

# Periódico Oficial

del Estado de Baja California



**Eugenio Elorduy Walther**  
Gobernador del Estado  
**José María Valdéz Morales**  
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 CXIII Mexicali, Baja California, 19 de mayo de 2006.**

**No. 21**

**Indice**

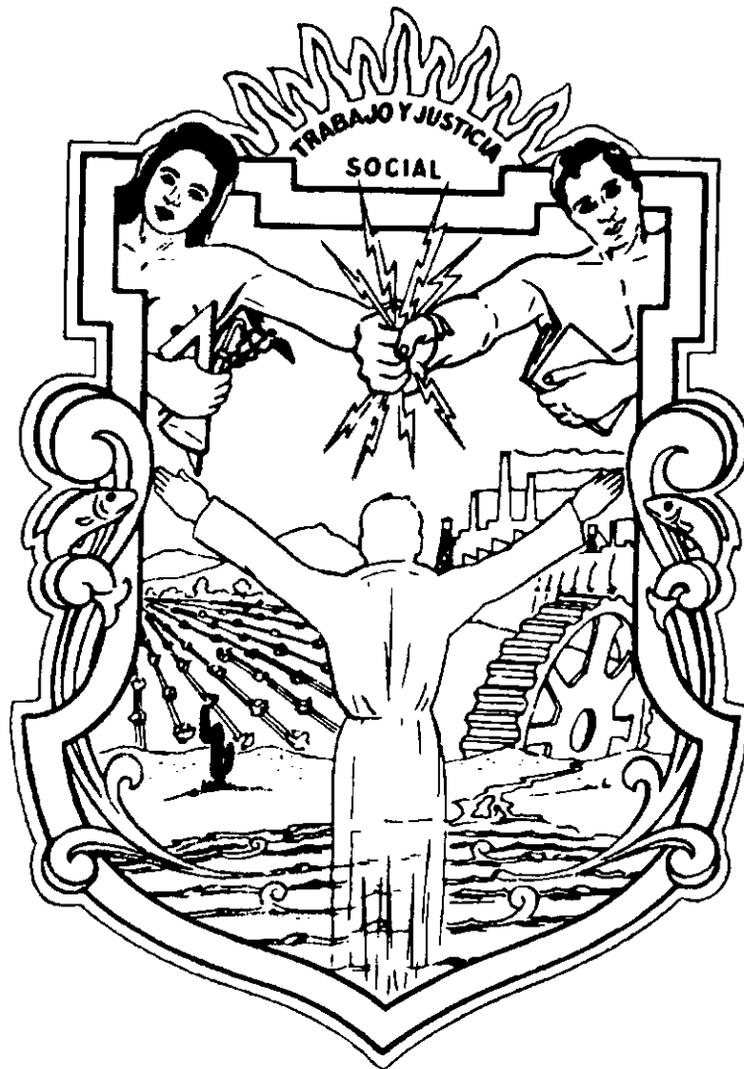
## SECCION I

### PODER EJECUTIVO ESTATAL

#### SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

**ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO** mediante el cual se aprueba la **DECLARATORIA DE DESTINO PARA LA LOCALIZACION DEL PUERTO FRONTERIZO OTAY II EN LA CIUDAD DE TIJUANA**, cuyo documento se anexa en su **Versión Abreviada**..... 3.

**ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO** mediante el cual se aprueba el **PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO DE LA MESA DE OTAY ESTE** en la ciudad de Tijuana, B.C., cuyo documento se anexa en **Versión Abreviada**..... 25



**EUGENIO ELORDUY WALTHER, 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 Y 9, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; 10 FRACCIONES VI, VII Y IX, 20 FRACCIÓN III, 26, 27, 28, 83, 118 FRACCIÓN II, 119, 121, 122 Y 134, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** 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 niveles 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.

**SEGUNDO.-** Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, plantea como estrategia en materia de desarrollo urbano, elaborar, actualizar y promover con visión a largo plazo y criterios de sustentabilidad, los instrumentos de planeación urbana, regional y sectorial, considerando la condición social y económica, así como las distintas potencialidades del Estado.

**TERCERO.-** Que en este sentido, el Plan Estatal de Desarrollo antes aludido, determina que el desarrollo urbano debe impulsar una intensa vinculación entre los sectores público y privado, que permita garantizar dentro de un marco de sustentabilidad, el desarrollo ordenado e integral de la sociedad, con infraestructura, reservas territoriales y dotación de agua suficiente para atender las demandas de crecimiento del Estado.

**CUARTO.-** Que el desarrollo urbano sustentable, se centra en la planeación e infraestructura para el desarrollo urbano, determinándose como agentes de transformación la planeación y administración del desarrollo urbano; desarrollo de vivienda y reservas territoriales; infraestructura y equipamiento; así como la dotación de agua y saneamiento.

**QUINTO.-** Que con el objeto de contar con un instrumento conforme al cual el Gobierno del Estado, el Municipio de Tijuana, Baja California, y los habitantes del mismo, participen eficazmente en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, elaboró y aprobó el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana, Baja California, del cual se desprende el Programa de



Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2002-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 13 de diciembre de 2002, apegándose a los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, y en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California.

**SEXTO.-** Que el eficaz cumplimiento de los objetivos de la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del Centro de Población de Tijuana, debe cimentarse en un objetivo y correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen a su cargo las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, en una adecuada coordinación entre sí y de éstas con los particulares.

**SÉPTIMO.-** Que el Ayuntamiento del Municipio de Tijuana, Baja California, sometió a consulta, tanto de las dependencias e instituciones públicas federales, estatales y municipales, así como de la comunidad en general, la Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la ciudad de Tijuana, Baja California.

**OCTAVO.-** Que de conformidad con los artículos 11 fracción II, 118, 119 y 121, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Ayuntamiento de Tijuana, en Sesión de Cabildo de fecha 23 de agosto de 2005, aprobó la Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la ciudad de Tijuana, Baja California.

**NOVENO.-** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 20 fracción III, 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 24 de enero de 2006, mediante dictamen técnico, que la Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la ciudad de Tijuana, Baja California, es técnicamente congruente con la planeación estatal y municipal.

**DÉCIMO.-** Que la planeación y programación en esta materia, constituye un proceso permanente orientado a redefinir y fortalecer los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos en consonancia con una realidad social dinámica y cambiante; con este propósito, y de acuerdo con los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se establecen en la Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la ciudad de Tijuana, Baja California, los lineamientos conforme a los cuales se preverá el destino y las normas del mismo aplicables al polígono que contendrá el equipamiento de la administración pública garita internacional, y se regulará su uso, a efecto de llevar a cabo en la misma la construcción de un nuevo puerto fronterizo, con la finalidad de garantizar y agilizar el cruce de personas y mercancías entre México y los Estados Unidos de América, estrechando los lazos comerciales, culturales y turísticos con las comunidades vecinas e impulsando un corredor modelo de transporte de

carácter binacional, tomando en cuenta las características, condiciones y oportunidades que la infraestructura vial ofrece al mejoramiento y crecimiento de desarrollo regional; por lo que se expide el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se aprueba la publicación de la Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, conforme a la cual el Gobierno Estatal y Municipal reordenarán y renovarán las áreas y predios, mediante el adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales integrantes necesarios, para su desarrollo en armonía con el medio ambiente y a efecto de mejorar la calidad de vida de la población.

**SEGUNDO.-** La Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, tiene carácter obligatorio para los sectores público, social y privado respecto al suelo y sus elementos materiales integrantes necesarios para su desarrollo en armonía con el medio ambiente y a efecto de mejorar la calidad de vida de la población.

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** Publíquese la Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad.

**TERCERO.-** Inscríbese la Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, 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, póngase 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 Tijuana, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación. Remítase copia de la Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo Otay II, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, al Congreso del Estado para su conocimiento.

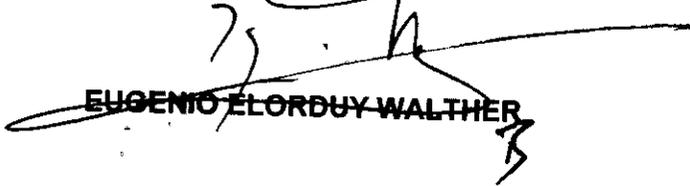
**CUARTO.-** Comuníquese al Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, para efecto de que lleve a cabo las notificaciones correspondientes, en los términos del artículo 122, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.



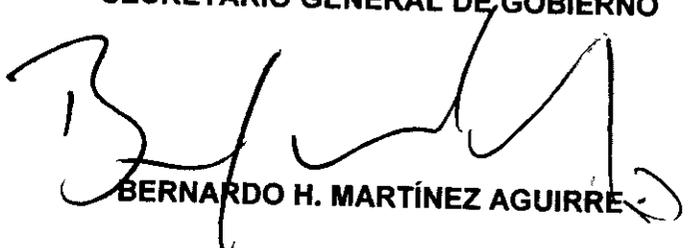
De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprimase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali Baja California, a los veinte días del mes de marzo del año dos mil seis.

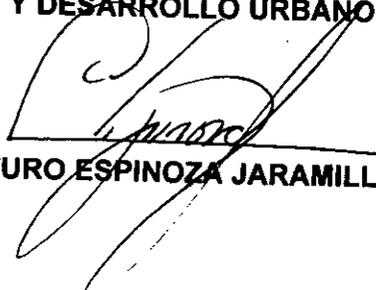
  
GOBERNADOR DEL ESTADO

  
EUGENIO ELORDUY WALTHER

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

  
BERNARDO H. MARTÍNEZ AGUIRRE

SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO

  
ARTURO ESPINOZA JARAMILLO

**DECLARATORIA DE DESTINO PARA LA LOCALIZACIÓN DEL PUERTO  
FRONTERIZO OTAY ESTE II, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, B. C.**



**INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN**  
**H. XVIII AYUNTAMIENTO DE TIJUANA**

**Tijuana, Baja California**

**Versión Abreviada**



## Declaratoria de Destinos para la localización del Puerto Fronterizo denominado Otay Este II de la Delegación Mesa de Otay, de la Ciudad de Tijuana, Baja California.

### DICTAMEN

Que somete a la consideración del H. Cabildo del XVIII Ayuntamiento de Tijuana, las Comisiones Conjuntas de Desarrollo Urbano y Control Ecológico y la de Obras y Servicios Públicos, relativo a la solicitud para emitir Declaratoria de Destino para la localización de un Puerto Fronterizo denominado Otay Este II ubicado en el polígono I del ex-ejido Chilpancingo, la colonias Magisterial y Las Torres de la Delegación Mesa de Otay, de esta municipalidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 3, 9, fracciones I y III de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, en relación con lo dispuesto en los artículos 1, 11 fracción II, 117 fracción III y 118, 119, 121 y 122 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, de conformidad con los siguientes:

### ANTECEDENTES

- I.- La Estrategia del Desarrollo del país se finca principalmente en la apertura de la economía nacional y la búsqueda de esquemas de integración regional, generándose la necesidad de la construcción de la infraestructura de comunicaciones entre México y Estados Unidos, dentro del marco de las relaciones comerciales, políticas y culturales.
- II.- Los puertos fronterizos constituyen una infraestructura que atiende el interés de dos soberanías, la negociación bilateral entre México y Estados Unidos. El Estudio Binacional para la Planeación y Programación del Transporte Fronterizo México-Estados Unidos, pone en práctica el documento de política binacional: "Memorando de entendimiento sobre los procesos de planeación del transporte terrestre en uno y otro lado de la frontera" suscrito por los gobiernos federales de México y Estados Unidos, durante la primera "Cumbre del Tratado de Libre Comercio (TLC) sobre transporte" realizada en Washington, D.C. el 29 de Abril de 1994<sup>1</sup>
- III.- Este tratado entre los países de México, Estados Unidos y Canadá ha propiciado el desarrollo económico de la región fronteriza entre Baja California y California. La localización que guarda Tijuana con San Diego representa una oportunidad para posicionarse como un puerto de exportación de productos regionales, por lo que se considera estratégico facilitar el intercambio de mercancías y personas de forma expedita, mediante un proceso planificado de crecimiento y desarrollo de infraestructura, que además permita la creación de un corredor de carácter

<sup>1</sup> <http://www.borderplanning.fhwa.dot.gov>



binacional y la ampliación de las vías de comunicación de carácter regional.

- IV.- El crecimiento poblacional de ambos territorios ha generado un intercambio potencial haciendo de Tijuana-San Diego una región transfronteriza. Impulsando a su vez un mayor intercambio económico y cultural, siendo la capacidad de los puertos fronterizos existentes insuficiente para la demanda actual y futura de ambas ciudades.
- V.- El crecimiento dinámico y progresivo de esta frontera que genera el desarrollo de la industria maquiladora, las actividades de tipo comercial y turístico, colocan a Tijuana como primer lugar en cruces turísticos y cuarto en exportación de mercancías a nivel nacional.
- VI.- Durante 1994 las instalaciones de inspección de vehículos de importación comercial localizadas en la zona conocida como el Chaparral dejaron de operar para trasladarse a la actual Garita de Otay.
- VII.- El 24 de Junio de 1998 se firma la Carta de Intención Binacional signada por autoridades en materia de planeación del transporte de las ciudades de San Diego, Rosarito y Tijuana, el condado de San Diego, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado (SAHOPE) y la agencia del Transporte de California (Caltrans), para la creación del Corredor Binacional de la Ruta Estatal 11-Blvr. Tijuana Rosarito 2000; y para establecer y definir el sitio para el cruce fronterizo denominado Mesa de Otay Este (Mesa de Otay II) (anexo)
- VIII.- El sitio anteriormente mencionado fue definido estratégicamente considerando entonces tres alternativas de localización similar estimando una superficie de 49.45 has<sup>2</sup> aproximadamente con los siguientes usos colindantes: al norte con la línea internacional y predios baldíos de la zona denominada Otay Mesa del condado de San Diego California, al este con usos habitacionales y asentamientos irregulares de las colonias Las Torres y Magisterial, al sur con usos habitacionales de la colonia Magisterial y al este con usos industriales del polígono 1 del ex-ejido Chilpancingo y la prolongación de la Av. Internacional.
- IX.- El 30 de Noviembre de 1999 como resultado de la XXVI Reunión del grupo Binacional de Puentes y Cruces Internacionales celebrada en la ciudad del Paso Texas, el Embajador Ruiz Cabañas de la Dirección General para América del Norte de la Secretaría de Relaciones Exteriores, propone al Municipio de Tijuana la elaboración de una plan director para el área urbana colindante a Otay Este<sup>3</sup> (anexo)

<sup>2</sup> Superficie determinada para cruces de mediana importancia en el Manual de Diseño de Puertos Fronterizos elaborado por la Unidad de Autopistas de cuota de la SCT.

<sup>3</sup> Oficio no. DAN-04506 expdte. X/20/2316-3 emitido por la Dirección General para América del Norte, Dirección de Asuntos Fronterizos



- X.- El 11 de Enero del 2000 la Dirección de Planeación Urbana y Regional dependiente de la entonces SAHOPE solicita ante la presidencia Municipal cambio de usos del suelo de los terrenos localizados en la Mesa de Otay Este, para el establecimiento del nuevo cruce fronterizo<sup>4</sup>.
- XI.- El 06 de Diciembre del 2000 se lleva cabo la consulta pública para el cambio de uso del suelo de los predios para la garita en coordinación con el COPLADEM, la Delegación Mesa de Otay y el Instituto Municipal de Planeación, bajo dos esquemas: la convocatoria a los presidentes de comités de vecinos de las colonias circunvecinas al sitio, de esta iniciativa se emitió acuerdo único en el que se aprobó el cambio de uso de suelo del polígono de 44.6 Hectáreas y la consulta ciudadana por medio de encuestas<sup>5</sup> (anexo). En dicha consulta se obtuvo que el 93.5% de las persona consultadas estuvieron conformes con el proyecto, el 6% no estuvieron de acuerdo y un 5% opto por no opinar.
- XII.- El 07 de Diciembre del 2000 una vez aprobado en consulta pública, se acuerda en sesión de cabildo el cambio de uso de suelo para la nueva garita, publicándose en el Periódico Oficial del Estado no 10 tomo CVIII el 09 de Marzo del 2001 (anexo).
- XIII.- El 22 de Marzo del 2002 fue acordado el "Plan de Acción" por los Presidentes Vicente Fox Quezada y George Bush, que contempla 22 puntos orientados a crear una frontera inteligente entre México- Estados Unidos, cuya finalidad es proteger a las sociedades de ambas naciones del terrorismo y las drogas ilícitas sin detrimento de las actividades humanas y económicas que tienen ambas naciones de manera legítima. Entre ellos se señalan acciones correspondientes a lograr una infraestructura segura, mediante: La planeación a largo plazo, el desahogo de cuellos de botella, la protección de la infraestructura, armonizar las operaciones de los puntos de entrada, los proyectos modelo, la cooperación transfronteriza y el financiamiento de proyectos en la frontera<sup>6</sup> (anexo).
- XIV.- El mes de Septiembre del 2002 la SAHOPE a través de la Universidad Autónoma de Baja California (UABC) realiza el esquema conceptual del Puerto Fronterizo Otay II en una superficie de 36.7 has; y turna a la entonces Comisión de Avalúos y Bienes Nacionales (CABIN) para su revisión y aprobación<sup>7</sup>.
- XV.- El mes de Noviembre del 2002 la Secretaria de Comunicaciones y Transportes (SCT) elabora el estudio denominado "Análisis de las Necesidades de Ampliación de la Capacidad de la Infraestructura de Transporte en los Puertos Fronterizos de Carga de Tijuana, B.C.", para este estudio se construyeron dos escenarios, el de crecimiento moderado y el de mayor crecimiento. Este menciona que la

<sup>4</sup> Oficio 0145 expdte. m/183/1 de la Dirección de Planeación Urbana y Regional perteneciente a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado.

<sup>5</sup> Copia de la Minuta recibida mediante oficio no. COD/296 de fecha 20 de Septiembre del 2000 del COPLADEM

<sup>6</sup> <http://www.usembassy-mexicio.gov/Bushmonterrey03021asocfronteriza.html>

<sup>7</sup> Ver anexo estudio denominado "Análisis de las Necesidades de Ampliación de la Capacidad de la Infraestructura de Transporte en los Puertos Fronterizos de Carga de Tijuana, B.C."



capacidad máxima del puerto comercial existente es del orden de 1,800 vehículos de carga diario para la recepción de importaciones, y de 2,500 vehículos diarios para las exportaciones, no existen muchas posibilidades de ampliación de la capacidad física de las instalaciones en el patio de importaciones y presenta serios impactos a la zona urbana aledaña; concluyendo que la localización del terreno propuesto para el futura garita por su cercanía al puerto existente y al Corredor Tijuana-Rosarito 2000 hacen que un proyecto de esta clase sea mas viable. Sin embargo el estudio también señala que las vialidades que colindan al predio se encuentran condicionadas a un reordenamiento urbano, ya que si se planea establecer un puerto de esta magnitud en la zona, a la vez resultará un proyecto detonador vial el cual afectará a la zona circundante. (anexo)

**XVI.-** El Plan Estatal de Desarrollo 2002-2007, menciona en el apartado Diagnostico de la Planeación y Administración del Desarrollo Urbano, que en los últimos años se ha incorporado el concepto de regionalización a las propuestas de desarrollo urbano, favoreciendo la integración de éste con el desarrollo económico. Lo anterior implica el diseño de nuevas metodologías y esquemas de ordenamiento territorial que den forma a este concepto, identificándose entre otras las siguientes características del espacio bajacaliforniano:

- La naturaleza binacional del espacio y la conformación de corredores económicos que trascienden los límites estatales y el territorio nacional.
- La formación de la quinta zona metropolitana del país con la confluencia de los municipios de Tijuana-Tecate y Playas de Rosarito.
- El continuo crecimiento de las manchas urbanas en Tijuana y Mexicali.
- El constante flujo migratorio que se registra en la entidad<sup>8</sup>.

**XVII.-** El 13 de Diciembre del 2002 se publica la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tijuana 2002-2025 (PDUPT)<sup>9</sup>, se le asigna uso de suelo para la instalación del puerto fronterizo Otay II al predio en estudio en una superficie de 36.7 has y se establece la compatibilidad para el subsector. Asimismo establece dentro del subprograma de Planeación Transfronteriza acciones específicas para el desarrollo de un Plan Parcial para la Mesa de Otay Este en el que se considere el puerto actual y el propuesto; y un estudio integral para el desarrollo de actividades de transporte de carga en ambos lados de la frontera entre otros<sup>10</sup>.

**XVIII.-** El PDUPT identifica en las conclusiones del Diagnostico de los Aspectos Socioeconómicos el rezago en los cruces fronterizos, transporte, pavimentación y mantenimiento de vialidades recomendado elaborar un estudio integral de la infraestructura transfronteriza que coadyuve a solucionar esta problemática y

<sup>8</sup> [http://www.bajacalifornia.gob.mx/ped\\_51°.html](http://www.bajacalifornia.gob.mx/ped_51°.html)

<sup>9</sup> Periódico Oficial del Estado No. 54 tomo CIX e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo la partida 5314832.

<sup>10</sup> Cit. Tabla 222 pag. 501 del PDUPT 2002-2025



realizar un trabajo coordinado de planeación binacional<sup>11</sup>.

**XIX.-** El Informe del Concepto de Transporte elaborado por el Departamento de Transporte de California, Distrito 11 (Caltrans) en Noviembre del 2003 cuyo propósito es discutir sobre la construcción propuesta de la autopista denominada SR-11, una nueva vialidad de cuatro carriles por sentido que inicia en las autopistas SR-125/ SR-905 e intercambia y conecta flujos de transporte de carga hacia el futuro puerto fronterizo Otay II y el puerto existente, se obtienen los siguientes datos <sup>12</sup>: (anexo)

- En el apartado de Racionamiento del Concepto en el componente de movimiento de bienes menciona que el tráfico de carga internacional en la Mesa de Otay tiene orígenes y destinos locales, estatales, nacionales e internacionales.
- La construcción de la autopista SR-11 y el puerto fronterizo Otay Este II establece la importancia regional, nacional e internacional.
- Las tendencias indican que este tráfico alcanzará entre 2.1 y 2.9 millones de vehículos de carga hacia el 2010 y entre 2.9 y 4.5 millones hacia el 2020 en ambos sentidos, dependiendo del funcionamiento de las economías de ambos países.

**XX.-** En seguimiento a la acciones derivadas de PDUCT, los acuerdos binacionales, los estudios de la SCT, Caltrans y SANDAG entre otros; el Instituto Municipal de Planeación elaboró de forma paralela el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano de la Mesa de Otay Este 2004-2025 (PPDUMOE) y el Estudio de Integración Vial para la Garita de Otay II, los cuales se encuentran en su proceso de gestión final. Este programa, se concibe como el conjunto de acciones para el mejor aprovechamiento de la zona en términos urbanos, económicos, sociales y ambientales.

La política general de mejoramiento dentro de la cual se circunscribe el PPDUMOE 2004-2025, tiene como principal objetivo abatir los patrones aislados y desiguales de desarrollo urbano del Centro de Población y considera entre otros los siguientes aspectos:

- Las políticas de desarrollo regional establecidas en los distintos instrumentos de planeación vigentes entre los cuales destaca la integración del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 a la Garita Mesa de Otay Este II;
- El desarrollo de actividades del transporte de carga en ambos lados de la frontera Tijuana-San-Diego, y su impacto en la zona de estudio; y
- El mejoramiento de los flujos que ingresan por la Garita de Otay a través de la interestatal 905 de San Diego hacia las zonas industriales de la ciudad.

La imagen objetivo de la Estrategia Urbana de este programa es que se convierta en una zona con una economía asociada a los cruces fronterizos y a la industria

<sup>11</sup> Cit. pág 93 del PDUCT 2002-2025.

<sup>12</sup> Cit. pág. 13 del Componente del movimiento de bienes.



de alta tecnología que ofrecerá a sus habitantes las condiciones básicas de bienestar necesarias para llevar una vida digna y segura que garantice la sustentabilidad en los ámbitos económico, social, ecológico, demográfico y cultural. Para alcanzar tal imagen objetivo, la estructura urbana deberá ser funcional, segura y ordenada.

Para la zona de estudio al largo plazo (2025) los cruces fronterizos tendrán una gran relevancia, ya que serán los principales generadores de viajes tanto de carga como de vehículos particulares. Se propone la separación total de las vialidades que permitirán acceder a los flujos de carga y turísticos de la Garita de Otay II, de los flujos locales, por medio de soluciones de diseño urbano. La nueva estructura urbana se articulará con el resto de la ciudad sin causar impactos negativos en cuanto a disparidad de usos o por falta de integración y continuidad vial.

**XXI.-** Una meta indispensable a cumplirse dentro del Programa Parcial de Mejoramiento Mesa de Otay Este, fue la realización de los estudios técnicos de integración vial y Evaluación Económica Costo-beneficio y Financiera en relación al nuevo puerto fronterizo denominado Otay II. El objetivo general es establecer con base en la información existente, los planteamientos operativos y técnicos necesarios para la toma de decisión de la propuesta para la integración vial de la Garita Otay Mesa II que ofrezca mayor viabilidad técnica y financiera en función de obtener el mayor beneficio social y económico para el área de influencia inmediata, del contexto local y de la incorporación regional que se contempla para esta infraestructura a través de su instrumentación al integrarse de forma oportuna al Programa Parcial de Mejoramiento de la Mesa de Otay Este.

La meta es elaborar una propuesta integral con viabilidad técnica, económica y financiera para la integración vial de la Garita Otay II atendiendo la dualidad del contexto intra-urbano e Inter.-urbano en el cual trascienden, desde las diversas problemáticas propias del tránsito de la zona hasta la provisión de soluciones viales en función del crecimiento urbano, integrándose a la estructura vial del resto de la ciudad y al sistema regional.

Entre los objetivos específicos de integración vial y viabilidad financiera se analiza técnicamente las posibilidades de acceso vehicular e integración vial hacia el futuro puerto fronterizo, que permitan entre otros lo siguiente:

- Mejorar el funcionamiento de los flujos viales y del tránsito vehicular con las obras necesarias para soportar el crecimiento urbano y la dinámica del cruce fronterizo.
- Conducir el flujo vehicular de carga a través de rutas alternas que permitan una vez instalada la Garita Otay II desconcentrar el tránsito del Blvd. Bellas Artes y a su vez permitir la conexión del transporte foráneo a la zona a partir del enlace con la carretera Tecate-Tijuana y el libramiento Tijuana-Rosarito 2000.



- Desarrollar las opciones de integración vial en función de los posibles aprovechamientos respecto a la infraestructura existente, derechos de vía previamente definidos y utilización para la extensión de redes de servicios urbanos.
- Evaluar la viabilidad económica y financiera de dos opciones de integración vial que cumplan con los objetivos propuestos.
- Desarrollar dos escenarios comparativos de operación para la opción vial que albergue características con posibilidades de costear las obras de uso exclusivo de la garita mediante el pago de cuota por derecho de paso, contra la opción de absorber el costo absoluto de las obras para beneficio de la ciudad.
- Justificar la propuesta que reúna los requisitos para la implementación de una política de mejoramiento con viabilidad económica y financiera, derivadas de la integración vial del nuevo puerto fronterizo para su instrumentación.

**XXII.-** El informe ejecutivo elaborado por Caltrans Distrito 11 de la Reunión de información de la Frontera de California-México celebrada en febrero del 2005, menciona en el apartado de Comercio Fronterizo que la mayoría del comercio está asociado con la industria maquiladora. El porcentaje de comercio que cruza a través de los puertos de entrada es de aproximadamente 98%, los viajes comerciales o de carga en los tres puertos más importantes: Otay Mesa, Tecate y Este de Calexico, han incrementado en un 60%, 77% y 113% respectivamente desde 1997. En el 2003 aproximadamente 2 millones de vehículos comerciales cruzaron la frontera en ambos sentidos, el puerto de entrada más ocupado para el tráfico comercial es Otay Mesa con aproximadamente 1.4 millones de cruces anuales<sup>13</sup> (anexo)

Asimismo afirma que el proyecto de la autopista SR-11 tendrá beneficios que ayudarán a reducir el congestionamiento del tráfico en San Isidro y en Mesa de Otay, este proyecto se enlazará al Corredor Tijuana-Rosarito 2000. Esto se traduce en líneas más cortas y menores tiempos de espera para cruzar la frontera, cerca de 25,000 vehículos de carga por día se pronostican para el nuevo puerto de entrada de Otay Este II para el año 2020.

**XXIII.-** Por lo anterior se hace necesario emitir la presente Declaratoria de Destinos, debido al dinámico crecimiento que presenta la zona de Mesa de Otay, para evitar el riesgo de la ocupación espontánea y progresiva del polígono, siendo conveniente contar con una herramienta legal que asegure la continuidad del proyecto, ratificando la congruencia con el uso de suelo que señala el PDUOPT como garita internacional. Atendiendo a lo antes expuesto, y:

<sup>13</sup> Caltrans—District 11, *California/Mexico Border Briefing, 2005*, subtema Cruces Anuales de Carga Cit. pág .2-2,



### CONSIDERANDO

- I. Que conforme a la fracción V del artículo 115 Constitucional los Municipios en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para: a) formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; d) autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- II. Que la Ley General de Asentamientos humanos, señala en su artículo 4to. que en los términos de lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.
- III. Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California en los artículos 1, 11 fracción II, 117, 118, 119, 121 y 122 establece el procedimiento para emitir Declaratorias para la conservación y destino de predios en zonas urbanas que lo ameriten por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que en el desarrollo urbano y económico de una región ejerzan, propiciando el mejoramiento de los centros de población y el beneficio colectivo mediante las obras de infraestructura y equipamientos necesarios para coadyuvar en el desarrollo sostenido. Restringiendo la urbanización en estos espacios, autorizando solo aquellas edificaciones y obras que aseguren los servicios de beneficio social de carácter colectivo y de uso común.
- IV. Que el Plan Estatal de Desarrollo 2002-2007 en el apartado Objetivos y Estrategias para el tema Desarrollo Urbano Sustentable, subtema Planeación e Infraestructura para el Desarrollo, señala entre sus lineamientos estratégicos los siguientes:  
Formular y desarrollar proyectos técnicos con factibilidad financiera en el rubro de infraestructura de comunicaciones y transportes, equipamiento urbano y servicios, en congruencia con los instrumentos de planeación urbana regional; promoviendo e incentivando la coinversión entre los sectores público y privado.  
Impulsar la coordinación de acciones entre los tres órdenes de gobierno y la sociedad, promoviendo la conjunción combinada de recursos públicos y privados para la generación de infraestructura, equipamiento y servicios de acuerdo con los programas de Desarrollo Urbano.  
Promover la creación, ampliación y mejoramiento de los puertos para cruces fronterizos con la finalidad de lograr una mayor integración económica y social binacional.
- V. Que el PDUPT en el apartado del Diagnóstico del Medio Físico Transformado en el tema de Vialidad y Transporte se menciona respecto a los cruces fronterizos que la diferencia entre los sistemas viales de ambas ciudades, los prolongados tiempos de espera, así como la alta concentración de usos comerciales y de



servicios en las cercanías de las garitas, han originado un incremento directo en el congestionamiento de las vialidades aledañas, por lo que es necesario realizar trabajos transfronterizos con la finalidad de atender la problemática existente, mediante la elaboración de estudios y obras de ingeniería vial en las zonas impactadas y con proyectos para desarrollar un tercer puerto de entrada al este de la Mesa de Otay I.

- VI. Que el PDUPT, en el Nivel Estratégico, menciona entre sus objetivos generales el lograr la vinculación del desarrollo urbano, desarrollo económico y social a través del fortalecimiento de la planeación coordinada con enfoque metropolitano. Alcanzar el ordenamiento de los usos de suelo, el equilibrio espacial en los proyectos de inversión y el mejoramiento del equipamiento urbano para atender la necesidad. Asimismo entre sus objetivos particulares en materia de planeación se establece el de definir las ligas transfronterizas prioritarias tales como las económicas, de usos de suelo, infraestructura y servicios, recursos naturales y medio ambiente, aspectos legales y financieros, así como el desarrollo de un programa integral para resolver, promover e impulsar la revitalización y desarrollo de un nuevo puerto fronterizo en Tijuana, mismos que se han desarrollado como se menciona en el numeral XVIII de los antecedentes (plano no 69).
- VII. Que el PDUPT, en la Estrategia General, Políticas Rectoras en el numeral 4.1.1.1, denominado Política de Mejoramiento, establece lineamientos estratégicos de mejoramiento como es, proponer nuevos esquemas de financiamiento para llevar a cabo Planes y Proyectos Estratégicos que exploren esquemas financieros vanguardistas a nivel nacional e internacional que permitan alcanzar la autosuficiencia económica, consolidar la cooperación regional, aunado a la participación social en la instrumentación de estrategias en materia de desarrollo de infraestructura, servicios y equipamientos, mediante el aumento de las inversiones privadas, la planeación del desarrollo urbano mas democrático, la satisfacción de las crecientes necesidades de la población y el impulso de proyectos estratégicos como es el caso del nuevo puerto fronterizo (plano no 73).
- VIII. Que en el mismo instrumento, el Nivel Normativo en el numeral 4.2.4.6.1 Disposiciones Específicas para la Planeación de Vialidades Urbanas señala que para evaluar propuestas para el desarrollo y revitalización de la infraestructura vehicular y/o peatonal en los puertos fronterizos, la autoridad municipal solicitará los estudios requeridos por el Anexo 1 de la Guía elaborada por el Grupo Intersecretarial de Puertos y Servicios Fronterizos de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Para el establecimiento del puerto fronterizo en Otay II este Instituto Municipal de Planeación ha desarrollado algunos estudios entre ellos: La congruencia con el desarrollo urbano regional y disponibilidad de terrenos, estudios de transporte y análisis de la infraestructura, restando elaborar los de factibilidad económica y financiera.
- IX. Que el PDUPT, en el plano No. 77 denominado Carta Urbana 2002-2025, ubica



el polígono de estudio en el sector 11, subsector 11.12, y la matriz de compatibilidad de la Delegación Mesa de Otay indica uso equipamiento para la administración pública, garita internacional, considerando algunos usos compatibles y condicionados, complementarios a las actividades de inspección y aduana (plano no 77).

- X. Que en el mismo instrumento en el Nivel estratégico 3, numeral 4.3.4 Desarrollo Integral del Arroyo Alamar se reconoce a la zona como la superficie baldía en proceso de consolidación mas grande dentro de la ciudad y la considera como una zona estratégica dentro de la estructura urbana de la ciudad señalando como lineamiento estratégico el mejoramiento y ampliación de la infraestructura y equipamiento para el bienestar social y como línea de acción el desarrollar la infraestructura vial que permita integrar a la zona con la Garita de Otay II – Corredor Tijuana-Rosarito 2000 (plano no 87).
- XI. Que el PDUPT, en el Nivel Programático y de Corresponsabilidad, Programa de Planeación del Desarrollo Urbano, subprograma de Planeación Transfronteriza señala como acción específica el Desarrollar un Plan Parcial para la Mesa de Otay Este, en el que se considere el actual puerto fronterizo y el futuro denominado Mesa de Otay Este II dentro de las políticas de mejoramiento y conservación en un plazo corto con corresponsabilidad Estado-Municipio, mismo que se encuentra elaborado y en proceso de revisión para someter a consulta pública como se menciona en el numeral XVII de los antecedentes.

Asimismo en el Programa de Vialidad y Transporte, subprograma de Infraestructura Vial se considera entre las acciones específicas, el consolidar una estructura vial de carácter binacional a través de la construcción del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 y la apertura de la segunda Garita Otay II, como un política de mejoramiento a corto plazo bajo la responsabilidad municipal.

Tomando en cuenta las consideraciones anteriores, definido el polígono para equipamiento de administración pública, garita internacional, y toda vez que es de orden público e interés social la emisión de la presente declaratoria de Destinos, con fundamento en el artículo 115, fracción V, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 82, Apartado A, Atribuciones, fracciones, VIII, IX y XI, de la Constitución Política del Estado de Baja California, artículos 2, fracción III, 3 fracciones IV, VI, XII y XVI, 5, 6, fracciones VII, VIII, IX y X, 11, fracción II, 117, fracción III, 119, 121, 122 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se emite la siguiente:

### DECLARATORIA DE DESTINOS

- 1.- Sobre la base de los estudios y análisis realizados, las evidencias en campo y los riesgos potenciales de ocupación espontánea e irregular de la zona, se delimitó el polígono, denominado **polígono de aplicación**, que a su vez representa la superficie



de afectación, que ha sido impactada por la ocupación de actividades relacionadas mayormente con tiraderos de chatarra, dormitorio de vehículos de carga, industriales y escasos asentamientos irregulares. El polígono presenta una forma irregular, más ancho en el extremo norte, delimitándose en forma escalonada hasta angostarse en el extremo sur. Este comprende un área de **367,411.02 m<sup>2</sup>**, con un perímetro de 3,592.481 metros lineales; que a continuación se describe:

1.1. Coordenadas ligadas al Sistema Geodésico de Referencia I.T.R.F 92 época 1998 Red Terciaria (ver anexo 1).

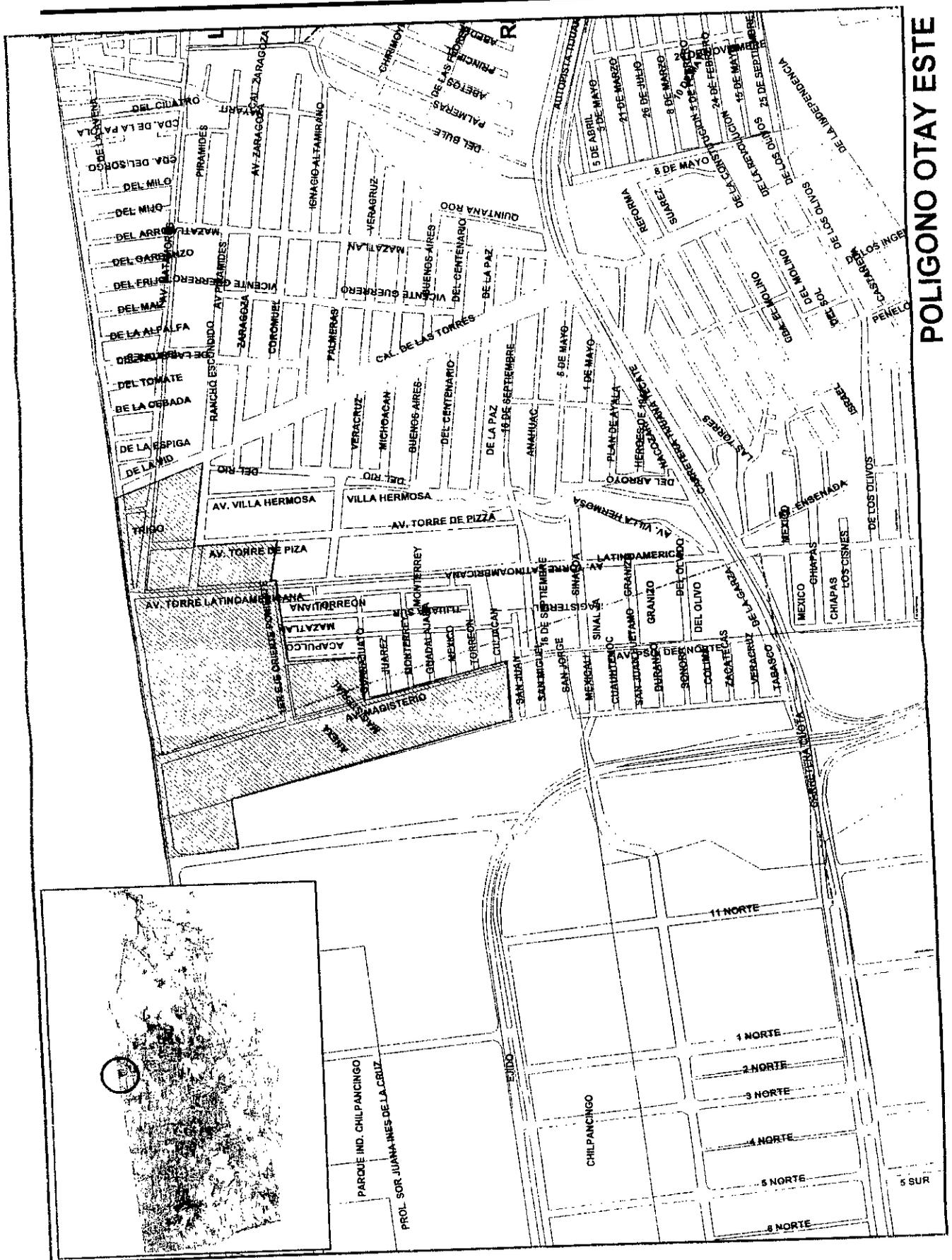
CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO DE LIGA A LA RED GEODESICA MUNICIPAL					
EST	PV	DIST	RUMBO		
III-323	I	1550.110	II	6°08'50" E	3601718.0960
I	M252	250.584	II	84°09'07" E	3601743.6185
M252	III-324	1505.317	S	18°16'35" E	3600314.2382
III-324	III-323	897.907	S	81°12'04" W	3600176.8890
					508684.2397
					508933.5195
					509405.5891
					508518.2490

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO NUEVA GARITA OTAY					
EST	PV	DIST	RUMBO		
12	13	683.290	II	15°09'54" W	3601562.0618
13	14	123.743	S	84°14'35" W	3601549.6494
14	1	169.304	II	5°48'09" W	3601718.0860
I	M252	250.584	II	84°09'07" E	3601743.6185
M252	2	656.873	N	84°09'07" E	3601810.5489
2	3	223.344	S	21°53'35" E	3601603.3121
3	4	210.746	N	83°12'34" W	3601628.2306
4	5	194.485	S	2°37'34" E	3601433.9499
5	6	101.552	N	80°10'34" W	3601451.2769
6	7	12.102	S	2°03'59" E	3601439.1828
7	8	207.652	S	84°19'30" W	3601418.6487
					509163.6361
					508824.4756
					508701.3564
					509684.2397
					508933.5195
					509586.9741
					509670.2541
					509460.9860
					509469.8970
					509369.8339
					509370.2703
					509170.2852
					509061.9056
					509151.1128
					509003.2232
8	9	169.854	S	21°4'37" E	3601248.9251
9	10	108.528	S	87°00'18" W	3601243.2547
10	11	344.417	S	15°00'40" E	3600910.5907
					3600932.5660
11	12	148.107	S	86°53'39" W	3600932.5660

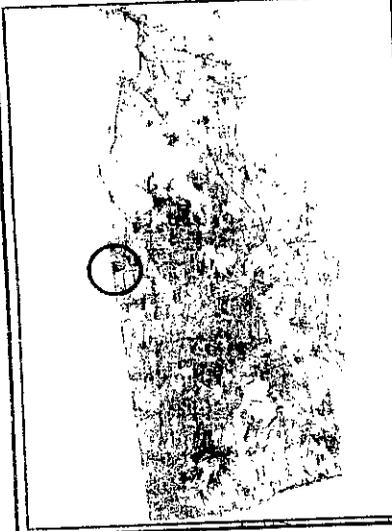
Superficie = 367,411.02 m<sup>2</sup>

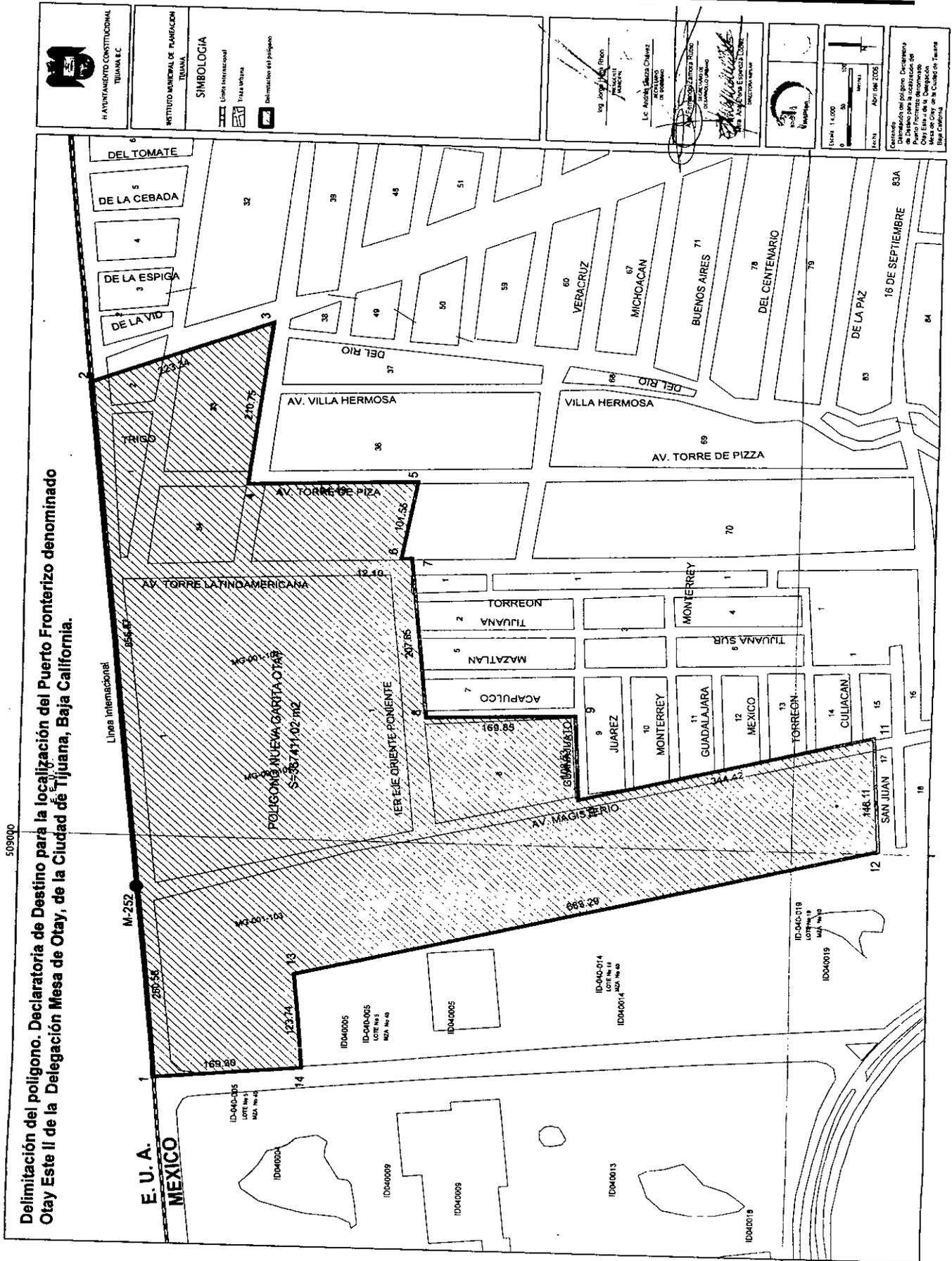
**PRIMERO.-** Se declara al polígono descrito en el apartado de Declaratoria de Destinos, numeral I, para Destinos, a efecto de llevar a cabo en la misma, la implementación de un nuevo puerto fronterizo al que se denomina Otay Este II. Con el fin de garantizar el cruce de personas y mercancías entre ambos países, estrechando los lazos

Declaratoria de Destinos para la localización del Puerto Fronterizo denominado Otay Este II en la Delegación Municipal Mesa de Otay de la Ciudad de Tijuana, Baja California. Agosto 2005



POLIGONO OTAY ESTE





Delimitación del polígono. Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo denominado Otay Este II de la Delegación Mesa de Otay, de la Ciudad de Tijuana, Baja California.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
TIJUANA E.C.

