ESTATAL: • SIDUE, • COPLADE NIVEL MUNICIPAL: • Dir. de Cat., Ctrl. Urb.y Ecol. • COPLADEMM	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Desarrollo urbano	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL, • INEGI NIVEL ESTATAL: • SIDUE, • COPLADE NIVEL MUNICIPAL: • Dir. de Cat., Ctrl. Urb.y Ecol. • COPLADEMM	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Cuadro No. 53 **Corresponsabilidad Sectorial en Suelo Urbano.**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	PRIVADA	SOCIAL
Suelo Urbano	Suelo urbano	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL, • SRA. • CORETT • Comisión Nal. de Avalúos	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
		NIVEL ESTATAL: • SIDUE • CORETTE • Inmobiliaria del Edo. de B.C. • Comisión Estatal de Avalúos. • Dir. Reg. Púb. de la Propiedad y el Comercio. NIVEL MUNICIPAL: • Control. Urb. y Ecología • FIDUM	✓ Colegios ✓ Asociaciones	
	Tenencia de la Tierra	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL, • SRA. • CORETT • Comisión Nal. de Avalúos NIVEL ESTATAL: • SIDUE, • CORETTE • INDIVI. • Comisión Estatal de Avalúos. • Dir. Reg. Púb. de la Propiedad y el Comercio. NIVEL MUNICIPAL: • Control. Urb. y Ecología • FIDUM	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Cuadro No. 54 **Corresponsabilidad Sectorial en Vivienda**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
Vivienda	Vivienda digna.	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL, • INFONAVIT • FONHAPO • FOVISSSTE. • SIDUE • INDIVI • Dirección de Desarrollo Social. • Control. Urb. y Ecología	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓Cámaras ✓Colegios ✓Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Cuadro No. 55 **Corresponsabilidad Sectorial en Equipamiento.**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
Equipamiento.	Educación.	NIVEL FEDERAL: • SEP NIVEL ESTATAL: • Sría. de Educ. Púb. y Bienestar Social. (SEBS) • .Dir. del Col. de Bachilleres • UABC NIVEL MUNICIPAL: • Dir. de Desarrollo Social. • Control. Urb. y Ecología • Dir. Obras y Serv. Públicos	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Cultura.	NIVEL FEDERAL: • SEP • CNCA • INBA • INAH NIVEL ESTATAL: • SEP (SEBS) • .Dir. del Col. de Bachilleres • UABC • Instituto de Cultura de B.C. NIVEL MUNICIPAL: • Dir. de Desarrollo Social. • Control. Urb. y Ecología • Dir. Obras y Serv. Públicos	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Salud.	NIVEL FEDERAL: • IMSS • ISSSTE • DIF NIVEL ESTATAL: • Serv. Coord. de Salud Púb. en el Edo. de B. C. • DIF Estatal. • ISSSTECALI • ISESALUD NIVEL MUNICIPAL: • DIF Municipal.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Seguridad Social y Asistencia Pública.	NIVEL FEDERAL: • IMSS • ISSSTE • DIF NIVEL ESTATAL: • Serv. Coord. de Salud Púb. en el Edo. de B. C. • DIF Estatal. • ISSSTECALI • ISESALUD NIVEL MUNICIPAL: • DIF Municipal.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	PRIVADA	SOCIAL
Equipamiento	Deporte.	NIVEL FEDERAL: • INJUDE NIVEL ESTATAL: • SIDUE NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Obras y Servicios municipales. • Dirección de Desarrollo Social Municipal.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Recreación	NIVEL FEDERAL: • INJUDE NIVEL ESTATAL: • SIDUE NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Obras y Servicios municipales. • Dirección de Desarrollo Social Municipal.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Comercio y Abastos	NIVEL FEDERAL: • SECOFI • Alm. Nales. de Depósito. • Impulsora del Pequeño Comercio (ANDSA) • Impulsora del Pequeño Comercio (IMPECSA). NIVEL ESTATAL: • Secretaria de Des. Econ. del Gobierno del Estado de B.C. • SIDUE NIVEL MUNICIPAL: • Sria. Gral. del Ayuntamiento. • Control. Urb. y Ecología	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Comunicaciones	NIVEL FEDERAL: • Sria. de Com. y Tran. (SCT). • Dirección Gral. de Correos. • Telégrafos Nacionales. • Ferrocarriles Nales. de Méx. • Aeropuertos y Serv. Aux.. NIVEL ESTATAL: • Dir. de Transp. del Estado. NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Seguridad Publica Y Transito Mpal. • Sistema Municipal de Transporte.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
Equipamiento.	Transporte.	NIVEL FEDERAL: • Sria. de Comunicaciones y Transportes (SCT). • Ferrocarriles Nacionales de México • Acropuertos y Servicios Auxiliares. (ASA).	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
		NIVEL ESTATAL: • SIDUE • Junta de Urbanización del Estado de B.C. NIVEL MUNICIPAL: • Sistema Municipal de Transporte. • Dirección de Seguridad Publica Y Transito Mpal. • Dir. Obras y Serv. Públicos		
	Servicios Urbanos.	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL NIVEL ESTATAL: • SIDUE NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Obras y Servicios Púb. Municipales. • Dirección de Bomberos.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Administración Pública	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL NIVEL ESTATAL: • SIDUE • Procuraduría de Justicia del Estado • Dirección de Prevención Social. NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Obras y Servicios Púb. Municipales. • Dirección de Seguridad Publica Y Transito Mpal.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones.	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Cuadro No. 56 **Corresponsabilidad Sectorial en Infraestructura**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
Infraestructura.	Agua Potable.	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL • Comisión Nacional del Agua. NIVEL ESTATAL: • SIDUE • CESPT • Junta de Urbanización del Edo. de B. C.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
		NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Desarrollo Social Municipal. • Dirección de Obras y Servicios Públicos. • Consejo de urbanización municipal. (CUM) • Fideicomiso para el Desarrollo Urbano Municipal (FIDUM).		
	Alcantarillado Sanitario.	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL • Comisión Nacional del Agua. NIVEL ESTATAL: • SIDUE • CESPT • Junta de Urbanización del Edo. de B. C. NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Desarrollo Social Municipal. • Dirección de Obras y Servicios Públicos. • Consejo de urbanización municipal. (CUM) • Fideicomiso para el Desarrollo Urbano Municipal (FIDUM).	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Electricidad.	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL • CFE NIVEL ESTATAL: • SIDUE • Junta de Urbanización del Edo. de B. C. NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Desarrollo Social Municipal. • Dirección de Obras y Servicios Públicos. • Consejo de urbanización municipal. (CUM) • Fideicomiso para el Desarrollo Urb. Municipal (FIDUM).	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Alumbrado.	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL • Com. Federal de Elec. (CFE) NIVEL ESTATAL: • Junta de Urbanización del Estado de B. C.	• Inversionista Priv. Nacional y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
		NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Desarrollo Social Municipal. • Dirección de Obras y Servicios Públicos. • Consejo de urbanización municipal. (CUM) • Fideicomiso para el Desarrollo Urb. Municipal (FIDUM).	✓ Colegios ✓ Asociaciones	
	Servicios Urbanos.	NIVEL FEDERAL: • Secretaria de Desarrollo Social. (SEDESOL). NIVEL ESTATAL: • SIDUE NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Obras y Servicios Púb. Municipales. • Dirección de Bomberos.	• Inversionista Priv. Nacional y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: • Cámaras • Colegios • Asociaciones.	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Vialidad.	NIVEL FEDERAL: • Secretaria de Comunicaciones y Transportes • Ferrocarriles Nales. de Méx. NIVEL ESTATAL: • SIDUE • Junta de Urbanización del Estado de B. C. NIVEL MUNICIPAL: • Sistema Municipal de Transporte • Dirección de Seguridad Pública y Transito Mpal. • Dirección de Obras y Serv. Públicos. • Consejo de Urbanización Municipal. (CUM).	• Inversionista Priv. Nacional y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones.	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Cuadro No. 57 **Corresponsabilidad Sectorial en Medio Ambiente e Imagen Urbana**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
Medio Ambiente e Imagen Urbana.	Medio Ambiente.	NIVEL FEDERAL: • SEMARNAT • SEDESOL • Instituto Nacional de Ecología • Sria. de Salud. NIVEL ESTATAL: • Secretaría del Medio Ambiente NIVEL MUNICIPAL: • Control Urb. Ecol. Catastro • Dirección de Obras y Servicios Públicos.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Emergencias Urbanas.	NIVEL FEDERAL: • SEGOB • SENACE • SEDNA • SEDESOL • SECOFI • SEMARNAP • PROFEPA NIVEL ESTATAL: • Unidad Estatal de Protección Civil. • SIDUE • Secretaría del Medio Ambiente NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Bomberos. • Control Urb. Ecol. Catastro • Dirección de Obras y Servicios Públicos.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones.	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.
	Imagen Urbana.	NIVEL FEDERAL: • INHA • INBA • CNCA • SIDUE NIVEL ESTATAL: • Instituto de cultura de B. C. • UABC. NIVEL MUNICIPAL: • Control Urb. Ecol. Catastro • Dirección de Obras y Servicios Públicos.	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones.	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Cuadro No. 58 **Corresponsabilidad Sectorial en Turismo**

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	CORRESPONSABILIDAD		
		PÚBLICA	**PRIVADA**	**SOCIAL**
Turismo.	Turismo	NIVEL FEDERAL: • SEDESOL • SECTUR • FONATUR • SCT NIVEL ESTATAL: • SIDUE • Secretaria de Turismo. • Secretaría Control Ambiental NIVEL MUNICIPAL: • Dirección de Desarrollo Urbano • Departamento Ecología	• Inversionista Priv. Nal. y Extranjeros. • Aquellos que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad como: ✓ Cámaras ✓ Colegios ✓ Asociaciones.	• Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

6.- INSTRUMENTOS DEL PROGRAMA

En el presente capítulo se describen los mecanismos necesarios para la instrumentación, ejecución e implementación del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la zona del "Centro de Convenciones Metropolitano", estos mecanismos se dirigen a la ejecución de las estrategias, obras y acciones propuestas para este Programa; el capítulo describe:

Los instrumentos del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del Centro de Convenciones Metropolitano, se dirigen a la operatividad del programa,

6.1 Instrumentos jurídicos.

6.2 Instrumentos financieros

6.3 Instrumentos fiscales.

6.4 Instrumentos Sociales de seguimiento y evaluación

6.5 Instrumentación de difusión del Programa.

6.1 Instrumentos jurídicos

Los instrumentos jurídicos se derivan de la legislación vigente en el ámbito estatal y municipal y en ellos se fundamenta la elaboración y aprobación del presente Programa Parcial.

Estos instrumentos son los siguientes:

Nivel Federal

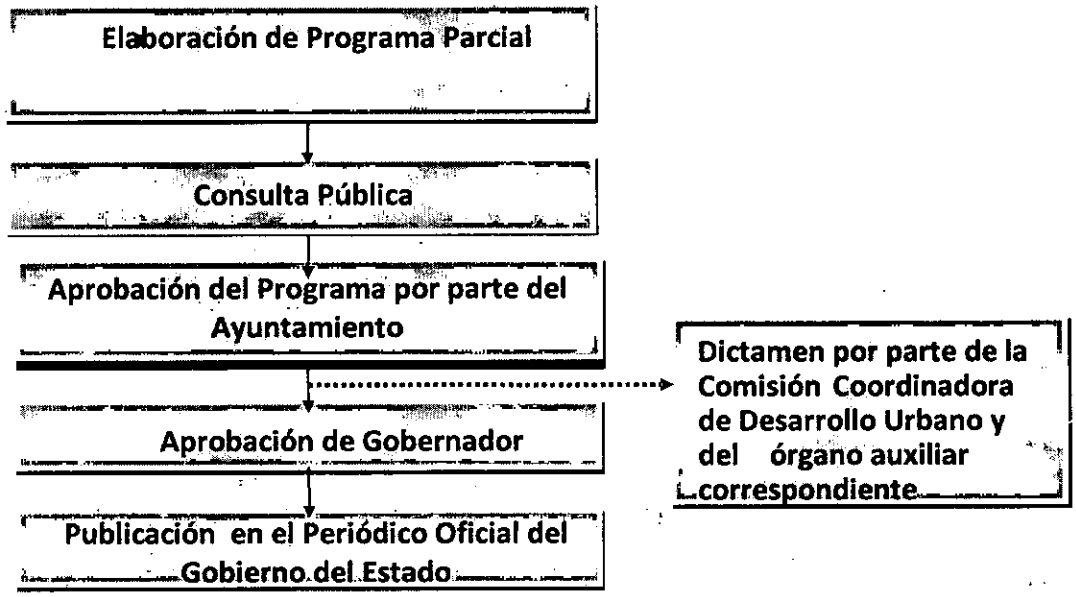
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Nivel Estatal

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.
- Ley de Planeación para el Estado de Baja California.
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.
- Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California

El procedimiento para la elaboración, aprobación y publicación del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del Centro de Convenciones Metropolitano se prevé en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; el procedimiento para la publicación del Programa se resume en la figura 6.1.1.

Cuadro No. 59 **Instrumentación Jurídica del Programa Parcial**



6.2. Instrumentos financieros

El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del Centro de Convenciones Metropolitano, se elabora como un programa de planeación urbana con el objetivo de regular los usos de suelo y como proyecto estratégico de Gobierno del Estado para el impulso del turismo; en 2010 y 2011 se han realizado inversiones en acciones, principalmente en el proyecto y construcción del Centro de Convenciones Metropolitano, otras inversiones son en obras de infraestructura vial. Otras fuentes de ingresos son:

6.2.1. Fuentes de ingresos tradicionales

El financiamiento de las obras y acciones que se proponen en el presente Programa Parcial se dará por medio de la aplicación de recursos públicos, de la iniciativa privada y del sector social.

En el siguiente cuadro se resumen las fuentes de ingresos tradicionales propuestas

Fuentes de ingresos tradicionales	Fuentes específicas
Recursos municipales	Impuesto Predial
	Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio
	Derechos por Obras Públicas
Recursos estatales	Fondo General de Participaciones
Recursos federales producto de la coordinación fiscal	Fondo General de Participaciones
	Ramo 33
Programas federales	Programa Hábitat (SEDESOL)
	Programa de Rescate de Espacios Públicos (SEDESOL).
	Programa Suelo Libre (CORETT)
	Fideicomiso FONHAPO: Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda Progresiva "Tu Casa".
	Fondo Metropolitano
Instituciones financieras	Banco Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS)
Instituciones financieras internacionales	Banco Mundial
	Banco Interamericano de Desarrollo
	Banco de Desarrollo de América del Norte (BDAN)

6.2.1.1. Recursos municipales.

El financiamiento para el desarrollo urbano, en los años recientes se ha orientado hacia una mayor participación de gobiernos locales (estatales y municipales) y a la regulación por parte de las instancias federales. A pesar de este importante esfuerzo económico, el nivel actual de recaudación local es insuficiente para abordar los diferentes problemas urbanos. Es por ello que se proponen acciones para incrementar la autonomía financiera municipal, que al mismo tiempo operen como instrumentos para el desarrollo urbano.

Los ingresos del Ayuntamiento de Playas de Rosarito contemplan Impuestos, Derechos, Productos y Aprovechamientos, cuyo fundamento de aplicación se encuentra establecido en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, destacando los siguientes:

- Impuesto Predial.
- Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio.
- Derechos por Obras Públicas.

Se recomienda la actualización, modernización y eficientización del catastro para lograr una mejor recaudación del Impuesto Predial y del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio, que serán claves para financiar las obras y acciones a cargo del municipio. En este caso es importante considerar que la actualización del catastro permitirá establecer medidas de fomento como aplicar descuentos al pago del predial para los propietarios que inviertan en el mejoramiento de sus inmuebles, particularmente los de índole turística.

Se recomienda aprovechar la figura de Derechos por Obras Públicas que se incluye en el artículo 75 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California que plantea lo siguiente:

"Los propietarios o poseedores de los predios que resulten beneficiados con obras públicas, tales como la instalación de agua, drenaje, pavimentación, pozos, banquetas y guarniciones, estarán obligados a cubrir el importe de tales obras en la siguiente forma:

I.- Cuando beneficien uniformemente alguna zona y no sea factible determinar exactamente el beneficio que percibe cada propietario, el monto total de las obras será dividido entre cada uno de ellos proporcionalmente al número de metros lineales que tengan de frente sus predios.

II.- El costo de las obras que sólo beneficien a determinado predio, se pagarán por el propietario beneficiado.

El pago de los derechos anteriores podrá ser hecho por el beneficiado en exhibiciones parciales iguales, previo contrato que celebre con las autoridades pero el plazo de liquidación total no podrá ser en ningún caso mayor de cinco años.

La obligación de cubrir los derechos que establece este artículo nace desde el siguiente bimestre a aquel en que se inicien las obras, pudiendo interrumpirse la obligación del causante por la suspensión temporal o definitiva de ellas."

Se recomienda ampliamente que el Ayuntamiento de Playas de Rosarito promueva la modificación de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California para que, de acuerdo con los lineamientos del artículo 115 Constitucional, se aclaren y se aplique más ampliamente la tributación arriba reseñada, misma que se considera una contribución especial por mejoras en lugar de un derecho. Esto permitirá que a través de la respectiva Ley de Ingresos Municipal pueda incluirse esta figura y aprovechar su potencial para la realización de obras de urbanización, particularmente de las zonas ya ocupadas con usos urbanos.

Lo anterior permitirá complementar lo expuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California que señala la posibilidad de que los Programas Parciales aprobados por el Ayuntamiento incluyan obras que se propongan ejecutar mediante el sistema de plusvalía o el sistema de cooperación, los cuales deben realizarse conforme a las disposiciones del Título Séptimo de la Ley mencionada.

La Ley de Desarrollo Urbano indica también que cuando el Programa Parcial aprobado por el Ayuntamiento, incluya acciones de conservación y mejoramiento que requieran la participación de personas o instituciones particulares, se procederá a notificarles su contenido, así como las obligaciones específicas que de ellos se deriven para que les den cumplimiento.

Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los Programas Parciales deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre si, con terceros, con el Ayuntamiento o con el Gobierno del Estado.

Se recomienda aplicar este mecanismo de contribución en un esquema diferenciado: la carga deberá ser mayor en la zona urbana que corresponde en la zonificación secundaria al uso comercial y mixto para que opere a manera de subsidio, fomente la consolidación del área y beneficie a la población original; y podrá ser menor en las en las zonas habitacionales. Con este instrumento se puede cumplir el doble objetivo de generar equidad y fortalecer las disposiciones de la zonificación actuando como un filtro financiero.

Para la aplicación del mecanismo deberá atenderse a lo establecido por la figura de "Acciones de Urbanización por Cooperación" señalada en los artículos 213, 214 y 215 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y por la figura de "Acciones de Urbanización por Plusvalía", contemplada en los artículos 215 y

---

* *H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito*

216 de la misma Ley. Adicionalmente, debe considerarse que las bases de operación de ambas figuras se incluyen en la Ley de Urbanización del Estado de Baja California.

El Ayuntamiento tiene también como fuente de financiamiento los créditos (vía deuda pública). Los créditos deberán destinarse a aquellas obras o acciones que produzcan mayor rentabilidad social, es decir, que se traduzcan en beneficios directos para la población.

Adicionalmente deben promoverse por parte del Ayuntamiento las asociaciones público-privadas para la realización de obras y acciones de beneficio social, así como un mecanismo de ahorro de recursos que mejore la calidad de los servicios y que al mismo tiempo no constituya un mayor gasto por parte de la población, incluyendo para tal fin la concesión de servicios públicos. En este sentido, la concesión es un acto jurídico mediante el cual el Ayuntamiento transfiere a una persona física o moral el derecho y la responsabilidad de prestar un servicio público. En relación con la concesión de los servicios públicos a los particulares, los términos de las concesiones deberán ser cuidadosamente revisados por lo que se deberá recurrir a empresas especializadas, certificar el costo de la prestación de los servicios, determinar las fuentes de recursos y asegurar que la vigencia de los convenios no exceda los periodos legales.

6.2.1.2. Recursos estatales.

Los recursos disponibles son los derivados del Fondo General de Participaciones asignados al estado por la Federación para los municipios, y los recursos asignados a programas sectoriales estatales.

Algunos de los programas sectoriales estatales tienen recursos de programas federales, para los cuales se requerirá la elaboración de convenios de colaboración administrativa. Estos recursos son asignados también para estudios, programas, proyectos, capacitación, asistencia social y obra pública, en rubros de ordenamiento territorial, reservas, suelo, vivienda, infraestructura, vialidad, transporte, equipamiento y medio ambiente.

6.2.1.3. Recursos federales producto de la coordinación fiscal

De acuerdo con la Ley Federal de Coordinación Fiscal, el Gobierno Federal debe entregar el 20% de los ingresos fiscales a los estados a través de la figura de 'participaciones'. Este porcentaje se reparte con base en una fórmula que considera la cantidad de población y la proporción de impuestos federales recaudados localmente, así como la riqueza relativa de las entidades. Los municipios deben recibir el 20% de las participaciones que la Federación otorga a las entidades federativas.

Por otro lado se encuentran los recursos provenientes del Ramo 33, denominado generalmente como 'transferencias', tratándose de fondos asignados de modo directo a los gobiernos estatales y municipales. Los municipios pueden recibir transferencias a través de dicho ramo con las cuales se puede financiar infraestructura eléctrica, programas sociales y servicios de deuda.

Además de las aportaciones federales directas al gobierno del estado y al municipio, que pueden aplicarse de acuerdo a lo establecido en este Programa Parcial, existen otras fuentes de inversión de recursos federales y que también pueden vincularse a los objetivos de éste, como son: la Comisión Nacional del Agua, la Secretaría de Turismo, Comisión Federal de Electricidad, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como la Secretaría de Desarrollo Social, en la cual destaca en materia de desarrollo urbano el Programa Hábitat.

Por esta situación de dependencia fuertemente asimétrica en los ingresos locales, se evidencia la necesidad de diversificar los instrumentos de desarrollo urbano que permitan la creación de mecanismos nuevos para incrementar el volumen de recursos financieros públicos, con el objetivo de conformar escenarios más favorables para la atención de las insuficiencias urbanas.

6.2.1.4. Programas federales

Programa Hábitat (SEDESOL)

El Programa Hábitat aplica a la ciudad de Playas de Rosarito y tiene como objetivo contribuir a la integración social y urbana de los habitantes de las zonas urbanas marginadas con alta concentración de hogares en situación de pobreza. Para tal fin Hábitat se organiza en tres modalidades, que agrupan las líneas de acción, para atender los requerimientos y necesidades de desarrollo social y urbano de las ciudades y zonas metropolitanas del país:

Desarrollo Social y Comunitario. A través de esta modalidad se apoyan acciones para el desarrollo comunitario, para alentar la organización y participación social; acciones para la construcción, ampliación habilitación, rehabilitación y equipamiento de inmuebles destinados a la prestación de servicios sociales; así como para el equipamiento de módulos de atención, para promover la ejecución de acciones de otros programas en los Polígonos Hábitat, entre otras.

Mejoramiento del Entorno Urbano. Por conducto de esta modalidad se apoyan acciones para la ampliación, mejoramiento o introducción de redes de infraestructura urbana básica: agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público, pavimentación de calles, acciones de protección, acciones de prevención de desastres mediante la realización de obras de mitigación de riesgos que contribuyan a reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos, y reubicación de familias asentadas en inmuebles o zonas de riesgo; acciones para apoyar hogares en situación de pobreza afectados por fenómenos naturales, y medidas de conservación y mejoramiento de entorno, entre otras.

Promoción del Desarrollo Urbano. Se apoya la formulación o actualización de planes, programas y reglamentos municipales; acciones que contribuyan a alentar la participación social, la coordinación intersectorial y la asociación municipal, para la identificación, planeación, promoción y ejecución de proyectos estratégicos de beneficio social y para la superación de la pobreza urbana; acciones para la adquisición de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda social, y acciones para apoyar la habilitación de lotes con servicios para el asentamiento de hogares en situación de pobreza patrimonial, entre otras.

Programa de Rescate de Espacios Públicos (SEDESOL). Este programa busca contribuir al rescate de espacios públicos que presentan problemas de deterioro, abandono e inseguridad. Es operado por la SEDESOL a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio (SDUyOT) y la Dirección General de Equipamiento e Infraestructura en Zonas Urbano Marginadas (DGEIZUM).

Programa Suelo Libre (CORETT). Es operado a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y ha sido diseñado como auxiliar de la administración federal, estatal y municipal en la generación de reserva territorial para contribuir con el crecimiento urbano estructurado y ordenado de las ciudades. El propósito es facilitar mediante la expropiación concertada, la incorporación de tierras con uso agropecuario en las condiciones antes expuestas, a reserva territorial urbana para el desarrollo urbano. Para llevar a cabo su propósito, es indispensable la anuencia de las autoridades locales, el consentimiento de los propietarios de la tierra y un destinatario final. A cambio, el precio de la tierra se determinará con base en un avalúo comercial, por lo que se garantiza un pago justo a los propietarios de los derechos de la tierra.

Fideicomiso FONHAPO: Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda Progresiva "Tu Casa". Este Fideicomiso coordinado por la SEDESOL atiende la demanda nacional de vivienda de las familias de bajos recursos, operando un sistema de subsidios para tal fin. Su visión y misión están dirigidas a ser la principal fuente de subsidios para que las familias de escasos recursos adquieran, construyan o mejoren su vivienda, enfocados a las familias de menores ingresos contribuyendo a la consolidación del patrimonio familiar.

Atiende a través de Organismos Estatales de Vivienda la demanda de mejoramientos y construcción de Vivienda Social, de población preferentemente no asalariada, con ingresos individuales de hasta 2.5 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal o familiares de hasta 4 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Fondo Metropolitano. Los recursos del Fondo Metropolitano contemplado por el Presupuesto de Egresos de la Federación se destinan a las principales zonas metropolitanas del país con el objeto de ser destinados prioritariamente al desarrollo de estudios, programas, proyectos, acciones y obras de infraestructura y su equipamiento, que impulsen la competitividad económica y las capacidades productivas de las zonas metropolitanas; que coadyuven a su viabilidad y a mitigar su vulnerabilidad o riesgos por fenómenos naturales, ambientales y los propiciados por la dinámica demográfica y económica; y que incentiven la consolidación urbana y el aprovechamiento óptimo de la ventajas competitivas de funcionamiento regional, urbano y económico.

Banco Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS). Una de las principales fuentes de financiamiento para las obras y acciones propuestas por este Programa es el Banco Nacional de Obras y Servicios, S.N.C., que puede prever recursos para el Ayuntamiento y el Gobierno del Estado, aunque también puede financiar a particulares.

BANOBRAS maneja líneas y programas acordes con gran parte de las soluciones planteadas, donde destacan los recursos que esta institución otorga para llevar a cabo los estudios de preinversión correspondientes a las obras consideradas como prioritarias por el Programa para establecer la viabilidad de ser objeto de financiamiento de BANOBRAS, algún otro Banco de Desarrollo internacional o la iniciativa privada.

Los distintos temas en los que BANOBRAS puede brindar asistencia técnica y financiamiento son los siguientes: agua, alcantarillado y saneamiento; carreteras, vialidades, puentes y obras de urbanización; adquisición y habilitación de suelo; adquisición de vehículos, maquinaria y equipo; equipamiento e imagen urbana, proyecto de generación y ahorro de energía; catastro y registro públicos de la propiedad y comercio; recolección, disposición y tratamiento de basura y residuos industriales; así como distribución de gas natural.