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION  
TIJUANA

**SIMBOLOGIA**

- Línea Internacional
- Franja Urbana
- Indicaciones del Proyecto

Ing. Jorge A. J. Rios  
PROYECTO DE PLANEACION

Lic. Anselmo Salazar Chaves  
COORDINADOR GENERAL DE PLANEACION

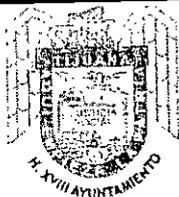
Ing. Cesar Zamora Rivas  
COORDINADOR GENERAL DE PLANEACION

Ing. Anselmo Salazar Chaves  
COORDINADOR GENERAL DE PLANEACION

Escala: 1:1,000  
0 50 100 metros

Fecha: AOT 08/2005

Generado por el programa: Declaratoria de Destino para la localización del Puerto Fronterizo denominado Otay Este II de la Delegación Mesa de Otay, de la Ciudad de Tijuana Baja California



comerciales, culturales y turísticos con las comunidades vecinas e impulsando un corredor modelo de transporte de carácter binacional denominado Ruta Estatal 11r- Corredor Tijuana-Rosarito 2000 tomando en cuenta las características, condiciones y oportunidades que esta infraestructura ofrece al mejoramiento y crecimiento de desarrollo regional.

**SEGUNDO.-** El Destino del polígono y las normas aplicables serán las indicadas en la

Tabla 1:

ZONAS	DESTINOS	CONDICIONANTES	ACCIONES
Polígono de aplicación	<b>Para:</b> Componentes del puerto fronterizo	1.- Los esquemas de funcionamiento de las áreas y espacios públicos y de uso común deberá responder a los requerimientos que establece el Manual de Diseño de la Infraestructura de Transporte para los puertos fronterizos elaborado en septiembre del 2000 por la SCT.	1.- Obtener el visto bueno de la INDAABIN y la SCT del esquema elaborado por la UABC. 2.- Expedir normas técnicas relativas a las medidas de seguridad higiene, distribución de espacios, tipos de acabados y en general para el óptimo aprovechamiento, funcionalidad y racionalidad en el uso los edificios públicos y las áreas de uso común.
		2.- Se promoverá la utilización de sistemas inteligentes para las actividades de inspección y aduanas.	3.-Dar seguimiento al Plan de Acción de los 22 puntos Fox-Bush, mediante la implementación de un proyecto modelo fronterizo



	<p>▪ Edificios públicos y áreas de uso común.</p>	<p>1.- Las edificaciones públicas deberán responder a los criterios de habitabilidad, imagen, seguridad, eficiencia ambiental y de administración señalados en los lineamientos para evaluar la optimización de los espacios públicos elaborados por la CABIN, (actualmente INDAABIN), así como a la reglamentación local en materia de edificaciones</p> <p>2.-Se deberá evitar la dispersión de unidades administrativas que operativamente convendría que estuviesen integradas por zonas, evitando la inaccesibilidad, carencia de equipamientos y servicios complementarios y de apoyo y sobresaturación de la infraestructura.</p> <p>3.-Se restringirá la instalación y construcción de elementos, anuncios rótulos y similares de carácter comercial, para evitar el deterioro de la imagen urbana.</p> <p>4.-Se deberá restringir la permanencia de personas en la zona en las áreas de uso público con fines de actividades comerciales y de servicios.</p>	<p>1.- Elaborar los proyectos ejecutivos considerando un programa de necesidades inherentes a las funciones administrativas, de inspección y aduanas adecuadas.</p> <p>2.- Aplicar el Programa de dignificación de Puertos y Cruces Fronterizos elaborado por la CABIN en 1996</p> <p>3.-Promover un Programa de Imagen Urbana acorde al carácter y funciones institucionales de la zona.</p> <p>4.- Establecer acciones para evitar el establecimiento del comercio informal, la vagancia y malvivencia y/o actividades incompatibles al destino del inmueble</p>
--	---------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p>▪ Áreas verdes.</p>	<p>1.- Las actividades pasivas de esparcimiento como andadores peatonales, escalinatas, plazas, plazoletas incluyendo su infraestructura, mobiliario de servicio y elementos de ornato, serán permitidas.</p> <p>2.-Se restringirá la construcción e introducción de redes de servicios públicos con fines particulares, solo aquellas indispensables para el mantenimiento de las actividades de uso público y las complementarias a las actividades de inspección y aduanas.</p>	<p>1.-Forestar el área con plantas adaptadas a la región y adecuadas al sitio.</p> <p>2.- Establecer un programa de ahorro y eficiencia de recursos para los suministros de energía eléctrica y agua potable</p>
	<p>Vialidades</p>	<p>1.-Se deberá dosificar el tránsito vehicular conforme a las características de los vehículos y tipo de flujos viales: turísticos y comerciales.</p>	<p>1.- Elaborar los proyectos geométricos viales ejecutivos previendo su integración a las zonas urbanas conforme al Manual Geométrico de carreteras de la SCT, la normatividad estatal y local .</p> <p>2.- Elaborar programas permanentes de mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura vial y peatonal.</p>

Tabla No. 1

**TERCERO.-** La presente Declaratoria tendrá una vigencia conforme a lo señalado en el artículo 121 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** La presente Declaratoria de Destinos para equipamiento de la administración pública garita internacional, localizada en el polígono 1 del ex-ejido Chilpancingo, Colonias Magisterial y Las Torres de la Delegación Mesa de Otay, de la



Ciudad de Tijuana, entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** Remítase al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, para su inscripción.

**TERCERO.-** Los bienes inmuebles que resulten afectados por la presente Declaratoria de Destinos por localizarse dentro del polígono de aplicación, quedaran restringidos en su uso, por lo que el Ayuntamiento por conducto de la Dirección de Administración Urbana, llevará a cabo las acciones de inspección y vigilancia que aseguren su cumplimiento.

**CUARTO.-** Notifíquese personalmente y por escrito a afectados, propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes.

**QUINTO.-** Así mismo, publíquese en dos periódicos de circulación local.

**SEXTO.-** Colóquese las Cédulas a las que se refiere el artículo 122 de la Ley de Desarrollo Urbano,

**SEPTIMO.-** Cúmplase

Dado en la Ciudad de Tijuana Baja California, a los 25 días del mes de Agosto del 2005.

EUGENIO ELORDUY WALTHER, 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 Y 9, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; 10 FRACCIONES VI, VII Y IX, 20 FRACCIÓN II, 26, 27, 28, 59 FRACCIÓN V, 60, 83 Y 134, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** 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.

**SEGUNDO.-** Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, plantea como estrategia en materia de desarrollo urbano, elaborar, actualizar y promover con visión a largo plazo y criterios de sustentabilidad, los instrumentos de planeación urbana, regional y sectorial, considerando la condición social y económica, así como las distintas potencialidades del Estado.

**TERCERO.-** Que en este sentido, el Plan Estatal de Desarrollo antes aludido, determina que el desarrollo urbano debe impulsar una intensa vinculación entre los sectores público y privado, que permita garantizar dentro de un marco de sustentabilidad, el desarrollo ordenado e integral de la sociedad, con infraestructura, reservas territoriales y dotación de agua suficiente para atender las demandas de crecimiento del Estado.

**CUARTO.-** Que de acuerdo con los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano forma parte de los lineamientos conforme a los cuales debe llevarse a cabo el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, y que las autoridades correspondientes y la población en general, toman como medio oficial a fin de ajustar sus acciones a las previsiones del mismo.

**QUINTO.-** Que el desarrollo urbano sustentable, se centra en la planeación e infraestructura para el desarrollo urbano, determinándose como agentes de transformación la planeación y administración del desarrollo urbano; desarrollo de



vivienda y reservas territoriales; infraestructura y equipamiento; así como la dotación de agua y saneamiento.

**SEXTO.-** Que con el objeto de contar con un instrumento conforme al cual el Gobierno del Estado, el Municipio de Tijuana, Baja California, y los habitantes del mismo, participen eficazmente en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, elaboró y aprobó el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana, Baja California, del cual se desprende el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2002-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 13 de diciembre de 2002, apegándose a los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007 y en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California.

**SÉPTIMO.-** Que el eficaz cumplimiento de los objetivos de la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del Centro de Población de Tijuana, debe cimentarse en un objetivo y correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen a su cargo las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, en una adecuada coordinación entre sí y de éstas con los particulares.

**OCTAVO.-** Que el Ayuntamiento del Municipio de Tijuana, Baja California, sometió a consulta, tanto de las dependencias e instituciones públicas federales, estatales y municipales, así como de la comunidad en general, el Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, que regulará la zona de La Mesa de Otay Este, del centro de población de Tijuana.

**NOVENO.-** Que 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 24 de enero de 2006, mediante dictamen técnico, que el Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, es técnicamente congruente con la planeación estatal y municipal.

**DÉCIMO.-** Que de conformidad con los artículos 56, 57, 58 y 59, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Ayuntamiento de Tijuana, en Sesión de Cabildo de fecha 3 de marzo de 2006, aprobó el Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la Ciudad de Tijuana, Baja California.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que la planeación y programación en materia de desarrollo urbano, constituye un proceso permanente orientado a redefinir y fortalecer los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos, en consonancia con una realidad social dinámica y cambiante; con este propósito, y de acuerdo con los principios



establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se establecen en el Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la ciudad de Tijuana, Baja California, los lineamientos conforme a los cuales deberá efectuarse su evaluación y actualización, a efecto de que las autoridades correspondientes y la población en general, cuenten en forma oportuna y suficiente con los medios de información, de manera que sus acciones se ajusten a las previsiones de dicho Programa, y se incorporen solidaria y responsablemente a las tareas dirigidas al desenvolvimiento armónico e integral del Estado de Baja California; por lo que se expide el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se aprueba la publicación del Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la ciudad de Tijuana, Baja California, conforme al cual, el Gobierno Estatal y Municipal participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el territorio del Municipio de Tijuana, Baja California, y deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

**SEGUNDO.-** El Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la ciudad de Tijuana, Baja California, tiene carácter obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho Programa se deriven, conforme a las disposiciones aplicables.

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** Publíquese, en forma abreviada, el Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la ciudad de Tijuana, Baja California, en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad.

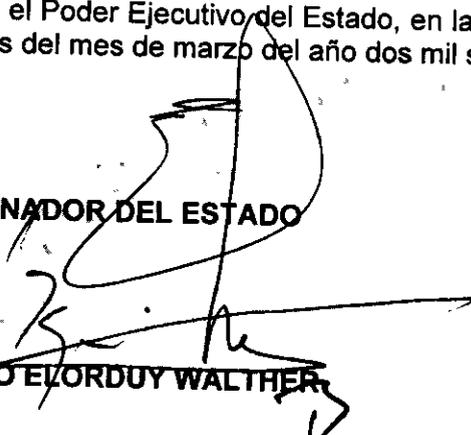
**TERCERO.-** Inscribáse el Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo; asimismo, póngase para consulta 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 Tijuana, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación. Remítase copia del Programa Parcial de Mejoramiento de La Mesa de Otay Este, de la Ciudad de Tijuana, Baja California, al Congreso del Estado para su conocimiento.



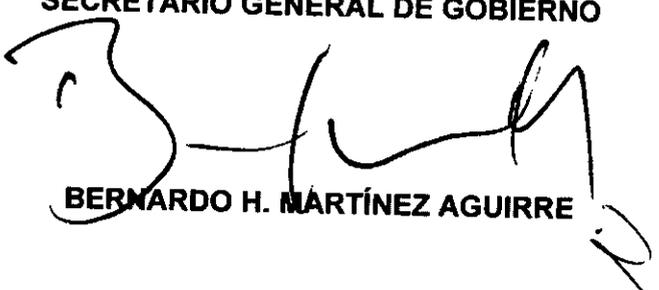
De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los veinte días del mes de marzo del año dos mil seis.

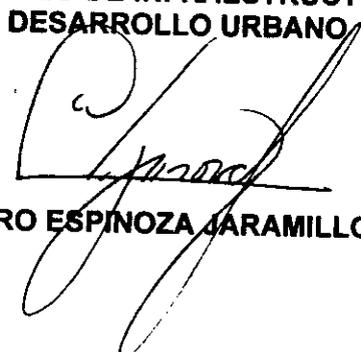
**GOBERNADOR DEL ESTADO**

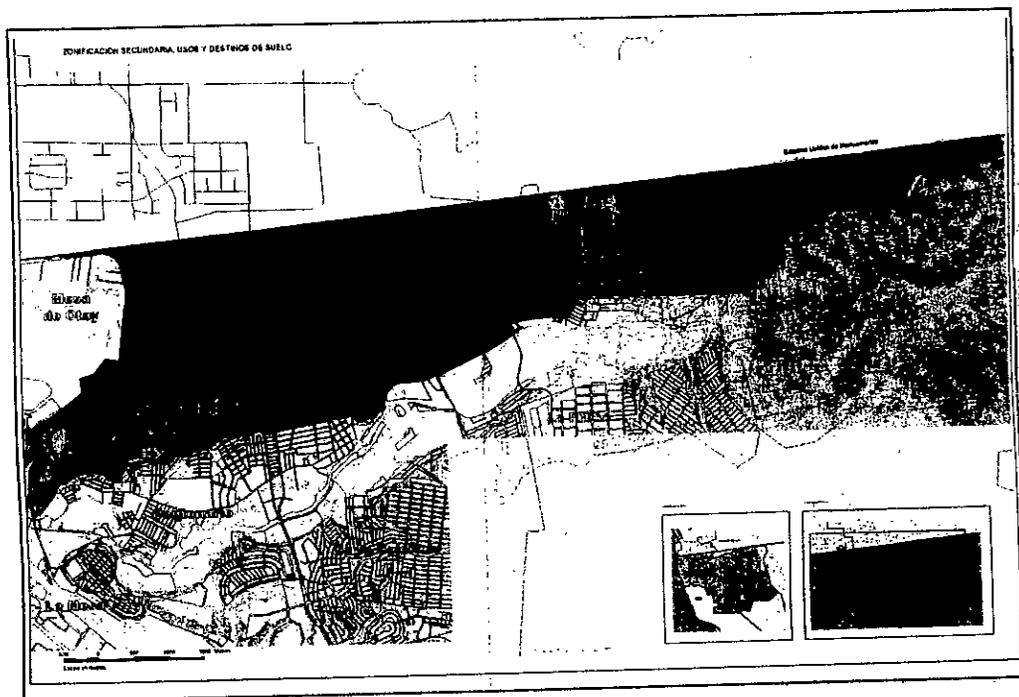
  
**EUGENIO ELORDUY WALTHER**

**SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

  
**BERNARDO H. MARTÍNEZ AGUIRRE**

**SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO**

  
**ARTURO ESPINOZA JARAMILLO**



# PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DE LA MESA DE OTAY ESTE, TIJUANA, B.C.

2004 - 2025

VERSION ABREVIADA

## PRESENTACIÓN

La superación de los retos que impone la compleja relación que se da en la región transfronteriza Tijuana-San Diego demanda respuestas institucionales coordinadas y sustentadas con un carácter innovador y articulador. En este sentido, una de las prioridades del H. XVIII Ayuntamiento de Tijuana, el Gobierno del Estado de Baja California y el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Social, es el establecimiento de instrumentos de planeación urbana que respondan a los retos derivados de un crecimiento demográfico y urbano acelerado que se da paralelamente a una cada vez mayor escasez de recursos para hacer frente a los mismos.

En esta coyuntura se inscribe la necesidad de elaborar un Programa Parcial Desarrollo Urbano que permita una ocupación ordenada y sustentable de la Mesa de Otay zona Este, una zona de carácter estratégico para la ciudad de Tijuana, ubicada en la frontera con los Estados Unidos y con gran relevancia por su actividad económica industrial, así como por la localización del único cruce fronterizo de carácter comercial en la ciudad (ver plano D-1, Área de Estudio).

El Programa Parcial de Mejoramiento de la Mesa de Otay Este 2004-2025 (PPMMOE) se concibe como el conjunto de acciones para el mejor aprovechamiento de la zona en términos urbanos, económicos, sociales y ambientales, procurando el desarrollo armónico entre las actividades de interacción binacional, las productivas y las habitacionales, mediante la distribución equilibrada de los usos del suelo, el mejoramiento de la imagen urbana, la adecuada dotación de servicios y la integración vial de su estructura dentro del contexto urbano y los sistemas de enlace regional.

La elaboración del PPMMOE se llevó a cabo bajo la coordinación del Instituto Municipal de Planeación (IMPlan), que entregó diversos insumos para elaborar el diagnóstico y formular propuestas. Este Programa Parcial consideró también el Estudio de Integración Vial de la Garita Otay, que se desarrolló de forma paralela (ver planos E-3 Y E-6).

El objetivo de este estudio es establecer, con base en la información existente, los planteamientos operativos y técnicos necesarios para la toma de decisiones de la propuesta para la integración vial del Puerto Fronterizo Otay Este II que ofrezca mayor viabilidad técnica y financiera en función de aumentar el beneficio social y económico para el área de influencia inmediata, del contexto local y de la incorporación regional que se contempla para esta infraestructura a través de su instrumentación al integrarse de forma oportuna a este programa.

Si bien el PPMMOE corresponde a una parte de la Delegación Mesa de Otay, su elaboración y aplicación es una contribución significativa para el desarrollo integral de la ciudad de Tijuana, dando un nuevo papel a esta zona en el contexto urbano y regional, particularmente considerando la ubicación de una nueva Garita denominada Otay II, proyecto estratégico para el intercambio de bienes y productos entre México y Estados Unidos.

Índice

**I INTRODUCCIÓN** .....

**1. ANTECEDENTES**.....

    1.1. ALCANCES.....

    1.2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA. ....

    1.3. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. ....

**II DIAGNÓSTICO PRONÓSTICO INTEGRADO**.....

**2.1 DIAGNÓSTICO** .....

**2.2 PRONÓSTICO** .....

**III NIVEL ESTRATÉGICO NIVEL NORMATIVO** .....

**3.1 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS**.....

    3.1.1 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO .....

    3.1.2 OBJETIVOS GENERALES.....

    3.1.3 HORIZONTES DE PLANEACIÓN.....

    3.1.4 METAS.....

    3.1.5 ESTRATEGIA URBANA .....

    3.1.6 ESTRUCTURA URBANA .....

        3.1.6.1. *Integración vial Otoy II*.....

        3.1.6.2 *Problemática vial actual*.....

        3.1.6.3 *Alternativas de integración vial*.....

**IV NIVEL NORMATIVO** .....

**4.1 NORMATIVIDAD** .....

    4.1.1 ESTRATEGIA NORMATIVA .....

        4.1.1.1 *Disposiciones Generales* .....

        4.1.1.2 *Normas y Disposiciones para Regular el Uso y Destino de Suelo* .....

        4.1.1.3 *Estudios de Impacto Urbano* .....



4.1.1.4 *Cambios de uso del suelo* .....

4.1.2 **DISPOSICIONES DE USO DE SUELO** .....

4.1.2.1 *Autorización de usos* .....

4.1.2.2 *Normas de ordenación generales para todos los Distritos dentro del Programa Parcial:* .....

4.1.2.3 *Normas de ordenación específicas por Distrito* .....

4.1.2.4 *Matrices de compatibilidad de usos del suelo por Distrito* .....

4.1.2.5 *Condicionantes por Distrito* .....

4.1.2.6 *Disposiciones Generales de Imagen Urbana* .....

4.1.3 **ETAPAS DE DESARROLLO** .....

**V NIVEL PROGRAMATICO** .....

**5.1 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL** .....

**VI NIVEL INSTRUMENTAL**.....

**6.1 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN** .....

6.1.1 **MECANISMOS DE INSTRUMENTACIÓN**.....

6.1.2 **INSTRUMENTOS JURÍDICOS** .....

6.1.2.1 *Grupo de trabajo interinstitucional para el seguimiento al proyecto Garita de Otay II* .....

6.1.2.2 *Concesión de zonas federales de los Cañones y convenio Municipio – Comisión Nacional del Agua* .....

6.1.2.3 *Fideicomiso y Patronato para Protección y Rescate de los Cañones de Otay*.....

6.1.2.4 *Creación de reservas territoriales*.....

6.1.2.5 *Sistema de transferencia de derechos de desarrollo zona noreste Otay* .....

6.1.2.6 *Programa de mejoramiento de vivienda y barrios* .....

6.1.3 **INSTRUMENTOS FINANCIEROS** .....

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



---

6.1.3.2 *Financiamiento Internacional de Carriles tipo SENTRI*.....

6.1.4 INSTRUMENTOS FISCALES. ....

6.1.4.1 *Redefinición de zonas catastrales*.....

6.1.4.2 *Estímulos fiscales para impulsar usos relacionados con el cruce fronterizo*.....

6.1.4.3 *Propuesta de convenio para el establecimiento de un Polígono de Actuación para impulsar la industria de alta tecnología*.....

6.1.5. INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS. ....

6.1.5.1 *Mecanismos de participación social*.....

6.1.5.2 *Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano* .....

6.1.5.3 *Mecanismos de difusión del Programa* .....

## I INTRODUCCIÓN

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2002-2025 (PDUcpt), publicado el día 13 de diciembre de 2002<sup>1</sup>, señala como proyecto estratégico el desarrollo integral de la Garita de Otay II, proponiéndose la elaboración de un Programa Parcial de Mejoramiento Mesa de Otay Este (PPMMOE), para desarrollarse en el corto plazo, destacando su prioridad para resolver las diversas problemáticas que presenta su territorio en materia de planeación urbana así como de planeación transfronteriza.

Por ello el H XVIII Ayuntamiento de Tijuana, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio, instruyó al IMPlan para la elaboración del mencionado programa.

En este sentido, la política general de mejoramiento dentro de la cual se circunscribe el PPMMOE, tiene como principal objetivo abatir los patrones aislados y desiguales de desarrollo urbano del Centro de Población. De esta política se derivan lineamientos concretamente relacionados al presente programa, que son:

- Dirigir el crecimiento urbano de una forma controlada y a la vez equitativa mediante el impulso de programas que permitan, entre otras acciones: controlar y erradicar el desarrollo de asentamientos irregulares en condiciones de alto riesgo dentro del Centro de Población, en vinculación con los tres ordenes de gobierno y los principales agentes del desarrollo.
- Mejorar la imagen urbana a través del desarrollo de programas de revitalización y rehabilitación de colonias populares, así como mejorar y ampliar la infraestructura y el equipamiento para el bienestar social.
- Promover el fortalecimiento y la modernización de las estructuras administrativas en función de los mecanismos que habrán de instrumentarse para llevar a cabo las tareas que serán necesarias para soportar los cambios y realizar las acciones anteriores.

Estos lineamientos adquieren una dimensión especial debido a las condiciones transfronterizas que caracterizan a la zona y al impacto que ejerce el puerto fronterizo

---

<sup>1</sup> Fe de Erratas POE publicada en fecha 7 de marzo del 2003 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el 27 de marzo del 2003, bajo la partida #5314832.



Otay I respecto a las otras zonas del centro de población y el territorio binacional. Al respecto, el PDUPT señala la necesidad de que se considere al puerto fronterizo de Otay I y al futuro puerto denominado Mesa de Otay este II, como elementos de estudio de este Programa Parcial una vez que forman parte del Proyecto Estratégico denominado "Desarrollo Integral de la Garita Otay II".

Con base en lo anterior se consideran los siguientes aspectos dentro del presente Programa Parcial:

- Las políticas de desarrollo regional establecidas en los distintos instrumentos de planeación vigentes entre los cuales destaca la integración del corredor Tijuana-Rosarito 2000 a la garita Mesa de Otay Este II.
- El desarrollo de actividades del transporte de carga en ambos lados de la frontera Tijuana-San-Diego, y su impacto en la zona de estudio.
- El mejoramiento del flujo vehicular en las garitas internacionales, en lo que respecta al que ingresa por la garita de Otay a través de la interestatal 905 de San Diego hacia las zonas industriales de la ciudad, así como el que transita por los Bulevares: Industrial, Bellas Artes Garita de Otay hacia el cruce para los Estados Unidos de América.

El PPMOE integra de forma completa las dimensiones económica, social, demográfica y urbana, que constituyen la problemática actual y prevista en la zona de estudio. Por otro lado, la propuesta normativa y programática del Programa Parcial corresponde a la imagen objetivo de la zona que refuerza su vocación como nodo distribuidor de viajes regionales y urbanos relacionados con los cruces fronterizos que tendrán repercusiones intraurbanas y regionales.

---

## 1. ANTECEDENTES

---

La superación de los retos que impone la compleja relación que se da en la región transfronteriza Tijuana-San Diego demanda respuestas institucionales coordinadas y sustentadas con un carácter innovador y articulador. En este sentido, una de las prioridades del H. Ayuntamiento de Tijuana, el Gobierno del Estado de Baja California y el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Social, es el establecimiento de instrumentos de planeación urbana que respondan a los retos derivados de un crecimiento demográfico y urbano acelerado que se da paralelamente a una cada vez mayor escasez de recursos para hacer frente a los mismos.

En esta coyuntura se inscribe la necesidad de elaborar un Programa Parcial Desarrollo Urbano que permita una ocupación ordenada y sustentable de la Mesa de Otay Este, una zona de carácter estratégico para la ciudad de Tijuana, ubicada en la frontera con los Estados Unidos y con gran relevancia por su actividad económica industrial, así como por la localización del único cruce fronterizo de carácter comercial en la ciudad (ver plano D-1, Área de Estudio).

El Programa Parcial de Mejoramiento de la Mesa de Otay Este 2004-2025 (PPMMOE) se concibe como el conjunto de acciones para el mejor aprovechamiento de la zona en términos urbanos, económicos, sociales y ambientales, procurando el desarrollo armónico entre las actividades de interacción binacional, las productivas y las habitacionales, mediante la distribución equilibrada de los usos del suelo, el mejoramiento de la imagen urbana, la adecuada dotación de servicios y la integración vial de su estructura dentro del contexto urbano y los sistemas de enlace regional.

La elaboración del PPMMOE se llevó a cabo bajo la coordinación del Instituto Municipal de Planeación (IMPlan), que entregó diversos insumos para elaborar el diagnóstico y formular propuestas. Este Programa Parcial consideró también el Estudio de Integración Vial de la Garita Otay, que se desarrolló de forma paralela (ver planos E-3 Y E-6), el objetivo de este estudio es establecer, con base en la información existente, los planteamientos operativos y técnicos necesarios para la toma de decisión de la propuesta para la integración vial de la Puerto Fronterizo Otay Este II que ofrezca mayor viabilidad técnica y financiera en función de obtener el mayor beneficio social y económico para el área de influencia inmediata, del contexto local y de la incorporación regional que se contempla para esta infraestructura a través de su instrumentación al integrarse de forma oportuna a este programa.

Si bien el PPMMOE corresponde a una porción de la Delegación Mesa de Otay, su elaboración y aplicación es una contribución significativa para el desarrollo integral de la ciudad de Tijuana, dando un nuevo papel a esta zona en el contexto urbano y regional, particularmente considerando la ubicación de una nueva Garita denominada Otay II,



proyecto estratégico para el intercambio de bienes y productos entre México y Estados Unidos.

En la actualidad dentro de esta zona aplica el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2002-2025 (PDUUCT), publicado el día 13 de diciembre de 2002<sup>2</sup>, que señala como proyecto estratégico el Desarrollo Integral de la Garita de Otay II, proponiéndose la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este para desarrollarse en el corto plazo, destacando su prioridad para resolver las diversas problemáticas que presenta su territorio en materia de planeación urbana así como de planeación transfronteriza.

En este sentido, la política general de mejoramiento dentro de la cual se circunscribe el PPMOE 2004-2025, tiene como principal objetivo abatir los patrones aislados y desiguales de desarrollo urbano del Centro de Población. De esta política se derivan lineamientos concretamente relacionados al presente programa, que son:

- Dirigir el crecimiento urbano de una forma controlada y a la vez equitativa mediante el impulso de programas que permitan, entre otras acciones: controlar y erradicar el desarrollo de asentamientos irregulares en condiciones de alto riesgo dentro del Centro de Población, en vinculación con los tres ordenes de gobierno y los principales agentes del desarrollo.
- Mejorar la imagen urbana a través del desarrollo de programas de revitalización y rehabilitación de colonias populares, así como mejorar y ampliar la infraestructura y el equipamiento para el bienestar social.
- Promover el fortalecimiento y la modernización de las estructuras administrativas en función de los mecanismos que habrán de instrumentarse para llevar a cabo las tareas que serán necesarias para soportar los cambios y realizar las acciones anteriores.

Estos lineamientos adquieren una dimensión especial debido a las condiciones transfronterizas que caracterizan a la zona y al impacto que ejerce el puerto fronterizo Otay I respecto a las otras zonas del Centro de Población y el territorio binacional. Al respecto, el PDUUCT señala la necesidad de que se considere al puerto fronterizo de Otay I y al futuro puerto denominado Mesa de Otay este II, como elementos de estudio de este Programa Parcial una vez que forman parte del Proyecto Estratégico denominado "Desarrollo Integral de la Garita Otay II".

Con base en lo anterior se consideran los siguientes aspectos dentro del presente Programa Parcial:

---

<sup>2</sup> Fe de Erratas POE publicada en fecha 7 de marzo del 2003 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el 27 de marzo del 2003, bajo la partida #5314832.

- Las políticas de desarrollo regional establecidas en los distintos instrumentos de planeación vigentes entre los cuales destaca la integración del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 a la Garita Mesa de Otay Este II;
- El desarrollo de actividades del transporte de carga en ambos lados de la frontera Tijuana-San-Diego, y su impacto en la zona de estudio; y
- El mejoramiento de flujo vehicular en las garitas internacionales. En lo que respecta a los flujos que ingresan por la Garita de Otay a través de la interestatal 905 de San Diego hacia las zonas industriales de la ciudad así como el que transita por los Bulevares: Industrial, Bellas Artes Garita de Otay hacia el cruce para los Estados Unidos de América.

El PPMOE integra de forma completa las dimensiones económica, social, demográfica y urbana, que constituyen la problemática actual y prevista en la zona de estudio. Por otro lado, la propuesta normativa y programática del Programa Parcial corresponde a la imagen objetivo de la zona que refuerza su vocación como nodo distribuidor de viajes regionales y urbanos relacionados con los cruces fronterizos que tendrán repercusiones intraurbanas y regionales.

### 1.1. Alcances

El contenido del PPMOE cumple lo señalado por el Capítulo Sexto, artículos 56 al 64 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California. Considera también los ordenamientos jurídicos aplicables, así como los planes y programas vigentes en la zona, especialmente el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025, estructurándose en los siguientes rubros:

1.- *Introducción.* Contiene los aspectos de interés general tales como la motivación, alcances, objetivos, fundamentación jurídica, ordenamientos aplicables desde la perspectiva local, federal y binacional, las condicionantes establecidas por otros planes y programas, así como los antecedentes históricos y delimitación del polígono de aplicación del Programa Parcial.

2.- *Diagnóstico Pronóstico Integrado.* Incluye un análisis de las condiciones prevalecientes en el medio natural, el ámbito micro-regional, social, económico y urbano, de administración pública y gestión, así como un diagnóstico integrado de los diversos elementos. En este apartado se analizan los escenarios previstos para el futuro de la zona de Otay Este, considerando el comportamiento de la población y los requerimientos correspondientes en materia de suelo, infraestructura y equipamiento.

Si bien el diagnóstico se refiere principalmente al área de aplicación del Programa Parcial, incluye también referencias a la Ciudad de Tijuana, el ámbito regional u binacional para contextualizar las condiciones prevalecientes.

3.- *Nivel estratégico.* Comprende las políticas y los lineamientos específicos que permiten orientar el desarrollo urbano y definir las áreas aptas para la ocupación con usos urbanos, a la vez se definen usos y destinos del suelo.



4.- *Nivel normativo.* Contiene las disposiciones y normas aplicables para la ocupación del territorio, tanto para el ordenamiento urbano como de carácter sectorial, así como los lineamientos específicos para las áreas de conservación, usos y destinos del suelo

5.- *Nivel programático.* Este capítulo abarca de manera concreta e integrada el conjunto de acciones propuestas en la estrategia, especificándose la localización, plazos, cuantificación y sectores o dependencias responsables de ejecutarlas.

6.- *Nivel instrumental.* Define los instrumentos jurídicos, administrativos, fiscales y financieros que hagan posible la ejecución del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Mesa de Otay Este, una vez discutido y aprobado por las instancias correspondientes. Se incluyen también los mecanismos de coordinación gubernamental, participación social, evaluación y seguimiento que permitan su constante retroalimentación.

Para lograr el cumplimiento del PPMOE se plantea un sistema de instrumentos para el desarrollo urbano de carácter financiero, fiscal, administrativo y jurídico que incluye la participación de los tres órdenes de gobierno, así como la coordinación necesaria de carácter binacional.

7.- *Anexo Gráfico.* Contiene todos los planos desarrollados en la elaboración y definición del Programa, tanto los referentes al diagnóstico - pronóstico como a la estrategia.

## 1.2. Fundamentación jurídica.

Este Plan se sustenta jurídicamente en los artículos 25, 26, 27, 28, 73 (fracciones XXIX-C y XXIX-G) y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 19 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; los artículos 2 y 3 de la Ley de Planeación; los artículos 17 y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente; los artículos 1 y 113 de la Ley de Aguas Nacionales; Los artículos 3, 82 y 83 de la Constitución Política del Estado de Baja California; los artículos 1, 13 y 14 de la Ley de Planeación del Estado de Baja California; los artículos 4, 11, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 56, 59 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; los artículos 9, 10, 15, 29, 40, 151 y 156 de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California; el artículo 3ro de la Ley de Régimen Municipal del Estado de Baja California; los artículos 35 y 73 de la Ley de Protección Civil del Estado de Baja California; el artículo 821 del Código Civil para el Estado de Baja California; y los artículos 40, 41 y 62 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tijuana; así como en diversos acuerdos de carácter binacional.

## 1.3. Definición del área de estudio.

El área de aplicación del Programa Parcial se delimita de la siguiente forma:

Inicia al Norte en el punto donde confluye el límite político-administrativo formado por el borde Internacional y Blvd. Aeropuerto, sigue por la línea internacional hacia el oriente por el primer eje Oriente Poniente hasta el punto ubicado en las coordenadas UTM 517,268.89 y 3602,588.74 donde cambia a dirección sur poniente por el límite físico delimitado por un camino de terracería, hasta llegar a la autopista Tijuana-Tecate.



Desde este punto continúa hacia el poniente bordeando la autopista para llegar a la calle Mexicanidad en la colonia 10 de Mayo, donde continua por ésta, hasta el cruce con la calle 25 de Septiembre y continuar hacia el sur oriente por la calzada de Las Torres hasta la intersección con la calle de los Topógrafos.

Se continuar hacia el sur poniente, bordeando la Zona Industrial 430-A y la Ciudad Industrial teniendo estas áreas como límite sur del polígono, y continuando hasta la calle Presidente Lázaro Cárdenas pasando por la calle Noemí Chávez en la colonia Las Torres hasta llegar a la colonia Vista Alamar, pasando hacia el sur poniente hasta el entronque del Blvd. Las Torres y la prolongación Av. de los Aztecas por el norponiente hasta la avenida Las Palmas donde continua al sur poniente hasta el entronque con el Blvd. Lázaro Cárdenas Oriente, bordeando el fraccionamiento Bosque de las Araucarias, el límite del Centro Comercial Otay y la denominada zona de "La Pechuga" hacia el norte hasta el Blvd. Lázaro Cárdenas Poniente, se pasa al Blvd. Aeropuerto hasta llegar a la frontera México-Americana donde es el punto de inicio (ver planos D-1 y E-1).

El área de aplicación del Programa Parcial tiene una superficie aproximada de 2,356.2 hectáreas, con 605 manzanas y alrededor de 17 mil lotes, representando 62.2% de la superficie total de la Delegación Centenario.

## II DIAGNÓSTICO PRONÓSTICO INTEGRADO

### 2.1 DIAGNÓSTICO

La zona de estudio cuenta con una superficie aproximada de 2,356 hectáreas, mismas que significan alrededor 12.45% del total de la mancha urbana de Tijuana para el año 2002.

En este territorio se ubicaron para el año 2000 un total de 78,556 habitantes, los que significan 6.48% de la población total de Tijuana. Se estima que para el año 2004 en la Mesa de Otay Este habitan alrededor de 92 mil personas, significando alrededor del 6.81% de la población estimada para Tijuana por el PDUPT2002-2025 que considera una población total de 1.45 millones para este año.

La zona se caracteriza por su dinamismo económico, mismo que se ejemplifica por la tasa de crecimiento entre el año 1990 y 2000, que fue del 7.45% anual, muy por encima del crecimiento en Tijuana que para el mismo período fue de 4.94%. En efecto, una proporción importante (8.69%) del crecimiento de la ciudad en el periodo mencionado se ha asentado en la zona este de Otay.

La mayor parte de esta ocupación de 40,260 personas se ha dado por población es escasos recursos, ya que 58.8% recibe entre 2 y 5 salarios mínimos, proporción más alta que el promedio de la ciudad. Por otro lado, es relevante que a pesar de que Tijuana es una ciudad de migrantes, para el caso de la Mesa de Otay Este la proporción es significativamente mayor, puesto que 62.7% de sus habitantes nacieron en otra entidad, por encima del 53.5% promedio de Tijuana.

Dentro de los aspectos económicos destaca la relevancia de las zonas industriales en la zona de estudio, las cuales generan en la actualidad 52 mil empleos manufactureros, alrededor de la tercera parte de los empleos manufactureros en Tijuana.

Lo anterior es significativo cuando se considera que la Población Económicamente Activa Ocupada en la zona de estudio es de 30,175 personas, de las cuales 17 mil se dedican a actividades manufactureras. Esto implica que la zona de Otay Este es un área atractora de empleos para el resto de la ciudad de Tijuana, aspecto promovido principalmente por la industria maquiladora, así como por las actividades relacionadas con el cruce fronterizo.

En efecto, si bien las actividades de servicios no son las más relevantes en la economía de la zona, han venido adquiriendo mayor importancia (actualmente generan alrededor de 13 mil empleos), previéndose que la construcción de la nueva Garita Otay II acelerará dicho proceso. En este sentido debe considerarse que para el año 2003 hubo 698,228 cruces de transporte de carga entre México y Estados Unidos, los cuales han venido aumentando de forma significativa, considerando que esta es la única Garita de índole

comercial en Tijuana, siendo la más cercana a la zona metropolitana de San Diego y a los Ángeles, donde existe una de las economías más importantes y pujantes del mundo.

Por otro lado, es necesario mencionar la presencia de lugares de alto riesgo (ver plano D-2 y D-8), algunos de ellos ocupados de forma irregular, como son los cañones ubicados al este, donde destaca el denominado "Las Torres". Este esquema de desarrollo urbano está asociado a los procesos irregulares de ocupación del territorio, los cuales en el largo plazo resultan más costosos tanto para sus habitantes como para la sociedad en general debido a las externalidades negativas que implica.

El crecimiento acelerado provoca degradación de las condiciones naturales, problemas de dotación de servicios y equipamiento, limitaciones a la actividad económica, ineficiencia en el sistema vial y de transporte y déficit de vivienda. En efecto, esta dinámica implica que a las crecientes carencias se contraponga una cada vez menor capacidad de atención a los problemas.

Lo anterior implica condiciones bajas de habitabilidad, mismas que para enfrentarse requieren de respuestas novedosas y adecuadas al actual marco de crisis fiscal y de escasez de recursos.

En la Mesa de Otay Este se localizan importantes equipamientos, destacando la presencia del Instituto Tecnológico de Tijuana, la zona de campos deportivos al oeste, así como las instalaciones de la actual Garita. (Ver Plano D-3a)

También existe una zona ubicada al este, la que debido a su importancia ambiental, así como a las dificultades en la dotación de servicios, está considerada como zona de conservación ecológica por el PDUPT, aspecto que debe respetarse para lograr un desarrollo sustentable.

Por otra parte la estructura vial en esta zona no presenta un patrón general definido, porque combina los reticulados ortogonales aislados en algunas porciones de su parte plana, con las espirales características de las vialidades de ascenso y descenso de las zonas montañosas que liga la meseta con la planicie baja.

En resumen, la Mesa de Otay Este es una zona de contrastes que integra la mayor parte de la problemática presente en la ciudad de Tijuana, incluyendo ocupación irregular, zonas que deben conservarse por su valor ambiental o por el riesgo que implica su ocupación, déficit de servicios, infraestructura y equipamiento, así como grandes fortalezas y oportunidades representadas por la presencia de la Garita Otay I y la próxima construcción de un nuevo cruce fronterizo, la actividad económica industrial y de servicios, entre otros aspectos. (Ver Plano D-9)

## 2.2 PRONÓSTICO

El continuo crecimiento poblacional y desarrollo económico de la Mesa de Otay Este conlleva el aumento de las demandas en materia de empleo, suelo, infraestructura, equipamiento urbano e infraestructura para la futura población, lo que debe hacerse de forma paralela a la resolución de los rezagos que presenta actualmente.

### Escenario impulso-equilibrio

El escenario de *impulso-equilibrio* supone la incorporación de la nueva Garita, la construcción de las obras de integración vial y llevar a cabo las propuestas estratégicas más relevantes del Programa Parcial, incluyendo las de conservación ambiental, el desarrollo industrial y un mejor aprovechamiento del suelo urbano, con lo cual se llegaría a una población de 211,174 habitantes para el año 2025, con una densidad bruta para todo el polígono de 89.6 habitantes por hectárea, un poco mayor al promedio actual de Tijuana de 74 hab/ha, fruto de una ocupación más intensiva del territorio.