6.2.1.5. Instituciones financieras internacionales

Las principales instituciones financieras internacionales con experiencia en proyectos de desarrollo urbano y vivienda, son el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo. Ambas instituciones proporcionan financiamiento para una amplia gama de actividades destinadas a crear la infraestructura física y social necesaria para aliviar la pobreza y promover el desarrollo sostenible. En este sentido en los últimos veinte años, el financiamiento para proyectos de inversión ha representado en promedio, entre el 75% y el 80% del financiamiento total concedido por el Banco Mundial.

Banco Mundial. Fundado en 1944, el Banco Mundial es uno de los principales proveedores de asistencia para proyectos de desarrollo al canalizar más de 20 mil millones de dólares en nuevos préstamos cada año. Con préstamos, asesoramiento sobre políticas y asistencia técnica, apoya una amplia variedad de programas encaminados a reducir la pobreza y mejorar el nivel de vida en el mundo en desarrollo.

En México, el Banco Mundial otorga préstamos cada año por 1,500 millones de dólares en promedio, que apoyan a más de 30 proyectos de desarrollo (entre los que se incluyen los financiados por el Fondo Global del Ambiente).

Una vez que un proyecto se ha incorporado al programa de financiamiento, entra en la cartera de proyectos en trámite y comienza un período prolongado -de uno o dos años por lo general- de estrecha colaboración entre el

Banco y el prestatario. Se prepara un documento de datos básicos para cada proyecto, en el que se describen sus objetivos, se identifican los aspectos principales y se establece el calendario para su ulterior tramitación.

Banco Interamericano de Desarrollo. El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) es la más grande y antigua institución de desarrollo regional. Fue establecido en diciembre de 1959 con el propósito de contribuir a impulsar el progreso económico y social de América Latina y el Caribe.

Las operaciones del Banco abarcan todo el espectro del desarrollo económico y social. En el pasado, el Banco puso énfasis en los sectores de producción, como la agricultura y la industria; los sectores de la infraestructura física, como energía y transporte, y los sectores sociales, que incluyen la salud pública y ambiental, educación y desarrollo urbano. En la actualidad, las prioridades de financiamiento incluyen la equidad social y la reducción de la pobreza, la modernización y la integración y el medio ambiente.

Mejorar las condiciones socioeconómicas de la población urbana, mediante proyectos dirigidos a: la generación de ingresos y oportunidad de empleo productivo, especialmente para los sectores de bajos ingresos; la solución de deficiencias existentes en la infraestructura urbana y la previsión de requerimientos futuros; la mejoría, cuantitativa y cualitativa, de los servicios básicos para los habitantes de las ciudades, la reducción de los efectos adversos del crecimiento urbano sobre el medio ambiente.

Los proyectos elegibles para préstamos y cooperación técnica del Banco pueden ser de carácter sectorial o multisectorial en los siguientes campos de actividad o combinación de los mismos:

1. Dotación de infraestructura y servicios.
2. Generación de ingresos y empleo productivo.
3. Fortalecimiento de instituciones e instrumentos de desarrollo urbano.

Los criterios que orientan la preparación y el análisis de operaciones del Banco en desarrollo urbano son los siguientes:

Suelo Urbano: el Banco apoya iniciativas de los países que contemplen soluciones específicas a los problemas de las tierras urbanas: su tenencia y régimen impositivo, utilización de terrenos baldíos, provisión de áreas verdes e incorporación de nuevas superficies al perímetro de las ciudades

El estudio de los proyectos toma en cuenta estos factores y el impacto que sobre los mismos tienen las inversiones consideradas.

Vivienda: el Banco respalda esfuerzos que realicen los países prestatarios para mejorar las condiciones de vida de la población de bajos ingresos, estimulando a los gobiernos para que apliquen políticas que permitan la eficiente movilización de recursos privados y públicos para ayudar a los hogares a resolver sus problemas de vivienda.

Banco de Desarrollo de América del Norte (BDAN). Para el presente Programa Parcial adquiere gran relevancia la posibilidad de unificar esfuerzos entre México y Estados Unidos, por lo cual destaca la necesidad de acceder a recursos del Banco de Desarrollo de América del Norte (BDAN) y la Comisión de Cooperación Ecológica Fronteriza (COCEF), que fueron creados bajo los auspicios del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) para atender problemas ecológicos en la región fronteriza entre México y los Estados Unidos.

El BDAN proporciona apoyo financiero a las entidades públicas y privadas que intervienen en el desarrollo de obras de infraestructura ambiental en la región fronteriza. El suministro de agua potable, el tratamiento de aguas residuales y el manejo de residuos sólidos municipales constituyen los sectores básicos en que opera el Banco y son su mayor prioridad. No obstante, se brinda asistencia en otros sectores ambientales —tales como calidad del aire, energía limpia y residuos peligrosos— en los que los promotores puedan demostrar beneficios tangibles en la salud y/o condiciones ambientales para quienes residen en la región.

Los programas principales se refieren a los aspectos ambientales: Programa de Crédito, Fondo de Infraestructura Ambiental Fronteriza (BEIF), Programa Ambiental para el Manejo de Residuos Sólidos Municipales (SWEP), Fondo de Inversión para la Conservación de Agua (FICA) y el Programa de Cooperación para el Desarrollo Institucional (PRODIN). A los anteriores se debe sumar el Programa Complementario de Apoyo a Comunidades y Empresas que está diseñado para apoyar el desarrollo de infraestructura básica en todo México, así como para ayudar a comunidades y empresas para que puedan aprovechar las ventajas del TLCAN, es administrado por el BANOBRAS.

6.2.2 Fuentes alternativas de financiamiento

Por fuentes alternativas de financiamiento se entienden recursos que no se usan comúnmente, pero que la mayoría de los mismos están considerados en las leyes de Hacienda correspondientes. También se consideran inversiones privadas y aportaciones de organizaciones no gubernamentales.

Fuentes de ingresos alternativas	Aplicación de la Ley de Urbanización del Estado respecto del impuesto sobre la plusvalía y otras aportaciones para mejoramiento urbano
	Sociedades Financieras de Objeto Limitado
	Fondos de las Organizaciones No Gubernamentales
	Inversiones privadas directas

6.2.2.1. Aplicación de la Ley de Urbanización del Estado respecto del impuesto sobre la plusvalía y otras aportaciones para mejoramiento urbano.

Con la finalidad de promover la participación activa de la población en el mejoramiento de su calidad de vida, deberán promoverse programas y acciones tendientes a la realización de obras de mejoramiento en la infraestructura y los servicios públicos, procurando la gestión de fuentes de financiamiento alternativas, entre ellas, las obras por cooperación que contempla la Ley de Urbanización del Estado de Baja California.

Las obras de urbanización objeto de contribución bajo los sistemas de plusvalía o de cooperación, son las siguientes:

- Las de apertura de nuevas vías públicas;
- Las de pavimentación, rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de vías públicas ya existentes;
- Las de seguridad y protección relacionadas con el tránsito de vehículos y peatones, dentro y fuera de los límites de los centros de población;

- Las de ornato, seguridad y protección, además del empedrado, banquetas, guarniciones y demás elementos que equipan las vías públicas;

- Las de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial;

- Las instalaciones necesarias para dotar a los centros de población de alumbrado público o para mejorar el ya existente;

- Las de electrificación necesarias para dotar a los centros de población de fluido eléctrico o para mejorar las ya existentes;

- Las obras de regeneración urbana de aquellas zonas de los centros de población que se requieran para su reactivación económica, social y urbanística, tales como la construcción de estacionamientos públicos, mercados públicos, plazas, jardines, parques e instalaciones deportivas o similares;

- Cualquier otro tipo de obras o servicios relacionadas con la misma, tendientes a la integración y mejoramiento de las poblaciones del Estado.

Una vez concluidas las obras de urbanización que realicen los Consejos de Urbanización Municipales y la Junta de Urbanización del Estado, se entregarán a los Municipios a cuyo cargo estará su mantenimiento, el que se considerará como un servicio municipal, con excepción de las obras de drenaje de aguas negras, pluvial, así como las líneas y redes de agua potable, que serán entregadas para su mantenimiento a la Comisión Estatal de Servicios Públicos que corresponda, las de electrificación que se entregarán a la Comisión Federal de Electricidad para su mantenimiento, las que se considerarán como servicios federales.

Los residentes de una zona determinada que representen un número considerable de interesados, a juicio del Consejo de Urbanización Municipal respectivo, independientemente de la actuación propia del mismo, podrán promover ante éste, la ejecución o mejoramiento de obras de urbanización bajo el sistema de cooperación o la reconstrucción de las mismas. Igualmente el Ayuntamiento respectivo podrá sugerir la ejecución de las obras de que se trata.

La planeación urbana y las obras que de ésta deriven, deberán ser autorizadas por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, y por los Municipios en los términos que los faculte la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

6.2.2.2. Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) tienen como finalidad ayudar a reducir el costo financiero de las empresas, así como a solucionar problemas de sectores económicos específicos, como la vivienda; los créditos al menudeo, al consumo, así como para la mediana y pequeña empresas.

Las SOFOLES son instituciones con funciones parecidas a otras instituciones de crédito, pero sólo pueden ofrecer operaciones de crédito limitadas, de acuerdo a la autorización concedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y por lo mismo no pueden realizar todas aquellas que llevan a cabo otras instituciones de crédito, como los bancos.

Estas instituciones funcionan captando recursos financieros por medio de operaciones en el mercado bursátil. Los recursos que obtienen son colocados en créditos que ofrecen estas instituciones y son otorgados para ciertas actividades o sectores como la construcción de vivienda, micro, pequeña y mediana empresas.

Las SOFOLES podrían contribuir a financiar el mejoramiento y construcción de vivienda en las zonas de desarrollo turístico, así como apoyar al desarrollo de pequeñas y medianas empresas comerciales y de servicios.

6.2.2.3. Fondos de las Organizaciones No Gubernamentales

Si bien el Ayuntamiento no puede recibir directamente este tipo de recursos, es factible que promueva su gestión por parte de distintas asociaciones para la construcción de obras como guarderías para madres solteras, centros comunitarios, jardines de niños, entre otros elementos para grupos sociales vulnerables.

6.2.2.4. Inversiones privadas

La principal fuente de ingresos para llevar a cabo el desarrollo urbano integral de la zona provendrá de la inversión privada la cual deberá ajustarse a la normatividad y lineamientos contenidos en el presente Programa, lo cual les dará la seguridad jurídica necesaria, logrando un equilibrio entre sustentabilidad y rentabilidad.

6.3 Instrumentos fiscales.

6.3.1. Articulación entre política urbana y fiscal.

Se recomienda actualizar el padrón catastral del municipio de Playas de Rosarito con referencia a la zonificación secundaria planteada por los diversos planes y programas de desarrollo urbano, particularmente el presente Programa Parcial. En este sentido, la definición de los valores catastrales deberá determinarse por la capacidad de desarrollo otorgada en el Programa Parcial y no por la capacidad utilizada.

Este planteamiento estimula el uso eficiente del espacio, facilita el cumplimiento de la normatividad urbana, permite una administración más sencilla y aumenta la recaudación.

Para instrumentar esta propuesta es necesario modificar la Ley de Ingresos del Municipio de Playas de Rosarito, la cual es aprobada por la H. Legislatura Constitucional del Estado de Baja California. Es por ello que se requiere de la solicitud del Ayuntamiento.

6.3.2. Estímulos fiscales.

Los tributos en el Municipio de Playas de Rosarito pueden servir no sólo como fuente de ingresos para los gastos públicos, sino particularmente ser instrumentos de distribución de la riqueza y promotores del desarrollo.

Es en estos dos últimos propósitos de las cargas fiscales, en donde se enfoca este apartado. Por un lado, el impuesto sobre la renta, de carácter federal se ocupa de establecer cargas tributarias a los ingresos derivados por la transmisión y arrendamiento de inmuebles. En algunos casos los gobiernos estatales imponen impuestos a los activos inmobiliarios de las empresas y castigan con políticas tarifarias diferenciales la prestación de los servicios públicos a su cargo.

Es posible instrumentar los cambios en las leyes que permitan estimular los programas y proyectos de lotes con servicios mínimos y de vivienda de interés social y popular. Es necesario el dirigir estímulos fiscales a promotores y grupos sociales organizados mediante una desgravación tributaria que promueva la oferta de suelo a los sectores de bajos ingresos.

En la búsqueda de posibles mecanismos de financiamiento y recursos económicos que permitan al Programa alcanzar los diferentes objetivos estarían los siguientes caminos por explorar:

- Ofrecer estímulos fiscales a las actividades deseables en ciertos polígonos, como es el embarcadero, el club de golf, el corredor de servicios integrados, el uso agropecuario en el cañón San Antonio.

- Gravamen alto a las actividades no deseables, como giros negros, baldíos y fuentes contaminantes.

- Cuotas al cambio de uso del suelo a fin de que actividades productivas tengan estimulo frente a otras no deseables que recibirían una prima adicional por las externalidades producidas.

- Recompensa fiscal por la conservación como recompensa por proteger los usos vinculados con los recursos naturales. Aquí se intenta que el beneficiario tenga este estímulo hasta que no sea cambiado el uso positivo que tenga el suelo, de lo contrario este o el nuevo dueño tendrían que reintegrar la recompensa fiscal recibida.

6.3.3. Programa de Regularización de Obligaciones Fiscales

Como una de las estrategias para la rehabilitación de colonias populares, el Ayuntamiento de Playas de Rosarito deberá impulsar un programa de regularización de obligaciones fiscales, referido fundamentalmente a los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, así como a los derechos prestados por autoridades municipales.

A través de dicho programa se logrará impulsar las acciones de inversión y mejoramiento en dichas zonas, al tiempo que se reducirán las cargas fiscales a cargo de los habitantes de dichas zonas.

El programa de regularización deberá caracterizarse por los siguientes elementos:

- Referirse únicamente a contribuciones competencia de las autoridades municipales

- Contemplar reducciones en el pago de multas y accesorios, que son los aspectos que pueden ser materia de disminución por parte de las autoridades

- Justificarse en el alto índice de crecimiento que posee el territorio municipal, el cual se ha traducido en crecientes demandas de acciones, obras y servicios públicos para las autoridades municipales; así mismo, se ha modificado el régimen y atribuciones del ayuntamiento, para dotarlo de crecientes responsabilidades, sin embargo, no se han otorgado los instrumentos y mecanismos para su fortalecimiento financiero y desarrollo pleno de sus capacidades.

El programa deberá referirse a las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que forman parte de la hacienda municipal: impuesto predial y sobre adquisición de inmuebles, así como los derechos relacionados con servicios municipales.

6.4. Instrumentos Sociales de seguimiento y evaluación

6.4.1. Mecanismos de Seguimiento y Evaluación del Programa Parcial

En los trabajos de formulación o actualización, seguimiento y cumplimiento del Programa Parcial, se ha contado con la participación de la población. Esta acción ha sido promocionada mediante reuniones de

consulta pública promovidas y organizadas por el IMPLAN. El proceso dio inicio en la necesidad de generar una intervención pública en una región específica, en razón de efectos sociales, económicos y ambientales.

El IMPLAN como órgano de planeación determinó y fundamentó el grado de Programa que se requiere para afrontar las tendencias, por lo que resolvió someter a la junta de gobierno la aprobación de inversión con el fin de poder orientar recursos hacia el área específica. En consecuencia la institución recurre al apoyo y consulta de instituciones académicas o entidades privadas para llevar a cabo tal tarea. Durante la dinámica de desarrollo del proceso se dan varias etapas de estudio y surgen propuestas producto de los encuentros de presentación de avances que forman parte de las inquietudes o visiones de la comunidad mostrándose necesidades concretas.

En la propuesta de evaluación del Programa Parcial se está sugiriendo poner en práctica el Método de Gestión Urbano-Ambiental (GUA) por el que se estima sean establecidas las bases de su actuación y administración. Por otra parte, tener implementado el Sistema de Indicadores de Gestión Municipal (SIGeM) como instrumento de control estadístico. El seguimiento por tanto se verá apoyado en indicadores de Respuesta con origen en el método Presión-Estado-Respuesta (PER) llevados hacia cinco vectores de comportamiento, que a manera de indicadores, estarán periódicamente (semestralmente) mostrando el nivel de tendencia; dentro o fuera de las propuestas en el Programa. Estos indicadores que se proponen para el seguimiento se resumen en los siguientes puntos:

1. Expansión y saturación
2. Inversión pública en infraestructura y equipamiento
3. Inversión privada en urbanización y edificación
4. Población
5. Empleo, desempleo

En la expansión y saturación se mide el crecimiento de la mancha urbana y su ocupación, también la ocupación de las área de reserva intraurbana, obteniendo niveles de consolidación y desarrollo del subsector y colonia. Se consideran los siguientes indicadores:

Indicador	Variable de medición
Cambios de uso de suelo	Superficie por sector o subsector con cambios al uso de suelo asignado en el programa % de disminución áreas baldías al año. Área urbanizable por sector o subsector / área urbanizable total X 100 (anual)
Uso de la tierra	Superficie constituida como suelo de reserva para crecimiento por sector/ superficie desocupada apta para uso habitacional X 100
Biodiversidad y áreas protegidas	Acciones o proyectos de protección y preservación al medio ambiente realizados/acciones programadas X 100 Número de áreas con estatus legal de protección /conserva
Recursos forestales e implementación conjunta	Superficie restaurada (en m² o Has) para uso de preservación de áreas naturales / superficie afectada X 100 (%) de incremento en áreas forestadas (anual) Áreas bajo pago de servicios ambientales según modalidad (hectáreas anuales)

Indicador	Variable de medición
Riesgo y Vulnerabilidad	Viviendas reubicadas de zonas de riesgo/ total de viviendas localizadas en sitios de riesgo X 100 (anual) Cantidad de población reubicada de zonas de riesgo por sector o subsector (anual) Cantidad de infraestructura de protección instalada (anual) Sistemas de protección instalados para control de la erosión Programas de prevención de riesgos ejecutados / total de Programas previstos o programados X 100
Contaminación del agua, aire y suelo	Número de proyectos que involucren la transferencia de tecnología y/o manejo de biotecnologías (anual) Sistemas de tratamiento de aguas residuales instaladas (anual) Viviendas conectadas a algún sistema de tratamiento de aguas residuales / total de viviendas X 100 Volumen de agua residual tratada por habitante, sector o subsector (anual) Número de monitoreos realizados en agua, aire y suelo (anuales) Número de sitios contaminados saneados
Desechos sólidos	Población beneficiaria del servicio de recolección de basura por sector o subsector / población total X 100 Número de acciones o proyectos financiados enfocados al manejo integral de los residuos sólidos Reducción en los volúmenes de generación de residuos o del número de basureros clandestinos (Ton/año) Número de instalaciones físicas para la recolección, separación y manejo de residuos sólidos
Consumo de servicios y recursos	Consumo doméstico de agua por habitante, por sector o subsector. Consumo de energía eléctrica por habitante por sector o subsector.

En materia de inversión se busca conocer el factor de inversión pública por habitante y por año para determinar la tendencia de satisfacción por reglón de necesidades básicas y complementarias de nivel Sector, subsector y colonia. Se consideran los siguientes indicadores:

Indicador	Variable de medición
Inversión en Proyectos	Inversión en proyectos de mejoramiento barrial y comunitario solicitados (mensual o anual) Inversión en proyectos realizados que hallan incorporado el uso de tecnologías no convencionales o biotecnologías (anual)
Recursos Económicos	% y monto del presupuesto asignado por el gobierno municipal, estatal y federal para apoyo de los programas, proyectos, obras y acciones planteadas por el programa/ monto total ejercido x100 (anual) Monto de financiamiento otorgado por organismos internacionales vía convenio (anual) Montos de participación económica provenientes de otros

Indicador	Variable de medición
	sectores u organismos locales (anual)

Los indicadores de inversión privada ofrecen la medida del comportamiento del mercado, de sus preferencias y de la tendencia. Con el monitoreo y la revisión de productos se podrá estimar la necesidad de implementar gestiones para direccionar las inversiones públicas. Se consideran los siguientes indicadores:

Indicador	Variable de medición
Inversión Privada en Vivienda	Inversión en vivienda por desarrolladores privados (mensual o anual) Inversión estimada en mejoramiento y construcción de vivienda por parte de los particulares (anual)
Inversión en Turismo	Inversión estimada en construcción de cuartos de hotel (anual)
Inversión en comercio y servicios	Inversión estimada en construcción de coemrcio y servicios (anual)
Cumplimiento a metas y objetivos del Programa	% de cumplimiento a metas y acciones programadas por mes y año Número de acciones prioritarias realizadas en seguimiento del Programa Parcial (anual) % de integración acciones de combate a la pobreza, planificación urbana y administración de recursos naturales en proyectos comunitarios y barriales.

El indicador de crecimiento basado en estadísticas oficiales por lustros y la verificación muestral determinan la tendencia de preferencia de ocupación territorial y el nivel de satisfacción a través de los servicios públicos.

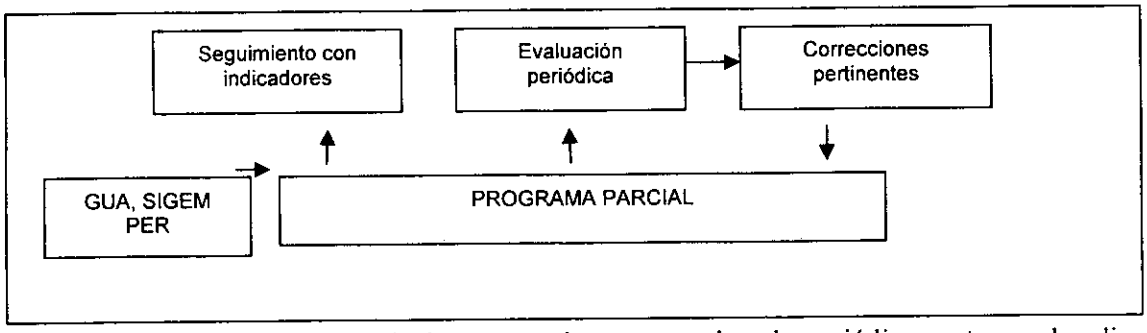
Indicador	Variable de medición
Población	Población neta por sector o subsector (habitantes/sector) respecto a años anteriores
Densidad	Densidad de población por sector y subsector (habitantes por ha) respecto a años anteriores.
Servicios básicos	Total de población con agua potable, drenaje y energía eléctrica / total de población X 100 Superficie pavimentada por sector o subsector (Km.)/ superficie pavimentada el año anterior x100 Superficie con servicios de agua potable y drenaje (Km. construidos) por sector o subsector/ superficie del año anterior x100
Equipamento urbano	Población beneficiada con equipamiento (por tipo de subsistema) por sector o subsector / total de población beneficiada X 100
Infraestructura de cabeza	Km. de infraestructura pluvial construida /Km. del año anterior x100 Km. de vialidades y accesos construidos/ Km. del año anterior x100. Vialidades pavimentadas / total de vialidades primarias X 100
Condición de la vivienda	Número de viviendas regularizadas por sector o subsector respecto a años anteriores

Indicador	Variable de medición
	Número de viviendas con servicios básicos respecto a años anteriores x100. Número de viviendas con mejoras en la calidad de los materiales de construcción por sector o subsector respecto a años anteriores x100 % de disminución en los niveles de hacinamiento por sector o subsector respecto a años anteriores. Incremento en superficie construida y/o valor de la vivienda por sector o subsector, respecto a años anteriores. Viviendas de bajo costo promovidas con asesoría de construcción / viviendas de interés social programadas X 100

Con relación al factor de empleo o desempleo en los sectores del Programa, estos tenderán a orientar la atención a otros vectores de reacción que obligan a dirigir acciones especificas para aprovechar recursos, si el empleo es mayor, o a implementar medidas si este es menor, de manera que en cualquiera de los casos sea compensado con otras áreas de la ciudad.

Empleo y salarios	Población ocupada por rama de actividad con respecto a años anteriores Salario promedio por rama de actividad respecto a años anteriores % de incremento en el ingreso familiar.
Índice de dependencia económica	% de disminución o aumento al índice de desempleo respecto a años anteriores Número de microempresas nuevas locales desarrolladas

Cuadro No. 60 Modelo de seguimiento-evaluación-corrección



La información deberá ser recabada, procesada y proporcionada periódicamente por las diversas áreas del Ayuntamiento de Tijuana y el Instituto Municipal Planeación.

La información de los indicadores mencionados debe actualizarse y concentrarse en un sistema de información geográfica, el cual proporcione adicionalmente información de cada predio acerca de los usos permitidos, condicionados y prohibidos, así como las restricciones y normatividad aplicable.

La evaluación que se realice con base en los indicadores mencionados considerará la eficiencia e impacto del Programa. En el primer caso se refiere al nivel de cumplimiento de las propuestas del Programa por parte de

los actores involucrados, mientras que el impacto se refiere a medir los resultados de la aplicación de las políticas, estrategias e instrumentos en la realidad.

Aunque la evaluación del Programa Parcial será un procedimiento constante, es necesario que se realicen reuniones específicas de evaluación de manera semestral. En dichas reuniones deberá revisarse el comportamiento de los diferentes indicadores con los criterios mencionados anteriormente, con el fin de obtener conclusiones cualitativas y cuantitativas sobre el cumplimiento de los objetivos del Programa.

En caso que la tendencia rebase los rangos aceptables del Programa se deberán activar correcciones de desvío que incluyen desde la necesidad de formular recomendaciones, implementar acciones correctivas de consenso o medidas que justifiquen una actualización total del Programa.

Las reuniones deberán registrarse y formalizarse por medio de minutas firmadas por los participantes, las cuales servirán de base para contar con acuerdos y dar seguimiento en las posteriores reuniones, particularmente los compromisos de inversión, programas específicos, así como la congruencia que tienen las diversas acciones desarrolladas por los actores con el Programa Parcial.

6.5 Instrumentación de difusión del Programa

6.5.1. Difusión al público en general.

Se recomienda que el IMPLAN elabore un tríptico para dar a conocer los aspectos más relevantes del Programa en un lenguaje sencillo y comprensible para la población en general.

Por otro lado, como mecanismo de difusión se recomienda que las autoridades de la Secretraría de Administración Urbana y el IMPLAN coloquen versiones abreviadas de la carta urbana del Programa Parcial en los edificios públicos más importantes para dar oportunidad a la población de informarse sobre las principales normas, usos e intensidades aplicables.

En las cartas urbanas correspondientes se habrá de señalar su carácter de difusión, aclarando que la autorización dependerá de la información completa que poseerán las autoridades de Administración Urbana y el IMPLAN.

6.5.2. Difusión a través un sistema de consulta en línea

Se propone que el Programa Parcial se pueda consultar mediante el establecimiento de un sistema de consulta del uso del suelo permitido, donde la población pueda informarse de la zonificación secundaria aplicable, así como de la situación de los trámites de autorización.

Este aspecto podría incorporarse dentro de la página de internet del Ayuntamiento, tanto en la sección de la Secretaría de Administración Urbana, como del Instituto Municipal de Planeación.