Este escenario supone el mejor aprovechamiento del suelo, logrando satisfacer las necesidades de suelo para vivienda, servicios, industria y equipamiento, así como de suelo de preservación con funciones ambientales.

Debido a la ubicación estratégica de la zona, se considera que su ocupación más intensa se dará hasta el año 2018, período en el que se considera que la zona absorberá 7.74% del crecimiento demográfico de Tijuana, es decir, de los 1.19 millones de habitantes que crecerá la ciudad entre el año 2000 y el 2018, alrededor de 92 mil se ubicarán en la Mesa de Otay Este. Para el año 2018 en la zona de estudio habitará 7.16% de la población total de Tijuana.

**Cuadro 1. Escenario Poblacional de Impulso-Equilibrio Mesa de Otay Este**

Año	Población	Incremento	Tasa anual (%)	Densidad media (hab/ha)	% respecto a Tijuana
2000	78,556			33.3	6.49
2004	99,026	20,470	5.96	42.0	6.81
2007	114,248	35,692	4.88	48.5	6.98
2010	129,346	50,790	4.22	54.9	7.05
2018	170,734	92,178	3.53	72.5	7.11
2025	211,174	132,618	3.08	89.6	7.16

Fuente: CEDUV-SUMA.

Dentro de este escenario es importante considerar que existirán comportamientos diferenciados en las zonas de que se compone el área de aplicación del Programa Parcial, previéndose una desocupación en el Distrito 2 (Nueva Tijuana-Tecnológico), así como en el Distrito 4 (Ciudad industrial), mientras que de forma paralela el principal crecimiento se dará en los Distritos 5 (Las Torres-Nido de las Águilas) y 6 (10 de Mayo-Las Torres), así como en el Distrito 1 (Garita de Otay-La Pechuga), en la zona de desarrollo controlado (ZEDC) donde se prevé el aprovechamiento del suelo a través de un Plan Maestro que considere la redensificación mediante el desarrollo de edificaciones verticales, aprovechando las ventajas de su localización estratégica.

Las nuevas oportunidades que se abrirán con la construcción de la Garita de Otay II implican en contraparte el peligro de acelerar la ocupación irregular de zonas poco adecuadas para el desarrollo urbano, así como agravar problemas ya existentes, particularmente los déficit en servicios y equipamiento, incluyendo los problemas de integración vial, los que han crecido de forma importante, no sólo por el dinamismo del cruce fronterizo, sino por el aumento del parque vehicular, la carencia de transporte público adecuado y la mezcla de flujos que se da por la falta de alternativas viales adecuadas.

El incremento de 132,618 habitantes más entre el año 2004 y 2025 deberán traducirse en una mayor densificación de las colonias y barrios de la Mesa de Otay Este que tengan las condiciones adecuadas por su ubicación, infraestructura y servicios, así como el impulso a la construcción de vivienda nueva con densidades medias y altas en los Distritos 1, 2, 3, 5 y 6, así como en centros y corredores concentradores de actividades. En paralelo debe desalentarse totalmente el crecimiento de los asentamientos humanos en las zonas de riesgo y en las de valor ambiental. Sin embargo, deberá incentivarse de forma particular la construcción y mejoramiento de vivienda para habitantes de bajos ingresos, en beneficio de la calidad de vida de los barrios y colonias, reduciendo de forma paralela el déficit de los servicios de infraestructura, particularmente a través de la modernización de las redes, ampliando la cobertura de equipamiento en las zonas aptas.

**Cuadro 2. Necesidades y acciones de vivienda 2004-2025**

Año	2004-2007	2007-2010	2010-2025	2004-2025
Unidad	Miles	Miles	Miles	Miles
Total	19.7	6.3	34.3	60.3
Incremento demográfico	4.0	4.0	21.7	29.7
Hacinamiento	3.1	0.5	2.9	6.5
Precariedad	10.3	1.0	5.4	16.6
Envejecimiento	2.3	0.8	4.3	7.4

Fuente: elaboración propia con base en información del INEGI.

Las necesidades de vivienda que se han determinado por este Programa Parcial obedecen a cuatro factores: incremento demográfico, hacinamiento, precariedad o insuficiencia del parque habitacional y deterioro por envejecimiento del mismo. (Ver Planos D-3b, D-4a, D-4b)

Las estimaciones en materia de superficie necesaria para el desarrollo urbano se hicieron para cada uno de los horizontes de planeación expuestos, incluyendo el corto, mediano y largo plazo.

Para el año 2025 se requieren 484.8 hectáreas para el desarrollo urbano de la Mesa de Otay Este. Esto corresponderá a un incremento de 132,618 habitantes, los que requerirán 29,802 viviendas, las que necesitarán de 690.7 hectáreas de suelo en total.

**Cuadro 3. Requerimientos globales de vivienda y suelo al 2025**

Período	Incremento de habitantes	Promedio de habitantes por vivienda	Viviendas	Suelo requerido
2004-2007	15,223	4	3,806	93.8
2007-2010	15,098	3.9	3,871	93.0
2010-2018	41,387	3.8	10,891	254.9
2018-2025	40,440	3.6	11,233	249.1
2004-2025	132,618		29,802	690.7

Fuente: Elaboración propia con base en el escenario impulso-equilibrio.

En materia de educación preescolar no existirá déficit hasta el año 2010, pero para el año 2025 se tendrá que enfrentar una demanda de 101 aulas por los nuevos incrementos poblacionales. Esto es diferente al caso de la educación básica (primaria) que requerirá para el año 2007 de 121 nuevas aulas, así como el caso de la educación secundaria (media básica) que requiere de 6 aulas nuevas para el año 2007 y 16 para el 2010.

De acuerdo a la oferta, la Mesa de Otay Este requerirá de 15 aulas en el corto plazo (2007), llegando a una demanda de 40 aulas para el largo plazo (2025).

En materia de salud en el corto plazo se requerirá de 4 consultorios de primer contacto y 3 consultorios de hospital, llegando a un requerimiento en el largo plazo de 14 consultorios de primer contacto y 44 de hospital.

Entre los rubros con mayores carencias están los espacios deportivos, ya que a pesar de la construcción de la Ciudad Deportiva, para el largo plazo se prevé la necesidad de tener 8.89 has de nuevos espacios deportivos, los que deben distribuirse equilibradamente en el territorio, ya que actualmente están concentrados en el Distrito 1 (Garita de Otay-La Pechuga).

Cuadro 4. Requerimientos de equipamiento urbano (Unidades Básicas de Servicio)

Elemento	Superficie actual	UBS requeridas para el 2007	UBS requeridas para el 2010	UBS requeridas para el 2025
Educación preescolar	Aula	0	0	101
Educación básica	Aula	121	183	521
Educación media básica	Aula	4	16	84
Educación media superior	Aula	0	0	0
Educación superior	Aula	15	19	40
Salud (Centro de salud)	Consultorio	4	6	14
Salud (hospital)	Consultorio	3	10	44
Asistencia social	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	15,300	18,150	33,350
Recreación	Superficie	7,000	13,700	50,200
Deporte	Superficie	0	0	88,900
Administración pública	Superficie construida	1,350	2,000	5,350
Comercio	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	17,850	20,250	33,100
Comunicaciones	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Servicios urbanos	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	4,700	7,200	20,600
Biblioteca pública	Sillas	500	600	810
Casa de cultura	Casas	1	1	2

Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema Normativo de la SEDESOL.

Destaca también el tema de asistencia social, donde se requiere de instalaciones para atender a grupos vulnerables, teniendo déficit importantes en el corto plazo (3.06 has de suelo y 33,350 m<sup>2</sup> de construcción), los que deben ubicarse principalmente en los Distritos 5 y 6.

En materia de recreación se tendrán también importante déficit en el largo plazo, los que deben atenderse tanto en los Distritos 5 y 6, como aprovechando espacios en el Distrito 7, con el fin de cubrir dicho déficit y al mismo tiempo preservar espacios con valor ambiental.

En materia de administración pública es necesario tomar en cuenta la necesidad de construir instalaciones para la nueva Delegación, así como para las Subdelegaciones correspondientes, por lo que se considera un déficit de 1.07 has y 5,350 m<sup>2</sup> de construcción.

Respecto al comercio se considera necesaria la construcción de equipamientos para el abasto y para comercio, los que podrán darse de forma prioritaria en los corredores urbanos principales, particularmente en las zonas con mayores carencias, los cuales deberían sumar 33,100 m<sup>2</sup> de construcción.

Respecto a los servicios urbanos destaca la carencia de una estación de bomberos, elemento indispensable para atender incendios en las zonas populares, así como en las industrias y así atender de forma eficiente estas situaciones.

#### Cuadro 5. Requerimientos de suelo para equipamiento urbano

Elemento	Superficie actual	Déficit o superávit para el 2007	Déficit o superávit para el 2010	Déficit o superávit para el 2025
[Redacted data]				

Fuente: Elaboración propia con base en el escenario impulso-equilibrio.

La superficie de suelo requerida para equipamiento se estimó con base en la población que se espera en la Mesa de Otay Este, que es del orden de 112,148 personas, más el déficit determinado para este momento. De acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social, se calcula que se requieren de 62.87 hectáreas de suelo para equipamiento en el año 2025, las que deben preverse en el corto plazo para evitar su ocupación por otros usos.

**Cuadro 6. Requerimiento de Servicios Básicos en la Mesa de Otay Este 2004-2025**

Servicio	Norma	Cantidad	Unidad
Agua potable	215 litros/hab/día	279	Litros por segundo
Energía eléctrica	0.5 KVA/hab	56,073	KVA

Fuente: CEDUV-SUMA.

**Cuadro 7. Requerimiento de Suelo para Vialidades en la Mesa de Otay Este (has)**

Tipo de vialidad	2004-2007	2007-2010	2010-2025	Total
Vialidades urbanas	14.5	15.1	31.8	61.4
Total	14.5	30.1	31.8	76.4

Fuente: Elaboración propia con base en el escenario impulso-equilibrio.

Con base en las etapas de ocupación de la zona de estudio, en materia de vialidades se consideran los siguientes requerimientos de suelo:

Para el período 2004-2007 se requerirá enfrentar los rezagos en materia de pavimentación de las zonas de reciente ocupación, así como alrededor de 14.5 has de vialidades.

Para el período 2007-2010 se prevé que se requerirá de 15.1 has de vialidades para la zona urbana y 15 has para la integración vial al nuevo cruce fronterizo Otay II.

---

## III NIVEL ESTRATÉGICO NIVEL NORMATIVO

---

### 3.1 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

---

#### 3.1.1 Políticas de desarrollo urbano

Las políticas que se enumeran, surgen como respuesta posible a los problemas de mayor significación que se relacionan con la infraestructura, el equipamiento, el transporte y la seguridad del individuo y la propiedad. La estructura urbana y las normas de desarrollo propuestas en este Programa Parcial están dirigidas a orientar el papel de la zona Mesa de Otay Este como elemento estratégico para el desarrollo de Tijuana, aprovechando su localización y su potencial como nodo de intercambio de transporte, de actividad industrial, así como su función habitacional.

Este Programa Parcial dará impulso a los siguientes elementos:

*Cruces fronterizos.* Se dará prioridad a las acciones que permitan el mejoramiento del funcionamiento de la actual Garita de Otay, así como la construcción, integración vial y urbana de la nueva Garita de Otay II, contemplando los espacios necesarios para su funcionamiento adecuado, así como los usos del suelo compatibles con las actividades relacionadas con los cruces fronterizos, que se ubicarán en las zonas y corredores con mejores condiciones para tal fin.

*Zona industrial.* Se impulsará la consolidación de la zona industrial como el elemento generador de empleo más importante de la Mesa de Otay Este, particularmente a través de industria de alta tecnología no contaminante y de bajo riesgo, mejorando sus condiciones de funcionamiento, sobre todo respecto a sus vialidades, transporte público e imagen urbana.

*Protección de los cauces en los cañones.* Es necesario considerar que el este de la zona de estudio presenta restricciones a su desarrollo por la presencia de altas pendientes, pero de forma particular por los cauces existentes, mismos que si bien sirven para escurrimientos intermitentes, deben ser preservados evitando su ocupación por los riesgos latentes durante las precipitaciones extraordinarias.

*Zona de preservación.* Se dará prioridad a la preservación de la zona noreste (Distrito 7) para evitar su ocupación por usos urbanos a partir de la cota 300 metros sobre el nivel del mar, así como en las zonas cercanas a la línea internacional y las que tienen mayores pendientes, así como peligro de deslaves.

*Consolidación de zonas habitacionales al oeste.* Se impulsará un desarrollo mixto que incluya zonas con densidad alta y media para responder así a la demanda de vivienda en los segmentos medios no satisfecha en Tijuana, así como a la necesidad de servicios y actividades que fortalezcan la economía local y regional.

### 3.1.2 Objetivos generales

- Establecer el marco para una adecuada gestión de los tres órdenes de gobierno en materia de desarrollo urbano en la Mesa de Otay Este, así como para la dimensión binacional.
- Impulsar de forma ordenada y sustentable la vocación de la Mesa de Otay Este como centro de intercambio de bienes, servicios y personas, apoyando acciones que mejoren la eficiencia de la actual Garita de Otay y que permitan el establecimiento de la nueva Garita de Otay II.
- Atender de manera integral la problemática de las colonias populares localizadas mediante la conformación de barrios con sus necesidades cubiertas en materia de infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios
- Propiciar la generación de una oferta de suelo y vivienda al alcance de los pobladores de bajos recursos, ya sea dentro o fuera del área de aplicación del Programa Parcial.
- Proponer acciones para mejorar las zonas habitacionales con las condiciones más bajas de habitabilidad en la zona de aplicación para que cumplan con los estándares mínimos en materia de infraestructura, servicios y equipamiento.
- Plantear acciones y diseñar instrumentos que permitan preservar las áreas de conservación ecológica al noreste del polígono de aplicación del Programa Parcial (Distrito 7) y evitar la ocupación en zonas de alto riesgo, particularmente los cañones.
- Establecer las condiciones más adecuadas para el desarrollo de actividades productivas enfocadas a la industria de alta tecnología, los servicios relacionados con el cruce fronterizo y las que permitan generar una economía local en las zonas populares.
- Mejorar la accesibilidad y movilidad de la población y los bienes, tanto los relacionados con el cruce fronterizo, como los de carácter urbano local y regional, impulsando de forma prioritaria la presencia de transporte público.

### 3.1.3 Horizontes de planeación

El horizonte de planeación a largo plazo es para año 2025. Para un mejor seguimiento de este Programa Parcial se considera que el corto plazo será entre 2004 y 2007, coincidiendo con el período del gobierno municipal; mientras que el mediano plazo se considera entre los años 2007 y 2010. Con base en estos horizontes se han elaborado los escenarios demográficos, así como los pronósticos de los diferentes equipamientos y servicios, así como la programación del presente Programa Parcial.

### 3.1.4 Metas

#### Corto plazo (2004-2007)

- Aumentar la densidad bruta de población en el polígono de aplicación del Programa Parcial de 33.34 habitantes por hectárea a 48.5 habitantes por hectárea, permitiendo de forma prioritaria la densificación de los Distritos 5 y 6, y deteniendo el proceso de despoblamiento del Distrito 1, impulsando la ocupación de la zona de la Pechuga, mediante el desarrollo de una Plan Maestro que contemple la redensificación de forma vertical con densidades brutas máximas de hasta 445 habs/ha.
- Realizar las acciones que permitan la desocupación de los cauces de los cañones Las Torres 1 y 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar, invadidos con usos urbanos, previendo medidas para evitar su reocupación.
- Desarrollar el proyecto y construcción del Centro de Convenciones en La Pechuga.
- Realizar acciones de mejoramiento integral de barrios que permitan atender la problemática de los Distritos 5 y 6.
- Mejorar los niveles de servicios en las principales vialidades y nodos, particularmente los ubicados en los Distritos 1, 2 y 4.
- Llevar a cabo las acciones de mejoramiento de las condiciones de rodamiento, infraestructura hidráulica e imagen urbana de las zonas industriales (Distritos 1 y 4).
- Realizar acciones en materia de vivienda para hacer frente a las necesidades por incremento demográfico, precariedad y hacinamiento.
- Lograr abatir los déficits en agua potable y drenaje para que estén por debajo del 15% en el polígono de estudio.
- Construir las instalaciones de la nueva Delegación Centenario.

#### Mediano plazo (2007-2010)

- Aumentar la densidad de población de la zona de aplicación del Programa Parcial a 54.9 habitantes por hectárea, logrando la ocupación de los baldíos intraurbanos.
- Construir la nueva Garita Otay II, así como llevar a cabo las obras que permitan su integración vial con la ciudad y su región.
- Realizar las obras para la creación de la Ciudad Deportiva en el Distrito 1.
- Realizar acciones en materia de vivienda lazo para hacer frente a las necesidades por incremento demográfico, precariedad y hacinamiento.

- Llevar a cabo el mejoramiento vial y pavimentación de las vialidades primarias y secundarias al interior de la zona de estudio, particularmente en el Distrito 5 y 6.
- Realizar las acciones que permitan disminuir el déficit de equipamiento, particularmente en los rubros de salud, educación, recreación y deporte.
- Lograr la disminución del déficit en agua potable y drenaje para que estén por debajo del 10% en el polígono de estudio.

**Largo plazo (2010-2025)**

- Aumentar la densidad de población para llegar en el largo plazo a los 89.6 habitantes por hectárea en promedio dentro de la zona de aplicación del Programa Parcial, para así tener un aprovechamiento más eficiente del suelo.
- Abatir completamente el déficit existente y hacer frente a las nuevas demandas de agua potable, drenaje y electricidad a la totalidad de las viviendas en la zona de estudio.
- Realizar 6 mil acciones en materia de vivienda en el largo plazo para hacer frente a las necesidades por precariedad, hacinamiento y envejecimiento.
- Instrumentar las acciones que permitan la integración de 62 hectáreas para equipamiento para atender las necesidades en la materia en el largo plazo.
- Preservar y rescatar las áreas con valor ambiental ubicadas al este de la zona de aplicación del Programa Parcial en el Distrito 7.

Coincidiendo con el escenario de impulso-equilibrio expuesto en el apartado de pronóstico se presenta a continuación el escenario demográfico que fue elegido para que este Programa Parcial sea congruente con los planteamientos del PDUPT 2002-2025.

**Cuadro 8. Horizontes de población para La Mesa de Otay Este**

Horizonte	Población Total	Población Urbana	Densidad (hab./ha)
Población (2004)	99,026	20,470	4.1
Mediano plazo (2010)	129,346	15,098	3.9
Largo plazo (2025)	211,174	40,440	3.6

Fuente: SUMA, S.C. 2005



Con base en lo anterior se puede concluir que para el año 2025 la zona considerada como urbanizable por el Programa estará ocupada en su totalidad, con una superficie total de 1,783 hectáreas y una densidad bruta de 118.4 habitantes por hectárea. (Ver plano E-5)

### 3.1.5 Estrategia urbana

La imagen objetivo esperada al final del cumplimiento de los objetivos del presente Programa la zona de Otay Este es que se convierta en una zona con una economía asociada a los cruces fronterizos y a la industria de alta tecnología que ofrecerá a sus habitantes las condiciones básicas de bienestar necesarias para llevar una vida digna y segura que asegure la sustentabilidad en los ámbitos económico, social, ecológico, demográfico y cultural. Para alcanzar tal imagen objetivo, la estructura urbana deberá ser funcional, segura y ordenada.

La estructura urbana será funcional ya que deberá permitir un desarrollo eficiente, dinámico e integrado de la actividad económica y turística, aprovechando la accesibilidad de la zona y su potencialidad económica.

La funcionalidad de la estructura urbana se manifestará en su capacidad y eficiencia para proveer a los pobladores de todos los recursos, servicios y equipamientos urbanos necesarios para vivir dignamente. Esto se logrará a partir de la promoción de vivienda de densidad media y popular, enmarcada en la política de aprovechamiento del suelo bajo un esquema que optimice la construcción de infraestructura.

Este patrón de asentamiento tendrá entre sus prioridades el impedir de manera firme y resuelta la aparición de asentamientos irregulares y al mismo tiempo promover el rescate y acondicionamiento de las zonas no urbanizables. El desarrollo urbano, regulado a través de la normatividad dictada por este mismo Programa, no permitirá el incremento de los rezagos en infraestructura urbana ni demás ineficiencias. Para ello se plantea un desarrollo por etapas, para que así pueda restringirse la tendencia a la dispersión y canalizar así las tendencias de crecimiento.

Para lograr estos tres principios se proponen las siguientes líneas estratégicas generales de actuación:

- **Sustentabilidad**, para lograr una ocupación urbana adecuada disminuyendo los riesgos para el patrimonio y la vida de las personas.
- **Rehabilitación zonas populares**, creando barrios con niveles aceptables de bienestar del hábitat, a través del equipamiento, infraestructura y servicios necesarios.
- **Desarrollo económico**, que se logrará principalmente a través de la industria de alta tecnología y servicios asociados a los cruces fronterizos, así como a través del impulso de una base económica local que fomente un sector terciario competitivo que atienda las necesidades de la población residente y flotante.

- Centro de intercambio, de bienes, personas y servicios, consolidándola como una zona permeable a través de una adecuada estructura vial y transporte adecuado y suficiente.

Para la estrategia de Sustentabilidad se tienen las siguientes líneas de estrategia:

*Impedir la ocupación urbana de las zonas con valor ambiental y/o riesgo.*

Se deberá impedir la ocupación de los cañones, de las zonas por arriba de la cota 300 metros sobre el nivel del mar, de las zonas cercanas a fracturas y fallas, así como las de importancia ambiental.

*Dar a los cañones usos compatibles con su función para evitar su reocupación.*

Para evitar la reocupación de los cañones, para lo que será necesario darles usos compatibles con sus características topográficas, las cuales podrán ser de índole recreativa o para la construcción de vialidades.

Esta estrategia permitirá cubrir varios fines:

Se evitará la invasión o reocupación de los cauces de los cañones, puesto que tendrán algún uso (ya sea como zonas verdes o vialidades), así como la vigilancia tanto del Ayuntamiento como de asociaciones civiles o patronatos.

Se mitigarán los riesgos inherentes a la ocupación urbana de estas zonas, ya que en el caso de las vialidades los escurrimientos se conducirán a través de colectores marginales, mientras que los de uso recreativo permitirán su flujo libre, disminuyendo el riesgo por eventos que puedan afectar la vida y patrimonio de las personas.

Disminuirán los problemas ambientales tales como la contaminación ambiental por desechos sólidos, líquidos, emisiones a la atmósfera, así como por el deterioro por la pérdida de masa vegetal.

Se podrá respetar una zona federal por restricción que debido a los problemas de vigilancia han sido ocupadas con usos compatibles, dando así cumplimiento también a la normatividad municipal.

Se aprovecharán estas zonas para lograr mejorar la integración urbana de la Mesa de Otay Este, así como las ligas de integración vial con la nueva Garita, bajo un esquema que permite también la recuperación de los taludes con la instalación de la vegetación.

*Establecer reservas territoriales acordes a las características de la demanda*

En virtud de que la invasión de las zonas con valor ambiental se ha dado en gran medida por la carencia de una oferta de suelo adecuada a las características de las demanda, será necesario impulsar la creación de reservas territoriales enfocadas a los grupos con menores ingresos, aprovechando la presencia de lotes baldíos al interior del área urbana, así como la porción del Distrito 7 que tiene aptitud para alojar usos urbanos.

Estas reservas deberán crearse principalmente por medio de asociaciones entre propietarios del suelo y las autoridades municipales de forma tal que se garanticen los mínimos de bienestar para la población que las ocupe.

En paralelo deberá impulsarse la vivienda en renta como una alternativa para este tipo de población, lo que podrá darse dentro de las zonas habitacionales existentes.

Para complementar lo anterior es necesario fomentar el aprovechamiento de las áreas urbanas, para lo cual se permitirán mayores densidades en los Distritos 5 y 6 en el polígono de aplicación del Programa Parcial, particularmente en las zonas habitacionales populares de éstos que han tenido un patrón de ocupación relativamente disperso. La mayor densidad se logrará permitiendo más de una vivienda por predio, lo que apoyará no solo el alquiler, si no los procesos de desdoblamiento de las familias que se presentan ya por la conformación de nuevas familias derivadas del núcleo familiar original. Por otra parte respecto al Distrito 1 en la zona de la Pechuga o ZEDEC una vez contando con el Plan Maestro de Diseño Urbano y/o Programa Parcial de desarrollo, se permitirá la redensificación e intensificación del suelo mediante el desarrollo de edificios residenciales de tipo vertical permitiendo una densidad neta máxima de hasta 741 hab/ha, asimismo se propiciara el desarrollo de edificios verticales asociados con la actividades turísticas y de negocios afines al centro de convenciones.

*Establecer instrumentos para hacer sustentable financieramente la conservación.*

Una de las razones principales por las que no es posible lograr la conservación de las zonas con valor ambiental es la falta de recursos públicos para este fin, es por ello que una de las estrategias fundamentales de este Programa Parcial se dirige hacia el establecimiento de instrumentos fiscales, normativos, jurídicos y financieros que permitan una conservación financieramente sustentable, es decir, generar los recursos necesarios sin que esto implique grandes erogaciones provenientes de los recursos públicos.

Las experiencias en este sentido han sido relevantes en el ámbito internacional, destacando el uso de instrumentos como el sistema para la transferencia de los derechos de desarrollo que se les otorga derechos de construcción a los propietarios de suelo que no pueden desarrollar sus predios por su valor ambiental, por lo que estos derechos virtuales que no pueden aplicar a su predio, pueden cederse a propietarios ubicados en otras zonas de la ciudad que desean construir por encima de lo indica la normatividad vigente.

En la sección de instrumentación se incluye una propuesta en materia de sistema de transferencia de derechos de desarrollo que permita generar recursos para permitir la conservación del área ubicada al noreste del presente Programa Parcial de forma financieramente sustentable.

Respecto a la estrategia de rehabilitación zonas populares se propone las siguientes líneas de actuación:

- Promover la participación activa de la población en el mejoramiento de su calidad de vida, ya que en la medida que la población participe en estos aspectos, habrá una mayor potencialidad de enfrentarlos de forma eficaz.
- Fomentar la consolidación de las zonas ya ocupadas promoviendo la apropiación de baldíos, para aprovechar así de forma mas eficiente el suelo aumentando la densidad de población.
- Mejorar las condiciones en materia de equipamiento, infraestructura, medio ambiente, imagen urbana, servicios y vivienda para lograr el establecimiento de condiciones de habitabilidad suficientes.
- Establecer normas que fomenten la mezcla de usos para establecer una base económica barrial en los principales corredores.

Para la estrategia de desarrollo económico se tienen las siguientes líneas de estrategia:

- Apoyar las actividades industriales de alta tecnología y de servicios asociados a los cruces fronterizos a través de la normatividad de los estímulos fiscales y administrativos necesarios.
- Promover la mayor articulación entre la industria y centros académicos de nivel superior y postgrado para lograr mayores sinergias en beneficio de la productividad de la zona industrial y de la vinculación entre egresados y campo de trabajo.
- Mejorar las condiciones de la zona en materia de vialidad y transporte, particularmente las condiciones de rodamiento, la instalación de drenaje pluvial, el aumento de la cobertura, eficiencia y calidad del transporte.
- Establecer las normas que fomenten la mezcla de usos que apoyen la base económica barrial en las colonias populares para disminuir desplazamientos y cubrir sus necesidades básicas.
- Establecer zonas y corredores de actividad que permitan generar actividades económicas locales y regionales tanto las relacionadas con los cruces fronterizos, como las de comercio y servicios especializados.

Respecto a estrategia de centro de intercambio de bienes se tiene las siguientes líneas de estrategia:

- Impulsar la Mesa de Otay Este como un sitio de intercambio de bienes, personas y servicios aprovechando la presencia de la Garita de Otay I y II.
- Establecer acciones en materia de vialidad y transporte público que permitan la separación de los flujos que tienen orígenes y destinos de índole local, regional y binacional, como es el establecimiento de una reglamentación en materia de carga que limite la circulación de este tipo de vehículos a vialidades primarias y

de acceso controlado, impidiendo de forma contundente el uso de las vialidades secundarias y locales en zonas habitacionales.

- Establecer una estructura vial claramente jerarquizada que apoye la estructura actual, sumando las integraciones a la Garita de Otay II por en cañón las Torres 1 y las torres de alta tensión, así como el Cañón Nido de las Águilas como vialidades de acceso controlado, mientras que el Cañón Las Torres 2 se usaría como una vialidad primaria para dar servicio a la zona urbana. Estas vialidades deberán articularse al proyecto del Alamar. Por otro lado, se propone la creación de vialidades secundarias de primer orden en los Distritos 5 y 6.
- Establecer instrumentos fiscales y financieros que permitan a las autoridades locales enfrentar las externalidades negativas derivadas a los cruces fronterizos.
- Establecer normas que fomenten la presencia de usos de suelo relacionados con la función de cruce fronterizo, como son “encierros” para el transporte de carga que incluyan áreas de hospedaje, alimentación, talleres mecánicos, recreación y otros usos compatibles que disminuyan el estacionamiento de este tipo de vehículos en la vía pública.

### 3.1.6 Estructura urbana

En la organización espacial prevista para la zona de estudio para el largo plazo (2025) propuesta los cruces fronterizos tendrán una gran relevancia, ya que serán los principales generadores de viajes tanto de carga como de vehículos particulares. En este sentido, se plantea una estructura urbana que permita su integración vial pero que al mismo tiempo separe los flujos por los cruces fronterizos de los otros motivos de viaje relacionados con las zonas industriales como atractoras de viajes para el trabajo, así como los viajes por estudio y aquellos que se realizan para cubrir otras funciones de carácter urbano local.

En este sentido, se propone la separación total de las vialidades que permitirán acceder a los flujos de carga y turísticos de la Garita de Otay II, de los flujos locales, por medio de soluciones de diseño urbano. Esto permitirá adicionalmente disminuir los efectos negativos de ruido y contaminación derivados de los transportes que se dirigen a los cruces fronterizos.

La nueva estructura urbana se articulará con el resto de la ciudad sin causar impactos negativos en cuanto a disparidad de usos o por falta de integración y continuidad vial. En este caso destaca la articulación de las vialidades propuestas con el esquema vial propuesto para el Arroyo Alamar por las directrices de Desarrollo Urbano correspondientes para así lograr una mejor estructura vial para toda la ciudad, así como con el Corredor Tijuana 2000, elemento indispensable para el funcionamiento de la actual y nueva garita. (ver planos E-1, E-2 y E-4)

Si bien la estructura urbana propuesta respetará la vocación actual de los distintos Distritos que componen el área de aplicación del Programa Parcial, será necesario considerar lo siguiente:

El Distrito 1 (Garita de Otay-La Pechuga) se caracterizará por su dinamismo económico, ya que conservará la Garita actual que operará de forma más eficiente. La zona industrial ubicada al este seguirá con esta función, aunque se permitirán usos compatibles con el uso fronterizo, que se darán bajo condiciones adecuadas de estacionamiento que impidan la ocupación de la vía pública. Existirán mejores condiciones de rodamiento, alumbrado público e imagen urbana, así como de mobiliario urbano y transporte público. En la zona de La Pechuga se tendrán espacios de alto valor inmobiliario que se sumarán al centro comercial existente y que se construirán con base en un Plan Maestro detallado aprobado por la autoridad municipal, donde se propiciaría el mejoramiento de la imagen urbana mediante el desarrollo congruente y armónico de edificios de usos habitacionales, turísticos y de negocios. Este sector se caracterizará también por la presencia de la Ciudad Deportiva que permitirá el mejoramiento de una zona con vocación para el esparcimiento, con un proyecto de integración y los espacios y servicios suficientes para su adecuado funcionamiento.

El Distrito 2 (Nueva Tijuana-Tecnológico) se caracterizará por la convivencia entre zonas habitacionales, comercios y servicios, particularmente aquellos relacionados con aduanas que se darán principalmente en los corredores establecidos para tal fin, destacando los del Boulevard Bellas Artes y la avenida Lázaro Cárdenas. En estas zonas se impedirá el estacionamiento en la vía pública de vehículos de carga, impidiendo la circulación de este tipo de transporte en calles locales. Otro elemento característico de la zona lo constituye la presencia de instituciones de educación media superior y superior, que cuentan con espacios para su ampliación y que serán elementos estratégicos para el desarrollo de la zona, mismos que seguirán generando crecientes demandas en materia de infraestructura, así como mayor impacto vial y de transporte.

El Distrito 3 (Vista Alamar) presenta en su mayor parte zonas habitacionales producidas por programas públicos, por lo que su estructura urbana se conservará a partir de unidades autocontenidas, conectadas principalmente por vialidades perimetrales. La estructura urbana reforzará esta función habitacional, permitiendo mezclas de usos mínimas para satisfacer necesidades de índole local, partiendo de su complementariedad con los Distritos 1 y 2. En esta zona destaca la presencia del cañón vista Alamar que funciona como borde y que será convertido en un espacio recreativo conectado directamente al arroyo Alamar, sirviendo como una primera fase en el proyecto de recuperación eco-hidrológica de esta zona.

El Distrito 4 (Ciudad Industrial) seguirá teniendo una función primordialmente industrial, aunque se propone por este Programa Parcial que su estructura urbana se enriquezca con la presencia de corredores sobre los Bulevares Industrial y Bellas Artes, donde se permitirán usos del suelo mixtos que por un lado permitirán darle mayor vida a la zona y por otro disminuir su carácter "separador" entre zonas. Dentro de este sector destacará la construcción de la nueva Garita Otay II, que será uno de los principales nodos de actividad, por lo que requerirá de espacios complementarios como encierros para el transporte de carga donde sus operadores tengan espacios para hospedaje, alimentación, recreación, así como talleres para reparaciones mecánicas, así como espacios para evitar que este tipo de vehículos ocupen la vía pública.



El Distrito 5 (Las Torres-Nido de Las Águilas) tendrá como principal característica sus usos habitacionales de carácter popular, pero bajo un esquema más ordenado y sustentable. Para tal fin se propone una estructura vial local separada de las vías de ingreso a la nueva Garita, así como la creación de corredores de comercio local para atender las necesidades básicas de la población y disminuir los viajes fuera del Distrito a los mínimos indispensables. Dentro de esta estrategia se considera el establecimiento de agrupamientos de equipamiento vecinal, donde se atiendan principalmente las necesidades de salud, educación, deporte y recreación, sirviendo de elementos articuladores para conformar barrios autosuficientes. Por otro lado, los cañones tendrán funciones de vialidad para el acceso a la Garita de Otay II, además se aprovechará el derecho de vía por las torres de alta tensión para lograr el acceso de los vehículos de carga. Por último es necesario señalar que la propuesta parte de conservar la carretera Tijuana-Tecate como una vialidad de acceso controlado sin posibilidad de integración directa desde el Distrito, con la finalidad de no aumentar la accesibilidad y disminuir así la presión a la ocupación urbana de las zonas altas del Distrito 7.

El Distrito 6 (10 de Mayo-Las Torres) tendrá características similares a las del 6, aunque sus características topográficas permiten la existencia de una traza urbana más regular. Se aprovecharán los principales corredores de transporte para consolidar zonas de actividad económica local, aunque dominarán los usos habitacionales. En este caso destaca también la conservación de la carretera Tijuana-Tecate como una vialidad de acceso controlado sin posibilidad de integración directa desde el Distrito, con la finalidad de no aumentar la accesibilidad. El desarrollo de este Distrito estará profundamente vinculado con la adyacente zona del Alamar, donde deberán plantearse medidas para evitar la ocupación de este importante elemento para la sustentabilidad de Tijuana.

La principal característica del Distrito 7 será que se promoverá la conservación de la mayor parte de su territorio, tanto por su función ambiental, la baja aptitud para la ocupación urbana y su carácter estratégico binacional. Para tal fin, la estructura urbana propuesta plantea su ocupación hasta la cota 300 msnm, para lo cual deberá existir un diseño urbano con muros cerrados que limiten el crecimiento urbano, adicionalmente al uso de instrumentos para generar recursos financieros para la preservación. Por otro lado, destaca la propuesta de una Zona Especial de Desarrollo Controlado que también se considera como un Área Urbanizable No Programada, es decir, sujeta a disposiciones adicionales para su ocupación. Para complementar la propuesta de estructura urbana, el Distrito no tendrá accesibilidad directa desde la carretera Tijuana-Tecate, sino solamente desde el Distrito 5, para así evitar las presiones de ocupación de la zona considerada de preservación.

En lo que se refiere a vialidad se define lo siguiente:

### **3.1.6.1. Integración vial Otay II**

#### **Objetivo General**

Elaborar una propuesta integral con viabilidad técnica, económica y financiera para la integración vial de la Garita Otay II, atendiendo tanto el contexto intraurbano como el interurbano; en la cual se resuelvan las diversas problemáticas propias del tránsito de la zona y se contemplen soluciones viales en función del crecimiento urbano, articulándose a la estructura vial del resto de la ciudad y al sistema regional.

#### **Objetivos específicos**

Se analizan técnicamente las opciones de acceso vehicular e integración vial de la Garita que permitan a través de su trayecto, cumplir con los siguientes aspectos:

#### **Mejoramiento y enlace regional**

- Mejorar el funcionamiento de los flujos viales y del tránsito vehicular con las obras necesarias para soportar el crecimiento urbano y la dinámica del cruce fronterizo.
- Establecer una estructura vial primaria funcional y atractiva que integre las vialidades regionales y que separe los flujos urbanos de los de carga; así como, los relacionados con los cruces fronterizos, los de carácter regional y local.

#### **Mejoramiento de la zona urbana e integración del sistema vial de la ciudad.**

- Proponer medidas que fortalezcan el sistema vial integrando a las áreas en crecimiento y específicamente a zonas marginadas de la ciudad.
- Conducir el flujo vehicular de carga a través de rutas alternas que permitan, una vez instalada la Garita Otay II, desconcentrar el tránsito del Blvd. Bellas Artes; a su vez, permitir la conexión del transporte foráneo de paso en la zona, a partir del enlace con la carretera Tecate-Tijuana y el libramiento Tijuana-Rosarito 2000.
- Desarrollar las opciones de integración vial en función del aprovechamiento de la infraestructura existente, derechos de vía previamente definidos y su utilización para la extensión de redes de servicios urbanos.
- Desarrollar dos escenarios comparativos de operación para la opción vial que albergue características con posibilidades de costear las obras de uso exclusivo de la Garita, mediante el pago de cuota por derecho de paso, contra la opción de absorber el costo absoluto de las obras para beneficio de la ciudad.
- Evaluar la viabilidad económica y financiera de la opción de integración vial que cumpla con los objetivos propuestos.
- Seleccionar la propuesta que reúna los requisitos de viabilidad económica y financiera.

### 3.1.6.2 Problemática vial actual

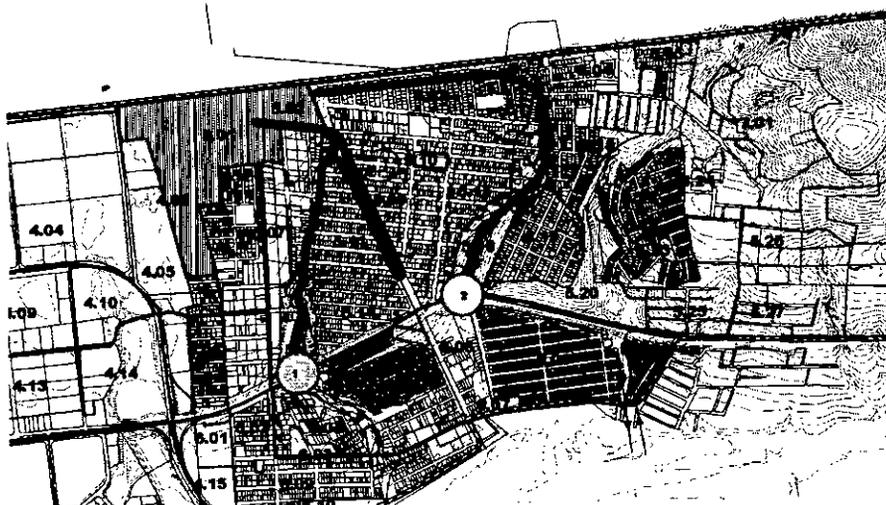
En lo que respecta a las vialidades existentes, su capacidad ha sido rebasada por el volumen vehicular que transita en la zona, ya que existe una mezcla de vehículos de carga, ligeros y de transporte público; saturando las vialidades principales de acceso en la zona; aunado a esto, se tiene la intensificada movilidad de peatones; situación que repercute en deficiencias en la operación que se refleja en mayores demoras.

### 3.1.6.3 Alternativas de integración vial

Por lo antes descrito es importante implementar una alternativa de cruce hacia los Estados Unidos de América; facilitando así, una mejor distribución del tránsito que se mueve en la zona, mayor seguridad, comodidad y orden; teniendo como fin el reducir los costos de operación y demoras de cruce, para todo el tránsito vehicular que tiene la necesidad de realizar la maniobra de cruce, como también para los usuarios.

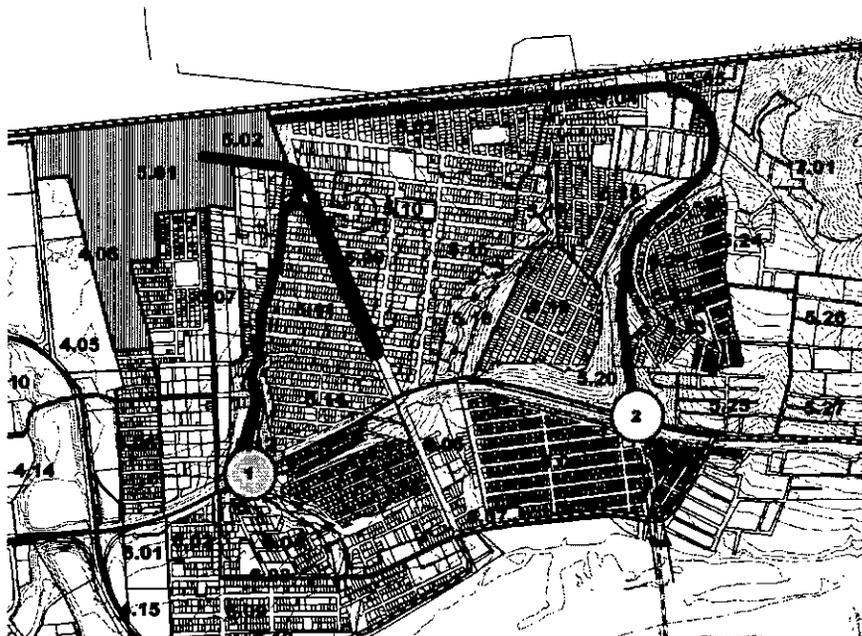
**Alternativa A.** El acceso para transporte comercial, nace en la intersección con la Carretera de Cuota Tijuana- Tecate, para posteriormente tomar por Cañón Las Torres y después se integra al Derecho de Vía de las Torres de CFE, continuando hasta llegar a la Garita Otay II, en lo que respecta al acceso para transporte turístico mismo que nace en la intersección con la Carretera de Cuota Tijuana-Tecate, para posteriormente tomar el Arroyo Escondido hasta llegar a la línea internacional y continuar paralela a esta última y llegar a la Garita de Otay II.

Alternativa "A" Garita Otay II



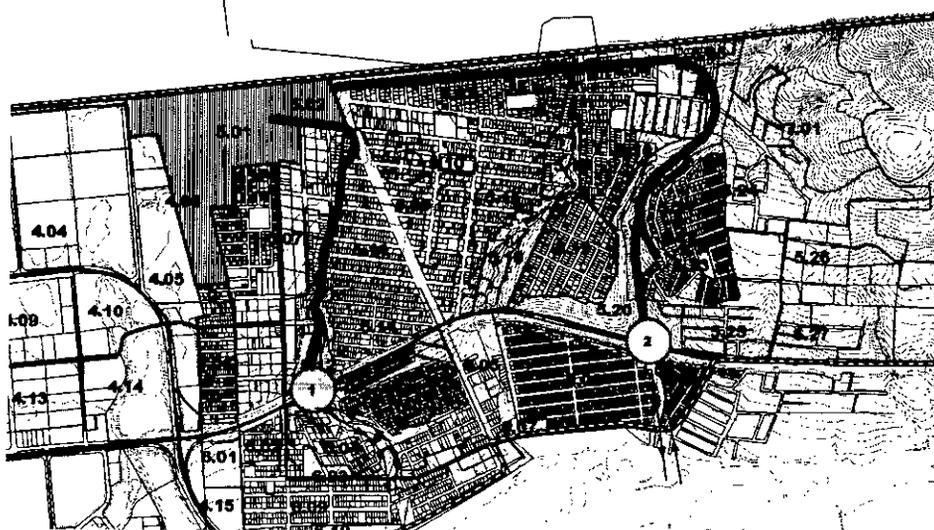
**Alternativa B.** El acceso para transporte comercial, nace en la intersección con la Carretera de Cuota Tijuana- Tecate, para posteriormente tomar por Cañón Las Torres y después integrarse al Derecho de Vía de las Torres de CFE, continuando por este hasta llegar a la Garita Otay II, en lo que respecta al acceso para transporte turístico mismo que nace en la intersección con la Carretera de Cuota Tijuana-Tecate, para posteriormente tomar el Cañón de Las Águilas a hasta llegar a la línea internacional y continuar paralela a esta última hasta llegar a la Garita de Otay II.