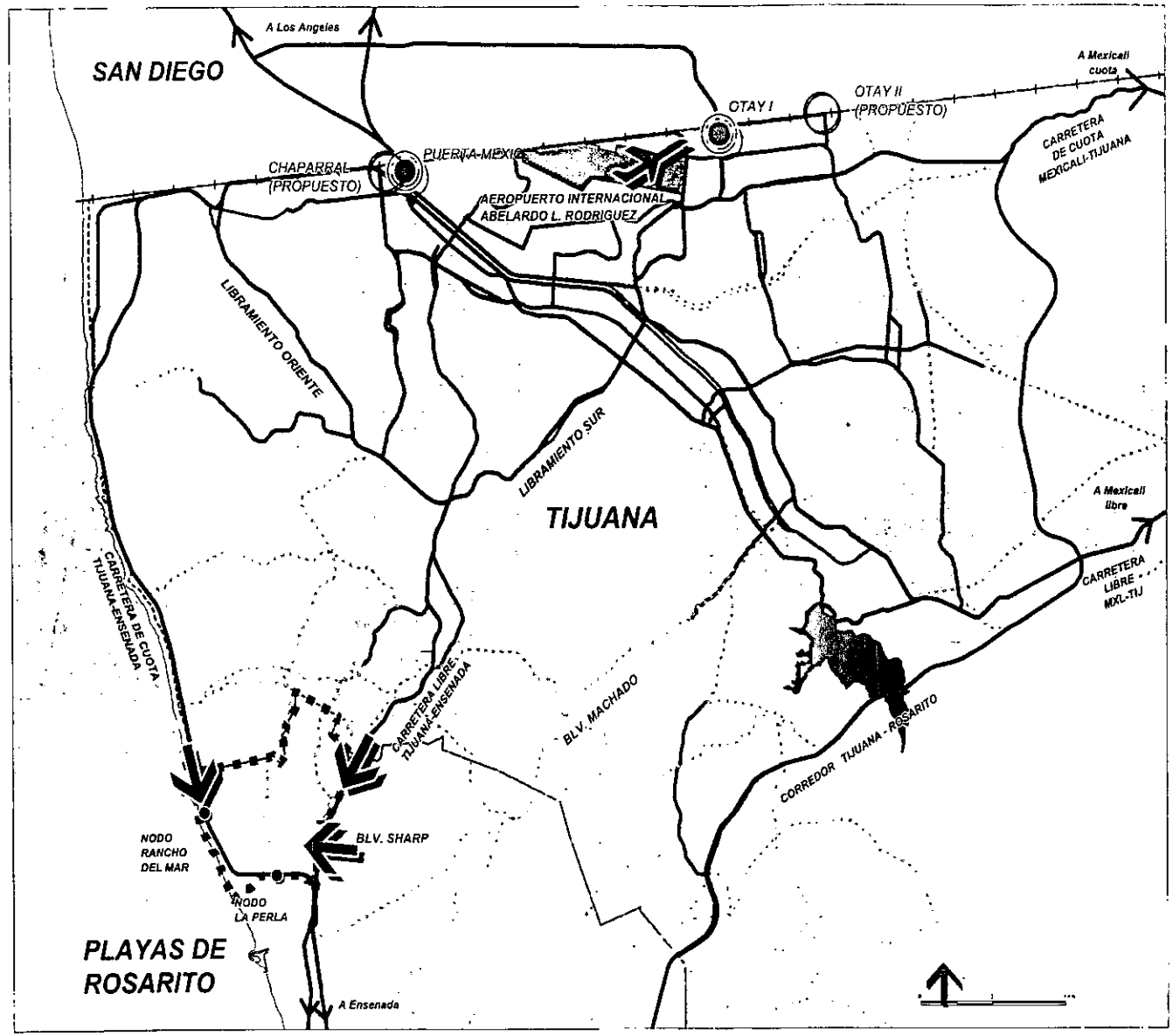
6.5.3. Distribución de versiones completas y sintéticas del Programa

Se propone la distribución de versiones completas y sintéticas (ejecutivas) del Programa Parcial en todas las áreas del Ayuntamiento y del Gobierno Estatal que toman decisiones con el fin de que conozca su contenido por las instancias tomadoras de decisiones.

6.5.4. Realización de foros para difundir el Programa

Se llevarán a cabo foros para la difusión del Programa Parcial, los cuales servirán para explicarlo, haciendo énfasis en la zonificación secundaria, la programación de obras y acciones, así como los aspectos instrumentales más relevantes.

Se deberán realizar de eventos orientados a la promoción ante inversionistas privados, así como organismos financieros para dar a conocer los proyectos y oportunidades de inversión en materia inmobiliaria.



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

- AREA DE ESTUDIO
- LINEA INTERNACIONAL
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- VIALIDAD REGIONAL EXISTENTE
- VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
- VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA
- CRUCE FRONTERIZO
- CRUCE FRONTERIZO PROPUESTO
- AEROPUERTO
- AREA URBANA OCUPADA

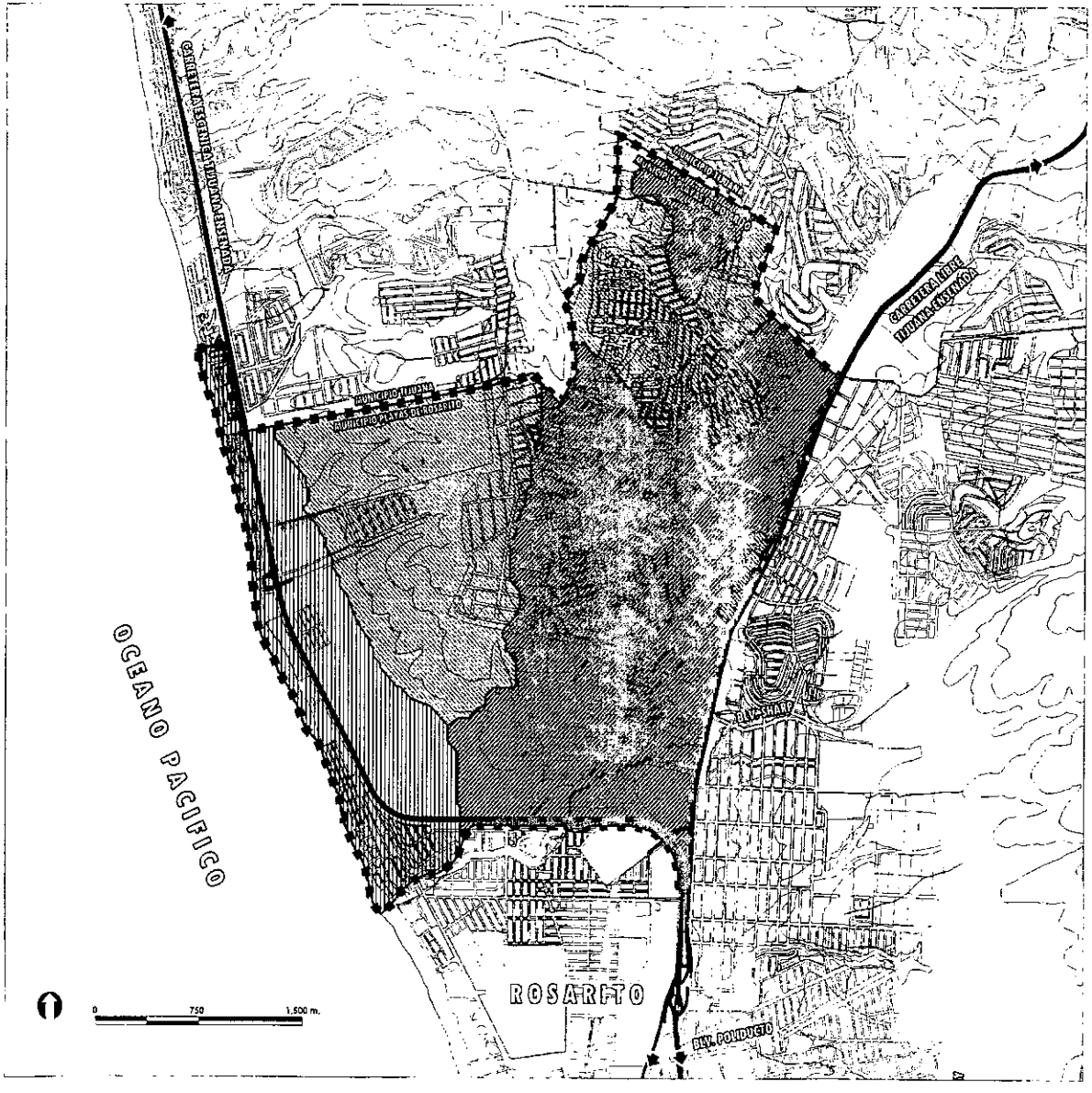
UBICACIÓN:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

01 INTEGRACION REGIONAL

GobBC

OCEANO PACIFICO
ROSARITO
MUNICIPIO TIJUANA
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO
CARRETERA LIBRE TIJUANA-ENSENADA
Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del
CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES
DE PLAYAS DE ROSARITO B.C
SIMBOLOGÍA
CARRETERA
MANZANAS
LIMITES
AREA DE ESTUDIO
LIMITE MUNICIPAL
UBICACIÓN: CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO
FECHA: OCTUBRE 2011
ESCALA:
02 AREA DE ESTUDIO
GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA

MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO

LIMITE MUNICIPAL

TIPO

LITORAL

ARENISCA

BASALTO

UBICACIÓN
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA OCTUBRE 2011 ESCALA

03 GEOLOGÍA

GobBC
GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA
MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO
LIMITE MUNICIPAL

TIPOS DE SUELO

VERTISOL
FEOZEM

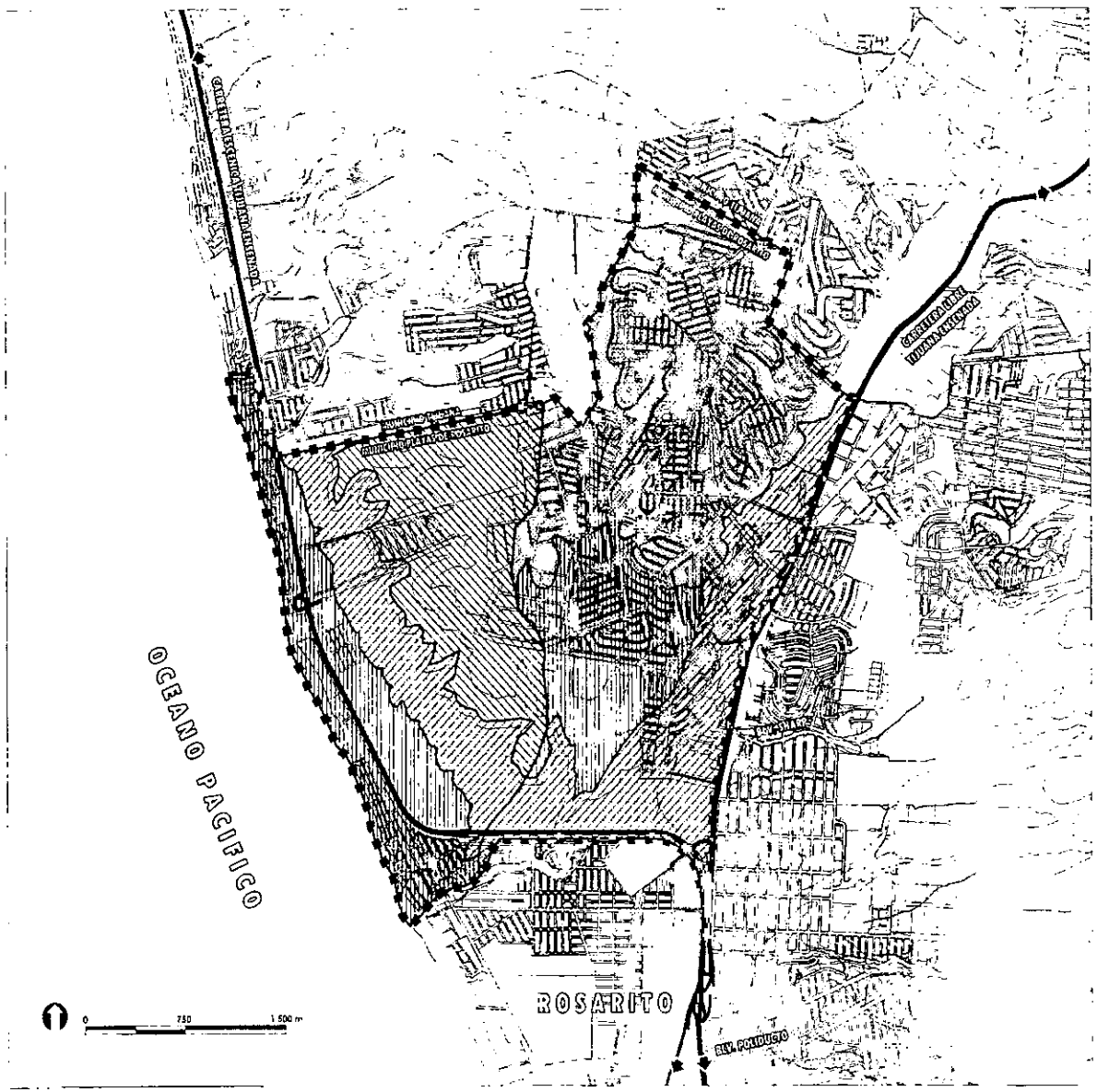
UBICACIÓN:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA,
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011

ESCALA:

04 EDAFOLOGÍA

GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA
MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO
LIMITE MUNICIPAL

PENDIENTES

0-2%
2-5%
5-10%
10-15%

UBICACIÓN:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

05 PENDIENTES

GobBC

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA

MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO

LIMITE MUNICIPAL

ALTITUD

0-50 msnm

50-100 msnm

100-150 msnm

150-200 msnm

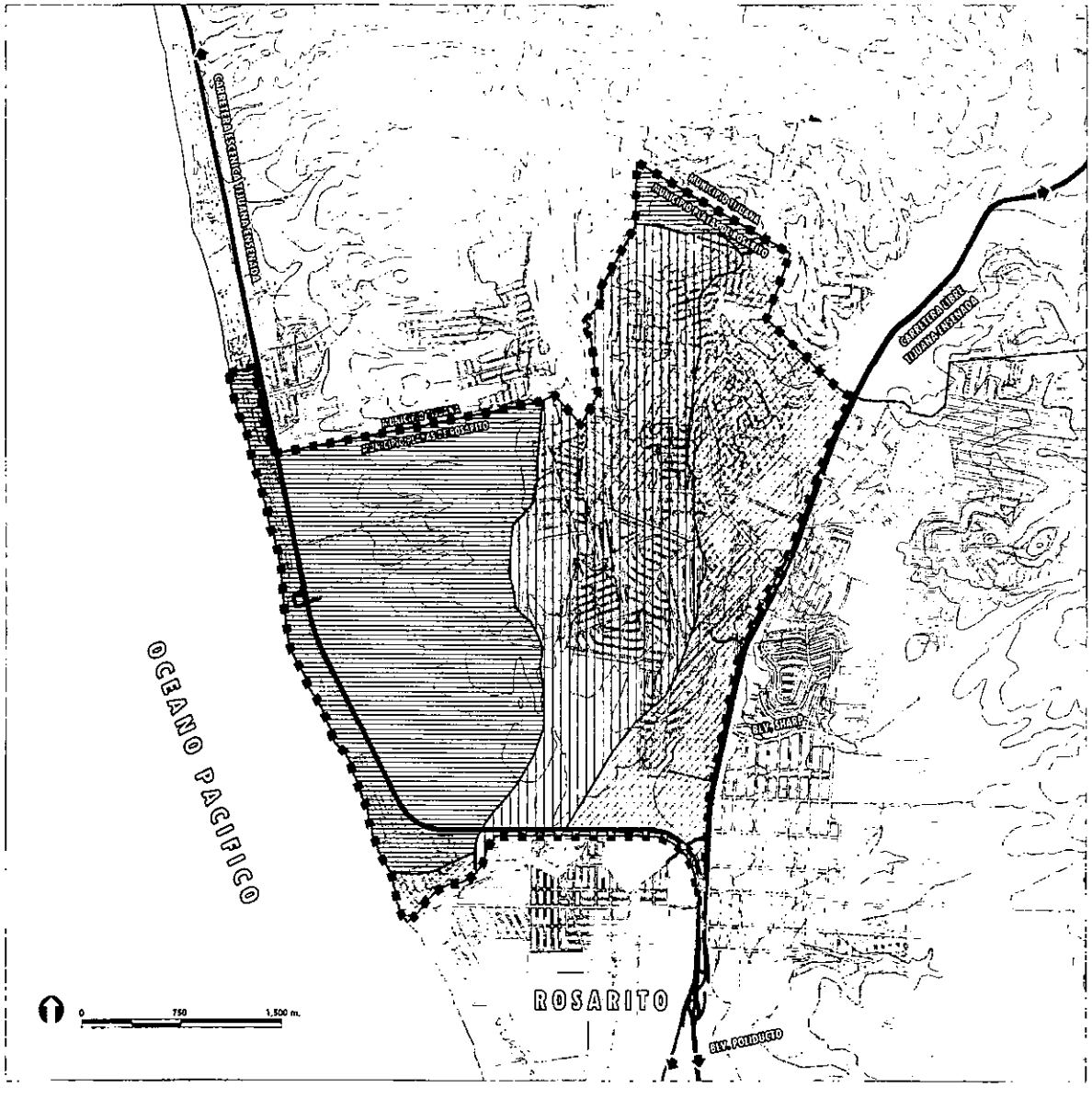
200 o mas

UBICACION:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA,
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

06 OROGRAFÍA

GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA

MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO

LIMITE MUNICIPAL

MICROCUENCAS

El Yunque

La Gloria-Arroyo Seco

San Antonio del Mar

SUBCUENCA: ARROYO EL DESCANSO
CUENCA: RIO TIJUANA - ARROYO DE MANEADERO

UBICACIÓN:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

07 HIDROLOGÍA

GobBC

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA
MANZANAS

LIMITES
AREA DE ESTUDIO
LIMITE MUNICIPAL

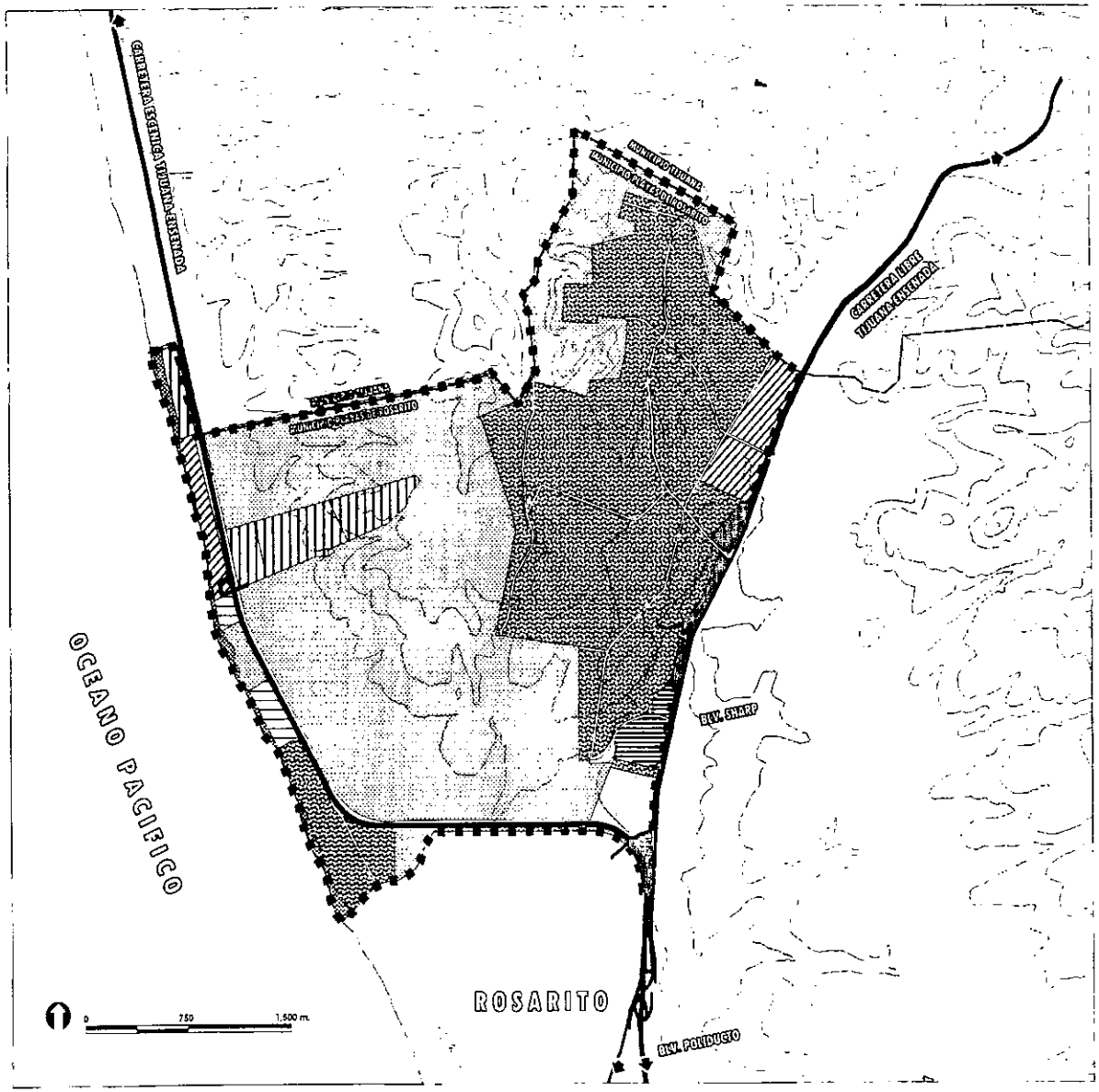
ZONAS
HABITACIONAL
HABITACIONAL TURISTICA
RECREACION
SERVICIOS TURISTICOS

UBICACIÓN:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA - ENSENADA,
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

08 POTENCIAL

GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA

MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO

LIMITE MUNICIPAL

USOS DE SUELO

HABITACIONAL

EQUIPAMIENTO

INDUSTRIA

MIXTO

HAB. TURISTICO

MIXTO TURISTICO

RUSTICO

ZOFEMAT

AGROPECUARIO

UBICACIÓN:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

09 USO ACTUAL DEL SUELO

GobBC

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA
MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO
LIMITE MUNICIPAL