Alternativa "B" Garita Otay II



Alternativa C. En esta alternativa, el acceso de entrada hacia la garita, tanto para el transporte comercial como para el turístico, inicia en la Carretera de Cuota Tijuana-Tecate, posteriormente toma el Cañón de Las Águilas hasta llegar a la línea internacional y continuar paralela a esta última para llegar a la Garita de Otay II. La salida de la garita hacia la estructura vial de la ciudad, nace en la garita para tomar el Cañón Las Torres hacia el sur hasta conectarse con la Carretera de Cuota Tijuana-Tecate, para formar una intersección vial en ese punto.

Alternativa "C" Garita Otay II



### Esquema de Evaluación.

Los criterios y esquema de evaluación de las alternativas de integración, fueron respaldados y aprobados en base a los parámetros técnicos, normativos y socioeconómicos e impactos sociales de cada una de las tres propuestas; planteadas en forma conjunta, por el equipo consultor y personal del IMPLAN (incluyendo el Director y Subdirector Técnico). Las alternativas se presentaron a autoridades de los tres órdenes de gobierno, de los Estados Unidos y otros actores sociales.

Por lo tanto, con la finalidad de buscar el mejor trazo posible con la menor cantidad de afectaciones para lograr el derecho de vía; así como, reducir los impactos sociales y ambientales negativos en la zona. Además de conducir el flujo vehicular de carga a través de rutas alternas, que permitan una vez instalada la Garita Otay II desconcentrar el tránsito del Blvd. Bellas Artes; a su vez, lograr la conexión del transporte foráneo a la zona a partir del enlace con la carretera Tecate-Tijuana y el libramiento Tijuana-Rosarito 2000.

Por lo anterior, la propuesta deberá también ser congruente en relación a las políticas, estrategias y acciones de infraestructura vial planteadas en los diferentes programas que están en el área de influencia, como lo son: El Plan Parcial de Otay y del Alamar. Es importante que la propuesta contemple como acciones complementarias a la integración, la incorporación del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 a la Garita Otay II, ya que forma parte integral del corredor internacional formado por las Carretera 905, 125 y la ruta estatal 11, que comunican la estructura vial estatal de California con la Garita proyectada Otay II y con el corredor 2000. Así como la liga del Blvd. Alamar y el Bulevar Las Torres para generar una distribución eficiente de los flujos viales.

Posteriormente se llegó a la conclusión de realizar el planteamiento de las tres alternativas de integración a la Garita Otay II antes descritas para su evaluación, definición y viabilidad de acceso.

### Tabla de Evaluación

- A. Esta alternativa consiste en utilizar el Cañón Las Torres y Derecho de Vía de Torres de CFE. Para transporte comercial y el Arroyo Escondido para transporte turístico
- B. Esta alternativa consiste en utilizar el Cañón Las Torres y Derecho de Vía de Torres de CFE. Para transporte comercial y el Canon de Las Águilas para transporte turístico
- C. Esta alternativa consiste en utilizar el Cañón de Las Águilas como acceso a la garita tanto para transporte comercial como turístico, y el cañón de Las Torres como salida de la garita hacia la infraestructura vial de la zona, tanto para transporte comercial como para el turístico.

Características	Alter. A	Alter. B	Alter. C
Impacto vial	C ½	C	C
Tiempos de espera			
Capacidad vial			
Niveles de servicio aceptables a largo plazo			
Aprovechamientos de derechos de vía existentes	C 1/2	C	C
Distribución del flujo por motivo de viaje del transporte turístico y comercial	C 1/2	C 1/2	C
Impactos viales a la estructura vial principal	C	C	C
Capacidad de alojamiento	C 1/2	C	C
Condiciones de topografía	C ½	C	C
Pendientes adecuadas al tipo de tráfico			
Cortes y terraplenes			
Cumplir con la normatividad técnica establecida y vigente	C	C	C
Congruencia con la planeación urbana local	C 1/2	C 1/2	C
Costos	C	C 1/2	C 1/2
Costo-beneficio al 2025	C 1/2	C ½	C
Costos de construcción	C	C 1/2	C ½
<b>Impacto social</b>	N	C 1/2	N
Afectación a predios particulares	N	C ½	C
Afectación a zonas de reserva o recreación	C 1/2	C 1/2	C 1/2
Contaminación atmosférica por fuentes móviles	N	N	C
Mejoramiento de la calidad ambiental en general de la zona	N	N	C
afectación de áreas de valor ambiental o riesgo	C	C ½	C

C...Cumple

½ Cumple parcialmente

N. No cumple

Como podemos observar, una vez realizada la evaluación de cada una de las alternativas de integración a la Garita de Otay II, la alternativa "C" que consiste en utilizar El Cañón Las Águilas como acceso hacia la garita, tanto del transporte comercial como el turístico, y El Cañón de Las Torres para la salida de la garita Otay hacia la liga con la infraestructura vial de la ciudad, tanto para el transporte comercial como para el turístico. Siendo la Alternativa C, la que arrojo mejores resultados, apegados a los alcances y objetivos planteados para la sustentabilidad del proyecto, cumpliendo con los elementos técnicos y socioeconómicos establecidos para tal efecto.

Nota: El contenido del "Estudio de Integración Vial para la Garita de Otay Este II" documento elaborado al paralelo con este programa parcial se registrara en el Registro Publico del Propiedad y del Comercio para su consulta, seguimiento e implementación de entidades públicas y privadas.

---

## IV NIVEL NORMATIVO

---

### 4.1 NORMATIVIDAD

---

#### 4.1.1 Estrategia Normativa

La estrategia normativa de este Programa Parcial pretende reforzar los objetivos establecidos para lograr una ocupación urbana segura, eficiente y sustentable: para lo anterior el planteamiento de la distribución de los usos de suelo y las normas a las que éstos deberán sujetarse debe considerar la disminución de riesgos para la población evitando para ello la incompatibilidad de usos.

El bienestar y mejoramiento económico de la población de la zona se favorecerá mediante la dotación del equipamiento que la misma requiere, así como mediante la creación de centros de barrio que propicien la integración comunitaria. En cuanto al uso comercial en estas zonas se buscará un desarrollo del comercio básico y una mayor mezcla de usos que puedan apoyar la economía de las familias.

Por otro parte, debido a la vocación industrial de la zona y al desarrollo que implicará la construcción de la nueva Garita, la reglamentación del uso industrial y de los usos complementarios al mismo se vuelve de primordial importancia.

Además de los planteamientos señalados en este apartado, la normatividad de la zona se apegará a lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tijuana 2002-2025.

La elaboración de la normatividad de la zona se apoyó en un sistema de información geográfica, que se alimentó con los resultados de un trabajo de campo, durante el cual se levantó el uso de suelo a nivel de predio, de aproximadamente 17,000, predios que componen la zona. La información recopilada en cuanto a usos, niveles de construcción, etc. Se procesó en una base de datos, y sirvió como referencia para la formulación de las matrices de compatibilidad.

Lo anterior conjugado con los aspectos de accesibilidad, infraestructura de servicios y vial y por tanto potencialidad de la zona permitió el establecimiento de 7 sectores, cada uno con sus características con respecto al uso de suelo.

##### 4.1.1.1 Disposiciones Generales

Todos los usos de suelo que pretendan establecerse dentro del área definida por este Programa Parcial deberán cumplir, a reserva de las disposiciones específicas, con los siguientes requerimientos generales:

### **1. En materia de usos del suelo**

Las acciones de urbanización y edificación autorizadas se identifican por su uso predominante indistintamente del régimen de propiedad que tengan, clasificándose en los siguientes tipos:

- Habitacional
- Industrial
- Comercio
- Servicios
- Equipamiento
- Mixto
- Zona Especial

### **2. En materia de normatividad aplicable**

Todo uso deberá respetar las normas y especificaciones de urbanización y edificación conforme a las leyes y reglamentos aplicables en la materia, tanto de carácter local como federal.

### **3. En materia de usos no considerados**

Todo uso que no esté considerado en la carta urbana y/o en la matriz de compatibilidad de zonificación, deberá apegarse a la normatividad vigente para determinar la factibilidad de su existencia.

### **4. En materia de impacto urbano**

Los proyectos que puedan implicar modificaciones de trascendencia para el entorno en el que se ubican, o que por sus condiciones de operación representen algún grado de riesgo para la comunidad, requerirán de la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano, que determinará las medidas de mitigación de los impactos negativos que deberán realizarse con cargo al promovente.

Prever los impactos físicos, ambientales, económicos, sociales y urbanos que genera la urbanización en las distintas áreas y sus zonas de influencia, estableciendo y financiando las medidas de mitigación que en su caso se determinen para su adecuada integración.

### **5. En materia de riesgo:**

El establecimiento de instalaciones y equipamientos en todo el polígono deberá evitar el uso de áreas con pendientes mayores del 30%, con problemas de accesibilidad o limitaciones de índole física.

Toda acción u obra de urbanización y/o edificación, que pretenda localizarse en terrenos vulnerables o susceptibles a la inestabilidad física, o que pueda sufrir el efecto de fenómenos meteorológicos, sísmicos, así como ocasionar daños físicos a terceros, deberá presentar ante la autoridad competente los estudios técnicos específicos que cada caso requiera para establecer las medidas de mitigación correspondientes.

Toda acción u obra de urbanización y/o edificación, que pretenda desarrollarse arriba de la cota 300 metros sobre el nivel del mar, sólo podrá realizarse siempre y cuando sea considerada como permitida por el presente Programa, para lo cual el desarrollador deberá invertir tanto en la infraestructura para llevar el agua arriba de dicha cota, como en las obras para desalojar y/o tratar el agua residual correspondiente.

Para prever la existencia de riesgos potenciales y como apoyo en la dictaminación y solicitud de estudios técnicos geológicos, geofísicos y de mecánica de suelos ó de tipo estructural, la autoridad se auxiliará de los planos correspondientes para la localización de fallas, las zonas con deslizamientos reiterativos, las zonas de licuación de vulnerabilidad sísmica, así como el Plano D-2 de Aptitud Territorial.

Las autorizaciones de movimientos de tierra para cualquier obra pública o privada se apegarán a lo establecido en el Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrenos en el Municipio de Tijuana, B.C. y las Normas de Movimiento de Tierra correspondientes.

Se requerirá opinión técnica del IMPLAN para determinar si se puede exceptuar la obtención de licencia de nivelación, extracción o por movimientos de tierra en los siguientes casos: 1) nivelación sin peligro aparente para propiedades públicas o privadas; y 2) Excavaciones para pozos, túneles y acometidas para servicios públicos.

#### **6. En materia de estacionamiento y vialidad:**

Todo uso y destino propuesto requerirá la presentación de estudios de ingeniería de tránsito y proyecto de geometría vial para solucionar conflictos en el tránsito vehicular, establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona en que se pretenda ubicar.

Todo proyecto de edificación deberá contar con el área de estacionamiento determinada en la normatividad contenida en el presente Programa Parcial dentro de las Normas generales para todos los Distritos dentro del Programa Parcial. Los cajones de estacionamiento podrán ubicarse al interior o colindantes al predio, perteneciendo al mismo propietario, y sin generar conflictos con el tránsito vehicular y el peatonal.

Se deberá prever y evitar los problemas y congestionamientos viales, sean estos de carácter temporal o permanente.

Los usos comerciales, de servicios e industriales sobre vialidades primarias y secundarias, deberán contar con área de carga y descarga al interior del predio.

El acceso de los vehículos de carga a zonas industriales deberá ser por las vialidades primarias determinadas por el presente Programa Parcial, y no tendrán acceso por zonas habitacionales o de servicios.

#### **7. En materia de equipamiento**

Todo desarrollo urbano, comercial, o habitacional unifamiliar y multifamiliar, indistintamente al régimen de propiedad a que esté sujeto, deberá prever las superficies necesarias para el equipamiento público de los habitantes de acuerdo a las indicaciones del Programa Parcial, del Ayuntamiento y demás disposiciones aplicables, además deberá incluir proyectos de paisaje, urbanización, forestación y tratamiento de espacios abiertos.

Las áreas de donación deberán situarse de manera accesible al público y deberán contar con acceso franco a la vía pública. Ninguna donación resultante de una acción de urbanización y edificación estará situada en derechos de vía de infraestructura, servidumbres públicas, en zonas de protección o no aptas para desarrollo urbano.

#### **8. En materia de accesibilidad:**

La autoridad vigilará que las instalaciones, edificaciones y sus modificaciones correspondientes, contemplen facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad, de conformidad con las disposiciones aplicables en la materia.

#### **9. En materia de infraestructura:**

Toda nueva industria deberá contar con sistemas adecuados para el tratamiento y reuso de aguas residuales y pluviales. En el caso de los parques y zonas industriales ya consolidados deberán iniciar acciones para cumplir esta disposición.

Toda acción, obra de urbanización y/o proyecto de edificación, deberá contar con la red de agua potable, drenaje sanitario y pluvial necesaria para la capacidad del tipo de uso e intensificación que se requiera, en caso de no contar capacidad suficiente en la red deberá apegarse al proyecto definido por la CESPT y la Dirección de Obras e Infraestructura Municipal, respectivamente.

En zonas de difícil acceso donde existan asentamientos humanos en proceso de regularización, y en términos de la dotación de servicios, se tomarán en consideración los criterios de aptitud territorial y los análisis de riesgo para tales asentamientos, a fin de evaluar la factibilidad de introducción de los mismos. En caso que no sea factible proporcionar el servicio de drenaje, se considerará el uso de tecnologías o sistemas alternativos no contaminantes que puedan ser empleados como sustitutos de las letrinas para evitar los riesgos sanitarios. Sin embargo, en caso de que las características físicas del terreno presenten alto riesgo para la población y no puedan servirse con red de agua potable, se realizará lo necesario para la reubicación de dichos asentamientos.

**10. En materia de autorización de acciones de urbanización, obras de urbanización y/o edificación, independientemente del régimen de propiedad a que estén sujetas:**

Para este caso deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Que el uso o destino propuesto no sea diferente al previsto por el presente Programa Parcial y a las declaratorias que se establezcan.
- Que no afecten las zonas arboladas o con vegetación endémica, de preservación ecológica, con valor de paisaje, o por sus características topográficas, hidrológicas o geológicas, sean riesgosas.
- Que las modificaciones topográficas que pudieren realizarse no alteren las condiciones naturales de escurrimiento, las características propias del suelo o afecten negativamente su zona de influencia.
- Que respeten las especificaciones de dimensionamiento, equipamiento y obras de urbanización mínimas marcadas en el Reglamento correspondiente para los predios resultantes.
- Que respeten la densidad de población, intensidad de construcción, COS y CUS propuestos por el presente Programa.
- Que la demanda de servicios e infraestructura se pueda satisfacer con las redes existentes o mediante la realización de obras que deberán apegarse a lo establecido por la CESPT o la DOIM.

La autorización de acciones de expansión o renovación urbana deberá corresponder a lo planteado por el presente Programa Parcial, o en su defecto lo propuesto a través de un Programa Parcial Comunitario. Para este caso se requerirá de la conformidad expresa de los propietarios y ocupantes de los inmuebles en la zona de influencia.

Las acciones de edificación y urbanización se identifican por su uso predominante, indistintamente del régimen de propiedad al que se sujeten.

### **11. Para el Control Urbano**

Las disposiciones que sirven de base para efectuar el control urbano, y determinar los requerimientos de suelo para la infraestructura, equipamiento, vialidad y transporte, vivienda, medio ambiente y mobiliario urbano son los siguientes:

#### **11.1. Para Usos y Destinos del Suelo**

Los criterios y disposiciones para normar los usos y destinos del suelo toman en consideración los aspectos naturales del medio físico que inciden de forma directa en la asignación del uso permitido, así como también el medio físico transformado que involucra los servicios de infraestructura, las condiciones de accesibilidad y localización, mismas que modifican las posibilidades de aprovechamiento de los predios o zonas.

Considerando lo anterior se establecen los usos de suelo que existirán en la zona y a los que deberá apegarse todo proyecto que se pretenda establecer.

Con respecto a modificaciones de uso, el Instituto Municipal de Planeación será la única instancia que emita opinión técnica a las propuestas de cambio de uso y destinos de suelo (los usos y destinos que podrán presentar la propuesta de cambio serán únicamente aquellos que se enlistan en el apartado de Estudio de Impacto Urbano), ubicación de instalaciones y/o usos de suelo especiales o no contemplados así como de aquellos proyectos estratégicos que se prevé tendrán un alto impacto.

El interesado de un cambio de uso de suelo, sea del sector privado o público, deberá presentar un estudio de Justificación Técnica y de Impacto Urbano ante el IMPlan integrando la justificación y evaluación de la propuesta de uso de suelo de manera que le permita a éste evaluar si existen variaciones sustanciales y/o impactos negativos a los usos de suelo vigentes y a determinado sector y/o manzana donde se desee realizar el cambio de uso de suelo.

Para la emisión de opinión técnica el IMPlan evaluará que se cumplan los criterios establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano así como también deberá cuidar que se cumplan las políticas, lineamientos y estrategias incluidas en este Programa, tendientes a promover un desarrollo armónico y que se distribuyan equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano. Los resultados que se determinen serán elaborados por escrito por IMPlan y presentados a la Dirección de Administración Urbana (DAU) para su correspondiente seguimiento.

Se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén considerados para uso de suelo de conservación y/o preservación.

#### **4.1.1.2 Normas y Disposiciones para Regular el Uso y Destino de Suelo**

La normatividad establecida en este programa se refiere a los aspectos indicados en el Sistema Nacional de Normas para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social, refiere dos tipos de usos:

**Usos Predominantes:** El uso predominante corresponde a la actividad que ocupará la mayor cantidad (60% o más) de suelo del Distrito.

**Usos Complementarios:** Son aquellos que se apoyan o complementan mutuamente como son los servicios, la industria, el comercio y la vivienda, representando como máximo 40% del Distrito, sujetos a lo establecido por la matriz de compatibilidad.

Para prevenir conflictos derivados de usos y destinos incompatibles existen las siguientes categorías:

**Usos Condicionados:** Los que por sus características requieren para su autorización la elaboración de estudios, justificación, obras, acciones y/o garantías suficientes de que

no perjudicarán el correcto funcionamiento del área en que se ubiquen. Tal es el caso de los espacios destinados a instalaciones para infraestructura como depósitos de agua potable y sistemas de bombeo y tratamiento de aguas residuales, centrales de teléfono, subestaciones eléctricas, depósitos para energéticos y de basura, rastros, centros de abasto, terminales de transporte, bancos de materiales, clubes sociales, deportivos, gasolineras, entre otros.

**Usos Prohibidos:** Son los que resultan incompatibles con el uso predominante dentro de la zona de aplicación del presente Programa Parcial y por lo tanto incluye tanto los no considerados en la matriz de compatibilidad, como los que así se determinen de forma expresa.

El análisis de la incompatibilidad de usos se deberá sujetar a lo establecido en el apartado 4.2.3.2. del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana B.C., 2002-2025.

#### **4.1.1.3 Estudios de Impacto Urbano**

El Estudio de Impacto Urbano tiene la finalidad de prever los impactos que pueden derivarse de las acciones de edificación y urbanización proyectadas sobre el entorno construido y el natural, de manera que involucra los aspectos social, ambiental, económico y urbano.

Estarán sujetos a presentar estudios de impacto urbano todos aquellos que deseen realizar acciones de urbanización y edificación: desarrollo y modificación de vialidades que estén consideradas como primarias y secundarias y sus respectivos nodos, infraestructura binacional, equipamientos de alto impacto y los proyectos estratégicos, así como los siguientes casos:

- Cambios de uso del suelo
- Densificación por encima de lo permitido en la normatividad
- Todos aquellos establecidos en las disposiciones específicas del presente Programa Parcial

El interesado y/o promotor de un proyecto que requiera de Estudio de Impacto Urbano, sea privado o público, deberá presentarlo ante el IMPlan, quien será el único que emitirá opinión técnica en los casos de cambio de uso del suelo, ubicación de instalaciones y/o usos del suelo especiales, así como de los proyectos estratégicos de alto impacto.

El IMPlan podrá elaborar y en su caso, evaluar el estudio presentado por el interesado y/o promotor, para lo cual -de ser necesario- podrá redefinirse el nivel de análisis y área de estudio. Cuando los estudios estén bajo responsabilidad de los particulares, en tanto no exista la figura de Perito Urbano, deberán ser desarrollados por especialistas en la materia y/o de probada experiencia, obligándose a anexarse el currículum de los mismos.

El dictamen del IMPlan se fundamentará en el cumplimiento de las políticas, lineamientos y estrategias del presente Programa Parcial, particularmente respecto a la repartición equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

Los resultados de la evaluación del Estudio de Impacto Urbano serán entregados por el IMPlan por escrito y se notificarán al promovente, a la Dirección de Administración Urbana y/o al Departamento de Administración Urbana de la Delegación Municipal Centenario para su seguimiento y aplicación.

Del Estudio de Impacto Urbano se derivarán las medidas de mitigación necesarias para evitar o minimizar los impactos negativos detectados. El dictamen establecerá qué medidas estarán a cargo del promovente, así como sus condiciones de ejecución para permitir la urbanización o edificación respectiva, las que deberán realizarse conforme a la normatividad correspondiente.

Los aspectos que deben ser analizados en la elaboración de los Estudios de Impacto Urbano estarán sujetos a lo establecido en el apartado 4.2.3.7., del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C.

#### **4.1.1.4 Cambios de uso del suelo**

Los predios con uso de suelo de preservación y/o conservación no podrán ser objeto de cambio de uso del suelo. El resto de los usos podrán solicitar su cambio cumpliendo con el procedimiento señalado por la normatividad en la materia.

Cualquier modificación de uso del suelo deberá considerar la aplicación de las tablas de Valoración de: Equipamiento, Infraestructura, Medio Físico y Topografía, para clasificar las zonas homogéneas del polígono y determinar la densidad específica de cada predio, así como la elaboración de los modelos de aptitud, vocación y localización para cada caso.

#### **4.1.2 Disposiciones de Uso de Suelo**

##### **Áreas Urbanas (urbanizadas).**

Corresponde a las zonas dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial que están ocupadas con usos urbanos y que cuentan con servicios de infraestructura, equipamientos e instalaciones urbanas. En éstas podrán existir áreas de urbanización progresiva objeto de acciones de mejoramiento social, áreas de renovación urbana, en donde se requieran acciones técnicas de acondicionamiento del suelo, mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos dentro de la zona de estudio, así como las áreas baldías intraurbanas. Por lo tanto están todas las zonas construidas y equipadas y todas aquellas áreas edificables o susceptibles de mejorarse, de forma inmediata. Sus regulaciones están indicadas en la Zonificación secundaria.

### **Áreas Urbanizables (reserva urbana para el crecimiento)**

Corresponde al polígono de aplicación del Programa que podrá ser susceptible de ocuparse con usos urbanos en virtud de sus condiciones físicas y por la posibilidad de ser dotadas con infraestructura, equipamientos e instalaciones urbanas, ubicándose en los Distritos 1 y 7. En este caso se incluyen reservas que podrán ser desarrolladas siempre y cuando se elabore, presente, apruebe y publique el Programa Parcial de Crecimiento respectivo. Se incluye la categoría de "Área Urbanizable No Programada" que corresponde a los desarrollos ubicados al extremo este, los que serán considerados a largo plazo siempre y cuando elaboren los estudios de Impacto Urbano y Plan Maestro correspondiente. La autorización de permisos de construcción se sujetará a lo que establece la matriz de compatibilidad de zonificación.

### **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)**

Las ZEDECs se pertenecen a la reserva para crecimiento urbano pero por presentar condiciones singulares están sujetas a un tratamiento especial para su urbanización, correspondiendo a la zona de La Pechuga, así como al varios subsectores del Distrito 7 del polígono de aplicación del Programa Parcial que se consideran como Área Urbanizable No Programada.

### **Área de Preservación Ecológica.**

Se refiere a zonas que contienen elementos naturales y fisiográficos que en sí mismos se constituyen en un patrimonio natural por su escasez, valor ó importancia para mantener las funciones ambientales, ciclos ecológicos e hidrológicos de gran valor para la región, que deberán preservarse con la finalidad de evitar el deterioro ambiental. En estas zonas no es factible el desarrollo urbano, y solo se admiten actividades ligadas con la educación ambiental, la investigación científica o el ecoturismo de observación de bajo impacto, bajo la adopción de modalidades y limitaciones que se determinen en los Planes de manejo y el Programa de Ordenamiento Ecológico local. Las áreas que se consideran en este rubro son: los cerros o taludes de los mismos, las zonas ó que representen peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos. Las zonas que presenten riesgos: de inundación, deslaves, explosión, contaminación. A fin de evitar futuros daños materiales o humanos, no se permitirá el desarrollo en estos casos.

### **Zonificación Secundaria**

La zonificación secundaria establece la planeación del desarrollo urbano, especificando los usos y destinos que deben predominar y susceptibles aplicar en el polígono del Programa Parcial.

### **Habitacional**

El uso habitacional está destinado a la construcción de viviendas unifamiliares ó conjuntos habitacionales, que cuentan con los servicios necesarios para cumplir con su función y por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades Unifamiliar y Multifamiliar:



**Habitacional Unifamiliar (HU):** Es el predio en el que se ubica una vivienda que cuenta con instalaciones y servicios propios.

**Habitacional Multifamiliar (HM):** Es la ubicación de dos o más viviendas en un solo predio, que pueden compartir muros, instalaciones y servicios. Los usos multifamiliares se subdividen en:

**Habitacional Multifamiliar Horizontal (HMH):** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades.

**Habitacional Multifamiliar Vertical (HMV):** viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

### Uso Industrial

Son aquellos usos dedicados a alojar instalaciones para actividades de manufactura y transformación de productos y bienes de consumo, en actividades propias del sector secundario.

### Usos y Destinos Especiales

Estos usos requieren de una ubicación estratégica debido a la frecuencia de uso por parte de la población y/o el impacto que pueden generar en el entorno urbano inmediato, entre otros aspectos. Su ubicación se define en la matriz de compatibilidad de este Programa.

### Equipamiento Urbano y Servicios

Los equipamientos urbanos son los edificios y espacios que predominantemente tienen uso público donde se realizan actividades complementarias a la habitación y el trabajo. Estas funciones pueden darse por el sector público o privado.

La clasificación de la matriz de uso del suelo incluye comercio y servicios, educación y cultura, salud y servicios asistenciales, administración pública y servicios urbanos, comunicación y transporte aspectos como educación y cultura, comercio y abasto, asistencia social, así como comunicación y transporte. Se pueden ubicar en los centros urbanos, subcentros urbanos, centros de barrio y centros vecinales.

Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento, se estará a la reglamentación del Sistema Normativo Nacional de Equipamiento Urbano de la SEDESOL y lo establecido en el apartado 4.2.4.2.4. del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C., 2002-2025.

Se clasifican en vecinales, barriales, distritales y centrales.

**Usos Mixtos.**

Los *usos mixtos* presentan la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir en un mismo predio desarrollando funciones complementarias o compatibles y se generan a través de las zonas definidas en este Programa.

Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente Programa.

**Intensidades y Densidades de ocupación**

**Densidad de Ocupación para el Uso Habitacional**

Para la zona de aplicación del presente Programa Parcial la densidad de ocupación, el COS, CUS, superficie y frente mínimo del lote, la altura máxima y restricciones para el uso habitacional serán las establecidas dentro de las tablas siguientes.

**Cuadro 9. Densidad y Restricciones Uso Habitacional Unifamiliar**

	DENSIDAD	
	HMU (Habitacional Media Unifamiliar)	HAU (Habitacional Alta Unifamiliar)
Densidad bruta máxima (habitantes/ hectárea)	169	207
Densidad máxima (viviendas/ hectárea)	68	83
Frente mínimo del lote	8.0 m	6.0m
Coficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) máximo	0.6	0.7
Altura máxima de la edificación	9.0 m	9.0 m
% jardinado mínimo en la restricción frontal.	40%	30%

Cuadro 10. Densidad y Restricciones Habitacional Multifamiliar

	DENSIDAD	
	HMM (Habitacional Media Multifamiliar)	HAM (Habitacional Alta Multifamiliar)
Densidad bruta máxima (habitantes/ hectárea)	221	253
Densidad máxima (viviendas/ hectárea)	90	102
Frente mínimo del lote	10.0 m	8.0 m
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) máximo	0.6	0.6
Altura máxima de la edificación	9.0 m	9.00
% jardinado mínimo en la restricción frontal.	30%	20%

Para el caso específico de las ZEDEC localizada en el Distrito I una vez elaborado el Plan Maestro de Diseño Urbano y/o Programa Parcial correspondiente podrá utilizarse para el uso habitacional multifamiliar vertical una densidad bruta máxima de 445 hab/ha y densidad neta de hasta 741 hab/ha, en superficie mínima de lote 500 m<sup>2</sup>, frente de lote mínimo de 12.00 m, restricción frontal de 5.00 m, restricción posterior de 3.00 m, COS de 0.41, CUS de 3.28 altura máxima de 30 m y 30% de jardinado en la restricción frontal.

**Intensidad de ocupación para el uso industrial**

La intensidad del uso industrial se establece por el tipo de industria, su ubicación será determinada por la matriz de compatibilidad de zonificación, las especificaciones de la intensidad serán las establecidas dentro de la tabla siguiente:

**Cuadro 11. Intensidad y Restricciones Uso Industrial**

	<b>Microindustria (actividades artesanales y establecimientos menores)</b>	<b>Industria de bajo riesgo</b>	<b>Industria de riesgo</b>
Superficie mínima de lote	140 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	12.0 m	15.0 m	30.0 m
Coficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo	1.5	1.5	2.1
% Frente jardinado mínimo	20%	20%	10%
Restricciones laterales	1.0 m	2.0 m	4.0 m

### Comercio y servicios

El comercio y los servicios se clasifican en vecinal, barrial, distrital y central, y tiene como función el llevar a la población los bienes y productos de consumo que requiere para su vida diaria.

Las especificaciones de la intensidad se indican en los cuadros siguientes:

**Cuadro 12. Intensidad y Restricciones Comercio y Servicios Vecinal y Barrial**

	Comercio vecinal	Comercio barrial
Superficie máxima de lote	140 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.6	0.6
Altura máxima de la edificación	7.5 m	7.50
Restricción frontal mínima	2.0 m	5.0 m

**Cuadro 13. Intensidad y Restricciones Comercio y Servicios Distrital y Central**

	Comercio Distrital	Comercio Central
Frente mínimo del lote	12.0 m	12.0 m
Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	2.1	2.1
% mínimo de frente jardinado	30%	30%
Restricción posterior mínima	3.0 m	5.0 m

#### **4.1.2.1 Autorización de usos**

Para autorizar los usos de suelo en el área de aplicación del Programa Parcial, se deberán revisar:

- Las Normas de Ordenación Generales enunciadas en este apartado y aplicables a todos los Distritos;
- Las Normas de Ordenación Específicas que enuncian restricciones de actividades correspondientes a los diversos grupos de usos definidos en la matriz de compatibilidad; y
- Las condicionantes que enuncian restricciones respecto a actividades de los diversos grupos, superficies, integración vial, requerimientos de estudios específicos, etc.

Se permitirán los usos y actividades que se presentan con la simbología de (O) así como aquellos en los que para su autorización estén sujetos a cumplir con la condicionante establecida (C-N) en la matriz correspondiente para cada subsector; no se permitirán los marcados con una (X).

#### **4.1.2.2 Normas de ordenación generales para todos los Distritos dentro del Programa Parcial:**

##### **1. De la aplicación de la normatividad**

Todos los usos deberán registrarse además de lo que señale este Programa Parcial, por la zonificación y dosificación asignada mediante los acuerdos de creación de urbanización de los que han sido objeto.

Deberán de respetar lo establecido dentro de la matriz de compatibilidad, las disposiciones generales y específicas establecidas dentro de este documento.

##### **2. De los usos comerciales, de equipamiento y servicios**

Cuando en un mismo predio se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en caso procedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

Toda actividad deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto del uso implantado sobre el mismo predio. Estos podrán establecerse siempre y cuando se den dentro de las zonas establecidas para ellos y no deberán afectar a terceros.

Toda edificación deberá cumplir con las normas y reglamentos relacionados (usos del suelo, Edificación, Rótulos y Anuncios entre otros).



En caso de impacto nocivo a zonas adyacentes deberán controlarse y mitigarse mediante acondicionamientos sencillos a nivel de construcción y operación que no afecten la circulación del tráfico peatonal, de carga o en el tráfico vehicular adyacente.

Las construcciones deberán respetar la tipología de la edificación del sector conforme a las disposiciones de imagen urbana de este documento.

Las actividades deben evitar actividades comerciales que generen contaminación (ruidos, olores, desechos, etc.). En el caso de generar residuos peligrosos como aceites usados, solventes, lodos de pinturas o barnices, etc. estos se deberán disponer de acuerdo a la legislación ambiental por medio de la autoridad ambiental correspondiente.

### 3. Del Uso Habitacional

Se deberá considerar acceso independiente entre el uso habitacional para con los usos comerciales, servicios e industriales donde exista el habitacional.

Para evitar peligros o riesgos a la población, cualquier uso habitacional deberá estar a una distancia no menor de:

- 10 metros de fuentes de radiación externa de más de 30 ° C.
- 10 metros de fuentes de más de 500 lúmenes con luz continua, o bien 200 lúmenes con luz intermitente.
- 10 metros de fuentes generadoras de polvos y humos que ensucien las cubiertas de las construcciones aledañas, o que estén fuera de los parámetros permitidos por la Norma Oficial Mexicana.
- 30 metros de una vía férrea.
- 10 metros de vialidades primarias de acceso controlado.
- 50 metros de la frontera salvo permiso de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público<sup>3</sup> y/o la autoridad correspondiente.
- 30 metros de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión.
- 25 metros de conglomerado industrial o zonas de almacenamiento a gran escala de sustancias o materiales de bajo riesgo.
- 25 metros de zonas de almacenamiento comercial de sustancias o materiales de bajo riesgo.
- 50 metros de zonas de industriales o de almacenamiento de alto riesgo.

<sup>3</sup> Diario Oficial de la Federación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de fecha 28 de abril de 1943, Tomo CXXXVII, Número 51.

- 10 metros del eje de un gasoducto.
- 1000 metros de la cabecera de una pista del aeropuerto
- 30 metros de talleres de reparación de maquinaria o de transporte pesado.
- 500 metros de plantas de almacenamiento, recepción y distribución de gas o Hidrocarburos.
- 50 metros de centros de distribución de energéticos o Hidrocarburos.

**4. Del uso industrial**

Para la instalación de una actividad industrial que por su grado de riesgo o producción de ruido requiera de una franja de aislamiento o seguridad por así derivarse de las Normas Oficiales Mexicanas o la legislación aplicable, así como en el caso de que vaya a restringir la ubicación a futuras actividades o asentamientos humanos, será obligatorio adquirir la propiedad afectada, quedando ésta también regulada respecto a su utilización de acuerdo a este ordenamiento y/o a los criterios de la autoridad competente.

La industria que se pretenda instalar tendrá la obligación de facilitar la información necesaria a las autoridades competentes, de manera que se permita una evaluación fidedigna de distancias de protección (franjas de amortiguamiento y de seguridad) y demás medidas necesarias a incorporar en el diseño y dotación de infraestructura de respuesta a emergencias, tanto de las industrias ya establecidas como los usos y destinos que se encuentren colindando a estas zonas.

Algunos usos de la Industria de Alto Riesgo podrán localizarse si están comprendidos dentro de los usos permitidos por la matriz de compatibilidad. Cuando estén dentro de la zona urbana, se podrá localizar en fraccionamientos de uso industrial o parque industrial, con oferta de terrenos urbanizados dotados de infraestructura, servicios municipales y servicios complementarios dependientes de la empresa que administra y opera dicho fraccionamiento industrial o parque

Los Fraccionamientos y Parques Industriales deben contar con los servicios básicos especificados en la siguiente tabla:

Servicio	Mínimo	Recomendable
Agua potable y/o de uso industrial	0,5 l/s/ha	1,0 l/s/ha
Teléfonos	5 líneas/ha	10 líneas/ha



## Microindustria

a) **Actividades Artesanales.** Pueden estar situadas en zonas habitacionales, comerciales y de servicios, conforme a las disposiciones específicas establecidas para los Distritos siempre que se asegure la tranquilidad, seguridad y salud de los habitantes, en particular de los lotes contiguos, y que no cuenten con áreas de carga y descarga.

b) **Establecimientos Menores.** Comprende manufacturas pequeñas que no crean influencias nocivas trascendentales, no requieren de movimiento de carga pesada, ni de áreas de carga y descarga. Estos podrán estar inmersos en las zonas de comercios y servicios. Es compatible con zonas de usos mixtos, preferentemente en corredores urbanos. Este tipo de industria puede considerarse para su ubicación dentro de las zonas para Comercio-Servicios y Mixtos. Cuando se ubiquen dentro de una zona mixta con vivienda, la superficie a ocupar no podrá ser más de la mitad de la vivienda.

Para las actividades artesanales y establecimientos menores se atenderá además de la clasificación que se señala en el apartado 2.11 Microindustria, inciso a) y b) del PDUOPT 2002-2025, las siguientes: auto estéreos, alarmas, instalación de auto cristales y polarizado.

## Industria

Para evitar problemas de compatibilidad y de riesgos potenciales, se clasifica la industria desde el punto de vista de las actividades que realiza y del tipo de sustancias y productos que maneja para su funcionamiento y diaria operación, por lo que su clasificación y localización responde a la naturaleza del riesgo potencial, y es la siguiente:

a) **Industria de Bajo Riesgo.** Esta industria comprende las actividades industriales cuyo riesgo es bajo por manejar cantidades menores a la quinta parte de la cantidad de reporte fijado por la Federación para actividades altamente riesgosas, y por lo tanto sólo deben cumplir con las disposiciones para la prevención de incendios, o cuyo impacto nocivo a zonas adyacentes pueden controlarse y mitigarse mediante acondicionamientos sencillos a nivel de construcción y operación que afecten la circulación del tráfico peatonal de carga o en el tráfico vehicular adyacente.

Los establecimientos industriales que forman parte de este grupo además de los usos señalados en el apartado 2.1.2 Industria, Clasificación de la Industria, inciso a) industria de Bajo Riesgo del PDUOPT 2002-2025, serán los siguientes:

Cámaras, Muebles de piel; Paracaídas de carga; Sábanas de chapas de madera; Empaque de material didáctico; Disipadores de temperatura para electrónicos; Bebidas refrescantes; Comidas industriales; Marcos de resinas (distribuidora); Etiquetas y señalamientos de seguridad; domos; ductos de calefacción; agua purificada; sal por evaporación; alarmas; marcos de madera; controles de vuelos; partes para hornos de microondas; muestrarios decorativos; brackets ortodónticos; casetes y audio casetes; cono de papel para bocina; aparatos auriculares; ensobretado de popurrí; chapas, perillas; ensamble de tapones para gasolina; escaleras de aluminio y perfiles de aluminio; vidrio y espejo; artículos decorativos para jardín; empaque de juguetes.

Estas actividades requieren de una serie de medidas de protección o mitigación de efectos potenciales, sujetándose a las siguientes disposiciones:

- Estar considerada dentro de los usos permitidos por las matrices de compatibilidades y cumplir con las disposiciones especiales de desarrollo urbano y de seguridad para la localización de este tipo de establecimientos.
- Presentar estudios de impacto vial.
- Contar con un programa de prevención de riesgos y atención a contingencias urbanas.
- Prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendio y explosión señalados por Protección Civil y Bomberos.
- Cumplir con las demás disposiciones, ordenamientos, normas y reglamentos que los regulen para su ubicación, localización y construcción.

b) **Industria de Riesgo.** Este tipo de industria puede implicar algún peligro de fuego, incendio o explosión, riesgos de contaminación ambiental o para la seguridad o salud de la población, por manejar cantidades mayores a la quinta parte pero inferior a la cantidad de reporte fijado por la federación o manejan una o más de las sustancias contenidas en los listados para actividades altamente riesgosas.

Las industrias que integran este grupo son las siguientes:

- Yonkes, corralones y/o deshuesaderos.
- Procesadoras de materiales de construcción, que no generen polvos excesivos, ruidos y destellos.
- Aceites, lubricante automotriz e industrial (envasadora).

Por lo tanto estas actividades requieren de una serie de medidas de protección y/o mitigación de efectos potenciales, sujetándose a las siguientes disposiciones:

- Estar considerada dentro de los usos permitidos por las matrices de compatibilidades y cumplir con las disposiciones especiales de desarrollo urbano y de seguridad para la localización de este tipo de establecimientos.
- Presentar estudios de impacto vial.
- Se deberá contar con la delimitación de franjas perimetrales de seguridad, con un ancho determinado según los análisis y estudios técnicos de riesgo que no deberá ser menor a 25 metros a partir del límite de la barda perimetral para evitar la proximidad con cualquier tipo de uso del suelo.

- La franja perimetral de seguridad podrá utilizarse para fines de forestación o de cultivo que no impliquen estancias prolongadas o usos intensivos que impliquen alto flujo de personas.
- Contar con un programa de riesgos y de atención a contingencias urbanas.
- Prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendios y explosión señalada por Protección Civil y Bomberos.
- Darse de alta en el padrón de giros y actividades de riesgo a nivel municipal, presentando la descripción general del tipo de actividades a desarrollar, las cantidades y sustancias que se utilizarán, y el plan de contingencias aprobado por la Dirección de Protección Civil.
- Cumplir con las demás disposiciones, ordenamientos, normas y reglamentos que los regulen para su ubicación, localización, operación y construcción.

c) **Industria de Alto Riesgo.** Las actividades de alto riesgo incluyen a todas aquellas que utilizan materiales identificados con características CRETIB de alto riesgo y presentan volúmenes de almacenamiento limitados por la federación.

Para la regularización de este tipo de actividades, el Municipio actuará en el ámbito de su competencia, y de conformidad con los acuerdos de coordinación correspondientes que se efectúan con las autoridades Federales y Estatales correspondientes.

Las actividades de alto riesgo están sujetas a la autorización federal y a las siguientes disposiciones de prevención de siniestros y riesgos urbanos:

- Se prohíbe la instalación de industrias que por su tamaño o naturaleza especial, deban ubicarse en la periferia de la ciudad.
- La planta considerada de alto riesgo estará bardeada y requerirá el establecimiento de una franja perimetral de aislamiento no menor de 25 metros a partir del límite de la barda perimetral, el máximo será determinado según los análisis de riesgos y normas técnicas aplicables.
- Deberá contar con planes y programas de contingencias ambientales debidamente y avalados registrados por las autoridades competentes.
- Deberá contar con un estudio de riesgos, de conformidad con lo señalado en la Ley General de protección al Ambiente y su Reglamento, y la correspondiente estatal.
- Debe cumplir con las disposiciones para la prevención de riesgos de incendio y explosión señaladas en la Ley y su Reglamento, avaladas por la Dirección de Bomberos y Protección Civil, así como todas las disposiciones y normas en materia de prevención social, de la STPS.

- En caso de productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados, o distribuidos, se deberá prever el interior de las instalaciones de la planta reserva de terreno, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, y a partir de lo cual podrá determinarse la distancia de localización de la barda perimetral, con apego a los requerimientos de construcción referidos en las Normas Oficiales Mexicanas.