DENSIDAD HAB/HA

SIN DATOS
5 A 16
17 A 26
27 A 36
37 A 40

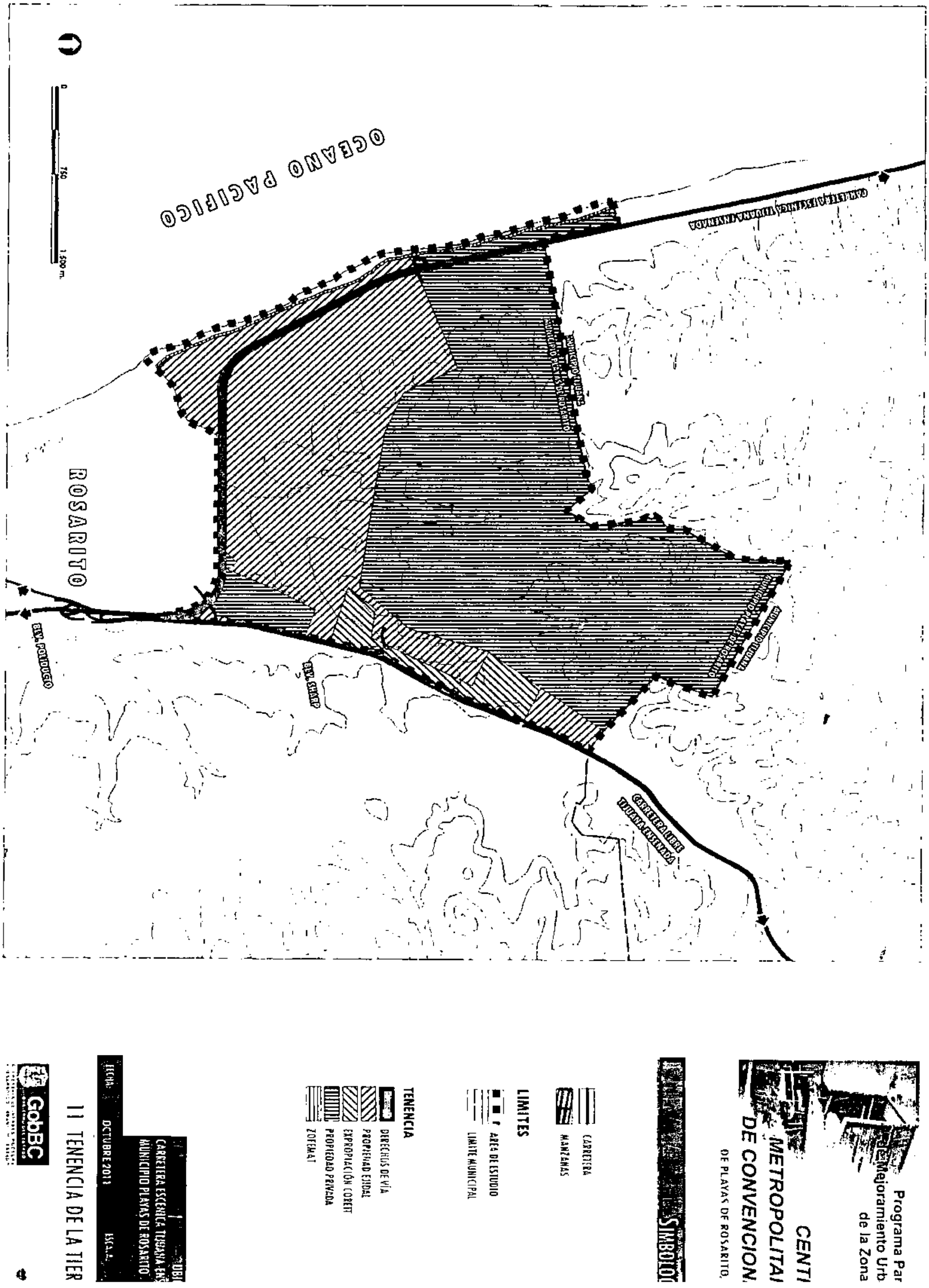
FUENTE: II CONTEO DE POBLACION Y VIVIENDA 2005 INEGI
INFORMACION A NIVEL AGEB

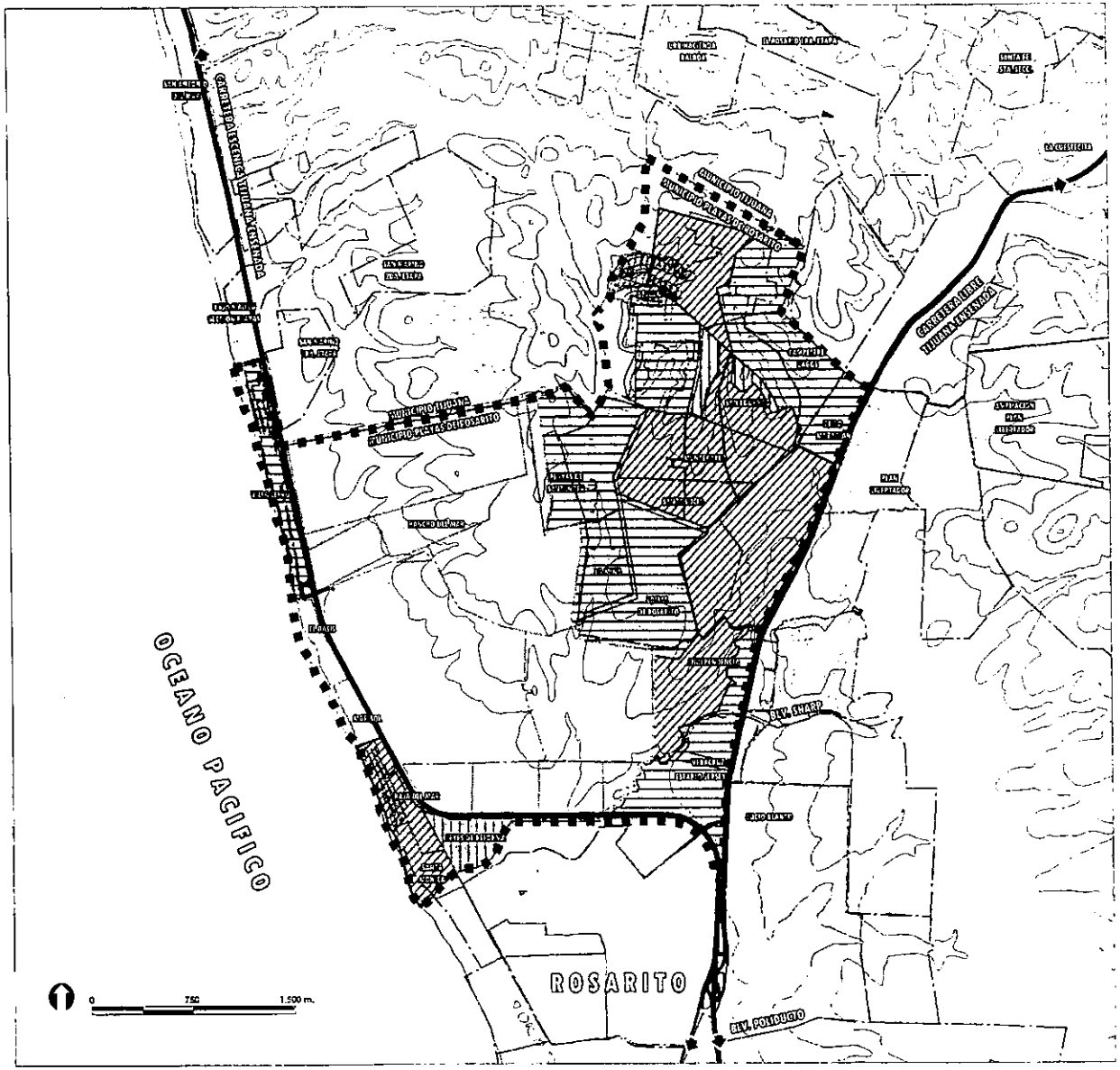
GobBC

10 POBLACION

UBICACION:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA,
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA


OCEANO PACIFICO
ROSARITO
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA
CARRETERA LIBRE TIJUANA-ENSENADA
BLV. SHARP
0
750
1 500 m.
SIMBOLOGÍA
CARRETERA
MANZANAS
LIMITES
ÁREA DE ESTUDIO
LÍMITE MUNICIPAL
TENENCIA
DERECHOS DE VÍA
PROPIEDAD EJIDAL
EXPROPIACIÓN CORETT
PROPIEDAD PRIVADA
ZOFEMAT
Programa Par
Mejoramiento Urb
de la Zona
CENT
METROPOLITA
DE CONVENCION
DE PLAYAS DE ROSARITO.
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENS
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO.
FECHA:
OCTUBRE 2011
11 TENENCIA DE LA TIER
GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA

MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO

LIMITE MUNICIPAL

DENSIDAD

SIN DATOS

0 A 4 VIV/HA

5 A 9 VIV/HA

10 A 12 VIV/HA

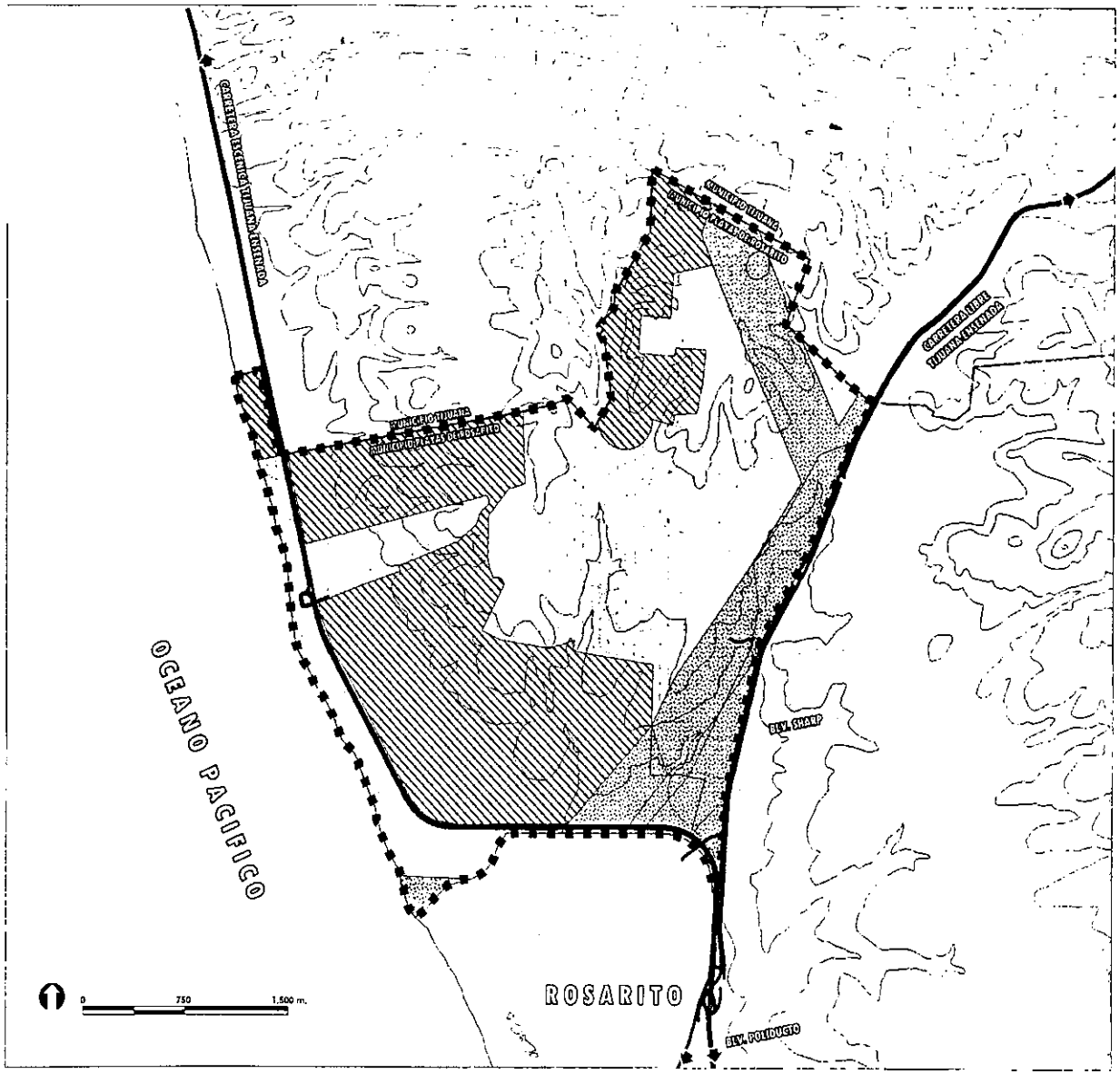
FUENTE: II CONTEO DE POBLACION Y VIVIENDA 2005 INEGI
INFORMACION A NIVEL AGEB

UBICACIÓN:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA,
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

12 VIVIENDA

GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA

MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO

LIMITE MUNICIPAL

APTITUD

RECREACIONAL

TURISTICO

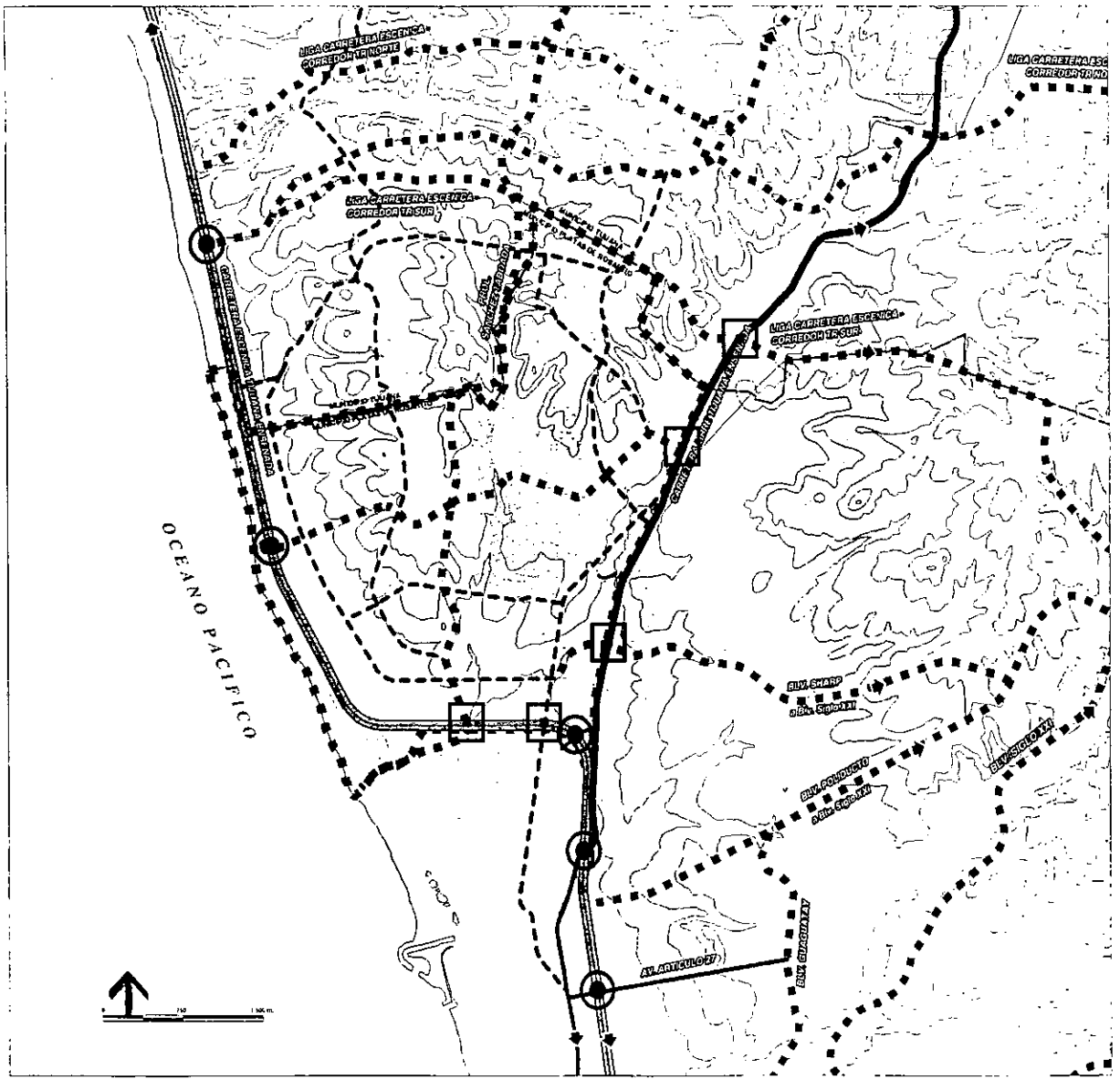
URBANO

UBICACIÓN
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

13 APTITUD TERRITORIAL

GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

CARRETERA
MANZANAS

LIMITES

AREA DE ESTUDIO
LIMITE MUNICIPAL

ESTRUCTURA VIAL

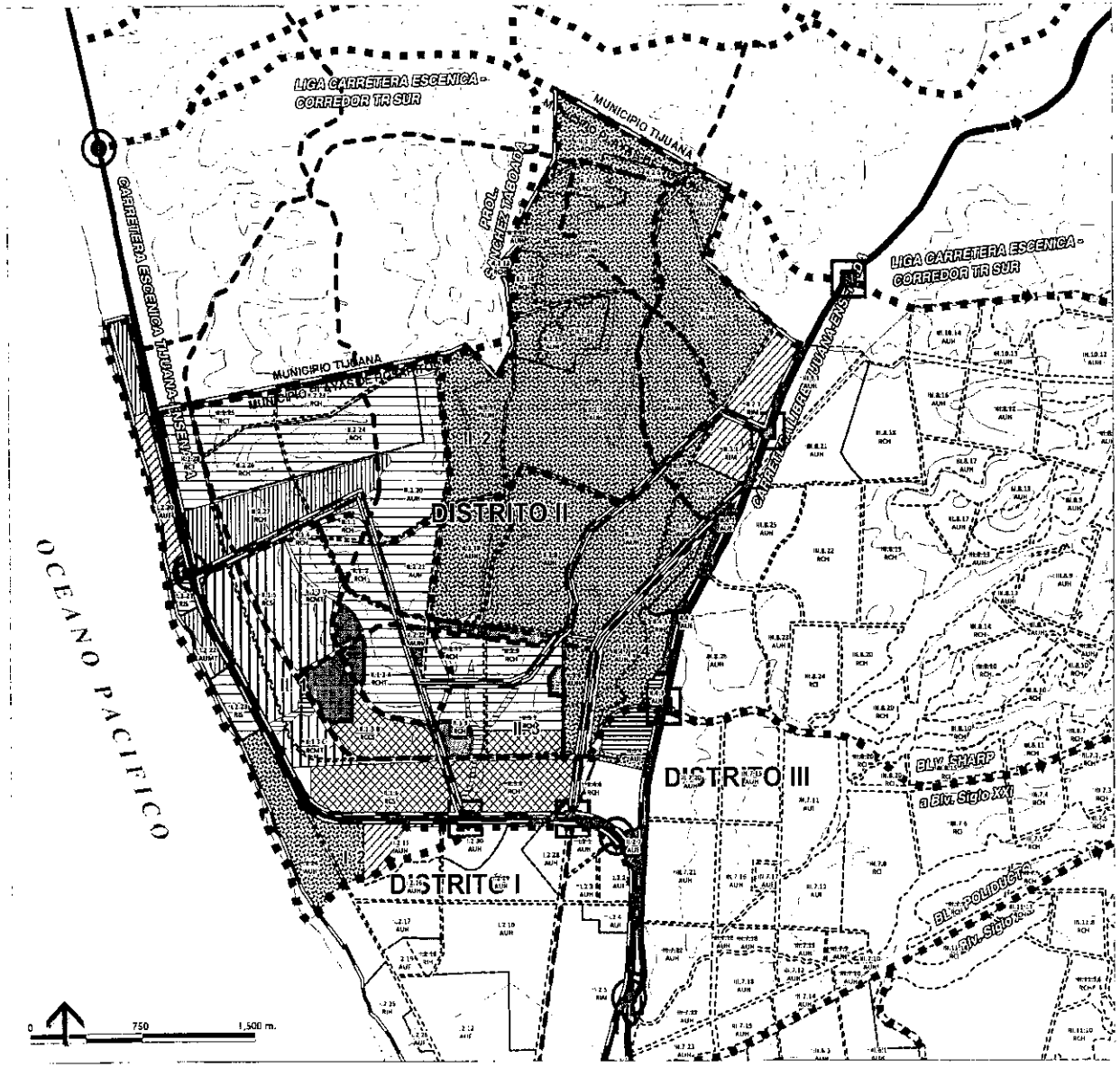
REGIONAL
REGIONAL DE ACCESO CONTROLADO
PRIMARIA
SECUNDARIA
INTERSECCION A DESNIVEL EXISTENTE
INTERSECCION A DESNIVEL PROPUESTA