Los establecimientos industriales que forman parte de este grupo además de los usos señalados en el apartado 2.1.2 Industria, Clasificación de la Industria, inciso c) industria de Alto Riesgo del PDUCT 2002-2025, serán los siguientes:

Baterías recargables; lacas y bondos; tubería de PVC; recolector de desechos biológicos infecciosos; partes y componentes para generadores de vapor; empaques de hule o plástico; recolección de residuos tóxicos; cables y extensiones eléctricas; productos médicos; contenedores; tintas para plumas y colorantes; herramientas manuales para jardín; plataformas militares y chasis para uso terrestre y marítimo; partes para válvulas de control y metal; transformadores; alcanzadores de aluminio; gases industriales (venta); empaque de espuma de polietileno; telecomunicaciones; empaques y bolsas de polietileno; herramienta de diamante y óxido de aluminio; fabricación y ensamble de arneses eléctricos; coples, niples de acero y PVC; diversos ensambles de productos médicos; transportación y exportación de residuos industriales, residuos peligrosos; material a base de papel; sellos industriales de metal; pañales desechables y artículos de limpieza para bebé; recicladora de aluminio, cobre, bronce, acero, fierro; lavado de trapos para limpieza industrial y comercial; reciclaje de cartón y papel; alambre magneto, papel aislante; partes interiores de avión comercial; equipo de rayos X en general; baterías para teléfonos inalámbricos; cabezas para palos de golf y mango de hules para palos de golf; lentes oftálmicos de resina plástica; fabricación de baterías para computadoras; exhibidores/extrusiones plástico; chalecos antibalas; fabricación de paneles solares; lonas de vinil; fábrica de ganchos de plástico para ropa; materiales plásticos termo contráctiles; fabricación de todo tipo de redes; ensamble de iodos rectificadores y transistores.

Para efectos de control en la disposición de residuos de naturaleza riesgosa provenientes de giros industriales o comerciales de competencia municipal tales como clínicas veterinarias, clínicas radiológicas, análisis clínicos, tintorerías, carpinterías, talleres de hojalatería y pintura, talleres de cambio de aceite, herrerías, centro de revelado, fotográficos, centros de copiado, ferreterías y otros, la autoridad municipal competente en materia ambiental solicitará presentar copia de manifiesto generados de materiales peligrosos que expide la autoridad federal (SEMARNAT) conforme a lo que establece la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en su artículo 5 fracción VI y la Norma Oficial Mexicana-052-ECOL-1993, como requisito para otorgarle la autorización de uso de suelo.

## 5. De los Usos Especiales

Los usos especiales considerados por este Programa Parcial son los siguientes:

**Gasolineras (Estaciones de Servicio):** Establecimientos de Venta, Almacenamiento y Autoconsumo de Gasolina y Diesel.- La construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones de una estación de servicio deberá cumplir con lo establecido en el apartado 3.1.1. del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C., 2002-2025. Respetando invariablemente una distancia mínima de 1,000 metros con respecto a la otra estación de servicios. Además de lo anterior deberán respetar lo indicado en los ordenamientos municipales en la materia y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

**Centros de Carburación:** Estaciones de Gas L.P. con almacenamiento fijo para venta.- La construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones de los centros de carburación deberán cumplir con lo establecido en el apartado 3.1.1. del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C., 2002-2025. Además de lo anterior deberán respetar lo indicado en los ordenamientos municipales en la materia y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

**Planta de almacenamiento y/o distribución de hidrocarburos (Gas L.P., petróleo, Gas Natural y Butano).**- La construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones de plantas de almacenamiento y/o distribución de hidrocarburos deberán cumplir con lo establecido en el apartado 3.1.2. y con las disposiciones específicas 1, 2, 3 y 4 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C., 2002-2025 y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Además de las siguientes: presentar Resolución de la Evaluación del Manifiesto de Impacto Ambiental, anexando estudio de riesgo y escenarios del mismo, memoria técnica descriptiva y proyecto para el caso de los gasoductos menores conforme a la NOM-007-1999 y demás aplicables. Para el caso del gasoducto en los Distritos 5 y 6 deberá respetarse una franja de restricción para usos urbanos de 10 metros a cada lado del eje.

**Plantas, estaciones y subestaciones eléctricas.**- La construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones de las plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, deberán cumplir con lo establecido en el apartado 3.1.3. del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C., 2002-2025 y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, particularmente la NOM-113-ECOL-1998.

**Torres, mástiles y antenas.**- La construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones de, torres, mástiles y antenas deberán cumplir con lo establecido en el apartado 3.1.4. del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C., 2002-2025 y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Además de las anteriores se anexan las siguientes: Planta de tratamiento de aguas negras, cárcamos y bombas.

## 6. Del Equipamiento y Servicios

La clasificación y disposiciones del Equipamiento y Servicios atenderán, además de lo señalado en el apartado 4.2.4.2.4. Equipamiento y Servicios del PDUPT 2002-2025 lo siguiente:

Se entenderá como equipamiento básico:

- Elementos del subsistema educación básica
- Elementos del subsistema comercio básico
- Elementos del equipamiento transporte público
- Se entenderá como equipamiento complementario:
  - Elementos del subsistema educación media
  - Elementos del subsistema salud
  - Elementos del subsistema comercio complementario
  - Elementos del subsistema comunicaciones
  - Elementos del subsistema recreación y deporte
  - Elementos del subsistema administración pública

Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento respecto de su Localización y Dotación Regional y Urbana, Ubicación Urbana, Selección del Predio y Programa Arquitectónico se considerará la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano (SEDESOL).

Para la dotación de equipamiento y servicios se deberán considerar las siguientes disposiciones:

- Todo desarrollo deberá prever las superficies necesarias para el equipamiento público e infraestructura necesaria, de acuerdo a las indicaciones de este Programa Parcial, y demás normatividad aplicable.
- Cuando en la zona de influencia se requieran obras de infraestructura o equipamiento que rebasen las necesidades de la acción de urbanización por desarrollar, el urbanizador está obligado a realizarlas en su totalidad o a destinar el área requerida para su ubicación.
- Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana o de zonas por incorporarse y se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes debido a un incremento en la densidad, el déficit se

cubrirá de acuerdo al Reglamento respectivo y a las Normas Técnicas aplicables y al párrafo anterior.

Los usos específicos de supermercado, tiendas institucionales, alojamiento (hoteles y moteles), unidades de urgencia y puestos de socorro, casa cuna, orfanatorio, hogar de indigentes y casa de ancianos, así como hospitales, no deberán colindar con usos habitacionales.

La clasificación de los usos para las matrices de compatibilidad de los siete Distritos son:

### **EQUIPAMIENTO**

#### **Comercio y servicios**

##### **A nivel Vecinal:**

Para los establecimientos se atenderá la clasificación que se señala en el apartado 4.5.1 Disposiciones para el comercio y 4.6.1 Disposiciones para el servicio, a nivel vecinal del PDUPT 2002-2025,

##### **A nivel Barrial:**

Tiendas especializadas: Para los establecimientos se atenderá la clasificación que señala en el apartado 4.5.1 Disposiciones para el comercio y 4.6.1 Disposiciones para el servicio, a nivel barrial del PDUPT 2002-2025

##### **A nivel Distrital:**

Tiendas especializadas: Para los establecimientos se atenderá la clasificación que señala en el apartado 4.5.1 Disposiciones para el comercio y 4.6.1 Disposiciones para el servicio, a nivel Distrital del PDUPT 2002-2025

##### **A nivel Central**

Para los establecimientos se atenderá la clasificación que señala en el apartado 4.5.1 Disposiciones para el comercio a nivel Central del PDUPT 2002-2025.

### **EDUCACIÓN Y CULTURA**

Para los equipamientos se atenderá la clasificación que señala en el apartado 4.2 Clasificación del Equipamiento y Servicios dentro de la Matriz de Compatibilidad de Zonificación, en los niveles Vecinal, Barrial, Distrital y Central del PDUPT 2002-2025.

### **SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIALES**

Para los equipamientos se atenderán además de la clasificación que se señala en el apartado 4.2. Clasificación del Equipamiento y Servicios dentro de la Matriz de

Compatibilidad de Zonificación, en el nivel Vecinal, Barrial, Distrital, Central y Regional del PDUPT 2002-2025, se anexaran los siguientes:

Para el Equipamiento Barrial: Clínica con especialidades; Spa (tratamiento de belleza y estéticos); Masajes terapéuticos y de rehabilitación; Clínica con hospitalización.

#### **DEPORTE Y RECREACION**

Para los equipamientos se atenderá además de la clasificación que señala en el apartado 4.2. Clasificación del Equipamiento y Servicios dentro de la Matriz de Compatibilidad de Zonificación, en el nivel Vecinal, Barrial, Distrital y Central del PDUPT 2002-2025, se anexarán los siguientes:

Para el Equipamiento Distrital: Libros; Artesanías; Arte; Construcción; Caninos; Vehículos automotores; Tecnología; Actividades productos; Del vestido; Bar turístico; Bar terraza.

Para el Equipamiento Central: Centro de espectáculos artísticos y culturales.

#### **ADMINISTRACION PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS**

Para los equipamientos se atenderá la clasificación que señala en el apartado 4.2. Clasificación del Equipamiento y Servicios dentro de la Matriz de Compatibilidad de Zonificación, en el nivel Vecinal, Barrial, Distrital y Central del PDUPT 2002-2025.

#### **COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE**

Para los equipamientos se atenderá además de la clasificación que señala en el apartado 4.2. Clasificación del Equipamiento y Servicios dentro de la Matriz de Compatibilidad de Zonificación, en el nivel Vecinal, Barrial, Distrital y Central del PDUPT 2002-2025, la siguiente:

Para Equipamiento Central: Terminal de Transporte Turístico local.

#### **Comunicación y transporte**

En los usos de *terminal de transporte* se podrán autorizar actividades complementarias tales como sucursal bancaria, venta de alimentos, comercio especializado, entre otros, con una superficie no mayor al 20% del total y formando parte de un proyecto integral, condicionados a la opinión técnica del IMPlan.

#### **7. De los usos mixtos**

**Modalidad de los usos mixtos.** Los usos mixtos podrán clasificarse por el tipo de uso en:

- Habitacional y como complementario y/o compatible el Uso Comercial y de Servicios
- Habitacional y como complementario y/o compatible el Uso Industrial (Microindustria)
- Industrial y como complementario el Uso Comercial y de Servicios



### Disposiciones para usos mixtos

Las Disposiciones atenderán lo señalado en el apartado 5.1 Disposiciones para usos mixtos del PDUCT 2002-2025.

#### 8. Usos que deben presentar Estudios de Impacto Urbano

- Fraccionamientos industriales con cualquier superficie.
- Todos los fraccionamientos y/o conjuntos habitacionales que pretendan tener más de 10,000 m<sup>2</sup> de superficie a desarrollar.
- Garita internacional, centros comerciales, centros de espectáculos deportivos, área de ferias y exposiciones permanentes, instituciones de educación media superior y superior, alojamiento (hoteles y moteles), centros de convenciones, teatros y auditorios, conjuntos hospitalarios, centros nocturnos, terminales de transporte, conjuntos administrativos públicos y privados, industria de alto riesgo, industria de riesgo, encierros de vehículos, independientemente de su superficie.
- Todos los usos no habitacionales que pretendan tener más de 5,000 m<sup>2</sup> de superficie de construcción.
- Usos especiales (gasolineras, centros de carburación, plantas y almacén de hidrocarburos y centros de distribución de gas, planta de tratamiento de aguas negras, plantas de tratamiento de agua; plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, gasoductos, poliductos y oleoductos) con cualquier superficie.

#### 9. Actividades que para su autorización deberán presentar un Estudio de Impacto Vial:

- Centros comerciales
- Mercado público y de abasto
- Industria de bajo riesgo e industria de riesgo
- Centros de espectáculos deportivos
- Conjuntos universitarios y de educación superior
- Conjuntos hospitalarios y centros médicos
- Conjuntos administrativos públicos y privados
- Centros de exposiciones y ferias permanentes
- Fraccionamientos, conjuntos habitacionales de media y alta densidad
- Auditorios, teatros y cines
- Templos

**10. Actividades que para su autorización deberán presentar un proyecto de Integración Vial.**

Además de los señalados en el numeral anterior; tiendas especializadas; tiendas institucionales, supermercados; lavado de autos; agencias de inhumaciones y funerarias; tiendas de autoservicio, conveniencia y departamentales; primaria, secundaria general o tecnológica, escuela para atípicos, capacitación para el trabajo y/o telesecundaria, academias o institutos, bachillerato general o tecnológico; estacionamientos con menos de 30 cajones; estaciones de servicio (gasolineras) y centros de carburación; sucursales de bancos; academias e institutos; clínicas y hospitales; salón de fiestas así como escuelas deportivas y los demás que se señalen en las normas técnicas y disposiciones locales en la materia.

**11. Usos que deberán contar con áreas de ascenso y descenso que no podrán ubicarse en la vía pública.**

Jardines de niños, guarderías, clínicas y hospitales, casa cuna, hogar de ancianos, conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.

**12. Estacionamiento**

Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberán satisfacer dentro de su propio predio, un área de estacionamiento que cuente con el número mínimo de cajones, de acuerdo a su tipo, según lo indicado en la tabla de Estacionamiento, cualquier otro uso no comprendido en esta relación se sujetará a estudio y resolución por parte de la Autoridad competente.

Los proyectos de estacionamiento, deberán atender lo contenido en este programa, Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California, la Ley de Edificaciones del Estado y su Reglamento, así como el Reglamento de Vialidad para el Municipio de Tijuana.

Los predios que pretendan dedicarse a estacionamiento con volúmenes de 30 vehículos o más deberán llevar a cabo un Estudio de Estacionamientos para ser autorizados.

No se permitirá el establecimiento de usos distintos, que disminuyan el área de estacionamiento o que afecten de alguna forma las normas mínimas de seguridad, ubicación y circulación de vehículos o peatones.

Cuando el estacionamiento cuente con más de 20 cajones, 30% podrán ser del tipo compacto.

Se deberán acondicionar como mínimo 2 cajones para discapacitados y ubicados juntos, por los primeros 50 cajones de estacionamiento o fracción, excepto en edificaciones que requieran menos de 20 cajones regulares, en cuyo caso se acondicionará un cajón para discapacitados. El número de cajones para discapacitados se incrementará en 1 por cada 50 cajones regulares o fracción adicionales del estacionamiento.

Estos cajones serán de 3.80 m de ancho por 5.40 m de largo y en sus inmediaciones se deberá contar con las instalaciones necesarias para facilitar tránsito libre y seguro de sus

usuarios, debiendo ubicarse en aquellos puntos que permitan el menor recorrido al acceso de la edificación o instalación.

Los cajones de estacionamiento pueden colocarse a 90° o en ángulo, en estacionamientos a 90°, los vehículos pueden entrar de frente o en reversa, para estacionamientos en ángulo menor de 90°, el estacionamiento deberá ser de frente.

Siempre que se cuente con la superficie suficiente, el estacionamiento deberá ser a 90°, y en aquellos casos donde la limitante de superficie no lo permita se usarán estacionamientos a 45° y 60°.

Las normas propuestas de estacionamiento en los predios se establecen de acuerdo al uso del suelo que se permite o se destine. La demanda total para los casos en que en un mismo predio cuente con diferentes usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos. Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación se sujetarán a estudio y resolución por parte de la Autoridad competente. Las capacidades de estacionamiento serán regidas por los siguientes índices mínimos:

**Cuadro 14. Cajones de Estacionamiento**

USO	CAJON
<b>Unifamiliar:</b>	
Vivienda hasta 100 m <sup>2</sup> de construcción	1 por vivienda.
Vivienda de 100 - 500 m <sup>2</sup> de construcción	2 por vivienda
Vivienda > 500 m <sup>2</sup> de construcción	3 por vivienda
<b>Multifamiliar Dúplex</b>	
<100 m <sup>2</sup> de construcción	1 por vivienda
>100 m <sup>2</sup> de construcción	2 por vivienda.
<b>Multifamiliar Horizontal o Vertical</b>	
hasta 80 m <sup>2</sup> de construcción	1 por vivienda.
de 81 a 120 m <sup>2</sup> de construcción	2 por vivienda.
>120 m <sup>2</sup> de construcción	3 por vivienda.
En este caso deberá incluirse adicionalmente 1 cajón de estacionamiento adicional por cada 6 viviendas para visitas.	

USO	CAJON
<b>INDUSTRIAL</b>	
Microindustria	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de terreno
Industria bajo riesgo	
Industria de bajo riesgo, maquiladora y de transformación	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de terreno
Bodegas y almacenes sin venta al público.	1 por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción
Industria de riesgo	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de construcción
<b>COMERCIAL</b>	
Tiendas especializadas	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Alimentos preparados sin venta de licor	1 por cada 15 m <sup>2</sup> de construcción
Alimentos preparados con venta de licor	1 por cada 10 m <sup>2</sup> de construcción
Tiendas institucionales, supermercado	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Lavado de vehículos	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Expendios de licor o cerveza	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Sucursales de banco e instalaciones bancarias	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Bolsa de valores y casa de bolsa	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Casa de cambio	1 por cada 15 m <sup>2</sup> de construcción
Fideicomisos, seguro y fianzas	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Instituciones o uniones de crédito	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Casas de operaciones de tarjetas de crédito	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Despachos, agencias, oficinas privadas y estudios	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Reparación y mantenimiento	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Agencia de inhumaciones y funerarias	1 por cada 15 m <sup>2</sup> de construcción
Centro comercial	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Tiendas de autoservicio y departamentos	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Mercado publico	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción



USO	CAJON
Alojamiento (hoteles y moteles)	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Campamentos	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de terreno
Albergues y casas de huéspedes	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Centro vacacional	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Cementerios	1 por cada 150 m <sup>2</sup> de terreno
Rastros y empacadoras	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Mercado de abastos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción
Jardín de niños	1 por cada aula + 1 por cada maestro + 1 por cada 30 m <sup>2</sup> de oficina.
Primaria	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de construcción
Secundaria general o tecnológica	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Escuela para atípicos, capacitación para el trabajo y/o telesecundaria	1 por cada aula + 1 por cada 30 m <sup>2</sup> de oficina.
Academias o institutos	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Bachillerato general o tecnológico	1 por cada 25 m <sup>2</sup> de construcción
Templos, conventos, sindicatos y/o asociaciones	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de construcción
Escuela técnica o normal de maestros	1 por cada 25 m <sup>2</sup> de construcción
Galerías de arte	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción
Licenciatura general o tecnológica	1 por cada 25 m <sup>2</sup> de construcción
Posgrado	1 por cada 25 m <sup>2</sup> de construcción
Biblioteca, hemeroteca	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Auditorio	1 por cada 10 m <sup>2</sup> de construcción
Jardín botánico y/o museo	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción
Gimnasio	1 por cada 20 m <sup>2</sup> de construcción
Teatro	1 por cada 10 m <sup>2</sup> de construcción
Casa de la cultura	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción

USO	CAJON
Unidad de urgencias, puesto de socorro	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Consultorio, dispensario y veterinaria	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Clínicas y spa	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Hospital general	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Hospital de especialidades	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Casa cuna y/o guardería infantil	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Orfanatorio, hogar de indigentes y/o hogar de ancianos	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Centro de integración juvenil	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Centros antirrábicos, de cuarentena y hospitales veterinarios	1 por cada 75 m <sup>2</sup> de construcción
Hospital regional de especialidades	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Plaza cívica, explanadas	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de terreno
Jardín vecinal	1 por cada 1,000 m <sup>2</sup> de terreno
Juegos infantiles	1 por cada 1,000 m <sup>2</sup> de terreno
Canchas deportivas	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de terreno
Parque, viveros	1 por cada 1,000 m <sup>2</sup> de terreno
Cine	1 por cada 10 m <sup>2</sup> de construcción
Unidad o centro deportivo	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de terreno
Salón de fiestas	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Centro social, centro recreativo o comunitario	1 por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción
Salón deportivo	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Escuela deportiva	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Campo de golf	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de terreno
Área de ferias, exposiciones y circos	1 por cada 10 m <sup>2</sup> de construcción

USO	CAJON
Espectáculos deportivos	1 por cada 20 m <sup>2</sup> de construcción
Balnearios públicos y/o alberca deportiva	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Centros nocturnos	1 por cada 7 m <sup>2</sup> de construcción
Centros de esparcimiento	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Zoológico	1 por cada 1,000 m <sup>2</sup> de terreno
Centros de convenciones y culturales.	1 por cada 10 m <sup>2</sup> de construcción
<b>Edificios Públicos</b>	
Oficinas de gobierno municipal, estatal y/o federal	1 por cada 20 m <sup>2</sup> de construcción
Ministerio público estatal y/o federal	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Juzgados civiles y/o penales	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Delegación municipal	1 por cada 20 m <sup>2</sup> de construcción
Reclusorios preventivos, para sentenciados y reformatorios	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Garita internacional	Sujeto a Opinión Técnica
Embajadas	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
<b>Edificios Públicos</b>	
Central o subestación de bomberos	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Instalaciones para el ejército o fuerza aérea	Sujeto a Opinión Técnica
Basurero, rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basura	Sujeto a Opinión Técnica
Emergencias y protección civil	Sujeto a Opinión Técnica
<b>Edificios Públicos</b>	
Agencia y/o sucursal de correos	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Oficina de telégrafos	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Administración de correos	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Administración de telégrafos	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción

USO	CAJON
Caseta telefónica l.d y fax	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Estación de taxis	Sujeto a Opinión Técnica
Terminal y o estacionamiento de camiones de carga	Sujeto a Opinión Técnica
Estacionamientos	Sujeto a Opinión Técnica
Apeadero	Sujeto a Opinión Técnica
Oficina de teléfonos	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Terminal de transporte urbano (autobús)	Sujeto a Opinión Técnica
Terminal de transporte foráneo	Sujeto a Opinión Técnica
Gasolineras y/o centros de carburación	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de construcción
Centro y/o almacén de hidrocarburos (petróleo, gas natural y butano)	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de construcción
Plantas, estaciones y subestaciones	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Torres, mástiles y antenas	1 por cada 30 m <sup>2</sup> de construcción
Planta de tratamiento de aguas negras	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción
Cárcamos y bombas	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de construcción

En aquellas vialidades que actualmente cuentan con cajones en batería y que se quieran modificar en paralelo, se requerirá la realización de estudios que determinen su factibilidad, considerando el impacto que traerá, la reducción en el número de espacios de estacionamiento que traerá la modificación.

#### 4.1.2.3 Normas de ordenación específicas por Distrito

##### Distrito 1

##### Alineamientos y restricciones

En los subsectores 1.01, 1.02 y 1.03 deberán respetarse una restricción mínima de 20 metros al lado de la línea internacional.



En el subsector 1.16 las construcciones no podrán tener frente y acceso al cañón Vista Alamar.

La fusión de los predios del subsector 1.14 estará condicionada a que su acceso sea por el carril lateral de la vialidad primaria (Blvd. Lázaro Cárdenas Oriente).

#### Del uso habitacional

En los subsectores 1.10, 1.12, 1.14 y 1.17 se permite uso Habitacional Densidad Media Unifamiliar (HMU) y el uso Habitacional Densidad Media Multifamiliar (HMM).

En los subsectores 1.13, 1.15 y 1.16 con uso habitacional no se permitirá el cambio de uso del suelo respecto a los usos permitidos en la matriz de compatibilidad.

#### Del uso industrial

En los subsectores 1.14, 1.15, 1.16 Y 1.17 con uso microindustria, se permitirá ocupando únicamente la planta baja.

#### De equipamiento relativo a educación y cultura

En los subsectores 1.01, 1.02, 1.04 y 1.05 con uso de escuela para atípicos, capacitación para el trabajo y/o telesecundaria sólo se autorizará capacitación para el trabajo

En los subsectores 1.01, 1.02, 1.04 y 1.05 con uso templos, conventos, sindicatos y/o asociaciones, sólo se autorizarán sindicatos y/o asociaciones.

#### De equipamiento relativo a salud y servicios asistenciales

En el subsector 1.07 con uso clínica, spa, consultorio, dispensario y veterinaria sólo se autorizarás consultorios y dispensarios, siempre y cuando sean parte de un proyecto integral de encierro de camiones de carga.

Las autorizaciones en los Distritos 1.12 y 1.13 estarán condicionadas a una dictaminación de riesgo que deberá ser elaborada por el IMPLAN.

Los helipuertos estarán sujetos a la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, limitados a ser parte de los servicios de algún predio o edificación.

#### Distrito 2

En los subsectores 2.02, 2.05, 2.06, 2.08, 2.12. y 2.14 no se permitirá el cambio de uso del suelo respecto a los usos permitidos en la matriz de compatibilidad.

#### Del uso habitacional

En los subsectores 2.08 y 2.15 se permite uso Habitacional Densidad Alta Multifamiliar (HAM) y el uso Habitacional Densidad Alta Unifamiliar (HAU).



En los subsectores 2.03, 2.07, 2.10, 2.11 y 2.13, se permite también el uso Habitacional Densidad Alta Unifamiliar (HAU).

Del uso industrial

En los subsectores 2.03, 2.07, 2.08, 2.10, 2.11, 2.13, 2.20 y 2.20 con uso microindustria se permitirá ocupando únicamente la planta baja.

En los subsectores 2.03, 2.11 y 2.13 con uso auditorio, jardín botánico y/o museo, sólo se autorizarán auditorio y jardín botánico.

De equipamiento relativo a salud y servicios asistenciales

En el subsector 2.16 con uso clínica, spa, consultorio, dispensario y veterinaria sólo se autorizarás consultorios y dispensarios, siempre y cuando sean parte de un proyecto integral de encierro de camiones de carga.

Los helipuertos estarán sujetos a la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, limitados a ser parte de los servicios de algún predio o edificación.

**Distrito 3**

Del uso habitacional

En los subsectores 3.02, 3.03, 3.05, 3.06 y 3.07 con uso habitacional no se permitirá el cambio de uso del suelo respecto a los usos permitidos en la matriz de compatibilidad.

En los subsectores 3.04, 3.05 y 3.07 se permite también uso Habitacional Densidad Alta Unifamiliar (HAU).

Del uso industrial

En los subsectores 3.02, 3.03 y 3.07 con uso microindustria se permitirá ocupando únicamente la planta baja.

En el subsector 3.04 con uso auditorio, jardín botánico y/o museo, sólo se autorizarán auditorio y jardín botánico.

Del equipamiento y servicios relativo a deporte y recreación

Las autorizaciones en los Distritos 3.01, 3.02 y 3.03 estarán condicionadas a una dictaminación de riesgo que deberá ser elaborada por el IMPLAN.

Los helipuertos estarán sujetos a la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, limitados a ser parte de los servicios de algún predio o edificación.

**Distrito 4****Alineamientos y restricciones**

En los subsectores 4.01, 4.05 y 4.06 deberán respetarse una restricción mínima de 20 metros al lado de la línea internacional.

**Del uso habitacional**

En el subsector 4.02 se permite también uso Habitacional Densidad Alta Unifamiliar (HAU).

En los subsectores 4.22 y 4.23 se permite el uso Habitacional Densidad Media Unifamiliar (HMU) y el uso Habitacional Densidad Media Multifamiliar (HMM).

**De equipamiento relativo a educación y cultura**

En el subsector 4.02 con uso de escuela para atípicos, capacitación para el trabajo y/o telesecundaria sólo se autorizará capacitación para el trabajo

En los subsectores 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19 y 4.20 con uso templos, conventos, sindicatos y/o asociaciones, sólo se autorizarán sindicatos y/o asociaciones.

Las autorizaciones en los Distritos 4.24, 4.25 y 4.26 estarán condicionadas a una dictaminación de riesgo que deberá ser elaborada por el IMPLAN.

Los helipuertos estarán sujetos a la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, limitados a ser parte de los servicios de algún predio o edificación.

**Distrito 5****Alineamientos y restricciones**

En los subsectores 5.01, 5.02, 5.03, 5.04 y 5.05 deberán respetarse una restricción mínima de 20 metros al lado de la línea internacional.

En los subsectores 5.03, 5.04, 5.05, 5.07, 5.08, 5.09, 5.11, 5.12, 5.14, 5.16, 5.18, 5.19, 5.24, 5.26, 5.28, 5.29 y 5.30 se conservarán los usos del suelo propuestos por este Programa hasta en tanto no se lleven a cabo las obras viales para la integración vial de la zona y de la nueva Garita Otay II, así como las afectaciones correspondientes.

En los subsectores 5.02, 5.03, 5.07, 5.08, 5.12, 5.18 y 5.19 con presencia del gasoducto deberán respetarse una restricción mínima de 10 metros a cada lado de su eje.

**Del uso habitacional**

En los subsectores 5.06, 5.08, 5.10, 5.18 y 5.23 se permite uso Habitacional Densidad Alta Multifamiliar (HAM) y el uso Habitacional Densidad Media Unifamiliar (HMU).

En los subsectores 5.03, 5.04, 5.05, 5.07, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.19, 5.21, 5.25, 5.26 y 5.27 se permite también uso Habitacional Densidad Alta Multifamiliar (HAM).

#### Del uso industrial

En los subsectores 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07, 5.08, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.15, 5.16, 5.18, 5.19, 5.21, 5.23, 5.25, 5.26 y 5.27 con uso microindustria se permitirá ocupando únicamente la planta baja.

En los subsectores 5.08, 5.10 y 5.18 con uso auditorio, jardín botánico y/o museo, sólo se autorizarán auditorio y jardín botánico.

Las autorizaciones en los Distritos 5.05, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.17, 5.19, 5.20, 5.21 y 5.22, estarán condicionadas a una dictaminación de riesgo que deberá ser elaborada por el IMPLAN.

#### Distrito 6

##### Alineamientos y restricciones

En los subsectores 6.03, 6.04, 6.06 y 6.07 con presencia de gasoducto, deberá respetarse una restricción mínima de 10 metros a cada lado del eje.

##### Del uso habitacional

En el subsector 6.06 se permite el uso Habitacional Densidad Alta Multifamiliar (HAM) y Habitacional Densidad Alta Unifamiliar (HAU).

En los subsectores 6.02, 6.03, 6.04, 6.05 y 6.10 se permite también uso Habitacional Densidad Alta Unifamiliar (HAU).

##### Del uso industrial

En los subsectores 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.07 y 6.10 con uso microindustria se permitirá ocupando únicamente la planta baja.

En los subsectores 6.08 y 6.09 con uso auditorio, jardín botánico y/o museo, sólo se autorizarán auditorio y jardín botánico.

Las autorizaciones en los Distritos 6.03, 6.04 y 6.07 estarán condicionadas a una dictaminación de riesgo que deberá ser elaborada por el IMPLAN.

## Distrito 7

Los subsectores 7.03, 7.04 y 7.05 se localizan en la zona especial de desarrollo controlado (ZEDEC) por considerarse como Área Urbanizable No Programada, por lo que la ocupación urbana será a largo plazo y condicionada a la elaboración de un Plan Maestro específico, de un Estudio de Impacto Urbano, así como de otros estudios considerados necesarios por la autoridad.

### Del uso habitacional

En el subsector 7.01 se permite también el uso Habitacional Densidad Alta Unifamiliar (HAU).

En los subsectores 7.03, 7.04 y 7.05 se permite el uso Habitacional Densidad Alta Multifamiliar (HAM) y Habitacional Densidad Alta Unifamiliar (HAU).

### Del uso industrial

En los subsectores 7.01, 7.03, 7.04 y 7.05 la microindustria se permitirá ocupando únicamente la planta baja.

En los subsectores 7.03, 7.04 y 7.05 con uso auditorio, jardín botánico y/o museo, sólo se autorizarán auditorio y jardín botánico.

Las autorizaciones en los Distritos 7.01, 7.03, 7.04 y 7.05 estarán condicionadas a una dictaminación de riesgo que deberá ser elaborada por el IMPLAN.

#### ***4.1.2.4 Matrices de compatibilidad de usos del suelo por Distrito***

En las siguientes páginas se presentan las matrices de compatibilidad de uso del suelo a través de las que se determinan los usos permitidos, los usos prohibidos y las condicionantes específicas por Distrito y subsector.

Dentro de las matrices de compatibilidad se encuentran algunos usos condicionados que se admiten siempre que atiendan severas condiciones específicas para su aprobación y control posterior de su funcionamiento. Estos usos se establecen según los requerimientos y potencialidades de cada zona.

MATRIZ DISTRITO 1

DISTRITO I GARITA OTAY 1- LA PECHUGA

USO	USO PREDOMINANTE	SUBSECTORES																
		1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	
INDUSTRIAL	UNIFAMILIAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	MULTIFAMILIAR	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	MICROINDUSTRIA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	ARTESANAL, IMPRENTAS, MICROINDUSTRIA EN GENERAL	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	C17	O	X	O
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO, MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
	BODEGAS Y ALMACEN	O	O	O	O	O	C9	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O
	INDUSTRIA DE RIESGO	O	O	O	O	O	C9	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O
	MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
	PATIO MUNICIPAL (CORRALONES)	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	YONKES Y DESHUERADEROS	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE ALTO RIESGO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE RIESGO (EXPLOSION, CONTAMINACION O EXTRACCION)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	AGROINDUSTRIA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	GRANJAS Y EMPAQUES	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CORRALES	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CORRALES DE ENGORDA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	HORTICULTURA Y/O VIVERO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	ESTABLOS, GRANJAS Y SILOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
COMERCIO Y SERVICIOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
BARRIAL	VECNAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	TANQUES O MERCADOS SOBRE RUEDAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	TIENDAS ESPECIALIZADAS	C1	C1	O	C1	C1	C9	X	O	O	C1	X	O	X	O	O	O	C1
	TIENDAS ESPECIALIZADAS	C1	C1	O	C1	C1	C9	X	O	O	C1	X	O	X	O	O	O	C1
	ALIMENTOS PREPARADOS SIN VENTA DE LICOR	C1	C1	C1	C1	C1	C9	X	O	O	C1	X	O	X	O	O	O	C1
	TIENDAS INSTITUCIONALES, SUPERMERCADO	X	X	X	X	X	C9	X	O	O	C1	X	O	X	O	O	X	C3
	LAVADO DE VEHICULOS	O	O	X	O	X	C9	X	X	X	C1	X	C3	X	O	O	X	O
	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	X	X	X	X	X	C9	X	X	X	C1	X	X	X	O	X	X	O
	SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	X	O	O	X	O	C9	X	X	X	C1	X	X	X	O	O	X	O
	BOLSA DE VALORES Y CASA DE BOLSA	X	X	O	X	X	X	X	X	X	C9	C1	X	O	X	O	X	O
	CASA DE CAMBIO	X	O	O	X	O	C9	X	X	X	X	X	O	X	O	X	X	O
	FECCIONESION, SEGURO Y FIANZAS	X	O	O	X	O	C9	X	C9	C9	C1	X	O	X	O	X	X	O
	INSTITUCIONES O UNIONES DE CREDITO	X	O	O	X	O	C9	X	C9	C9	C1	X	O	X	O	X	X	O
	CASAS DE OPERACIONES DE TARJETAS DE CREDITO	X	O	O	X	O	C9	X	X	X	C1	X	O	X	O	X	X	O
	DESPACHOS, AGENCIAS, OFICINAS PRIVADAS Y ESTUDIOS	O	O	O	O	O	C9	X	X	X	C1	X	O	X	O	X	X	O
	REPARACION Y MANTENIMIENTO	O	O	O	O	O	C9	X	X	X	O	X	O	X	O	O	X	O
	AGENCIA DE INFORMACIONES Y FUNERARIAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C1	X	C1	X	O	O	X	O
	TIENDAS ESPECIALIZADAS	O	O	C1	O	O	X	X	X	X	C1	X	X	O	X	O	X	O
CENTRO COMERCIAL	C2	C2	C2	C2	C2	X	X	X	X	O	X	O	X	O	O	X	C1	
TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y DEPARTAMENTOS	C1	C1	X	C1	C1	X	X	X	X	C1	X	X	X	O	X	X	O	
MERCADO PUBLICO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C3	X	O	X	O	O	X	C3	
ALOJAMIENTO (HOTEL Y MOTELES)	O	O	X	O	O	C9	X	X	X	C3	X	O	X	O	X	X	C3	
TRAILER PARK	O	O	X	O	O	C9	X	X	X	X	X	O	X	O	X	X	C3	
CAMPAMENTOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
ALBERGUES Y CASAS DE HUESPEDES	O	O	X	O	O	C9	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	
CENTRO VACACIONAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
CEMENTERIOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
CENTRAL	RASTROS Y EMPACADORAS	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	MERCADO DE ABASTOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
EDUCACION Y CULTURA	VECNAL	JARDIN DE NIÑOS	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	X
	PRIMARIA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	O	X
	SECUNDARIA GENERAL O TECNOLOGICA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	O	X
	BARRIAL	ESCUELA PARA ATIPICOS, CAPACITACION PARA EL TRABAJO Y/O TELESECUNDARIA	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	O	X	X	O	X	X
		ACADEMIAS O INSTITUTOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	X	X
		BACHILLERATO GENERAL O TECNOLOGICO	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	X	X	O	X
	DISTRITAL	TEMPLOS, CONVENTOS, SINDICATOS Y/O ASOCIACIONES	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	O	X	X	O	X	O
		ESCUELA TECNICA O NORMAL DE MAESTROS	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O
	CENTRAL	GALERIAS DE ARTE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		LICENCIATURA GENERAL O TECNOLOGICA	O	O	X	O	O	X	X	O	X	O	X	O	X	O	X	X
		POSGRADO	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O	X	X	X	X	X
		BIBLIOTECA, HEIMEROTECA	X	O	X	X	X	X	X	X	O	X	O	X	X	X	X	X
		AUDITORIO, JARDIN BOTANICO Y/O MUSEO	X	X	X	X	X	C9	X	O	X	X	X	O	X	O	O	O
	SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIA	TEATRO, CASA DE LA CULTURA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
		UNIDAD DE URGENCIAS, PUESTO DE SOCORRO	C3	O	O	C3	O	O	O	O	O	X	O	X	O	X	X	O
	BARRIAL	CLINICA, SPA, CONSULTORIO, DISPENSARIO Y VETERINARIA	C1	C1	X	C1	C1	C9	O	X	X	C1	X	O	X	O	X	O
		HOSPITAL GENERAL	C3	C3	X	C3	C3	X	O	X	X	C3	X	X	X	O	X	X
		HOSPITAL DE ESPECIALIDADES	C3	C3	X	C3	C3	C3	O	X	X	C3	X	O	X	X	X	O
DISTRITAL	CASA CUNA Y/O GUARDERIA INFANTIL	O	O	O	O	O	O	X	O	X	X	X	X	X	O	X	O	
	ORFANDADO, RESERVA DE INDIGENTES Y/O Hogar DE ANCIANOS	C4	C4	X	C4	C4	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	O	
CENTRAL	CENTRO DE INTEGRACION JUVENTUD	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	O	O	X	O	
	CENTRO ANTI PROIBICOS, DE CUARENTENA Y/O VETERINARIOS	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	O	
REGIONAL	HOSPITAL REGIONAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	



SERVICIOS	DEPORTE Y RECREACION	PLAZA CIVICA, EXPLANADAS	0	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0	X	0	X	X	0
	VECNAL	JARDIN VECINAL	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0
		JUEGOS INFANTILES	0	0	0	0	0	0	X	0	0	X	X	0	0	0	0	0
		CANCHAS DEPORTIVAS	0	0	0	0	0	0	X	0	0	0	X	0	0	0	0	0
		PARQUE, VIVEROS	0	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	BARRIAL	CINE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C1	X	0	X	0	0
		UNIDAD O CENTRO DEPORTIVO	0	0	X	0	0	0	C9	X	0	0	X	X	0	X	0	X
		SALON DE FIESTAS	C5	0	X	C5	0	X	X	X	X	C3	X	0	X	0	0	X
		CENTRO SOCIAL, CENTRO RECREATIVO O COMUNITARIO	C3	0	X	C3	0	C9	X	0	0	X	X	0	X	0	0	X
		SALON DEPORTIVO	C1	0	X	C1	0	C9	X	0	0	C1	X	0	X	0	0	X
		ESCUELA DEPORTIVA	C1	0	X	C1	0	C9	X	0	0	C1	X	0	X	0	0	X
	DISTRITAL	CAMPO DE GOLF	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C6	X	X	X	X
		AREA DE FERIAS, EXPOSICIONES Y CIRCOS	C8	0	X	C8	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X
		ESPECTACULOS DEPORTIVOS	X	X	X	X	X	X	X	X	C12	X	X	X	0	X	X	X
		BALNEARIOS PUBLICOS Y/O ALBERGA DEPORTIVA	C7	C7	X	C7	C7	X	X	X	0	0	X	X	0	X	X	X
		CICLISTAS	0	X	X	0	X	X	X	X	C13	X	0	X	C1	X	X	X
		CENTROS NOCTURNOS	X	X	X	X	X	X	X	X	C9	X	X	X	C1	X	X	C1
	CENTRAL	CENTROS DE ESPARCIMIENTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		ZOOLOGICO	X	X	X	X	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X
	ADMINISTRACION PUBLICA	CENTROS DE CONVENCIONES	X	0	X	0	0	X	X	X	0	X	0	X	0	X	X	0
		OFICINAS DE GOBIERNO MUNICIPAL, ESTATAL Y/O FEDERAL	C3	0	C3	C3	0	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	0
	VECNAL	MINISTERIO PUBLICO ESTATAL Y/O FEDERAL	0	0	0	0	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	0
		JUZGADOS CIVILES Y/O PENALES	X	0	0	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0
	BARRIAL	DELEGACION MUNICIPAL	X	0	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		PALACIO MUNICIPAL	X	0	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CENTRAL	RECLUTAMIENTOS PREVENTIVOS, PARA SENTENCIADOS Y REFORMATARIOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		REFORMATORIOS	0	X	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		GARITA INTERNACIONAL	0	X	0	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	SERVICIOS URBANOS	EMBAJADAS	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
		CASETA DE POLICIA	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	0	0	X	0
VECNAL	COMANDANCIA O SUB-DELEGACION DE POLICIA	0	0	X	0	0	X	X	X	X	0	X	0	0	X	X	0	
	CENTRAL O SUBESTACION DE BOMBAS	0	0	X	0	0	0	X	X	X	0	X	0	X	0	X	0	
BARRIAL	INSTALACIONES PARA EL CIRCITO O FUERZA AEREA	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	
	REPOSICION DE TERRENTOS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
CENTRAL	EMERGENCIAS Y PROTECCION CIVIL	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	0	X	X	0	
	EMERGENCIAS Y PROTECCION CIVIL	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	0	X	X	0	
COMUNICACION Y TRANSPORTE	AGENCIA Y/O SUBCURSAL DE CORREOS	0	0	C3	0	0	C8	X	X	X	C1	X	0	X	0	0	0	
	OFICINA DE TELEGRAFOS	0	0	C3	0	0	C9	X	X	X	C1	X	0	X	0	0	0	
VECNAL	ADMINISTRACION DE CORREOS	0	0	C3	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	
	ADMINISTRACION DE TELEGRAFOS	0	0	C3	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	
BARRIAL	CASETA TELEFONICA L.D. Y FAX	C1	C1	C1	C1	C1	C9	X	C1	C1	C1	X	C1	X	C1	X	0	
	ESTACION DE TAXIS	C8	C8	C8	C8	C8	0	C8	C8	C8	X	C8	X	C8	C8	C8	C8	
	TERMINAL Y/O ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES DE CARGA	0	C9	0	0	C9	C9	X	X	X	C9	X	X	X	X	X	C3	
	ESTACIONAMIENTOS	0	C8	0	0	C9	C9	X	X	X	0	X	0	X	0	X	0	
DISTRITAL	OFICINA DE TELEFONOS	C3	0	X	C3	0	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	0	
	TERMINAL DE TRANSPORTE URBANO (AUTOBUS)	C10	0	C10	C10	0	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	0	
REGIONAL	TERMINAL DE TRANSPORTE FORANEO	C10	0	C10	C10	0	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	0	
	HELIPUERTO O HIDROPISTA	0	0	0	0	0	X	0	X	X	X	0	X	0	X	X	0	
	T.V. Y/O RADIO	0	0	X	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	TERMINAL AEREA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
USOS ESPECIALES	MUELLE TURISTICO, MARNA	C3	0	C3	0	C3	0	C3	X	X	X	C3	X	C3	X	C3	X	
	GASOLINERIAS Y/O CENTROS DE CARBURACION	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	CENTRO Y/O ALMACEN DE HIDROCARBUROS (PETROLEO, GAS NATURAL Y BUTANO)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES	C11	C11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	TORRES, MASTILES Y ANTENAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS	0	0	X	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	CARCAMOS Y BOMBAS	0	0	0	0	0	0	X	X	0	0	X	0	0	0	X	X	

CLAVES  
 X Uso prohibido  
 0 Uso permitido  
 C Uso condicionado

NOMENCLATURA  
 HMU= HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA UNIFAMILIAR  
 HMN= HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA MULTIFAMILIAR  
 N=MIXTO  
 IND=INDUSTRIAL  
 E= EQUIPAMIENTO  
 PE= PRESERVACION ECOLOGICA  
 ZE= ZEDEC



MATRIZ DISTRITO 2

DISTRITO 2 NUEVA TLAJANA (MÓDULO) - TECNOLÓGICO

USO	USO PREDOMINANTE	SUBSECTORES																			
		2.01	2.02	2.03	2.04	2.05	2.06	2.07	2.08	2.09	2.10	2.11	2.12	2.13	2.14	2.15	2.16	2.17	2.18	2.19	2.20
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	E	IND	HAM	E	E	E	HAM	M	E	HAM	HAM	E	HAM	E	M	E	HAU	E	E	HMU
	MULTIFAMILIAR	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X
INDUSTRIAL	INDUSTRIA	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	X	
	ARTESANAL, IMPRENTAS, MICROINDUSTRIA EN GENERAL	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	X	
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	X	
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO, MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	BOVEDAS Y ALMACEN	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	INDUSTRIA DE RIESGO																				
	MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	PATIO MUNICIPAL (CORRALONES)	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	YORKES Y DESHUESADEROS	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	INDUSTRIA DE ALTO RIESGO																				
	INDUSTRIA DE RIESGO (EXPLOSION, CONTAMINACION O EXTRACCION)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	MINEROINDUSTRIA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	ENVASES Y EMPAQUES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	FORRAJES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	CORRALES DE ENCORDA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	HORTICULTURA Y/O VIVIERO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	ESTANOS, GRANAS Y SILOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
COMERCIO Y SERVICIO	VECTRAL	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X		
	TIENDAS ESPECIALIZADAS	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X		
BARRIAL	TIENDAS ESPECIALIZADAS	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X		
	ALIMENTOS PREPARADOS SIN VENTA DE LICOR	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X		
	TIENDAS INSTITUCIONALES, SUPERMERCADO	X	X	O	O	O	O	O	O	X	O	O	X	O	X	O	X	X	X		
	LAVADO DE VEHICULOS	X	X	O	O	O	O	O	O	X	O	O	X	O	X	O	X	X	X		
	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	SUCURSALES DE BANCO E INSTITUCIONES BANCARIAS	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X		
	BOLSA DE VALORES Y CASA DE BOLSA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	CASA DE CAMBIO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	FIDEICOMISOS, SEGURO Y FIANZAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	INSTITUCIONES O UNIONES DE CREDITO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
DISTRITAL	CASAS DE OPERACIONES DE TARJETAS DE CREDITO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	DESPACHOS, AGENCIAS, OFICINAS PRIVADAS Y ESTUDIOS	X	X	O	O	O	X	O	O	X	O	O	X	O	X	O	X	X	X		
	REPARACION Y MANTENIMIENTO	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	O	X	X	X		
	AGENCIA DE INMEDIACIONES Y FUNERARIAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	TIENDAS ESPECIALIZADAS	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	O	X	O	X	X	X		
	CENTRO COMERCIAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y DEPARTAMENTOS	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	MERCADO PUBLICO	X	X	O	O	O	X	O	O	X	O	O	X	O	X	O	X	X	X		
	ALOJAMIENTO (HOTEL Y MOTEL)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	TRAILER PARK	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
CENTRAL	CAMPAMENTOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	ALBERQUES Y CASAS DE HUESPREDES	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	CENTRO VACACIONAL	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	CEMENTERIOS	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
EDUCACION Y CULTURA	ESCUELAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	MERCADO DE ABASTOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
EQUIPAMIENTO	VECTRAL	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	X	X		
	JARDIN DE NIÑOS	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	X	X		
	PRIMARIA	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	X	X		
	SECUNDARIA GENERAL O TECNOLÓGICA	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	X	X		
	BARRIAL	ESCUELA PARA ATÍPICOS, CAPACITACION PARA EL TRABAJO Y/O TELESECUNDARIA	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	X	X	O	O	O		
	ACADEMIAS O INSTITUTOS	X	X	O	X	X	X	O	O	X	O	O	X	X	X	O	O	O	O		
	BACHILLERATO GENERAL O TECNOLÓGICO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	TEMPLOS, CONVENTOS, SINDICATOS Y/O ASOCIACIONES	X	X	O	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O		
	DISTRITAL	ESCUELA TECNICA O NORMAL DE MAESTROS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	GALERIAS DE ARTE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
CENTRAL	LICENCIATURA GENERAL O TECNOLÓGICA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	FORORADO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	BIBLIOTECA, HEMEROTECA	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O		
	AUDITORIO, JARDIN BOTANICO Y/O MUSEO	X	X	X	O	O	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
TEATRO, CASA DE LA CULTURA	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O	O			





MATRIZ DISTRITO 3

DISTRITO III CAÑON DEL PADRE

USO	USO PREDOMINANTE	SUBSECTORES							
		3.01	3.02	3.03	3.04	3.05	3.06	3.07	
		PE	HMU	HMU	M	HMM	HMU	HMM	
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	X	O	O	O	O	O	O	
	MULTIFAMILIAR	X	X	O	O	O	O	O	
INDUSTRIAL	MICROINDUSTRIA								
	ARTESANAL, IMPRENTAS, MICROINDUSTRIA EN GENERAL	X	O	O	O	X	X	O	
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO								
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO, MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	X	X	X	X	X	X	X	
	BODEGAS Y ALMACEN	X	X	X	X	X	X	X	
	INDUSTRIA DE RIESGO								
	MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	X	X	X	X	X	X	X	
	PATIO MUNICIPAL (CORRALONES)	X	X	X	X	X	X	X	
	YONKES Y DESHUESADEROS	X	X	X	X	X	X	X	
	INDUSTRIA DE ALTO RIESGO								
	INDUSTRIA DE RIESGO (EXPLOSION, CONTAMINACION O EXTRACCION)	X	X	X	X	X	X	X	
	AGROINDUSTRIA								
	ENVASES Y EMPAQUES	X	X	X	X	X	X	X	
	FORRAJES	X	X	X	X	X	X	X	
	CORRALES DE ENGORDA	X	X	X	X	X	X	X	
	HORTICULTURA Y/O VIVERO	X	X	X	X	X	X	X	
	ESTABLOS, GRANJAS Y SILOS	X	X	X	X	X	X	X	
	COMERCIOS Y SERVICIOS								
	VECINAL	TIANGUIS O MERCADOS SOBRE RUEDAS	X	O	O	X	O	O	O
		TIENDAS ESPECIALIZADAS	X	O	O	C1	O	O	O
BARRIAL	TIENDAS ESPECIALIZADAS	X	O	O	C1	O	O	O	
	ALIMENTOS PREPARADOS SIN VENTA DE LICOR	X	O	O	C3	X	X	O	
	TIENDAS INSTITUCIONALES, SUPERMERCADO	X	O	O	O	X	X	O	
	LAVADO DE VEHICULOS	X	X	X	O	X	X	X	
	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	X	O	O	O	X	X	O	
	SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	X	X	X	O	X	X	X	
	BOLSA DE VALORES Y CASA DE BOLSA	X	X	X	O	X	X	X	
	CASA DE CAMBIO	X	X	X	O	X	X	X	
	FIDEICOMISOS, SEGURO Y FIANZAS	X	X	X	O	X	X	X	
	INSTITUCIONES O UNIONES DE CREDITO	X	X	X	O	X	X	X	
	CASAS DE OPERACIONES DE TARJETAS DE CREDITO	X	X	X	O	X	X	X	
	DESPACHOS, AGENCIAS, OFICINAS PRIVADAS Y ESTUDIOS	X	O	O	O	X	X	O	
	REPARACION Y MANTENIMIENTO	X	O	O	O	X	X	O	
	AGENCIA DE INHUMACIONES Y FUNERARIAS	X	X	X	O	X	X	X	
	DISTRITAL	TIENDAS ESPECIALIZADAS	X	O	O	C1	X	X	O
CENTRO COMERCIAL		X	X	X	O	X	X	X	
TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y DEPARTAMENTOS		X	O	O	C3	X	X	O	
MERCADO PUBLICO		X	O	O	X	X	X	O	
ALOJAMIENTO (HOTELES Y MOTELES)		X	X	X	C3	X	X	X	
TRAILER PARK		X	X	X	C3	X	X	X	
CAMPAMENTOS		X	X	X	X	X	X	X	
ALBERGUES Y CASAS DE HUESPEDES		X	X	X	O	X	X	X	
CENTRO VACACIONAL		X	X	X	X	X	X	X	
CEMENTERIOS	X	X	X	X	X	X	X		
CENTRAL	RASTROS Y EMPACADORAS	X	X	X	X	X	X	X	
	MERCADO DE ABASTOS	X	X	X	X	X	X	X	
EDUCACION Y CULTURA									
VECINAL	JARDIN DE NIÑOS	X	O	O	X	O	O	O	
	PRIMARIA	X	O	O	X	O	O	O	
	SECUNDARIA GENERAL O TECNOLOGICA	X	O	O	X	O	O	O	
BARRIAL	ESCUELA PARA ATIPICOS, CAPACITACION PARA EL TRABAJO Y/O TELESECUNDARIA	X	O	O	X	X	X	O	
	ACADEMIAS O INSTITUTOS	X	O	O	X	X	X	O	
	BACHILLERATO GENERAL O TECNOLOGICO	X	X	X	O	X	X	X	
	TEMPLOS, CONVENTOS, SINDICATOS Y/O ASOCIACIONES	X	O	O	O	O	O	O	



Y  
S  
E  
R  
V  
I  
C  
I  
O  
S

DISTRITAL	ESCUELA TECNICA O NORMAL DE MAESTROS	X	X	X	O	X	X	X	
	GALERIAS DE ARTE	X	X	X	X	X	X	X	
	CENTRAL	LICENCIATURA GENERAL O TECNOLOGICA	X	X	X	X	X	X	X
		POSGRADO	X	X	X	X	X	X	X
		BIBLIOTECA, HEMEROTECA	X	O	O	X	O	O	O
		AUDITORIO, JARDIN BOTANICO Y/O MUSEO	X	X	X	O	X	X	X
TEATRO, CASA DE LA CULTURA	X	O	O	O	O	O	O		
<b>SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIA</b>									
VECINAL	UNIDAD DE URGENCIAS, PUESTO DE SOCORRO	X	X	X	O	X	X	X	
	CLINICA, SPA, CONSULTORIO, DISPENSARIO Y VETERINARIA	X	X	X	X	O	O	X	
BARRIAL	HOSPITAL GENERAL	X	X	X	X	X	X	X	
	HOSPITAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	O	X	X	X	
	CASA CUNA Y/O GUARDERIA INFANTIL	X	O	O	O	X	X	O	
DISTRITAL	ORFANATORIO, HOGAR DE INDIGENTES Y/O HOGAR DE ANCIANOS	X	O	O	O	X	X	O	
	CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL	X	O	O	O	X	X	O	
CENTRAL	CENTROS ANTIRRABICOS, DE CUARENTENA Y H. VETERINARIOS	X	X	X	O	X	X	X	
REGIONAL	HOSPITAL REGIONAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	X	X	X	X	
<b>DEPORTE Y RECREACION</b>									
VECINAL	PLAZA CIVICA, EXPLANADAS	X	X	X	O	X	X	X	
	JARDIN VECINAL	O	O	O	O	O	O	O	
	JUEGOS INFANTILES	O	O	O	O	O	O	O	
	CANCHAS DEPORTIVAS	O	O	O	O	O	O	O	
BARRIAL	PARQUE, VIVEROS	O	O	O	O	O	O	O	
	CINE	X	X	X	O	X	X	X	
	UNIDAD O CENTRO DEPORTIVO	X	O	O	O	O	O	O	
	SALON DE FIESTAS	X	X	X	O	X	X	X	
	CENTRO SOCIAL, CENTRO RECREATIVO O COMUNITARIO	X	O	O	O	X	X	O	
	SALON DEPORTIVO	X	O	O	O	X	X	O	
	ESCUELA DEPORTIVA	X	O	O	O	X	X	O	
	CAMPO DE GOLF	X	X	X	X	X	X	X	
DISTRITAL	AREA DE FERIAS, EXPOSICIONES Y CIRCOS	X	X	X	O	X	X	X	
	ESPECTACULOS DEPORTIVOS	X	X	X	O	X	X	X	
	BALNEARIOS PUBLICOS Y/O ALBERCA DEPORTIVA	X	O	O	O	X	X	O	
	CICLOPISTAS	X	X	X	X	X	X	X	
	CENTROS NOCTURNOS	X	X	X	X	X	X	X	
	CENTROS DE ESPARCIMIENTO	X	X	X	C1	X	X	X	
	ZOOLOGICO	X	X	X	X	X	X	X	
CENTRAL	CENTROS DE CONVENCIONES	X	X	X	X	X	X	X	
<b>ADMINISTRACION PUBLICA</b>									
VECINAL	OFICINAS DE GOBIERNO MUNICIPAL, ESTATAL Y/O FEDERAL	X	X	X	O	X	X	X	
	MINISTERIO PUBLICO ESTATAL Y/O FEDERAL	X	X	X	O	X	X	X	
	JUZGADOS CIVILES Y/O PENALES	X	X	X	O	X	X	X	
BARRIAL	DELEGACION MUNICIPAL	X	X	X	O	X	X	X	
CENTRAL	PALACIO MUNICIPAL	X	X	X	X	X	X	X	
	RECLUSORIOS PREVENTIVOS, PARA SENTENCIADOS Y REFORMATARIOS	X	X	X	X	X	X	X	
	GARITA INTERNACIONAL	X	X	X	X	X	X	X	
	EMBAJADAS	X	X	X	X	X	X	X	
<b>SERVICIOS URBANOS</b>									
VECINAL	CASETA DE POLICIA	X	O	O	O	X	X	O	
BARRIAL	COMANDANCIA O SUB-DELEGACION DE POLICIA	X	X	X	O	X	X	X	
	CENTRAL O SUBESTACION DE BOMBEROS	X	X	X	O	X	X	X	
CENTRAL	INSTALACIONES PARA EL EJERCITO O FUERZA AEREA	X	X	X	O	X	X	X	
	BASURERO, RELLENOS SANITARIOS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA	X	X	X	X	X	X	X	
	EMERGENCIAS Y PROTECCION CIVIL	X	X	X	O	X	X	X	

COMUNICACION Y TRANSPORTE								
USOS ESPECIALES	VECINAL	AGENCIA Y/O SUCURSAL DE CORREOS	X	O	O	O	O	O
		OFICINA DE TELEGRAFOS	X	O	O	O	O	O
	BARRIAL	ADMINISTRACION DE CORREOS	X	X	X	O	X	X
		ADMINISTRACION DE TELEGRAFOS	X	X	X	O	X	X
		CASETA TELEFONICA L.D. Y FAX	X	O	O	O	O	O
		ESTACION DE TAXIS	X	C8	C8	C8	C8	C8
		TERMINAL Y/O ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES DE CARGA	X	X	X	C3	X	X
		ESTACIONAMIENTOS	X	O	O	O	X	X
	DISTITAL	APEADERO	X	X	X	O	X	X
		OFICINA DE TELEFONOS	X	X	X	O	X	X
		TERMINAL DE TRANSPORTE URBANO (AUTOBUS)	X	X	X	O	X	X
		TERMINAL DE TRANSPORTE FORANEO	X	X	X	O	X	X
		HELIPUERTO O HIDROPISTA	X	X	X	O	X	X
	REGIONAL	T.V. Y/O RADIO	X	X	X	O	X	X
		TERMINAL AEREA	X	X	X	X	X	X
MUELLE TURISTICO, MARINA		X	X	X	X	X	X	
USOS ESPECIALES	GASOLINERIAS Y/O CENTROS DE CARBURACION	X	X	X	C3	X	X	
	CENTRO Y/O ALMACEN DE HIDROCARBUROS (PETROLEO, GAS NATURAL Y BUTANO)	X	X	X	X	X	X	
	PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES	X	X	X	C11	X	X	
	TORRES, MASTILES Y ANTENAS	X	O	O	O	O	O	
	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS	X	X	X	X	X	X	
	CARCAMOS Y BOMBEO	X	X	X	O	X	X	

**CLAVES**

X	Uso prohibido
O	Uso permitido
C	Uso condicionado

**NOMENCLATURA**

HMU= HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA UNIFAMILIAR  
 HMM= HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA MULTIFAMILIAR  
 C=COMERCIO  
 M=MIXTO  
 PE=PRESERVACION ECOLOGICA











MATRIZ DISTRITO 6

DISTRITO VI 10 DE MAYO-LAS TORRES

USO	USO PREDOMINANTE	SUBSECTORES											
		6.01 M	6.02 HAM	6.03 HAM	6.04 HAM	6.05 HAM	6.06 M	6.07 HAM	6.08 E	6.09 E	6.10 HAM		
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	0	0	0	0	0	X	0	X	X	0		
	MULTIFAMILIAR	0	0	0	0	0	X	0	X	X	0		
INDUSTRIAL	MICROINDUSTRIA ARTESANAL, IMPRENTAS, MICROINDUSTRIA EN GENERAL	U	C15	C15	C15	C15	C17	C15	X	X	C15		
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO												
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO, MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	BODEGAS Y ALMACEN	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X		
	INDUSTRIA DE RIESGO												
	MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	PATIO MUNICIPAL (CORRALONES)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	YONKES Y DESHUESADEROS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	INDUSTRIA DE ALTO RIESGO												
	INDUSTRIA DE RIESGO (EXPLOSION, CONTAMINACION O EXTRACCION)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	AGROINDUSTRIA												
	ENVASES Y EMPAQUES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	FORRAJES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	CORRALES DE ENGORDA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	MORTICULTURA Y/O VIVERO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	ESTABLOS, GRANJAS Y SILOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	EQUIPAMIENTO	COMERCIOS Y SERVICIOS											
		VECNAL	TIANGUIS O MERCADOS SOBRE RUEDAS	X	C16	C16	C16	C16	X	C16	X	X	C16
TIENDAS ESPECIALIZADAS			0	0	0	0	0	0	0	X	X	0	
BARRIAL		TIENDAS ESPECIALIZADAS	0	0	0	0	0	0	0	X	X	0	
		ALIMENTOS PREPARADOS SIN VENTA DE LICOR	0	0	0	0	0	X	0	X	X	0	
		TIENDAS INSTITUCIONALES, SUPERMERCADO	X	0	0	0	0	0	0	X	X	0	
		LAVADO DE VEHICULOS	0	0	0	0	0	0	0	X	X	0	
		EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	X	0	0	0	0	0	0	X	X	0	
		SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	C1	X	0	X	X	0	X	X	X	X	
		BOLSA DE VALORES Y CASA DE BOLSA	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		CASA DE CAMBIO	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		FIDEICOMISOS, SEGURO Y FIANZAS	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		INSTITUCIONES O UNIONES DE CREDITO	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		CASAS DE OPERACIONES DE TARJETAS DE CREDITO	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		DESPACHOS, AGENCIAS, OFICINAS PRIVADAS Y ESTUDIOS	0	0	0	0	0	0	0	X	X	0	
REPARACION Y MANTENIMIENTO		X	0	0	0	0	0	0	X	X	0		
AGENCIA DE INHUMACIONES Y FUNERARIAS		X	X	X	X	X	0	X	X	X	X		
TIENDAS ESPECIALIZADAS		0	X	X	X	X	0	X	X	X	X		
DISTRITAL		CENTRO COMERCIAL	C3, C5	C2	C2	C2	C2	0	C2	X	X	C2	
		TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y DEPARTAMENTOS	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		MERCADO PUBLICO	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		ALOJAMIENTO (HOTELES Y MOTELES)	C3	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		TRAILER PARK	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		CAMPAMENTOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		ALBERGUES Y CASAS DE HUESPEDES	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		CENTRO VACACIONAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
CENTRAL		CEMENTERIOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		RASTROS Y EMPACADORAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MERCADO DE ABASTOS	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	
EDUCACION Y CULTURA		JARDIN DE NIÑOS	0	0	0	0	0	0	0	X	0	0	
		PRIMARIA	0	0	0	0	0	0	0	X	0	0	
		SECUNDARIA GENERAL O TECNOLÓGICA	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		BARRIAL	ESCUELA PARA ATIPICOS, CAPACITACION PARA EL TRABAJO Y/O TELESECUNDARIA	X	0	0	0	0	0	0	0	X	0
			ACADEMIAS O INSTITUTOS	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X
			BACHILLERATO GENERAL O TECNOLÓGICO	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X
		TEMPLOS, CONVENTOS, SINDICATOS Y/O ASOCIACIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		DISTRITAL	ESCUELA TECNICA O NORMAL DE MAESTROS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			GALERIAS DE ARTE	X	0	0	0	0	0	0	X	X	0
		CENTRAL	LICENCIATURA GENERAL O TECNOLÓGICA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			POSGRADO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			BIBLIOTECA, HEMEROTECA	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUDITORIO, JARDIN BOTANICO Y/O MUSEO			X	X	X	X	X	C18	X	0	0	X	
		TEATRO, CASA DE LA CULTURA	X	X	X	X	X	0	X	0	0	X	



SERVICIOS	SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIA												
	VECINAL	UNIDAD DE URGENCIAS, PUESTO DE SOCORRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		BARRIAL	CLINICA, SPA, CONSULTORIO, DISPENSARIO Y VETERINARIA	0	X	X	X	X	0	X	0	X	X
			HOSPITAL GENERAL	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X
			HOSPITAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	DISTRITAL	CASA CUNA Y/O GUARDERIA INFANTIL ORFANATORIO, HOGAR DE INDIGENTES Y/O HOGAR DE ANCIANOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	CENTRAL	CENTROS ANTIRRABICOS, DE CUARENTENA Y H. VETERINARIOS	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
	REGIONAL	HOSPITAL REGIONAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	DEPORTE Y RECREACION												
	VECINAL	PLAZA CIVICA, EXPLANADAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		JARDIN VECINAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		JUEGOS INFANTILES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		CANCHAS DEPORTIVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C	
	BARRIAL	PARQUE, VIVEROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		CINE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		UNIDAD O CENTRO DEPORTIVO	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
		SALON DE FIESTAS	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
		CENTRO SOCIAL, CENTRO RECREATIVO O COMUNITARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		SALON DEPORTIVO	X	0	0	0	0	0	0	0	X	0	
		ESCUELA DEPORTIVA	0	0	0	0	0	0	0	0	X	0	
	DISTRITAL	CAMPO DE GOLF	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		AREA DE FERIAS, EXPOSICIONES Y CIRCOS	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
		ESPECTACULOS DEPORTIVOS	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	
		BALNEARIOS PUBLICOS Y/O ALBERCA DEPORTIVA	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
		CICLOPISTAS	0	0	0	0	0	C19	0	0	X	0	
		CENTROS NOCTURNOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	CENTRAL	CENTROS DE ESPARCIMIENTO	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	
		ZOOLOGICO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		CENTROS DE CONVENCIONES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	ADMINISTRACION PUBLICA												
	VECINAL	OFICINAS DE GOBIERNO MUNICIPAL, ESTATAL Y/O FEDERAL	0	0	0	0	0	0	0	0	X	0	
		MINISTERIO PUBLICO ESTATAL Y/O FEDERAL	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
	BARRIAL	JUZGADOS CIVILES Y/O PENALES	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	
		DELEGACION MUNICIPAL	0	0	0	0	0	0	0	0	X	0	
	CENTRAL	PALACIO MUNICIPAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		RECLUSORIOS PREVENTIVOS, PARA SENTENCIADOS Y REFORMATARIOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		GARITA INTERNACIONAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		EMBAJADAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	SERVICIOS URBANOS												
	VECINAL	CASETA DE POLICIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	BARRIAL	COMANDANCIA O SUB-DELEGACION DE POLICIA	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
		CENTRAL O SUBESTACION DE BOMBEROS	0	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
	CENTRAL	INSTALACIONES PARA EL EJERCITO O FUERZA AEREA	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	
		BASURERO, RELLENOS SANITARIOS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		EMERGENCIAS Y PROTECCION CIVIL	0	0	0	0	0	0	0	0	X	0	
	COMUNICACION Y TRANSPORTE												
	VECINAL	AGENCIA Y/O SUCURSAL DE CORREOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		OFICINA DE TELEGRAFOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	BARRIAL	ADMINISTRACION DE CORREOS	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
		ADMINISTRACION DE TELEGRAFOS	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
		CASETA TELEFONICA L.D. Y FAX	0	0	0	0	0	0	0	0	X	0	
		ESTACION DE TAXIS	C8	0	0	0	0	C8	0	C8	X	0	
		TERMINAL Y/O ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES DE CARGA	X	X	X	X	X	C9	X	X	X	X	
		ESTACIONAMIENTOS	0	0	0	0	0	C9	0	X	0	0	
	DISTRITAL	APEADERO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		OFICINA DE TELEFONOS	X	X	X	X	X	C3	X	0	0	X	
		TERMINAL DE TRANSPORTE URBANO (AUTOBUS)	0	0	0	0	0	C10	0	0	X	0	
		TERMINAL DE TRANSPORTE FORANEO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		HELIPUERTO O HIPOPISTA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	REGIONAL	T.V. Y/O RADIO	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	
		TERMINAL AEREA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MUELLE TURISTICO, MARINA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	USOS ESPECIALES	GASOLINERIAS Y/O CENTROS DE CARBURACION	X	X	X	X	X	C3	X	X	X	X	
		CENTRO Y/O ALMACEN DE HIDROCARBUROS (PETROLEO, GAS NATURAL Y BUTANO)	X	X	C-28	C-28	X	C-28	C-28	X	X	X	
		PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES	X	X	C11	C11	C11	C11	C11	0	X	C11	
		TORRES, MASTILES Y ANTENAS	X	X	0	0	0	0	0	0	X	0	
		PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	
		CARCAMOS Y BOMBEO	0	0	0	0	0	X	0	X	X	0	

CLAVES

- X Uso prohibido
- 0 Uso permitido
- C Uso condicionado

NOMENCLATURA

- HAM=HABITACIONAL DENSIDAD ALTA MULTIFAMILIAR
- M=MIXTO
- E=EQUIPAMIENTO



## MATRIZ DISTRITO 7

## DISTRITO VII PRESERVACION NATURAL

USO	USO PREDOMINANTE	SUBSECTORES						
		7.01	7.02	7.03	7.04	7.05		
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	0	X	0	0	X		
	MULTIFAMILIAR	0	X	X	X	X		
INDUSTRIAL	MICROINDUSTRIA							
	ARTESANAL, IMPRENTAS, MICROINDUSTRIA EN GENERAL	C15	X	C3	X	X		
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO							
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO, MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	X	X	X	X	X		
	BODEGAS Y ALMACEN	X	X	X	X	X		
	INDUSTRIA DE RIESGO							
	MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION	X	X	X	X	X		
	PATIO MUNICIPAL (CORRALONES)	X	X	X	X	X		
	YONKES Y DESHUESADEROS	X	X	X	X	X		
	INDUSTRIA DE ALTO RIESGO							
	INDUSTRIA DE RIESGO (EXPLOSION, CONTAMINACION O EXTRACCION)	X	X	X	X	X		
	AGROINDUSTRIA							
	ENVASES Y EMPAQUES	X	X	X	X	X		
	FORRAJES	X	X	0	0	0		
	CORRALES DE ENGORDA	X	X	0	0	0		
	HORTICULTURA Y/O VIVERO	X	X	0	0	0		
	ESTABLOS, GRANJAS Y SILOS	X	X	0	0	0		
	EQUIPAMIENTO	COMERCIOS Y SERVICIOS						
		VECINAL	TIANGUIS O MERCADOS SOBRE RUEDAS	C16	X	0	X	X
			TIENDAS ESPECIALIZADAS	0	X	X	0	X
BARRIAL		TIENDAS ESPECIALIZADAS	0	X	C1	X	X	
		ALIMENTOS PREPARADOS SIN VENTA DE LICOR	0	X	C1	X	X	
		TIENDAS INSTITUCIONALES, SUPERMERCADO	0	X	X	X	X	
		LAVADO DE VEHICULOS	0	X	X	X	X	
		EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	0	X	X	X	X	
		SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS	X	X	X	X	X	
		BOLSA DE VALORES Y CASA DE BOLSA	X	X	X	X	X	
		CASA DE CAMBIO	X	X	X	X	X	
		FIDEICOMISOS, SEGURO Y FIANZAS	X	X	X	X	X	
		INSTITUCIONES O UNIONES DE CREDITO	X	X	X	X	X	
		CASAS DE OPERACIONES DE TARJETAS DE CREDITO	X	X	X	X	X	
		DESPACHOS, AGENCIAS, OFICINAS PRIVADAS Y ESTUDIOS	0	X	X	X	X	
		REPARACION Y MANTENIMIENTO	0	0	X	X	X	
		AGENCIA DE INHUMACIONES Y FUNERARIAS	X	X	X	X	X	
		TIENDAS ESPECIALIZADAS	X	X	X	X	X	
DISTRITAL		CENTRO COMERCIAL	C2	X	X	X	X	
		TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y DEPARTAMENTOS	X	X	X	X	X	
		MERCADO PUBLICO	X	X	X	X	X	
		ALOJAMIENTO (HOTELES Y MOTELES)	X	X	0	0	X	
		TRAILER PARK	X	X	X	X	X	
		CAMPAMENTOS	X	X	X	X	X	
		ALBERGUES Y CASAS DE HUESPEDES	X	X	0	0	X	
		CENTRO VACACIONAL	X	X	0	0	0	
		CEMENTERIOS	X	C21	C21	C21	C21	
CENTRAL		RASTROS Y EMPACADORAS	X	X	X	X	X	
		MERCADO DE ABASTOS	X	X	X	X	X	
EDUCACION Y CULTURA								
VECINAL		JARDIN DE NIÑOS	0	X	0	0	X	
		PRIMARIA	0	X	0	0	X	
		SECUNDARIA GENERAL O TECNOLÓGICA	0	X	X	X	X	

**Y  
S  
E  
R  
V  
I  
C  
I  
O  
S**

BARRIAL	ESCUELA PARA ATÍPICOS, CAPACITACION PARA EL TRABAJO Y/O TELESECUNDARIA	O	X	X	X	X
	ACADEMIAS O INSTITUTOS	X	X	X	X	X
	BACHILLERATO GENERAL O TECNOLÓGICO	X	X	X	X	X
	TEMPLOS, CONVENTOS, SINDICATOS Y/O ASOCIACIONES	O	X	O	X	X
DISTRITAL	ESCUELA TÉCNICA O NORMAL DE MAESTROS	X	X	X	X	X
	GALERIAS DE ARTE	O	X	X	X	X
CENTRAL	LICENCIATURA GENERAL O TECNOLÓGICA	X	X	X	X	X
	POSGRADO	X	X	X	X	X
	BIBLIOTECA, HEMEROTECA	O	X	X	X	X
	AUDITORIO, JARDIN BOTANICO Y/O MUSEO	X	X	O	X	X
	TEATRO, CASA DE LA CULTURA	X	X	X	X	X
<b>SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIA</b>						
VECINAL	UNIDAD DE URGENCIAS, PUESTO DE SOCORRO	O	X	O	O	X
BARRIAL	CLINICA, SPA, CONSULTORIO, DISPENSARIO Y VETERINARIA	X	X	C1	C1	X
	HOSPITAL GENERAL	X	X	X	X	X
	HOSPITAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	X	X
DISTRITAL	CASA CUNA Y/O GUARDERIA INFANTIL	O	X	X	X	X
	ORFANATORIO, HOGAR DE INDIGENTES Y/O HOGAR DE ANCIANOS	X	X	X	X	X
	CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL	O	X	X	X	X
CENTRAL	CENTROS ANTIRRABICOS, DE CUARENTENA Y H. VETERINARIOS	X	X	X	X	X
REGIONAL	HOSPITAL REGIONAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	X	X
<b>DEPORTE Y RECREACION</b>						
VECINAL	PLAZA CIVICA, EXPLANADAS	O	X	O	O	X
	JARDIN VECINAL	O	O	O	O	O
	JUEGOS INFANTILES	O	O	O	O	O
	CANCHAS DEPORTIVAS	O	C20	O	O	X
BARRIAL	PARQUE, VIVEROS	O	O	O	O	O
	CINE	X	X	X	X	X
	UNIDAD O CENTRO DEPORTIVO	X	O	X	X	X
	SALÓN DE FIESTAS	X	X	X	X	X
	CENTRO SOCIAL, CENTRO RECREATIVO O COMUNITARIO	O	X	O	O	X
	SALON DEPORTIVO	O	X	X	X	X
	ESCUELA DEPORTIVA	O	X	C1	X	X
	CAMPO DE GOLF	X	X	O	X	X
DISTRITAL	AREA DE FERIAS, EXPOSICIONES Y CIRCOS	X	X	O	X	X
	ESPECTACULOS DEPORTIVOS	X	X	X	X	X
	BALNEARIOS PUBLICOS Y/O ALBERCA DEPORTIVA	X	O	O	O	O
	CICLOPISTAS	O	X	X	X	X
	CENTROS NOCTURNOS	X	X	X	X	X
	CENTROS DE ESPARCIMIENTO	X	X	X	X	X
	ZOOLOGICO	X	O	X	X	X
CENTROS DE CONVENCIONES	X	X	X	X	X	
<b>ADMINISTRACION PUBLICA</b>						
VECINAL	OFICINAS DE GOBIERNO MUNICIPAL, ESTATAL Y/O FEDERAL	O	X	X	X	X
	MINISTERIO PUBLICO ESTATAL Y/O FEDERAL	X	X	X	X	X
	JUZGADOS CIVILES Y/O PENALES	X	X	X	X	X
BARRIAL	DELEGACION MUNICIPAL	O	X	X	X	X
CENTRAL	PALACIO MUNICIPAL	X	X	X	X	X
	RECLUSORIOS PREVENTIVOS, PARA SENTENCIADOS Y REFORMATARIOS	X	X	X	X	X
	GARITA INTERNACIONAL	X	X	X	X	X
	EMBAJADAS	X	X	X	X	X
<b>SERVICIOS URBANOS</b>						
VECINAL	CASETA DE POLICIA	O	X	O	O	X
BARRIAL	COMANDANCIA O SUB-DELEGACION DE POLICIA	X	X	X	X	X
	CENTRAL O SUBESTACION DE BOMBEROS	X	X	O	O	X
CENTRAL	INSTALACIONES PARA EL EJERCITO O FUERZA AEREA	X	X	X	X	X
	BASURERO, RELLENOS SANITARIOS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA	X	X	X	X	X
	EMERGENCIAS Y PROTECCION CIVIL	O	X	O	O	X



COMUNICACION Y TRANSPORTE							
USOS ESPECIALES	VECINAL	AGENCIA Y/O SUCURSAL DE CORREOS	O	X	X	X	X
		OFICINA DE TELEGRAFOS	O	X	X	X	X
	BARRIAL	ADMINISTRACION DE CORREOS	X	X	X	X	X
		ADMINISTRACION DE TELEGRAFOS	X	X	X	X	X
		CASETA TELEFONICA L.D. Y FAX	O	X	C1	C1	X
		ESTACION DE TAXIS	O	X	X	X	X
		TERMINAL Y/O ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES DE CARGA	X	X	X	X	X
		ESTACIONAMIENTOS	O	X	X	X	X
		APEADERO	X	X	X	X	X
	DISTRITAL	OFICINA DE TELEFONOS	X	X	C3	C3	X
		TERMINAL DE TRANSPORTE URBANO (AUTOBUS)	O	X	C3	X	X
		TERMINAL DE TRANSPORTE FORANEO	X	X	X	X	X
		HELIPUERTO O HIDROPISTA	X	X	X	X	X
	REGIONAL	T.V. Y/O RADIO	X	X	X	X	X
		TERMINAL AEREA	X	X	X	X	X
		MUELLE TURISTICO, MARINA	X	X	X	X	X
	USOS ESPECIALES	GASOLINERIAS Y/O CENTROS DE CARBURACION	X	X	C3	X	X
		CENTRO Y/O ALMACEN DE HIDROCARBUROS (PETROLEO, GAS NATURAL Y BUTANO)	X	X	X	X	X
PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES		C11	X	C11	X	X	
TORRES, MASTILES Y ANTENAS		O	O	O	O	O	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS		X	O	X	X	X	
CARCAMOS Y BOMBEO		O	O	O	O	O	

**CLAVES**

X	Uso prohibido
O	Uso permitido
C	Uso condicionado

**NOMENCLATURA**

HAM=HABITACIONAL DENSIDAD ALTA MULTIFAMILIAR  
 PE=PRESERVACION ECOLOGICA  
 ZE=ZEDEC

**4.1.2.5 Condicionantes por Distrito**

- C1 Deberán ubicarse dentro de centros comerciales
- C2 Podrán construir una superficie no mayor de 500 m<sup>2</sup>
- C3 Deberán tener acceso por una vialidad primaria con su respectiva solución de integración vial y no colindar de manera inmediata con vivienda
- C4 Deberán proponer medidas de integración vial y no obstruir vialidades
- C5 Deberán incluir medidas para no generar ruido y molestias a lo vecinos
- C6 Deberán darse de forma temporal al aire libre
- C7 Podrán tener una superficie construida no mayor a 5,000 m<sup>2</sup>, proponer sus respectivas medidas de integración vial y peatonal, así como elaborar estudio de impacto urbano
- C8 Deberá establecerse sobre un predio condicionado como base de taxis, sin deber localizarse sobre la vía pública
- C9 Estos usos no podrán contar con acceso por la vialidad que conecta con la Garita

- de Otay I
- C10 Todo equipamiento asociado a este uso deberá ubicarse al interior del predio o colindante a éste, así como proponer sus respectivas medidas de integración vial
  - C11 Se podrán instalar subestaciones eléctricas cumpliendo con los requerimientos de la Comisión Federal de Electricidad y contando con barda perimetral
  - C12 Estará sujeto a estudio de Impacto Urbano y al análisis del impacto vial en la zona, pudiéndose construir sólo estadio con los deportes que actualmente se practican en la zona
  - C13 Podrán construirse bares tipo café cantante y billares, ubicándose en centros comerciales y son colindar de manera inmediata con vivienda
  - C14 Deberán integrarse en un proyecto que incluya jardín, canchas y juegos
  - C15 Solamente se permitirán talleres de artesanía.
  - C16 Su localización se dará con base en un estudio específico que permita evitar conflictos de tránsito y contaminación
  - C17 El acceso a la zona industrial deberá ser por vialidades primarias
  - C18 La capacidad no será mayor a 200 butacas
  - C19 Se deberán realizar medidas que disminuyan el riesgo de los usuarios de las ciclopistas
  - C20 No ocupará más del 20% del área libre, sin edificarse en pendientes mayores del 30%
  - C21 Deberá contar con una barda perimetral, así como con arbolado
  - C22 No deberán ser mayores a una superficie de 2,500 m<sup>2</sup>, presentado estudio de impacto vial
  - C23 Localización temporal en baldíos o explanadas, presentado estudio de impacto vial, incluyendo medidas de integración vial y peatonal
  - C24 Deberán contar con sistemas adecuados para la descarga de aguas residuales a la red municipal
  - C25 No podrán localizarse en vialidades primarias y , presentado estudio de impacto vial, incluyendo medidas de integración vial y peatonal
  - C26 Estará sujeto a estudio de Impacto Urbano y al análisis del impacto vial en la zona

- C27 Se permitirán únicamente gasoductos de capacidades menores en apoyo al desarrollo de la industria, sujeto a opinión técnica de IMPlan
- C28 Se permiten únicamente los gasoductos con la capacidad existentes

#### **4.1.2.6 Disposiciones Generales de Imagen Urbana**

Desde el punto de vista del volumen y el emplazamiento de las acciones urbanas de edificación, se deberá prever lo siguiente:

- La restricción frontal de la construcción en los usos habitacionales localizados en esquina, se aplica una sola vez, sobre la calle más importante.
- Toda acción urbana y de edificación deberá permitir el acceso de los servicios públicos de limpia, seguridad y atención a emergencias: bomberos, policía, basura, ambulancia, etc., por medio de calles, pasajes o distancia entre parámetros no menores de 6 m.
- Las restricciones a la construcción, frontal y en colindancia, estarán determinadas además, por: servidumbres o zonas de protección, usos del suelo, asoleamiento, instalaciones industriales de riesgo, y áreas con vegetación o superficies arboladas.
- Que exista iluminación y asoleamiento adecuados en la fachada principal y aquellas que den servicio a espacios habitables.
- Que la altura o el volumen no rompan con la unidad del aspecto visual de un sector ya construido.
- Que el alineamiento no rompa con la unidad de aspecto visual y de construcción de Distrito y/o manzana ya construido.
- Que las áreas destinadas para la vegetación y la jardinería se mantengan y cumplan con las especificaciones para su instalación y mantenimiento.
- Ninguna construcción deberá obstruir la iluminación, visibilidad y ventilación natural indispensables de otra construcción edificada conforme a los reglamentos en vigor.

**Disposiciones para el control y mejoramiento de la imagen urbana y de aspectos paisajísticos.**

Todo proyecto constructivo, para desarrollo urbano, o con cualquier otro fin; para identificar y evaluar los posibles impactos visuales generados por el proyecto y ubicar los valores e intereses del público usuario o residente de la comunidad, respecto al proyecto, se requerirá una evaluación de impacto visual; así como las categorías de

visuales se normarán con las Disposiciones señaladas en el apartado 4.1 Disposiciones para el control y mejoramiento de la imagen urbana y de aspectos paisajísticos del PDUPT 2002-2025 y/o con la reglamentación jurídica aplicable.

### **Temas regulados por el PDUPT2002-2025**

**Configuración urbana.** Espacios abiertos públicos o privados, edificaciones y vegetación, como elementos que integran la imagen urbana, se normarán por lo establecido en el apartado 4.2.

**Mobiliario Urbano.** Lo relativo a la clasificación, localización y diseño del mobiliario urbano, se normará por lo establecido en el apartado 4.2.4.5.

**Disposiciones para Vialidades Urbanas.** La planeación de las vialidades urbanas, proyectos de infraestructura vial, estudios de impacto vial, la infraestructura de apoyo al tránsito, así como características específicas de la vialidad se normará por lo establecido en el apartado 4.2.4.6.

**Derecho de Vía del Ferrocarril.** En caso de que dentro del polígono de actuación del Programa Parcial se incluyan vías férreas, el derecho de vía se sujetará a lo establecido en el apartado 4.2.4.8.

**Disposiciones para el control de las zonas afectadas por el radio de influencia del aeropuerto.** El aeropuerto necesita zonas de protección por varios riesgos: ruido, seguridad y obstáculos a la navegación aérea. Las disposiciones para mitigar estos riesgos se apegarán a lo establecido en el apartado 4.2.4.9.1.

**Disposiciones para uso y aprovechamiento de zonas de riesgo o condicionadas.**

**Disposiciones para Zonas de Control Especial.** La atención a las zonas de control especial como las zonas o áreas inundables, se apegará a lo establecido en el apartado 4.2.4.11.

**Disposiciones para Zonas de Conservación y Preservación.** La atención a las zonas de Conservación y Preservación, se apegará a lo establecido en el apartado 4.2.4.12.

**Extracción de materiales pétreos y otros recursos naturales.** La extracción de materiales pétreos y otros recursos naturales en la zona, se apegará a lo establecido en el apartado 4.2.4.13.

**Infraestructura.** La dotación de los servicios de infraestructura como agua potable, alcantarillado y drenaje sanitario, infraestructura hidráulica, los sistemas de tratamiento de aguas negras y tratamiento de aguas residuales, así como la infraestructura eléctrica, se apegarán a lo establecido en el apartado 4.2.4.14.