UBICACIÓN:
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

14 ESTRUCTURA VIAL

GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

- LIMITE DE BARRIO
- UTP

USOS DE SUELO

- HABITACIONAL
- HABITACIONAL TURISTICO
- EQUIPAMIENTO
- INDUSTRIA
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO
- MIXTO TURISTICO
- SERVICIOS TURISTICOS
- RECREATIVO/ESPARCIMIENTO/ÁREAS VERDES
- AGROPECUARIO
- INFRAESTRUCTURA
- POLIGONO PARC. METROPOLITANO

ESTRUCTURA VIAL

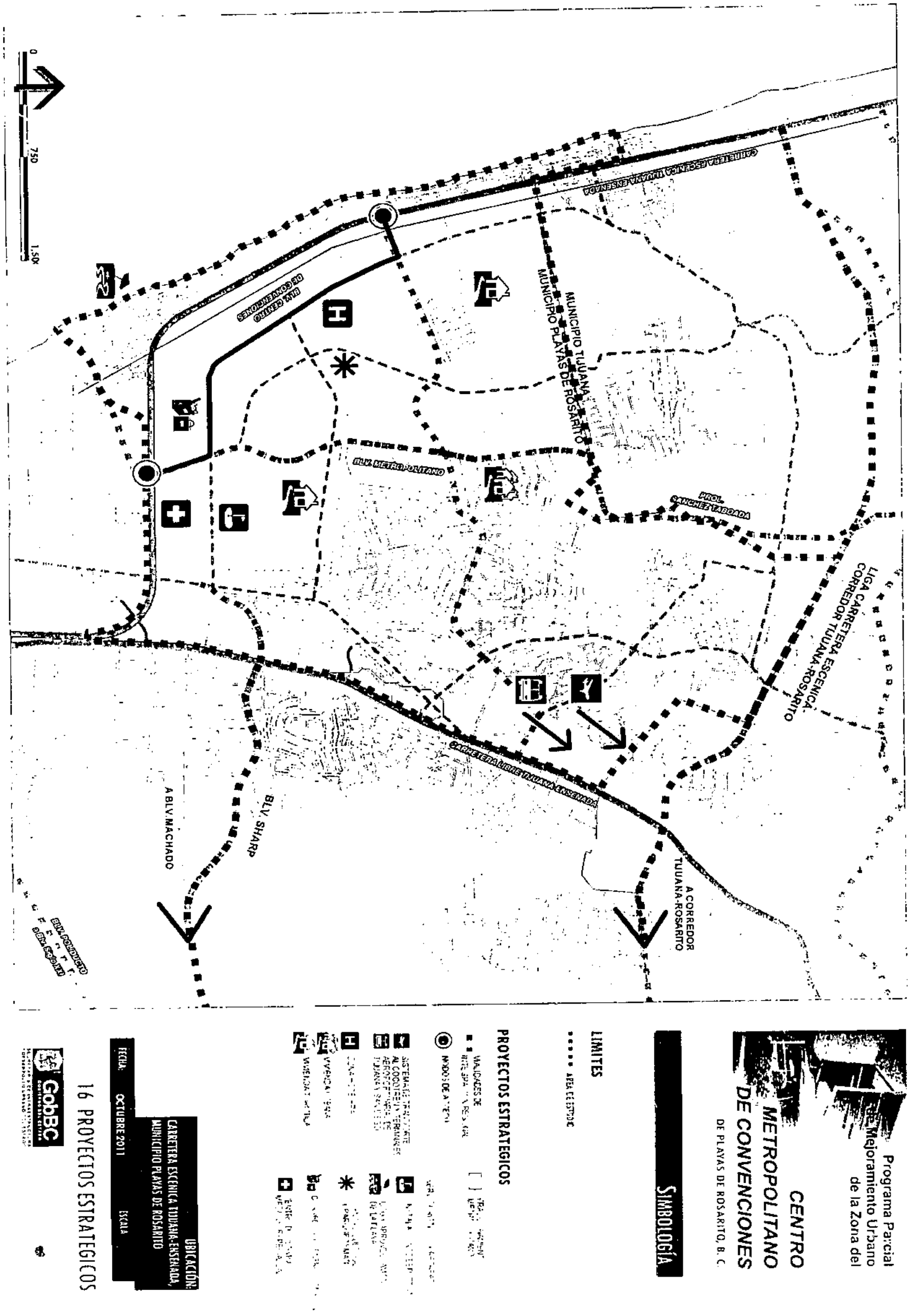
- REGIONAL
- REGIONAL DE ACCESO CONTROLADO
- PRIMARIA/CARRETERA SECUNDARIA
- SECUNDARIA/ARTERIA PRINCIPAL
- INTERSECCION A DESNIVEL EXISTENTE
- INTERSECCION A DESNIVEL PROPUESTA

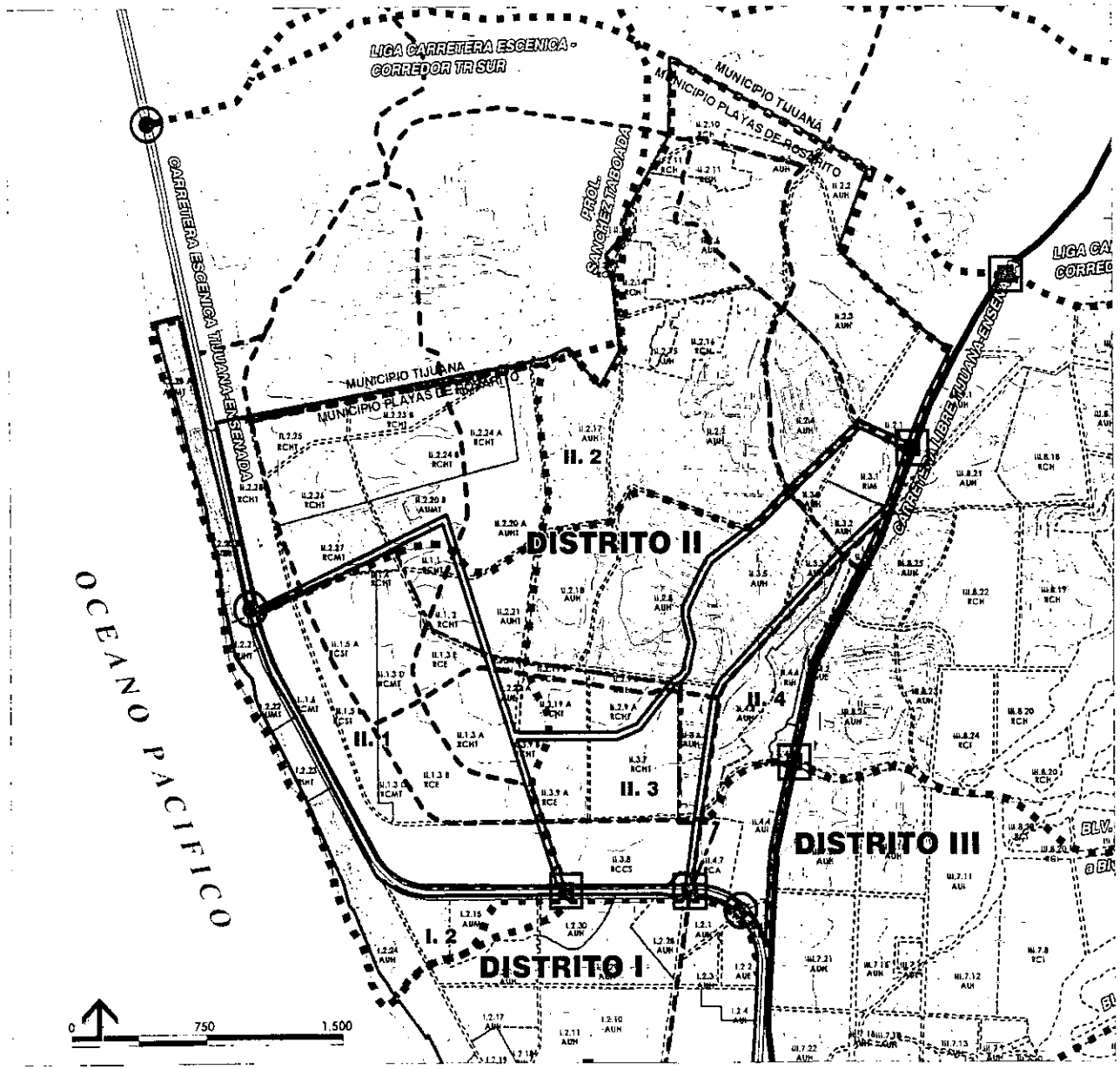
UBICACIÓN: CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA:

15 ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA

GobBC


0
750
1,500
CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA
BLV. CENTRO DE CONVENCIONES
MUNICIPIO TIJUANA
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO
BLV. METROPOLITANO
PROL. SANCHEZ TABOADA
LIGA CARRETERA ESCENICA
CORREDOR TIJUANA-ROSARITO
CARRETERA LIBRE TIJUANA-ENSENADA
BLV. SHARP
A BLV. MACHADO
A CORREDOR TIJUANA-ROSARITO
Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del
CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES
DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.
SIMBOLOGÍA
LIMITES
PROYECTOS ESTRATEGICOS
UBICACIÓN:
CARRETERA ESCÉNICA TIJUANA-ENSENADA,
MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO
FECHA: OCTUBRE 2011
ESCALA
16 PROYECTOS ESTRATEGICOS
GobBC



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Zona del

CENTRO METROPOLITANO DE CONVENCIONES

DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

SIMBOLOGÍA

- BARRIO
- UTP

ESTRUCTURA VIAL

- REGIONAL
- REGIONAL DE ACCESO CONTROLADO
- PRIMARIA PROPUESTA SECC. 30 A 35 M
- SECUNDARIA PROPUESTA SECC. 27 M
- INTERSECCION A DESNIVEL EXISTENTE
- INTERSECCION A DESNIVEL PROPUESTA

UBICACIÓN: CARRETERA ESCENICA TIJUANA-ENSENADA, MUNICIPIO PLAYAS DE ROSARITO

FECHA: OCTUBRE 2011 ESCALA: S/E

17 SECTORIZACION

GobBC

TRABAJO Y JUSTICIA
SOCIAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS
EN VIGOR QUE SE CUBRIRAN CONFORME A:

1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual:.....$2,376.35
2.- Ejemplar de la Semana:.....$ 40.05
3.- Ejemplar Atrasado del Año en Curso:.....$ 47.53
4.- Ejemplar de Años Anteriores:.....$ 59.75
5.- Ejemplar de Edición Especial:(Leyes, Reglamentos, etc...).....$ 85.55

II.- INSERCIONES

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por Plana:.....$1,643.07

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de **FE DE ERRATAS** a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.-Publicación a Particulares por Plana:.....$2,376.35

Tarifas Autorizadas por el Artículo 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2012

INFORMACIÓN ADICIONAL

El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana. Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Oficialía Mayor de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. Oriente No. 10252, Zona del Río
Tel:624-20-00 Ext. 2313
Tijuana, B.C.

OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia #994
Centro Cívico. C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532
Mexicali, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. José Haroz Aguilar No. 2004
Fracc. Villa Turística C.P. 22710
Tel: 614-97-00
Playas de Rosarito, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Carretera Transpeninsular
Ensenada-La Paz #6500, Ex ejido Chapultepec
Tel: 172-3000, Ext. 3209
Ensenada, Baja California.

Delegación de Oficialía Mayor
Misión Santo Domingo # 1016
Planta Alta Fracc. El Descanso
Tel: 01(665) 103-75-00 Ext. 7569
Tecate, B.C.

DIRECTOR
RAÚL LEGGS VÁZQUEZ

SUBDIRECTOR
JOSÉ DE JESÚS MARTÍN ROSALES HERNÁNDEZ

COORDINADOR
JOSÉ ANGEL MEXIA LÓPEZ

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
Periodico_oficial@baja.gob.mx
jamexia@baja.gob.mx