### 4.1.3 Etapas de desarrollo

#### Etapa 1

La primera etapa corresponde al corto plazo (2004-2007) donde se espera un incremento de 15,222 habitantes hasta llegar a los 114,248 habitantes, aumentando la densidad media total (considerando todo el polígono) de 42.0 hab/ha a 48.5 hab/ha. En este caso se supone la saturación de las 45.42 hectáreas baldías en los Distritos 2, 3, 5 y 6, principalmente con equipamiento y usos habitacionales, así como la ocupación de 23.35 hectáreas del área urbanizable localizada al noreste en el Distrito 7, así como parte de los predios baldíos ubicados en los Distritos 1 y 4, lo que supone una superficie total baldía integrada de 120 hectáreas, con una densidad aproximada de 73.7 habitantes por hectárea. Esto supone que permitirán alojar alrededor de 8,848 habitantes, por lo que el crecimiento restante de 6,374 personas habrá de ubicarse en las zonas ya urbanizadas como parte de la redensificación de los diferentes Distritos. Esto daría por un lado, una densidad media de 48.5 hab/ha, aunque considerando las 1,700.98 has ocupadas con usos urbanos, la densidad urbana (sin considerar las áreas de preservación) sería de 67.17 hab/ha. Ver plano E-5

#### Etapa 2

La segunda etapa (2007-2010) significará un crecimiento total de 15,098 personas, se prevé que para este período se ocupen 35 hectáreas del Distrito 1, así como del área urbanizable programada del Distrito 7, y parte del Distrito 4, dando un total de 84 has que se ocuparan con una densidad bruta de 75.0 hab/ha. Con base en lo anterior se espera que en este nuevo crecimiento se alojen aproximadamente 6,300 personas, mientras que el resto (8,798 personas) se ubicarán en las zonas redensificadas de todo el Polígono. En este período se llegará a una densidad media total de 59.2 habitantes por hectáreas, todavía muy por debajo del promedio de Tijuana (76.09 hab/ha). Aún incluyendo el nuevo total de 1,784.98 has ocupadas con usos urbanos, la densidad urbana (sin considerar las áreas de preservación) sería de 72.46 hab/ha. Ver plano E-5

**Cuadro 15. Etapas de ocupación Mesa de Otay Este**

Distrito	Superficie baldía integrada (has)		
	2004-2007	2007-2010	2010-2025
1 Mesa de Otay - Programada	26	81	44
2 Nueva Tijuana-Tecnológico	8	0	0
4 Ciudad Industrial	26	26	26
6 Diez de Mayo-Las Torres	8	0	0
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>84</b>	<b>212</b>

**Etapas 3**

La tercera etapa corresponde al largo plazo (2010-2025), donde se prevé un incremento total de 81,828 habitantes. En este caso se dará la saturación total de los baldíos en los Distritos 1 y 4, así como la ocupación del Área Urbanizable No Programada, que para estos momentos habrá de haberse planeado su diseño. Se considera que las áreas de nuevo crecimiento habrán de recibir 18,481 habitantes, mientras que el resto se distribuirán en las redensificaciones. Para este período se espera que el crecimiento natural sea más relevante que el derivado de la migración, por lo que se intensificará el desdoblamiento de familias. La densidad media total será de 89.6 hab/ha, mientras que la densidad bruta de la zona urbana será de 108.1 hab/ha. Ver plano E-5



---

## V NIVEL PROGRAMATICO

---

### 5.1 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

---

En este apartado se integran en forma programática las acciones, obras y servicios que deberán realizarse en los plazos corto, mediano y largo dentro del territorio de la Mesa de Otay Este, para cumplir con la estrategia planteada. Se identifican también los proyectos urbanos detonadores del desarrollo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este que contribuyan al ordenamiento de la zona de estudio, ofrezcan coherencia entre los diversos proyectos urbanos y conlleven alta rentabilidad económica con el fin de atraer a la inversión privada (ver Plano P-1).

Las matrices de programación de los programas propuestos incluyen lo siguiente:

*Rubro / acción.* La descripción del conjunto de acciones, donde se incorporan las acciones y obras propuestas.

*Unidad.* En este caso se indica la forma de medir las acciones propuestas.

*Cantidad.* Se define la cantidad de unidades propuestas en la acción correspondiente, medida en las unidades previamente definidas.

*Prioridad.* En este caso se incluye el grado de preeminencia de la acción respecto al logro de los objetivos del Programa Parcial, que se divide en: (A) prioridad alta; (B) prioridad media y (C) prioridad baja.

*Plazo.* Donde se indica la temporalidad para el cumplimiento de las acciones, dividiéndose de la siguiente forma: (C) corto plazo; (M) mediano plazo y (L) largo plazo.

*Responsables.* Se incluirán los responsables directos de la ejecución de las acciones, las que pueden ser algún orden de gobierno, el sector privado o la comunidad. En este caso se indican las necesidades de coordinación o concertación con entidades del sector público o de los sectores social y privado.

*Viabilidad.* Se incluye una evaluación de la viabilidad técnica y jurídica de las acciones propuestas, las cuales se clasifican de la siguiente forma: (A) prioridad alta; (B) prioridad media y (C) prioridad baja.

*Observaciones.* En este caso se indicará si existe alguna previsión presupuestal para la acción u obra propuesta, así como las necesidades de coordinación con otras instituciones.

## Tabla de acrónimos utilizados

## Instancias

## Federales

SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
SCT	Secretaría de Comunicaciones y Transportes
SFP	Secretaría de la Función Pública
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
SEMARNAT	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
PROFEPA	Procuraduría de Protección al Ambiente
INDAABIN	Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Inmuebles Nacionales
CNA	Comisión Nacional del Agua
CFE	Comisión Federal de Electricidad
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores
FONHAPO	Fondo Nacional para las Habitaciones Populares
CORETT	Comisión Nacional para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
PEMEX	Petróleos Mexicanos

## Instancias Estatales

SIDUE	Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado
SEBS	Secretaría de Educación y Bienestar Social del Estado
SECTURE	Secretaría de Turismo del Estado
CEA	Comisión Estatal del Agua
CESPT	Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana
RPPC	Registro Público de la Propiedad y del Comercio
DIF	Desarrollo Integral de la Familia del Estado
DEE	Desarrollo Económico del Estado
DGE	Dirección General de Ecología del Estado
ISEP	Instituto de Servicios Educativos y Pedagógicos del Estado
CORETTE	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Estado
INETT	Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate

## Instancias Municipales

SG	Secretaría de Gobierno
SDU	Secretaría de Desarrollo Urbano
SDE	Secretaría de Desarrollo Económico
SPF	Secretaría de Planeación y Finanzas
SDH	Secretaría de Desarrollo Humano
SSP	Secretaría de Seguridad Pública
COPLADEM	Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal
DMC	Delegación Municipal Centenario
DAU	Dirección de Administración Urbana
DSPM	Dirección de Servicios Públicos Municipales
DMTPT	Sistema Integral de Transporte de Tijuana
DPA	Dirección de Protección al Ambiente
DB	Dirección de Bomberos
DMS	Dirección Municipal de Salud
DRM	Dirección de Regulación Municipal
DOIM	Dirección de Obras e Infraestructura Municipal
IMM	Instituto Municipal de la Mujer
IMAC	Instituto Municipal de Arte y Cultura
IMD	Instituto Municipal del Deporte

---

IMJ	Instituto Municipal de la Juventud
FIDUZET	Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de la Zona Este de Tijuana
IMPlan	Instituto Municipal de Planeación
MTec	Municipio de Tecate
MRos	Municipio de Playas de Rosarito
Sector privado, gremial, académico y social	
IP	Iniciativa Privada
IE	Instituciones Educativas
CDT	Consejo de Desarrollo de Tijuana
CDET	Comisión de Desarrollo Económico de Tijuana
PROVIVAC	Promotores Industriales de la Vivienda en Baja California
CTP	Concesionarios del Transporte Público
FPPRCO	Fideicomiso y Patronato para la Protección de los Cañones de Otay
TELNOR	Teléfonos del Noroeste
GAS	Empresas de instalación de gas subterráneo
CABLE	Empresas de instalación de televisión por cable
PRODUTSA	Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A.
EMD	Empresa Desarrolladora Mixta (propuesta)
Banca de Desarrollo	
BM	Banco Mundial
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BANOBRAS	Banco Nacional de Obras y Servicios
Instancias binacionales	
SANDAG	Asociación de Gobiernos de San Diego
CALTRANS	Departamento de Transporte de California

Cuadro 16. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro	Módulo	Submódulo	Estrategia	Acción	Indicador	Estrategias						Participantes y observaciones		
							1	2	3	4	5	6			
1	Gestión y planeación														
1.1	Gestión														
1.1.1	Establecimiento de Comisión de la Zona Conurbada Tijuana-Tecate-Rosarito-Gobierno del Estado como contraparte de la Asociación de Gobiernos de San Diego (SANDAG)	Convenio	1	A	C		X	X	X	X				X	SEDESOL, SFP, SIDUE, MTec, MROS, SG, IMPlan, SDU
1.1.2	Seguimiento al grupo de trabajo interinstitucional y binacional para construir y operar la Garita Otay II	Grupo de trabajo	1	A	C		X	X	X	X			X		SEDESOL, INDAABIN, SCT, SHCP, SIDUE, SDU, SDE, DSPM, DMPTT, COPLADEM, GSA, IMPlan, SANDAG, CALTRANS, e instancias binacionales
1.1.3	Conformación de grupo de trabajo del sector público y privado para detonar el proyecto estratégico de Mejoramiento Barnial	Grupo de trabajo	1	A	CyM		X	X	X	X			X		SEDESOL, SIDUE, DESOM, SDE, DOIIM, DMC, BM, BANOBRAS, DSPM
1.1.4	Conformación de grupo de trabajo del sector público y privado para detonar el proyecto estratégico de Mejoramiento de la Zona Industrial	Grupo de trabajo	1	A	C		X	X	X	X			X		SEMARNAT, SEDESOL, SIDUE, DGE, CDT, SDE, DPA, DSPM, IP

Continúa Cuadro 16. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro / acción	Unidad	Número	Categoría	Ciclo	Viabilidad						Participantes y observaciones
						Alta	Media	Baja	Alta	Media	Baja	
1.1.5	Conformación de grupo de trabajo del sector público y privado para detonar el proyecto estratégicos de Centro de Convenciones	Grupo de trabajo	1	A	C	X	X	X	X	X	X	SECTURE, SPF, DEE, SDE, IP
1.1.6	Conformación de grupo de trabajo del sector público y privado para detonar el proyecto estratégicos de Ciudad Deportiva	Grupo de trabajo	1	A	C	X	X	X	X	X	X	IMD, DOIM, IP
1.1.7	Programa de impulso a la creación de empresas desarrolladoras de carácter mixto, fideicomisos y organizaciones para la realización de obras de infraestructura y mejoramiento en general	Programa	1	A	CyM	X	X	X	X	X	X	SDU, SPF, DMC, BM, BID, BANOBRAS, DOIM
1.1.8	Convenio para impulsar a la mayor relación entre industria e instituciones de educación superior (ITT y UABC)	Convenios	1	B	M	X	X	X	X	X	X	IP y IE
1.1.9	Descentralización de funciones en materia de control urbano de la Dirección de Administración Urbana a la Delegación Centenario	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	SDU, DAU, DMC
1.1.10	Programa para el establecimiento de estímulos fiscales y facilidades administrativas para impulsar los usos deseables relacionados con el cruce fronterizo y la industria de alta tecnología	Programa	1	A	CyM	X	X	X	X	X	X	SIDUE, SPF, SDU, SDE, IMPlan
1.1.11	Programa de articulación entre política urbana y fiscal	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	SPF, SIDUE, SDE, SDU, IMPlan



Continúa Cuadro 16. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro	Tipo de Documento	Número	Categoría	M	C	A	Módulos					Participantes y observaciones
								1	2	3	4	5	
1.2.10	Delimitación de zonas federales en cañones Las Torres 1 y 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Dictamen	1	A	C	X	X	X	X	X	X	CNA, IMPlan	CEA
1.2.11	Declaratoria de zona de alto riesgo para el cañón de Las Torres 1	Declaratoria	1	A	C	X	X	X	X	X	X	IMPlan, DPC	
1.2.12	Declaratorias de riesgo para los cañones Las Torres 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Declaratoria	3	A	M	X	X	X	X	X	X	IMPlan, DPC	
1.2.13	Programas Comunitarios para impulsar la planeación urbana a escala de barrio (Las Torres, Rancho Escondido, 10 de Mayo, Nido de las Águilas, Rinconada).	Programas	5	A	C	X	X	X	X	X	X	SEDESOL, SIDUE, DESOM, DOIM, IMPlan, DMC	
1.3	Control												
1.3.1	Reglamento Municipal de Imagen Urbana con apartado para la Delegación Centenario	Reglamento	1	B	C	X	X	X	X	X	X	IMPlan, DAU, DMC, COL, DRM	
1.3.2	Reglamento de Transporte Público de Carga, incluyendo residuos peligrosos	Reglamento	1	A	M	X	X	X	X	X	X	DMTPT, SSP, IMPlan, DRM	
1.3.3.	Estudio de Impacto Urbano de las acciones para establecer el nuevo cruce fronterizo	Estudio	1	A	C	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, IMPlan	









Continúa cuadro 18. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Descripción	1	AyB	CyM	X	X	X	X	X	X	Participantes / Observaciones
3.1.8	Estudios para la ubicación y construcción de puentes peatonales en vialidades primarias, particularmente Blvd. Bellas Artes	Estudio	AyB	CyM	X	X	X	X	X	X	DMTPT, SSP, IMPlan, DMC
3.1.9	Proyecto de articulación vial Delegación Centenario y Alamar	Proyecto	A	C	X	X	X	X	X	X	SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, DOIM, IMPlan
3.1.10	Programa de señalización informativa de servicios, turístico y destino en corredores viales.	Programa	A	C	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, DOIM, IMPlan, BM, BID, BANOBRAS
3.1.11	Programa de señalamiento vial preventivo y restrictivo para transporte comercial	Programa	A	C	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, DOIM, IMPlan, BM, BID, BANOBRAS
3.2	Gestión										SFP, SCT, INDAABIN, SIDUE, SDU, SDE, DSPM, DMTPT, IMPlan
3.2.1	Establecimiento de grupo de trabajo interinstitucional y binacional para planear, construir y operar la Garita Otay II	Grupo de trabajo	A	C	X	X	X	X	X	X	
3.3	Administración del tránsito										
3.3.1	Programa de Instalación de dispositivos de tránsito (sematización) en las vialidades de Blvd. Bellas Artes, Blvd. Lázaro Cárdenas y Blvd. Manuel J. Clouthier, Blvd. Garita de Otay y Blvd. Von Humboldt	Programa	A	CyM	X	X	X	X	X	X	DMTPT, SSP, DOIM, DSPM, DMC

Continúa cuadro 18. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro / acción	Programa	1	B	M	Módulos						Participantes y observaciones
						1	2	3	4	5	6	
3.3.2	Instalación de mobiliario urbano para transporte público en rutas actuales, particularmente Distritos 5 y 6	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	DMTPT, SSP, DOIM, DSPM, DMC
3.3.3	Modernización de los equipos, sistemas y flujos de información que intervienen en la administración del tránsito	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X	X	DMTPT, SSP, SDE, DSPM, DMC
3.3.4	Modernización del parque vehicular que brinda el servicio de pasajeros	Programa	1	A	MYL	X	X	X	X	X	X	DMTPT, SSP, SDE DMC
3.4	Control											
3.4.1	Elaboración de Reglamento de Transporte Público de Carga, incluyendo residuos peligrosos	Reglamento	1	A	M	X	X	X	X	X	X	DMTPT, SSP, IMPlan, DRM
3.4.2	Programa para establecer exacciones para la elaboración y los proyectos de gran impacto vial en la zona	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X	X	SPF, IMPlan, DSPM, DMC
3.5	Ingeniería de tránsito											
3.5.1	Realización de adecuaciones geométricas y ampliaciones de vialidades primarias como Blvd. Bellas Artes, Blvd. Aeropuerto, Blvd. Lázaro Cárdenas y Blvd. Manuel J. Clouthier	Lote	1	A	C	X	X	X	X	X	X	DMTPT, DSPM, DOIM, BM, BID, BANOBRAS

Continúa cuadro 18. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Descripción	Has	150	A	C	X	X	X	X	X	X	X	Participantes Observaciones
3.5.2	Adquisición de derecho de vía para vialidades primarias, incluyendo accesos a Garita de Otay II	Has	150	A	C	X	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, SPF, DMTPT, DSPM, DOIM, DMC, BM, BID, BANOBRAS, CNA, PEMEX
3.5.3	Obras relativas a las ligas de integración vial de la Garita de Otay II	kilómetros	6	AyB	CyM	X	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, DSPM, DOIM, DMC, IMPlan, BM, BID, BANOBRAS
3.5.4	Construcción de vialidades primarias y secundarias en zona oriente, incluye Av. De las Pirámides, Nayarit, calle Ignacio Altamirano y Prolongación, Mazatlán, Blvd. Torre Latinoamericana, 16 de septiembre-San Miguel, José María Morelos, acceso y calle de los Olivos, Topografía y Arroyo Escondido	M2	229,181	A	C, MYL	X	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, IMPlan, BM, BID, DOIM, BANOBRAS, CNA
3.5.5	Construcción de vialidades primarias y secundarias en zona oriente, incluye Av. Imperial, Xicoténcatl, Miguel Hidalgo, Mexicanidad, 11 Norte, Pirul-Principal, Circuito S/N (Q. Roo, Pról. Alta. Mazatlán)	M2	76,035	A	C, MYL	X	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, IMPlan, BM, BID, DOIM, BANOBRAS
3.5.6	Programa de mantenimiento vial preventivo y correctivo que incluya pavimentación, arreglo de banquetas: Blvd. Industrial, Blvd. Bellas Artes, Blvd. Garita de Otay	Programa	1	B	C, MYL	X	X	X	X	X	X	X	DSPM, DOIM, DMTPT, DMC, IMPlan

Continúa cuadro 18. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro/Acción	Unidad	Cantidad	Estrat. Espacial	Responsables						Viabilidad Técnica y Jurídica			Participantes y observaciones
					Trámite	Explotación	Montaje	Proyecto	Comunidad	Amb.	Medio	Legal		
3.5.7	Geometría de las intersecciones: Blvd. Terán Terán y Calle Mexicali; Blvd. Industrial y Blvd. Clouthier	Lote	2	A	C	X	X	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, IMPlan, BM, BID, DOIM, BANOBRAS
3.5.8	Regularización de la intersección Blvd. Terán Terán y calle de los Olivos	Lote	1	A	C	X	X	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, IMPlan, BM, BID, DOIM, BANOBRAS
3.5.9	Construcción de la gaza de enlace vial a la altura del Puente de la Autopista Carretera de Cuota Tijuana-Tecate y Blvd. Terán Terán	Lote	1	B	M	X	X	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, IMPlan, BM, BID, DOIM, BANOBRAS
3.5.10	Construcción de puentes de enlace de la vialidad primaria	Lote	8	B	M y L	X	X	X	X	X	X	X	X	SCT, SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, IMPlan, BM, BID, DOIM, BANOBRAS, CNA
3.5.11	Pavimentación de vialidades locales en Distritos 3, 5 y 6	Lote	1	B	M y L	X	X	X	X	X	X	X	X	SIDUE, SDU, DSPM, DMTPT, IMPlan, BM, BID, DOIM, BANOBRAS



Cuadro 20. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro / Acción	Programa	1	A	M	Responsabilidad					Viabilidad Técnica y Jurídica	Participantes y observaciones
						1	2	3	4	5		
4.2.3	Construcción de drenaje pluvial en zona industrial y en principales vialidades	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X		CESPT, DOIM, DSPM, DMC
4.2.4	Encauzamiento de escurrimientos de los cañones al este para construcción de vialidades	km	5.3	A	C	X	X	X		X		CESPT, DOIM, DSPM, DMC
4.2.5	Reposición de infraestructura antigua en Ciudad Industrial y zonas habitacionales consolidadas.	Programa	1	B	M	X	X	X		X		CESPT, DOIM, DSPM, DMC





INFONAVIT,  
CONAFOVI, DMC,  
SHN, PROVIVAC,  
CANADEVI

6.3.1 Construcción de viviendas nuevas Acciones 8,000 B C y M X X X X X X

**Cuadro 23. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este**

Clave	Rubro/Acción	Acciones	8,000	B	C y M	X	X	X	X	X	X	X	Participantes y observaciones

7 Imagen urbana

7.1 Planeación

7.1.1 Programa de Mejoramiento Urbano de la zona Industrial Programa 1 B M X

7.1.2 Programa de Mejoramiento Integral de Barrios Distritos 5 y 6 Programa 1 A C X

7.1.3 Programa de Mejoramiento de Imagen Urbana vialidades primarias, particularmente Blvd. Bellas Artes, Camino a la Garita de Otay, Camino al Aeropuerto, Blvd. Lázaro Cárdenas e Industrial Programa 1 B M X

7.1.4 Programa de regeneración y conservación de taludes en zonas urbanas Programa 1 B C y M X

DMC, IMPlan, CDT, DTV, DSPM, DOIM

DIF, DESOM, BM, SEDESOL, IMM, BID, IMPlan, SDH BANOBRAS

DMC, IMPlan, SEDESOL, DTV, DSPM, SDU, DOIM, DAU

DMC, DSPM, DPA, DOIM

### Continúa cuadro 23 Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

7.1.5	Programa de regeneración y conservación de cañones Las Torres 1 y 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Programa	1	A	C	X	X	X	X	X	X	CNA, SIDUE, DMC, DSPM, FPPRCO	SCT, SDU, DPA, IP, DOIM,
7.1.6	Programa para habilitar el uso de espacios públicos abiertos que cuenten con el mobiliario y la infraestructura adecuada.	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	IMPlan, DCM	
7.1.7	Programa de reordenamiento del comercio en vía pública	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	SDE, SE	
7.2	<i>Control</i>												
7.2.1	Reglamento Municipal de Imagen Urbana con apartado para la Delegación Centenario	Reglamento	1	B	C	X	X	X	X	X	X	IMPlan, DMC, COL, DRM	DAU, DMC
7.2.2.	Programa para el retiro de estructuras que representen riesgo tales como anuncios espectaculares, carteleras, etc.	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	DAU, DMC	
7.3	<i>Acciones específicas</i>												
7.3.1	Forestación en vialidades y primarias y secundarias con especies adecuadas	Programa	1	AyB	CyM	X	X	X	X	X	X	DPA, DMC	
7.3.2	Instalación de mobiliario urbano	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	DMC, DSPM, DAU	
7.3.3	Pintura de guarniciones, balizamiento y nomenclatura de vialidades primarias y secundarias	Programa	1	B	CyM	X	X	X	X	X	X	DMC, DSPM, DMTPT, SSP	
7.3.4	Establecimiento de elementos de identificación y mejora de la imagen urbana	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	DMC, DSPM	
7.3.5	Mejoramiento integral de la Garita de Otay y zona adyacente	Hectáreas	25	A	CyM	X	X	X	X	X	X	INDAABIN, SCT, SFP, DMC, DSPM	
7.3.6	Mejoramiento integral de la Ciudad Industrial	Hectáreas	445	B	CyM	X	X	X	X	X	X	DMC, DOIM, DMTPT, DSPM, IP	

**Continúa cuadro 23 Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este**

7.3.7	Mejoramiento integral de las zonas populares al este a través de programas comunitarios, incluyendo señalización, arborización, guarniciones, banquetas y fachadas	Hectáreas	510	A	C	X	X	X	X	X	X	SEDESOL, DMC, DOJM, DMTPT, DSPM, BM, BID, BANOBRAS
7.3.8	Regeneración y conservación de cañones Las Torres 1 y 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Kilómetros	5.3	A	M	X	X	X	X	X	X	CNA, SCT, SIDUE, SDU, DMC, DPA, DSPM, FPPRCO, IP
7.3.9	Mejoramiento de imagen urbana de corredores	Kilómetros		A	M	X	X	X	X	X	X	SEDESOL, DMC, DOJM, DMTPT, DSPM, BM, BID, BANOBRAS

Cuadro 24. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro / acción	Tipo de Proyecto	Prioridad	Estrategia	Responsable				Viabilidad técnica y jurídica			Participantes y observaciones
					Estatal	Municipal	Barrio	Comunidad	Alta	Media	Baja	
8	Equipamiento											
8.1	Planeación											
8.1.1	Estudio de identificación de suelo apto para equipamiento de impacto local para centros de barrio de subsector educación y cultura, salud, asistencia social, recreación y deporte	Estudio	1	A	C	X	X	X	X	X		
8.1.2	Estudio para ubicación y proyecto de la Delegación Municipal Centenario	Proyecto	1	A	C			X				
8.1.3	Programa de mejoramiento correctivo y preventivo de equipamiento	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X		
8.1.4	Programa de normatividad y acciones para acondicionar el equipamiento a personas con capacidades diferentes	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X		
8.2	Proyecto y ejecución											
8.2.1	Rehabilitación y modernización de la Garita de Otay I	Proyecto	1	A	M	X	X	X	X	X		
8.2.2	Construcción de la Garita Otay II	Proyecto	1	A	M	X	X	X	X	X		

SEDESOL, SIDUE, SDH, DESOM, SDU, IMPlan, IMD, IMJ, SDU, DMC, DOIM, IMPlan, SEDESOL, SDU, DAU, DMC, IMPlan, SEDESOL, SIDUE, SDU, DMC, IMPlan, INDAABIN, SCT, SFP, DSPM, SCT, INDAABIN, SIDUE, DOIM, IMPlan, BM, BID, BANOBRAS

**Continúa cuadro 24. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este**

8.2.3	Plan Maestro y Centro de Convenciones, zona La Pechuga	Proyecto	1	A	M	X	X	X	SDU, SDE, CDT, DOIM, DMC, IMPlan
8.2.4	Ciudad Deportiva	Proyecto	1	A	M	X	X	X	IMD, SIDUE, SDU, DOIM, DMTPT, IMPlan, IMJ
8.2.5	Proyecto y adquisición de suelo para construcción de aulas para jardín de niños	Hectáreas	3.3	A	M	X	X	X	SEBS, ISEP, DMC, IP, SIDUE, OFICIALIA MAYOR
8.2.6	Construcción de aulas para jardín de niños	Aulas	101	B	L	X	X	X	SEBS, ISEP, DMC, SIDUE, IP
8.2.7	Proyecto y adquisición de suelo para construcción de aulas para educación básica	Hectáreas	13.7	A	M	X	X	X	SEBS, ISEP, DMC, SIDUE, IP, OFICIALIA MAYOR
8.2.8	Construcción de aulas para educación básica	Aulas	121	A	C	X	X	X	SEBS, ISEP, DMC, SIDUE, IP, OFICIALIA MAYOR
8.2.9	Proyecto y adquisición de suelo para construcción de aulas de educación media básica	Hectáreas	7.6	A	M	X	X	X	SEBS, ISEP, DMC, SIDUE, IP, OFICIALIA MAYOR
8.2.10	Construcción de aulas para educación media básica	Aulas	16	A	M	X	X	X	SEBS, ISEP, DMC, SIDUE, IP, OFICIALIA MAYOR
8.2.11	Proyecto y adquisición de suelo para construcción de aulas para educación superior	Hectáreas	13.7	B	M	X	X	X	SEBS, ISEP, IP
8.2.12	Construcción de aulas para educación superior	Hectáreas	15	A	C	X	X	X	SEBS, ISEP, IP
8.2.13	Proyecto y adquisición de suelo y construcción de equipamiento de salud	Hectáreas	2.03	A	M	X	X	X	DMS, IP
8.2.14	Construcción de consultorios de centro de salud	Consultorio	14	A	L	X	X	X	DMS, IP

## Continúa cuadro 24. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

8.2.15	Construcción de consultorios de hospital	Consultorio	44	A	L	X	X	X	X	X	DMS, IP
8.2.16	Proyecto y adquisición de suelo para construcción de equipamiento de asistencia social	Hectáreas	6.7	A	M	X	X	X	X	X	SDH, DESOM, IMM, DIF, IMJ, IP
8.2.17	Construcción de equipamiento de asistencia social	Sup. constr	33350	A	L	X	X	X	X	X	SDH, DESOM, DOIM, IMM, DIF, IMJ, IP
8.2.18	Proyecto, adquisición de suelo y construcción de equipamiento recreativo (juegos infantiles, jardín vecinal)	Hectáreas	5.0	A	M	X	X	X	X	X	SDH, SDU, DMC, DOIM, IMJ
8.2.19	Proyecto, adquisición de suelo y construcción de equipamiento deportivo local	Hectáreas	8.9	B	M	X	X	X	X	X	DMC, IMD, DOIM, IMJ
8.2.20	Proyecto y adquisición de suelo para construcción de equipamiento de administración pública	Hectáreas	1.0	A	C	X	X	X	X	X	DMC, SSP, DPC, DB, DAU
8.2.21	Construcción de equipamiento para la administración pública	Sup. constr	5,350	A	C	X	X	X	X	X	DMC, SSP, DPC, DB, DAU
8.2.22	Proyecto, adquisición de suelo para construcción de equipamiento para servicios urbanos (cementerío, bomberos, gasolineras)	Hectáreas	4.12	B	M	X	X	X	X	X	CESPT, DOIM, DB, IP, PEMEX, OFICIALIA MAYOR
8.2.23	Construcción de equipamiento para servicios urbanos (cementerío, bomberos, gasolineras)	Sup. constr	20,600	B	M	X	X	X	X	X	CESPT, DOIM, DB, PEMEX, IP
8.2.24	Proyecto, adquisición de suelo para construcción de bibliotecas públicas	Superficie	3,240	A	C	X	X	X	X	X	IMAC, DOIM
8.2.25	Construcción de bibliotecas públicas	Biblioteca	4	A	M	X	X	X	X	X	IMAC, DOIM, OFICIALIA MAYOR
8.2.26	Proyecto, adquisición de suelo para construcción de casas de cultura	Superficie	5,000	B	C	X	X	X	X	X	IMAC, DSPM, DOIM, OFICIALIA MAYOR
8.2.27	Construcción de casas de cultura	Casa de cultura	2	B	M	X	X	X	X	X	IMAC, DSPM, DOIM, OFICIALIA MAYOR

Cuadro 25. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Programa	Nº	A	C.M.YL	B	X	X	X	X	Participantes observaciones
9	Servicios urbanos									
9.1	Programa	1	A	C.M.YL	B	X	X	X	X	DSPM, DMC
9.2	Programa	1	B	L	X	X	X	X	X	DPA, DMC, IP
9.3	Programa	1	A	M.YL	A	X	X	X	X	DSPM, DOIM, DMC, EDM
9.4	Programa	1	A	C	A	X	X	X	X	DMC, DSPM, DPA, IP
9.5	Programa	1	B	M	A	X	X	X	X	DMC, IP, DSPM
9.6	Programa	1	A	CyM	A	X	X	X	X	FPRCO, DMC
9.7	Programa	1	B	CyM	A	X	X	X	X	DMC, DSPM, DPA

Cuadro 26. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro	Programa	Ciclo	Fase	Módulos						Participantes y observaciones	
					1	2	3	4	5	6		
10	Medio ambiente											
10.1	Planeación											
10.1.1	Programa de Manejo para la Preservación Ambiental Mesa de Otay Este (Distrito 7)	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X	X	DGE, DPA, DMC, IMPlan
10.1.2	Programa de preservación y rescate de los cañones Las Torres 1 y 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Programa	1	A	C	X	X	X	X	X	X	CNA, DMC, DPA, DSPM, IMPlan, FPPRCO, IP
10.1.3	Programa de limpieza y aprovechamiento de lotes baldíos en situación de abandono	Programa	1	A	C	X	X	X	X	X	X	DMC, DPA, DSPM
10.1.4	Programa de conservación de derechos de vía para vialidades primarias y secundarias	Programa	1	A	C y M	X	X	X	X	X	X	CNA, CFE, SIDUE, DMC, SDU, FPPRCO, PEMEX
10.1.5	Programa de Mejoramiento Integral de Barrios Distritos 5 y 6	Programa	1	A	C	X	X	X	X	X	X	SEDESOL, DMC, DIF, SDH, DESOM, IMM, IMPlan, DSPM
10.1.6	Programa de Mejoramiento Urbano y Ambiental de la Zona Industrial	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	DMC, IMPlan, DSPM, DTV, DOIM
10.1.7	Programa Sectorial de Vialidad y Transporte para la zona de estudio incluyendo estudios técnicos, proyectos ejecutivos y estudios de factibilidad	Programa	1	A	C	X	X	X	X	X	X	DMTPT, DSPM, IMPlan, DMC, CTP
10.1.8	Elaboración y ejecución de un programa de ahorro de agua y de disminución de la contaminación	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	X	CESPT, SDU, IMPlan

**Continúa Cuadro 26. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este**

10.1.9	Programa de regeneración y conservación de taludes en zonas urbanas	Programa	1	B	CyM	X	X	X	X	X	DMC, DSPM, DPA
10.1.10	Programa de regeneración y conservación de cañones Las Torres 1 y 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Programa	1	A	C	X	X	X	X	X	CNA, SCT, SDU, SIDUE, DMC, DPA, DSPM, FPPRCO, IP
10.1.11	Programa de Forestación Urbana de Espacios Públicos	Programa	1	B	C	X	X	X	X	X	SDU, DMC, DPA, DSPM, IMPlan
10.2	Control										
10.2.1	Programa para el control y manejo integral de residuos industriales	Programa	1	B	M	X	X	X	X	X	PROFEPA, DGE, DPA, DSPM, IMPlan, IP
10.2.2	Programa para identificar fuentes contaminantes de competencia municipal, controlar, vigilar e imponer sanciones, incluyendo de forma prioritaria las descargas clandestinas en cauces y red sanitaria por residuos domiciliarios e industriales	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X	DGE, DPA, DRM, SPF, DAU, DMC, CESPT, IMPlan
10.2.3	Reglamento de Transporte Público de Carga, incluyendo el transporte de residuos peligrosos	Reglamento	1	A	M	X	X	X	X	X	SSP, IMPlan, DRM, DMTPT
10.2.4	Programa de Monitoreo y Control de la Contaminación por Aire de Fuentes Fijas y Móviles	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X	SEMARNAT, PROFEPA, DGE, DPA,
10.3	Gestión										
10.3.1	Gestión de programas comunitarios y empresariales de reciclaje de residuos y así como de difusión de la cultura del reciclaje.	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X	DPA, DMC, DSPM, SEBS
10.3.2	Gestión de convenios con el sector transporte para reducir y controlar las emisiones a la atmósfera	Convenio	1	A	M	X	X	X	X	X	DPA, DMC, DMTPT, CTP
10.3.2	Gestión de convenios con el sector industrial para reducir y controlar las emisiones y descargas.	Convenio	1	A	M	X	X	X	X	X	DPA, PROFEPA, SEMARNAT, DMC, DMTPT, CTP

### Continúa Cuadro 26. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

10.4	Proyectos y ejecución	Programa	1	A	CyM	X	X	X	X	X	X	X	DPA, DMC, DSPM
10.4.1	Arborización de la zona urbana con especies arbóreas adecuadas	Kilómetros	5.3	A	C	X	X	X	X	X	X	X	CNA, SIDUE, SDU, DMC, DPA, DSPM, FPPRCO, IP
10.4.2	Limpieza de cañones Las Torres 1 y 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Kilómetros	16.9	AyB	CyM	X	X	X	X	X	X	X	DMTPT, DOIM, DMC
10.4.3	Pavimentación calles primarias secundarias en zona oriente, incluye Av. Pirámides, Nayarit, Ignacio Altamirano, Mazatlán, Av. Torre Latinoamericana y Av. Imperial, 16 de septiembre-San Miguel, Xicoténcatl, José María Morelos, Miguel Hidalgo, Mexicanidad, De los Olivos, Topógrafos, 11 Norte, Pirut-Principal, Circuito S/N (Q. Roo, Pról. Alta. Mazatlán).	Hectáreas	25	A	CyM	X	X	X	X	X	X	X	INDAABIN, SCT, DMC, DSPM
10.4.4	Mejoramiento integral de la Garita de Otay y zona adyacente	Hectáreas	445	B	CyM	X	X	X	X	X	X	X	DMC, DOIM, DMTPT, DSPM, IP
10.4.5	Mejoramiento integral de la Ciudad Industrial	Viviendas	3,044	A	CyM	X	X	X	X	X	X	X	CESPT, DOIM, SEDESOL, DMC, IP
10.4.6	Construcción de red de agua potable y de drenaje sanitario de las viviendas existentes Distritos 5 y 6	Planta	4	B	L	X	X	X	X	X	X	X	CESPT, DOIM, DSPM, DMC
10.4.7	Construcción de plantas de tratamiento en zona industrial y norte del Alamar (Distrito 6)	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X	X	X	CESPT, DOIM, DSPM, DMC
10.4.8	Construcción de drenaje pluvial en zona industrial y en principales vialidades	km	5.3	A	C	X	X	X	X	X	X	X	CESPT, DOIM, DSPM, DMC
10.4.9	Encauzamiento de escurrimientos de los cañones al este para construcción de vialidades	Programa	1	A	CMyL	X	X	X	X	X	X	X	DSPM, DMC
10.4.10	Ampliación de cobertura recolección de basura	Programa	1	B	L	X	X	X	X	X	X	X	DPA, DMC, IP
10.4.11	Implementación de un sistema de reciclamiento de basura doméstica e industrial	Programa	1	A	MyL	X	X	X	X	X	X	X	DSPM, DOIM, DMC, EDM
10.4.12	Mantenimiento de infraestructura, vialidades y equipamiento en general	Programa	1	A	MyL	X	X	X	X	X	X	X	DSPM, DOIM, DMC, EDM

**Continúa Cuadro 26. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este**

10.4.13	Arborización y jardinería en vialidades primarias y secundarias	Programa	1	A	C		X				X			DMC, DPA, IP, DSPM,
10.4.14	Promoción de limpieza de vías y espacios públicos bajo esquemas de participación pública, privada y comunitaria	Programa	1	B	M		X	X	X	X	X			DMC, IP, DSPM
10.4.15	Mantenimiento y limpieza de los cañones	Programa	1	A	C y M		X	X	X	X	X			FPPRCO, DMC

Cuadro 27. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro / acción	Tipo de acción	Categoría	Prioridad	Responsables					Municipalidad	Mesa de Otay Este	Participantes y observaciones
					Comunal	Particular	Ministerio	Ente	Ente			
11	Riesgos y vulnerabilidad											
11.1	Planeación											
11.1.1	Elaboración de Atlas de Riesgo de la Delegación Centenario	Atlas	A	C	X							DPC, DMC, DB, DPA, IMPlan
11.1.2	Elaboración de un Programa de Protección Civil de la Delegación Centenario	Programa	A	M	X	X	X					DPC, DMC, DB, IMPlan
11.1.3	Delimitación de zonas federales en cañones Las Torres 1 y 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Dictamen	A	C	X						X	CNA, IMPlan
11.1.4	Declaratoria de zona de alto riesgo para el cañón de Las Torres 1	Declaratoria	A	C	X						X	IMPlan, DPC
11.1.5	Declaratorias de riesgo para los cañones Las Torres 2, Nido de las Águilas y Vista Alamar	Declaratoria	A	M	X						X	IMPlan, DPC
11.2	Control											
11.2.1	Restricción de crecimiento en los derechos de vía y restricciones federales	Programa	A	CM y L	X						X	DMC, DAU, CNA, SCT
11.2.2	Convenio con el Estado y Federación para apoyar acciones de supervisión y vigilancia en el manejo adecuado de los residuos peligrosos	Convenio	B	M	X	X	X	X	X		X	SEMARNAT, PROFEPA, DGE, DPA
11.3	Medidas correctivas											
11.3.1	Reubicación de viviendas en zona federal y en alto riesgo cañón Las Torres 1	Viviendas	A	C	X	X	X	X	X		X	SIDUE, DOIM, DMC. Debe actualizarse censo de viviendas

**Continuación de Cuadro 27 Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este**

11.3.2	Reubicación de viviendas en zona federal y en alto riesgo cañón Las Torres 2	Viviendas	295	A	M	X	X	X	X	X	SIDUE, DMC, Estimación aproximada. Se requiere censo
11.3.3	Reubicación de viviendas en zona federal y en alto riesgo cañón Nido de Las Águilas	Viviendas	239	A	M	X	X	X	X	X	SIDUE, DMC, Estimación aproximada. Se requiere censo
11.3.4	Reubicación de viviendas en zona federal y en alto riesgo cañón Vista Alamar	Viviendas	20	A	M	X	X	X	X	X	SIDUE, DMC, Estimación aproximada. Se requiere censo

Cuadro 28. Matriz de corresponsabilidad Programa Parcial de Desarrollo Urbano Mesa de Otay Este

Clave	Rubro / acción	Número	Tipo	Responsable					Viabilidad técnica y jurídica			Participantes y observaciones		
				Comunidad	Municipio	Barrio	Comunidad	Alta	Media	Baja				
12	Desarrollo económico													
12.1	Planeación													
12.1.1	Establecimiento de grupo de trabajo interinstitucional y binacional para construir y operar la Garita Otay II	1	A	C	X	X	X	X	X	X				INDAABIN, SCT, SEDESOL, SHCP, SIDUE, SDU, SDE, DSPM, DMITPT, COPLADEM, IMPlan, SANDAG, CALTRANS, e instancias binacionales
12.1.2	Conformación de grupo de trabajo del sector público y privado para detonar el proyecto estratégico de Mejoramiento Barrial	1	A	CyM	X	X	X	X	X	X				SEDESOL, SIDUE, DESOM, SDE, DOJM, DMC, BM, BANOBRAS, DSPM
12.1.3	Conformación de grupo de trabajo del sector público y privado para detonar el proyecto estratégico de Mejoramiento de la Zona Industrial	1	A	C	X	X	X	X	X	X				SEMARNAT, SEDESOL, SIDUE, DGE, DPA, DSPM, IP
12.1.4	Conformación de grupo de trabajo del sector público y privado para detonar el proyecto estratégicos de Centro de Convenciones	1	A	C	X	X	X	X	X	X				SECTURE, SPF, DEE, SDE, IP



Cuadro 29. Proyectos Estratégicos (ver plano P-1)

Clave	Rubro	Programa	Proyecto	1	A	C	Estrategia					Participantes y observaciones
							1	2	3	4	5	
1	Proyecto, construcción y operación de la Garita Otay II (Ver plano P1-01)	Proyecto	1	A	C	X	X	X	X	X	X	INDAABIN, SCT, SHCP, SIDUE, SDU, SDE, DSPM, DMPTT, COPLADEM, IMPlan, SANDAG, CALTRANS
2	Proyecto de Mejoramiento Urbano de la Garita Otay ( Ver plano P1-02)	Proyecto	1	A	C	X	X	X	X	X	X	INDAABIN, SCT, SHCP, SIDUE, SDU, SDE, DSPM, DMPTT, COPLADEM, IMPlan, SANDAG, CALTRANS
3	Programa de recuperación y aprovechamiento de cañones( Ver plano P1-07 y 08)	Programa	1	A	C	X	X	X	X	X	X	CNA, SCT, INDAABIN, SIDUE, SDU, DSPM, DMPTT, IMPlan, BM, BID, BANOBRAS
4	Programa para el establecimiento de estímulos fiscales y facilidades administrativas para impulsar los usos deseables relacionados con el cruce fronterizo y la industria de alta tecnología	Programa	1	A	C y M	X	X	X	X	X	X	SIDUE, SPF, SDU, SIDUE, DOIM, DSPM, IMPlan
5	Programa de Manejo para la Preservación Ambiental.Mesa de Otay Este (Distrito 7)	Programa	1	A	M	X	X	X	X	X	X	DGE, DPA, DMC, IMPlan

**Continúa cuadro 29. Proyectos Estratégicos**

6	Programa de Mejoramiento Integral de Barrios Distritos 5 y 6 ( Ver plano P1-04)	Programa	1	A	C	X	X	X	SEDESOL, DMC, DIF, SDH, DESOM, INM, IMPlan, DSPM
7	Programa de Mejoramiento Urbano de la Zona Industrial( Ver plano P1-05 y 06)	Programa	1	B	M	X	X	X	DMC, IMPlan, DTV, DSPM
8	Plan Maestro Zona Especial de Desarrollo Controlado La Pechuga (Centro de Convenciones)	Plan	1	A	C	X	X	X	IMPlan, DMC, IP, CDT
9	Establecimiento de reserva territorial para nuevos desarrollos, acorde a la capacidad de pago de la demanda de bajos recursos	Has	12	A	C	X	X	X	SEDESOL, SIDUE, IMPlan, EDM, FIDUZET, BID, BM, BANOBRAS, CONAFOVI
10	Establecimiento de Comisión de la Zona Conurbada Tijuana-Tecate-Rosarito-Gobierno del Estado como contraparte de la Asociación de Gobiernos de San Diego (SANDAG)	Convenio	1	A	C	X	X	X	SEDESOL, SIDUE, IMPlan, MTeC, MRos, SG, COPLADEM, SDU
11	Programa de V Ciudad Deportiva y Recreativa (Distrito 1) Proyecto ver plano	Proyecto	1	B	C	X	X	X	SEDESOL, SIDUE, SDU, IMPlan, DSPM, DOIM, Banobras, IMDET

## VI NIVEL INSTRUMENTAL

### 6.1 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

#### 6.1.1 Mecanismos de instrumentación

El presente capítulo contempla los instrumentos específicos para la ejecución y operación del Programa Parcial y la realización efectiva de sus propuestas tomando en cuenta el marco legal y reglamentario vigente, el cual sienta las bases para el establecimiento y operación de nuevos mecanismos y procedimientos de gestión urbana que se tiene previsto promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar de bases institucionales, para que la planeación sea operativa.

La instrumentación del Programa Parcial de la Mesa Este de Otay debe darse desde diversos frentes, incluyendo aspectos fiscales, financieros, jurídicos y administrativos, los cuales deben articularse a través de un sistema de instrumentos que potencie sus beneficios.

Los instrumentos propuestos permitirán concretar las propuestas contenidas en el Programa Parcial, logrando así una planeación más ejecutiva y promotora de inversiones inmobiliarias en beneficio de esta zona de la ciudad.

La instrumentación parte de cuatro principios de actuación institucional o premisas básicas, a saber:

1. *Concurrencia.* El concepto de concurrencia se incluye en la Ley General de Asentamientos Humanos y corresponde a establecer una actuación coordinada como base de un federalismo de cooperación, donde las responsabilidades son complementarias entre sí, y para lo cual se requiere una coordinación tanto sectorial como de las diversas esferas de gobierno en que se organiza la administración pública. Adicionalmente destaca la dimensión binacional que impone la necesidad de planteamientos sustentados en los consensos con instituciones de los Estados Unidos.
2. *Equidad.* La repartición de las cargas y beneficios del desarrollo urbano constituye un principio estratégico que permitirá un esquema equitativo con base en lo estipulado por la normatividad y acciones propuestas.
3. *Corresponsabilidad.* Este principio se refiere a la necesidad de que las acciones propuestas se lleven a cabo con la participación del sector público, privado y social, ya que sólo de esta forma se podrán impulsar de forma integral.

4. *Orden*. La actuación institucional debe permitir lograr una ocupación ordenada que sea sustentable ambiental y financieramente, que sea eficiente para permitir una ocupación más productiva para la generación de riqueza y bienestar, así como segura, logrando disminuir los riesgos en la vida y patrimonio de las personas.

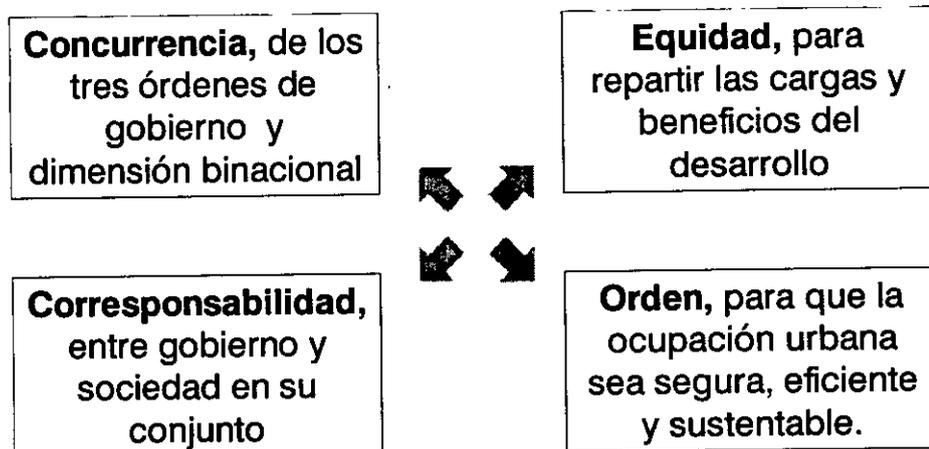


Figura 1. Principios de actuación institucional

Los instrumentos propuestos se conciben como un sistema para potenciar sus efectos bajo un marco de actuación multisectorial.

	Sustentabilidad para lograr una ocupación urbana adecuada disminuyendo los riesgos	Desarrollo económico principalmente industrial de alta tecnología y servicios	Rehabilitación de zonas populares, creando barrios con niveles aceptables de bienestar	Centro de intercambio de bienes, personas y servicios zona permeable
Fideicomiso y Patronato para protección y rescate de los Cañones de Otay	*		*	
Concesión de zonas federales por parte de la Comisión Nacional del Agua (CNA)	*		*	*
Creación de reservas territoriales	*		*	
Sistema de transferencia de Derechos de Desarrollo Zona Noreste Otay	*		*	
Aplicación de la Ley de Urbanización del Estado respecto al impuesto sobre		*	*	*
Propuesta de articulación política urbana y fiscal	*	*	*	*
Estímulos fiscales		*		
Simplificación administrativa		*		
Recursos de los tres órdenes de gobierno y			*	*

BANOBRAS				
Programa de regularización de obligaciones fiscales			*	
Programa de mejoramientos de vivienda y de barrios			*	
Grupo de trabajo interinstitucional para dar seguimiento al proyecto Garita Otay II		*		*
Financiamiento Internacional carriles tipo SENTRI				*
Estímulos fiscales para impulsar usos relacionados con el cruce fronterizo		*		*

Figura 2. Sistema instrumental propuesto

### 6.1.2 Instrumentos jurídicos.

#### 6.1.2.1 Grupo de trabajo interinstitucional para el seguimiento al proyecto Garita de Otay II

La construcción de la Garita de Otay II requiere de un seguimiento sistemático donde participen las instancias locales, federales y de carácter binacional que tienen responsabilidad en las diversas partes que conforman el proyecto para darle así viabilidad en el corto plazo.

En principio, las zonas donde se asientan estos cruces son de propiedad federal, reguladas por la recientemente expedida Ley General de Bienes Nacionales. Hay ocasiones en que su administración se encomienda a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) como si se tratara de una carretera o autopista federal, pero hay otros casos en que se encarga su administración al también nuevo Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Inmuebles Nacionales (INDAABIN) y/o a la Secretaría de la Función Pública. (SFP)

Este es un primer punto a definir, ya que las reglas para la eventual concesión de la propiedad pública en cuestión son relativamente diferentes en uno y otro caso. Cuando se trata de cruces internacionales como el que nos ocupa, el INDAABIN se hace cargo, mientras que si se trata de puentes internacionales, quien está a cargo es SCT.

La concesión como en cualquier caso supone el aprovechamiento de un bien, inmueble, en este caso, de propiedad pública en el que se autoriza a un particular su construcción y operación (cobrando al parecer un porcentaje de las cuotas de tránsito en el cruce respectivo) y obligando al pago de un aprovechamiento.

Se propone el seguimiento del Grupo Conjunto de Trabajo<sup>4</sup> donde participan no sólo las instituciones de carácter federal mencionadas, sino también las autoridades municipales y estatales, así como las de carácter binacional. Esto permitirá el seguimiento pormenorizado de las diversas fases del proyecto, con una toma de decisiones adecuada y consensuada entre los actores participantes que poseen diversas atribuciones que habrán de ejercerse de forma concurrente.

#### **6.1.2.2 Concesión de zonas federales de los Cañones y convenio Municipio - Comisión Nacional del Agua.**

Se propone el mejoramiento y conservación de los Cañones de Otay mediante la gestión y concesión de las superficies objeto de conservación por parte de la Comisión Nacional del Agua a favor de las autoridades municipales y un convenio de concertación para proporcionar asistencia técnica para el adecuado manejo de dichas zonas, las cuales se podrán destinar a la construcción y operación de vialidades que permitan una eficiente circulación del cruce internacional y su integración con el municipio, además de destinar ciertas zonas a la conservación ambiental.

Evidentemente será necesario implementar un proceso de negociación y desalojo de quienes actualmente ocupan en calidad de poseionarios el suelo de los Cañones de Otay, partiendo de criterios de protección civil, dado el riesgo existente en dichas zonas para quienes las ocupan.

El convenio de concertación se celebrará entre la Comisión Nacional del Agua y el Municipio de Tijuana tendrá como finalidad delimitar la zona federal, elaborar Declaratorias, realizar acciones conjuntas para la recuperación de dichas zonas, así como fijar las responsabilidades en materia de aprovechamiento y conservación de las zonas federales concesionadas, respecto de cada una de las partes.

#### **6.1.2.3 Fideicomiso y Patronato para Protección y Rescate de los Cañones de Otay.**

Se recomienda también que exista la posibilidad de que una vez delimitada la zona federal, así como elaborados los dictámenes de riesgo, y reubicados los pobladores en zonas no aptas, se pueda realizar la concesión de la zona hacia asociaciones civiles sin fines de lucro.

La acción estratégica de las autoridades estatales para rescatar y controlar el crecimiento urbano en el lecho de los Cañones de Otay requiere de mecanismos solventes, flexibles y transparentes.

Dichos mecanismos deben concebirse para operar durante períodos largos de tiempo, necesarios para que los proyectos maduren y permanezcan al margen de los vaivenes de las administraciones gubernamentales, trascendiéndolas para garantizar el manejo solvente de

---

<sup>4</sup> El 22 de Marzo del 2002, fue acordado el "Plan de Acción" por los Presidentes Vicente Fox Quezada y George Bush, que contempla 22 puntos orientados a crear una frontera inteligente entre México y E.U.A. A partir de este acuerdo Nace el Grupo Conjunto.



los recursos de los inversionistas, así como poseer altos grados de flexibilidad para realizar una variada gama de acciones.

Para la protección y rescate de los Cañones de Otay, pueden utilizarse los fideicomisos, como mecanismos que permitan la recepción, administración y destino de recursos a la conservación de estas zonas prioritarias para el desarrollo armónico de la mesa de Otay, tanto por la utilidad en términos de comunicación que pueden representar, como por la necesidad de contar con espacios para la conservación ambiental, particularmente en aquellas zonas que no son adecuadas para su desarrollo.

Dicho sistemas pueden operar por medio de un fideicomiso para la captación de recursos externos y de transferencia a proyectos de conservación y rescate específicos.

Cada uno de los fideicomisos contará con un comité técnico para la toma de decisiones, integrado por los fideicomitentes y fideicomisarios o sus representantes.

En paralelo se propone constituir un patronato, con naturaleza de asociación civil, que tendrá como objeto contar con el mecanismo básico o primario de financiamiento y de gestión de recursos para la promoción de acciones e inversiones de conservación y rescate de los Cañones de Otay.

Su función básica consistirá en servir de canal financiero, de promoción y gestión de recursos privados para el rescate y conservación de los Cañones.

Se deberá promover como integrantes del patronato y promotores para la obtención de recursos a las cámaras, fondos, asociaciones y demás agrupaciones o particulares interesadas en el rescate y la conservación ambiental, particularmente de los Cañones de Otay.

Su patrimonio estará integrado por los bienes y derechos del acto de constitución y aquellos otros que reciba para el cumplimiento de su objeto social, especialmente los donativos de empresas y particulares. Eventualmente se podría solicitar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el que dichos donativos sean deducibles de impuestos.

#### **6.1.2.4 Creación de reservas territoriales.**

La creación de reservas territoriales por parte del gobierno local es un instrumento que puede utilizarse estratégica y subsidiariamente para lograr la estrategia de sustentabilidad del Programa Parcial, especialmente cuando no se cuenta con una oferta suficiente en ubicación, condiciones y costo que permita acceder al recurso imprescindible, así como en los casos de desastre o emergencia de la población.

La adquisición de reservas ha mostrado en otros tiempos beneficios tangibles para el ordenamiento urbano y para satisfacer a los organismos habitacionales de suelo en condiciones óptimas.

En materia de reservas territoriales la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 63 que las autoridades estatales o municipales podrán celebrar convenios de

concertación con los sectores privado y social para establecer programas, realizar acciones e instrumentar mecanismos financieros para la adquisición de predios en áreas urbanas y urbanizables y constituir con ellos reservas que se destinarán preferentemente para satisfacer las necesidades de suelo de la población de escasos recursos y la realización de obras de equipamiento social.

La misma Ley establece que podrá utilizarse la expropiación para adquirir los inmuebles necesarios para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano.

Desde luego, esta atribución está limitada por el intereses y capacidad económica y de gestión de los gobiernos estatal y municipales, ya que cualquier expropiación lleva necesariamente aparejada una indemnización y, prácticamente en todos los casos, un complicado procedimiento administrativo y de negociación con los propietarios afectados.

A pesar de lo anterior, puede ser un mecanismo adecuado para constituir reservas territoriales para el desarrollo de nuevos asentamientos en el Estado.

El artículo 65 de la Ley citada, abre un espacio para instrumentar acciones de concertación, con la participación de los sectores social y privado, tendiente a la constitución de reservas territoriales o a la construcción y financiamiento de acciones de vivienda.

Se propone el establecimiento de reservas territoriales a través de acuerdos con los propietarios de la tierra en los términos de los propuesto en el capítulo sexto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California respecto a las Acciones de Urbanización y Reparcelación por Asociación de Interés Público, lo que se complementaría con el beneficio de mayores densidades para usos habitacionales populares. Este mecanismo podrá impulsarse al interior de la zona de aplicación del Programa Parcial en las zonas con predios baldíos de los Distritos 5, 6 y 7.

#### ***6.1.2.5 Sistema de transferencia de derechos de desarrollo zona noreste Otay.***

La transferencia de potencial de desarrollo es un instrumento que permite a los propietarios de predios transferir sus derechos de aprovechamiento urbano no utilizados, entendiéndose por potencial de desarrollo, al total de aprovechamiento posible de un predio, en términos de intensidad de construcción, con base en las prescripciones que consigne la zonificación en los planes de desarrollo.

Este instrumento resulta útil para equilibrar los derechos y cargas que la planeación territorial impone a los propietarios de predios y edificaciones.

Sus aplicaciones pueden ser múltiples, como la preservación de áreas con valor ambiental o monumental y la densificación urbana.

Es utilizada ampliamente en múltiples países, aunque se emplea de forma limitada en México. Para establecer este sistema se consigna como área emisora la zona de preservación ubicada en el subsector 7.02 del Distrito 7. En este caso se determina que contará con un Coeficiente de Utilización del Suelo Virtual que se determinará por medio de un acuerdo específico, los que serán estos derechos de desarrollo que no podrán aplicarse

en el subsector, pero sí cederse a otra zona de la ciudad fuera de la zona de aplicación del Programa Parcial, las que constituyen áreas receptoras que deberán definirse en el acuerdo específico antes mencionadas.

Los propietarios de predios en el área emisora podrán vender sus derechos de desarrollo virtuales no utilizados, mismo que podrá utilizarse en las áreas receptoras que se definan posteriormente para que en éstas se construya por encima de la intensidad de construcción consignada por la zonificación.

Las transacciones pueden realizarse en términos de superficie o de valor económico, conforme a las normas jurídicas y sobre la base de lo que convengan los interesados.

Para regular las transferencias en términos de equivalencia de superficies y valores y asegurar el pago de las aportaciones, sus valores se deben tasar por entidades solventes y calificadas.

Las operaciones se registran en los registros de los planes urbanos y de la propiedad, por constituir transferencias de derechos reales.

Quienes llevan a cabo operaciones de transferencia de potencial de desarrollo deben aportar un porcentaje de su valor económico para la realización de acciones de beneficio público e interés social.

Dichas aportaciones se aplican a la preservación o restauración de los predios emisores, a la realización de acciones de interés público y beneficio social, a la administración de los sistemas de transferencia, o bien pueden aplicarse para preservar, rehabilitar o mejorar sus zonas naturales o agrícolas.

Para la instrumentación de esta figura jurídica se requiere reformar las leyes estatales de desarrollo urbano, para conferir atribuciones a los ayuntamientos, no sólo para determinar las áreas emisoras y receptoras, sino para administrar las transferencias, las que se propone que en este caso operen como parte de la estrategia de sustentabilidad del Programa Parcial, garantizando el mejoramiento y conservación ambiental de la zona noreste de Otay, clasificándola como un área que puede transferir derechos de desarrollo a zonas aptas para el crecimiento a cambio de recursos para su conservación y cuidado.

#### **6.1.2.6 Programa de mejoramiento de vivienda y barrios.**

El programa de mejoramiento de vivienda y barrios será el eje rector de la estrategia para la rehabilitación de colonias populares.

Dicho programa está caracterizado por otorgar financiamiento a habitantes de escasos recursos que requieren mejorar su vivienda, aplica en zonas donde existe la factibilidad urbana para el desarrollo (tipo de suelo, protección civil, etc.), apoya con asesoría técnica especializada el proceso de mejoramiento de vivienda, tanto para proyectos como en la ejecución de obra, genera un círculo virtuoso en la medida que los beneficiarios de créditos aportan recursos adicionales propios para el mejoramiento y mejora la calidad de vida de

los habitantes beneficiados y aumenta el valor de los inmuebles en beneficio de sus propietarios.

En paralelo debe contemplar la posibilidad de constituir el régimen de propiedad en condominio con el objeto de facilitar y mejorar las relaciones sociales entre sus habitantes, permitir la regularización de títulos de propiedad entre los poseedores de las viviendas, promover el aprovechamiento regular por terceros de espacios no utilizados, en beneficio de sus propietarios y aumentar el valor comercial de los inmuebles

El Programa de Mejoramiento debe ligarse con la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en aquellos casos que así se desee por sus propietarios, ya que así se dará un sentido integral al Mejoramiento, el cual comprenderá:

- Revisión del diseño de las viviendas
- Propuestas de diseño para el mejoramiento integral
- Ejecución de obras de mejoramiento
- Regularización de títulos de propiedad
- Constitución del régimen de propiedad en condominio

En todo caso, los objetivos del fortalecimiento institucional en materia de mejoramiento de vivienda que deberán perseguirse por el Municipio de Tijuana en la operación de un programa de esta naturaleza, son entre otros, asegurar la permanencia del Programa, con independencia de cambios de gobierno, garantizar la integralidad del Programa, de manera que comprenda desde la asesoría para el diseño arquitectónico, hasta la constitución del régimen de propiedad en condominio y la regularización de títulos de propiedad, y finalmente, proteger la viabilidad financiera del Programa, fijando normas que obliguen a los actores políticos a destinar recursos para el Programa.

En ese sentido destacan una serie de estrategias para el fortalecimiento institucional en la materia, de entre las cuales deberán considerarse las siguientes:

- Diseñar un programa piloto de intervención multidisciplinario (arquitectos, ingenieros, abogados) para la aplicación integral del Programa
- Aplicar el programa piloto en zonas predefinidas del Municipio
- Diseñar y gestionar un proyecto de acuerdo de facilidades que permita salvar los obstáculos detectados
- Diseñar y gestionar un procedimiento expedito que asegure el cumplimiento de las normas mínimas por los proyectos de vivienda, que sea de fácil ejecución (vía dictamen de un profesionista autorizado).

Además del componente de vivienda, el Programa de Mejoramiento deberá incluir el establecimiento de centros de barrio con equipamiento en las zonas que tengan suelo disponible, reforzando los corredores propuestos en la zonificación secundaria.

Se deberán incluir acciones de mejoramiento que incluyan pavimentaciones, banquetas y guarniciones, agua potable y drenaje, para las que se aplicarán acciones de cooperación, por plusvalía y de objeto social, que existen en la legislación local, para aumentar los recursos disponibles.

### 6.1.3 Instrumentos financieros

#### ***6.1.3.1 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.

La realización de obras públicas produce un aumento del valor de los inmuebles que se ubican en las zonas beneficiadas por estas obras. Aunque este principio es evidente, el cálculo del aumento de valor que un inmueble tiene por las obras es una tarea compleja ya que dicho aumento es un proceso en el tiempo y se articula con otros fenómenos económicos como es la localización, las características propias de los inmuebles, el comportamiento del mercado inmobiliario, entre otros.

Desde la gestión del desarrollo urbano, los instrumentos de captura de plusvalías por obras suponen definiciones de difícil resolución y consenso. Por una parte es necesario definir qué tipo de plusvalías son viables de cobrar; cuantificar el impacto de la inversión en el valor total (lo que supone resolver su temporalidad y alcance geográfico), y finalmente decidir si el impacto debe ser pagado y quién lo administrará.

La complejidad en la determinación del aumento del valor de los inmuebles se relaciona con el hecho de que las diversas obras públicas tienen impactos diferenciados en relación con el aumento del valor de los inmuebles. Esta diferencia no sólo se relaciona con el costo de la obra, sino también con la naturaleza de la misma, como ejemplo tenemos que la construcción de un equipamiento de educación primaria tener un costo similar al de uno de educación media superior, pero el resultado en el aumento del valor de los inmuebles aledaños sería diferente en ambos casos. Lo mismo sucede con obras de otra naturaleza.

Además de las características de la obra es necesario considerar el contexto prevaleciente en el área donde se pretende realizar alguna obra pública. En áreas urbanas consolidadas los efectos de las obras podrán ser por lo general de índole marginal y en el caso de áreas en breña o en proceso de urbanización las obras podrían tener efectos significativos. Adicionalmente, de las características y valor de los inmuebles existentes dependerá que el impacto de la obra en el valor de los mismos.

Lo anterior permite visualizar las dificultades que implica la definición del aumento del valor de inmuebles beneficiados por obras públicas y explica parcialmente por qué la solución a este problema metodológico se ha orientado únicamente a recuperar los costos derivados de la ejecución de las obras.

En este sentido, deben desarrollarse experiencias orientadas a definir valuaciones antes y después de la ejecución de las obras públicas, las cuales se llevan a cabo por peritos valuadores certificados por el gobierno. A través de estos mecanismos se determinan las cuotas que deberán pagar los beneficiarios y se establecen criterios diferenciados para cada caso, conforme a la Ley de Urbanización del Estado de Baja California.

Dicho ordenamiento tiene por objeto regular las mejoras que se producen en los predios ubicados en las zonas donde se llevan a cabo las obras de urbanización, mediante los sistemas de plusvalía y cooperación.

Los propietarios o poseedores de predios ubicados en el Estado, beneficiados con obras de urbanización, están obligados a contribuir por la ejecución de dichas obras.

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, 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, serán autorizadas por los Municipios en los términos que los faculte la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

Son sujetos del pago de contribuciones de mejoras por obras de urbanización, según se realicen bajo el sistema de plusvalía o de cooperación, o de ambos en el supuesto de que se realicen simultáneamente, los siguientes:

- Los propietarios de los predios comprendidos en la zona beneficiada por las obras;
- Los poseedores de dichos predios, en los siguientes casos:
  - a) Cuando el predio no tenga propietario, éste sea desconocido, o exista controversia judicial acerca de la persona que tenga tal carácter.
  - b) Cuando reciban la posesión con motivo de un contrato que en lo futuro obligue al propietario a transmitirle la propiedad del inmueble.
- La Institución fiduciaria en el caso de inmuebles sujetos a fideicomiso, con cargo a la persona que al ejecutarse el fideicomiso quede como propietaria del inmueble; y
- El propietario del terreno, cuando el de la construcción sea distinto.

### **6.1.3.2 Financiamiento Internacional de Carriles tipo SENTRI**

En el marco de los trabajos de la comisión interinstitucional para el diseño y operación de la Garita Mesa de Otay II, deberá promoverse ante las instancias norteamericanas el financiamiento, construcción y operación de carriles SENTRI que faciliten el cruce de personas entre las dos naciones.

La operación de los carriles SENTRI en la parte norteamericana de la garita internacional, se caracterizará por:



- Permitir el cruce expedito de personas, previamente registradas, en vehículos previamente registrados.
- Se reservarán la posibilidad de revisar aleatoriamente de manera detallada, determinados vehículos que seleccionen las autoridades norteamericanas.
- Para tener acceso al programa deberá tratarse de residentes habituales en cualquiera de los lados de la frontera.

Entre los requisitos para la operación se encuentra el registro de determinados vehículos, a los que se adscribirán hasta seis personas por cada vehículo, dichas personas deberán facilitar determinada información relativa a su ocupación, ingresos, motivo del cruce fronterizo, etc., la cual permitirá a las autoridades norteamericanas, después de evaluar la información, extender la tarjeta de cruce fronterizo al vehículo solicitado y las personas adscritas a él.

Una vez autorizado el programa y expedidas las tarjetas respectivas, se deberán pagar los derechos correspondientes.

Las gestiones para la habilitación de cruces tipo SENTRI para personas deberá gestionarse ante la Oficina de Seguridad Interna (HSA) de los Estados Unidos, en coordinación con las autoridades migratorias.

#### **6.1.4 Instrumentos fiscales.**

##### **6.1.4.1 Redefinición de zonas catastrales**

Se propone que las autoridades catastrales revisen, en la medida de sus atribuciones y recursos disponibles, la posibilidad de llevar a cabo una redefinición de las zonas y valores catastrales vigentes.

El objetivo principal de este instrumento se dirige a estimular los usos que coinciden con lo marcado por los planes y programas de desarrollo urbano, por medio de una zonificación catastral que retome la zonificación de usos del suelo.

Esta propuesta es fundamental ya que se dirige a una mayor articulación entre las políticas fiscales y urbanas, para pasar así de esquemas meramente recaudatorios hacia otros que permitan impulsar la inversión inmobiliaria con los usos deseables, al mismo tiempo que fortalezca la capacidad Municipal para dirigir el desarrollo urbano para superar los planteamientos meramente normativos.

La propuesta se justifica en términos conceptuales ya que la regionalización catastral tiene entre sus principios considerar las condiciones de homogeneidad del territorio en términos de valores del suelo. Con base en lo anterior se desprende la conclusión de que adecuar la zonificación catastral a la de usos significa establecer esta última de acuerdo con los valores que legalmente se pueden dar en la zona, lo que a su vez significa que no sólo se

refuerzan los objetivos de política urbana, sino que se logra un esquema fiscal más equitativo al fijar los valores y por tanto el impuesto, en función de los usos permitidos.

En el caso de la Mesa de Otay Este la propuesta es importante debido a que el presente Programa Parcial usa la base cartográfica de índole catastral disponible.

Se considera que la redefinición de las zonas catastrales debe complementarse con un aumento significativo de los valores catastrales que se utilizan. Esta propuesta es viable ya que el aumento sólo aplicaría para el suelo, el cual tiene valores bajos y por lo tanto su impacto en el monto del impuesto sería virtualmente insignificante; y por otra parte el incremento sería selectivo ya que sólo aplicaría para los usos que no coincidan con lo marcado en la zonificación, actuando como un desestímulo.

Por otro lado, los usos aceptados por el Programa Parcial de desarrollo urbano mantendrían el impuesto en los montos actuales, e incluso podrían plantearse cobros por debajo del nivel actual.

El procedimiento para llevar a cabo esta propuesta debe considerar lo siguiente:

- Redefinir los polígonos catastrales de acuerdo con la delimitación de la zonificación secundaria propuesta.
- Llevar a cabo una actualización generalizada de valores, de tal manera que se aumente la carga de impuesto predial para que éste sea considerado como un componente de mayor peso en las decisiones de inversión por parte de los particulares.
- Establecer un descuento directo en el pago del impuesto predial a los usos del suelo que coincidan con lo indicado para cada zona según lo establezcan los programas y planes de desarrollo urbano.
- Los descuentos deberán darse de forma tal que los usos permitidos continúen pagando un impuesto predial similar al que ahora tienen o menor. Por el contrario los usos no deseables deberán pagar un impuesto significativamente mayor, con lo cual se podrá tener una política urbana y fiscal más articulada.
- Los baldíos en la zona urbana deben considerarse como un 'uso no deseable', para que paguen el mayor impuesto predial, puesto que se trata de terrenos con mayor aptitud para el desarrollo urbano y que en muchos casos no se usan debido a que se especula con ellos.

#### ***6.1.4.2 Estímulos fiscales para impulsar usos relacionados con el cruce fronterizo***

El impuesto predial y los impuestos o contribuciones sobre plusvalía pueden servir como instrumentos para provocar conductas favorables a las políticas de suelo urbano para la vivienda popular y de interés social.

Estos impuestos tienen por objeto el gravar y revertir a favor del estado, las alteraciones del valor de las propiedades inmobiliarias provocadas por los actos, obras o servicios públicos, en la proporción y condiciones de los beneficios obtenidos.

La vigilancia permanente de los valores en los predios baldíos y en las áreas prioritarias de expansión urbana para evitar subvaluaciones y la consecuente baja tributación predial y de servicios, que beneficia injustamente a propietarios y premia la especulación, debe ser una tarea permanente de los municipios.

La instrumentación y generalización de tasas especiales o sobre tasas del Impuesto Predial a dichos predios servidos o necesarios para el crecimiento urbano, puede servir para inducir a sus propietarios o poseedores a su utilización provechosa o, cuando menos, a revertir o compensar en favor de los gobiernos locales los ingresos provocados por la especulación.

Por otra parte una política de precios y tarifas de los servicios públicos que proveen los estados y municipios (agua, transporte, limpia, alumbrado público, entre otros), coherente con los propósitos de planeación en la materia de suelo, puede también propiciar o compeler a los propietarios para que den efectivamente a sus propiedades una utilización con beneficios sociales.

La Ley de Fomento Económico para el estado de Baja California señala en su artículo 4 que los incentivos se referirán a:

#### I.- Contribuciones:

- a) Reducción temporal de impuestos y derechos estatales y municipales; y
- b) Exención temporal de impuestos y derechos estatales y municipales, sin contravenir lo dispuesto en las leyes y tratados internacionales que celebra el país.

Se exceptúan de lo dispuesto en esta fracción, los impuestos a que se refiere el Artículo 82 de la Constitución Política del Estado de Baja California.

#### II.- Aprovechamiento de Bienes Muebles e Inmuebles:

Para este efecto se realizarán convenios con los inversionistas respecto de bienes muebles e inmuebles, de los cuales el Estado o los Ayuntamientos tengan libre disposición. Estos se pactarán conforme a las leyes vigentes bajo las siguientes figuras;

- a) Venta, permuta o arrendamiento en cualquiera de sus modalidades, de bienes muebles o inmuebles a precios competitivos; y
- b) Asociación, fideicomiso, comodato o constitución de derechos reales sobre bienes muebles o inmuebles.

#### III.- Infraestructura:

- a).- Aportación estatal para obras de infraestructura que propicien asentamiento y desarrollo de nuevas inversiones en las diversas actividades a que se refiere el Artículo 2 de ésta Ley; y



b).- Acceso a estudios de preinversión y factibilidad

IV.- Otros rubros:

Serán todos aquellos convenios entre el Estado, los Ayuntamientos y los beneficiados, cuya finalidad sea otorgar incentivos que a consideración de la Comisión resulten acordes con el objeto de ésta Ley.

Se menciona que podrán ser sujetos de los incentivos previstos por esta Ley, las actividades de las personas físicas o morales establecidas o por establecerse en la Entidad, cuyas inversiones reúnan entre otros requisitos el que se establezcan en las áreas y zonas geográficas que se consideren prioritarias conforme a los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal, los estudios de vocaciones regionales y demás estudios que muestren la viabilidad de desarrollar ciertas regiones de la Entidad.

Con base en lo anterior se propone establecer incentivos para los usos del suelo determinados como deseables, es decir, aquellos permitidos en las matrices de uso del suelo, particularmente: mensajería, aduanas, hospedaje, recreación, reparación y mantenimiento de vehículos, estacionamiento, bodegas, clínicas y dispensarios.

#### ***6.1.4.3 Propuesta de convenio para el establecimiento de un Polígono de Actuación para impulsar la industria de alta tecnología.***

Para apoyar la existencia de usos industriales de alta tecnología se recomienda la constitución de un Polígono de Actuación en la Mesa Este de Otay, particularmente en el Distrito 4. Para tal fin se propone que el Ayuntamiento publique un acuerdo para otorgar reducciones fiscales diversas al sector empresarial con la finalidad de promover la inversión en áreas estratégicas. Entre este tipo de reducciones destacan para los fines de esta Programa Parcial las que consideren los siguientes aspectos:

- Micro, pequeñas y medianas empresas industriales que han adquirido o arrendado maquinaria y equipo que incremente la capacidad instalada de la empresa.
- Empresas que acrediten que iniciaron operaciones en los sectores de alta tecnología.
- Personas físicas o morales que realicen actividades empresariales de reciclaje, que coadyuven a combatir el deterioro ecológico.
- Personas morales que se dediquen a la industria maquiladora de exportación y que adquieran un área de los espacios industriales construidos para tal fin por las entidades públicas o promotores privados.
- Entidades públicas o promotores privados que construyan espacios como encierros de auto transporte de carga y estacionamientos o rehabiliten y adapten inmuebles para este fin bajo los términos propuestos por este Programa Parcial.

- Personas físicas y morales que adquieran un inmueble dentro de las zonas contempladas en el Programa Parcial para ejecutar proyectos de desarrollo industrial.

Estas reducciones implicarán un avance en materia de estímulos fiscales y se consideran importantes para impulsar la constitución de una zona industrial de alta tecnología en la zona de la Mesa de Otay, apoyando el establecimiento de la industria de alta tecnología por su bajo consumo de agua, energía y materias primas, así como por la generación de recursos económicos y empleos de alta calificación y remuneración.

Por otra parte, debe considerarse lo planteado por el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2001-2006 que tiene entre sus instrumentos el 'Polígono de Actuación Concertada', que tiene la intención de impulsar proyectos estratégicos donde participen los sectores público, social y privado. En este tipo de polígonos se propone la participación de gobiernos estatales, municipales, así como de particulares, lo cual podrá darse a través de convenios. Entre los proyectos que pueden ser objeto de este tipo de esquemas están los parques tecnológicos.

Esta delimitación incluye las zonas industriales en decadencia, denominadas por este Programa de gran escala, alto impacto ambiental y poco competitivas, donde se promoverá la nueva industria; incluye también a las zonas habitacionales en donde habrá una política de impulso a la industria que empieza a desarrollarse, eficiente de bajo impacto ambiental y pequeña escala; el tercer componente son los centros de educación superior donde se promoverán políticas de integración con la nueva industria.

#### **6.1.5. Instrumentos administrativos.**

##### ***6.1.5.1 Mecanismos de participación social***

Se considera indispensable que en la actualización, seguimiento y vigilancia del cumplimiento de este Plan exista una participación significativa por parte de la población residente.

Para tal fin, una vez aprobado el Plan se establecerá una Comisión Consultiva del Programa Parcial de Mejoramiento de la Mesa de Otay Este, cuyos integrantes serán nombrados con base en los procedimientos que apruebe el H. Ayuntamiento a través del Cabildo, los cuales buscarán que este organismo represente a los diversos sectores de la localidad.

Los miembros integrantes de esta Comisión tendrán cargos honorarios y podrán ser removidos en cualquier momento por decisión del Cabildo.

La función principal de esta Comisión será la el apoyo a la autoridad en la difusión del Programa Parcial, así como la vigilancia del cumplimiento del mismo. En este sentido se fomentará la denuncia popular como mecanismo para informar a las autoridades de las violaciones a las normas establecidas por este Plan Parcial. Estas denuncias podrán realizarse a través de la Comisión Consultiva que se establezca o directamente ante las autoridades.

En materia de seguimiento de las acciones propuestas por el Programa Parcial, la Comisión podrá solicitar información al H. Ayuntamiento y al Gobierno Estatal sobre las gestiones que realizan las autoridades para la ejecución de las acciones propuestas.

Además de este mecanismo formal, será necesario que las autoridades municipales y estatales realicen reuniones de difusión del Programa y de las obligaciones y derechos derivados de este instrumento.

#### **6.1.5.2 Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano**

El seguimiento y evaluación se basará en un sistema de indicadores para dar seguimiento cotidiano y sistemático a los procesos que suceden en la zona de estudio, mismo que deberá integrar a las diversas áreas del H. Ayuntamiento. El sistema de indicadores deberá incluir las licencias otorgadas, notificaciones, cambios de uso de suelo propuestos, proyectos realizados en congruencia con el Programa y su grado de avance en materia de obras públicas (en particular introducción de servicios), avance en materia de instrumentación (reglamentos, planes parciales, convenios) entre otros aspectos.

Con base en los indicadores mencionados se deberá realizar una evaluación que considere como mínimo los siguientes elementos:

- Establecer un balance de los aspectos del Programa Parcial de la Mesa de Otay Este que se han cumplido, así como los aspectos que no han mostrado avance.
- Determinar las limitantes para el cumplimiento del Programa Parcial y proponer medidas para superarlas.
- Analizar y emitir opinión sobre los programas de inversión contenidos en los anteproyectos de presupuestos de egresos, así como su congruencia con el Programa Parcial.
- Verificar que en la ejecución de las políticas y estrategias de todas las áreas del Ayuntamiento y del Gobierno Estatal se guarde congruencia con el Programa Parcial.
- Evaluar el cumplimiento de los objetivos y prioridades del Programa y, en su caso, proponer las correcciones pertinentes.
- Determinar programas que se deriven de los aspectos prioritarios del Programa y del comportamiento de los diferentes indicadores.

Este sistema deberá ser permanente para alimentar a las instancias que llevarán a cabo reuniones en la materia, así como para la operación cotidiana.

#### **6.1.5.3 Mecanismos de difusión del Programa**

Con el fin de impulsar el cumplimiento del Programa entre los particulares se proponen los siguientes esquemas en materia de difusión y promoción.

### **Difusión al público en general.**

El IMPlan elaborará 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 Dirección de Administración Urbana y la Delegación Centenario 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.

### **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 Dirección de Administración Urbana, como del Instituto Municipal de Planeación.

### **Distribución de versiones completas y sintéticas del Programa**

Se propone la distribución de versiones completas o sintéticas (ejecutivas) del Programa Parcial en todas las áreas del Ayuntamiento, del Gobierno Estatal y Federal que toman decisiones en la Mesa de Otay Este, con la finalidad de que su conozca se conozca ampliamente.

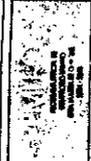
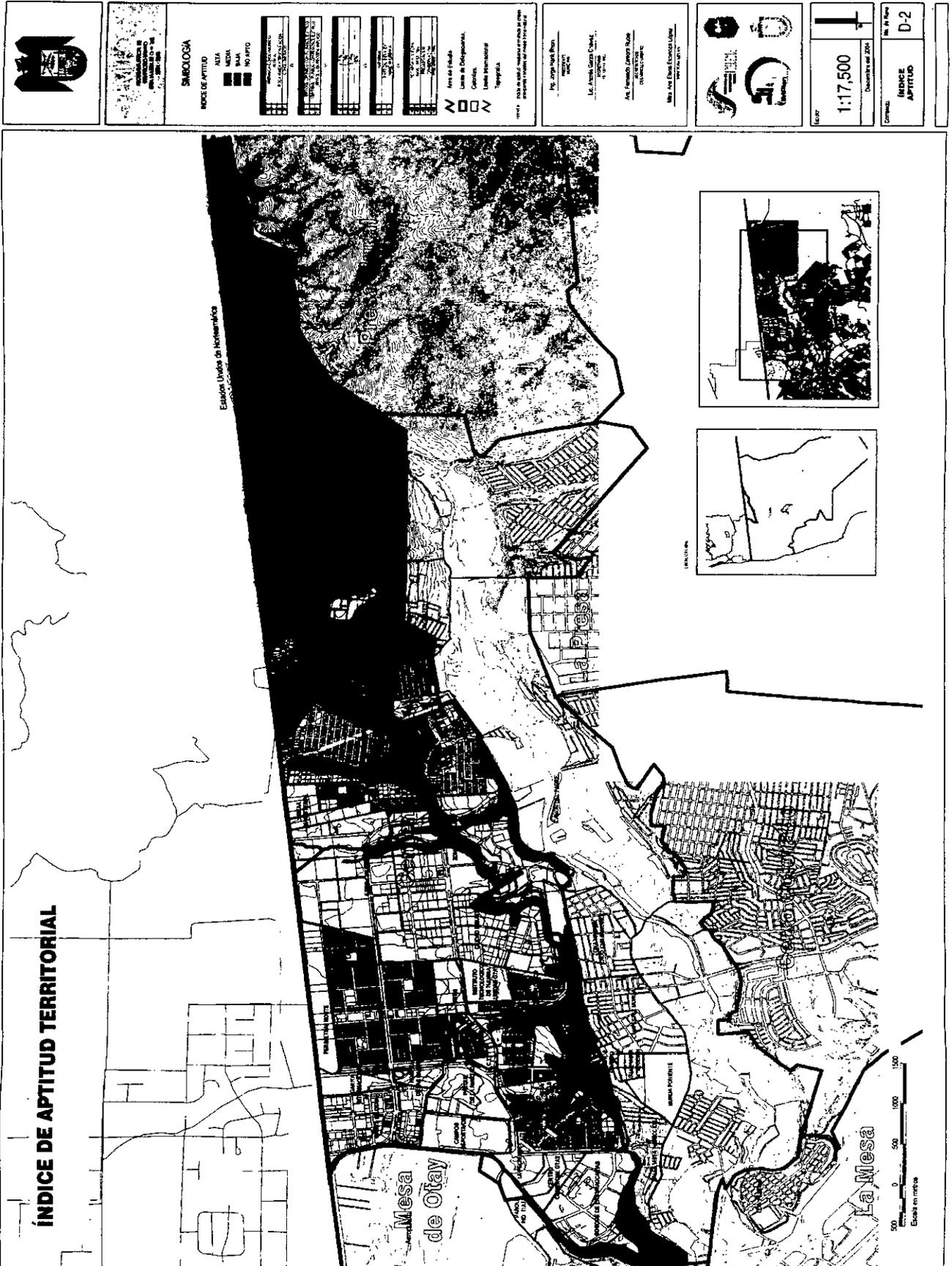
### **Realización de foros para difundir el Programa**

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.

De particular importancia será dar a conocer el Programa a instancias de los tres órdenes de gobierno con relación en la zona de estudio, así como las de índole binacional, particularmente la SANDAG.

Se deberán realizar de eventos orientados a la promoción ante inversionistas privados, particularmente de tipo industrial, servicios asociados a los cruces fronterizos y vivienda, así como organismos financieros para dar a conocer los proyectos y oportunidades de inversión en materia inmobiliaria.





**SIMBOLOGIA**

**INDICE DE APTITUD**

- ALTA
- MEDIA
- Baja
- No info

ALTA	0.00 - 0.25
MEDIA	0.26 - 0.50
Baja	0.51 - 0.75
No info	0.76 - 1.00

ALTA	0.00 - 0.25
MEDIA	0.26 - 0.50
Baja	0.51 - 0.75
No info	0.76 - 1.00

ALTA	0.00 - 0.25
MEDIA	0.26 - 0.50
Baja	0.51 - 0.75
No info	0.76 - 1.00

ALTA	0.00 - 0.25
MEDIA	0.26 - 0.50
Baja	0.51 - 0.75
No info	0.76 - 1.00

ALTA	0.00 - 0.25
MEDIA	0.26 - 0.50
Baja	0.51 - 0.75
No info	0.76 - 1.00

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

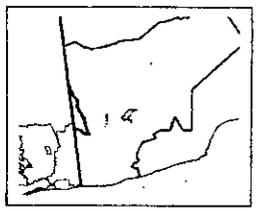
- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

- Área de Estudio
- Límite de Delegaciones
- Calle
- Límite Intersección
- Topografía

ESCALA	1:17,500
FECHA	19 de mayo de 2006

INDICE DE APTITUD	D-2
-------------------	-----



**ÍNDICE DE APTITUD TERRITORIAL**



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

- SIEMOLOGÍA**  
USOS PREDOMINANTES
- BALDO
  - COMERCIAL
  - CAMELLÓN
  - HABITACIONAL
  - EQUIPAMIENTO
  - INFRAESTRUCTURA
  - RÚSTICO
  - SERVICIOS
  - Área de Estadio
  - Dársenas
  - Colinas
  - Obligaciones Municipales
  - Urbes Internacionales
  - Topografía
  - Con traza irregular
  - Finca con riego en proceso de regularización
  - Zonificación con traza de barrio
  - Urbes
  - Urbes del barrio
- El presente mapa fue elaborado por el Departamento de Planeación y Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Baja California, en el mes de mayo del 2006. El contenido de este mapa es responsabilidad de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Baja California.

Dr. Jorge Luis Nieto  
Secretario de Planeación y Desarrollo Urbano

Lic. Carlos Daniel Chávez  
Director General de Planeación y Desarrollo Urbano

Ing. Francisco Javier Rubio  
Director de Planeación y Desarrollo Urbano

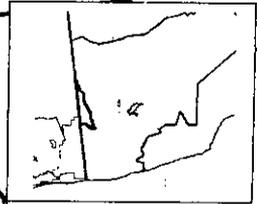
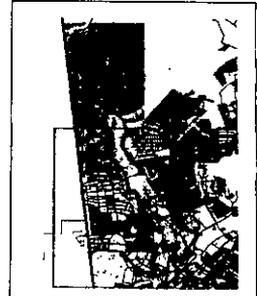
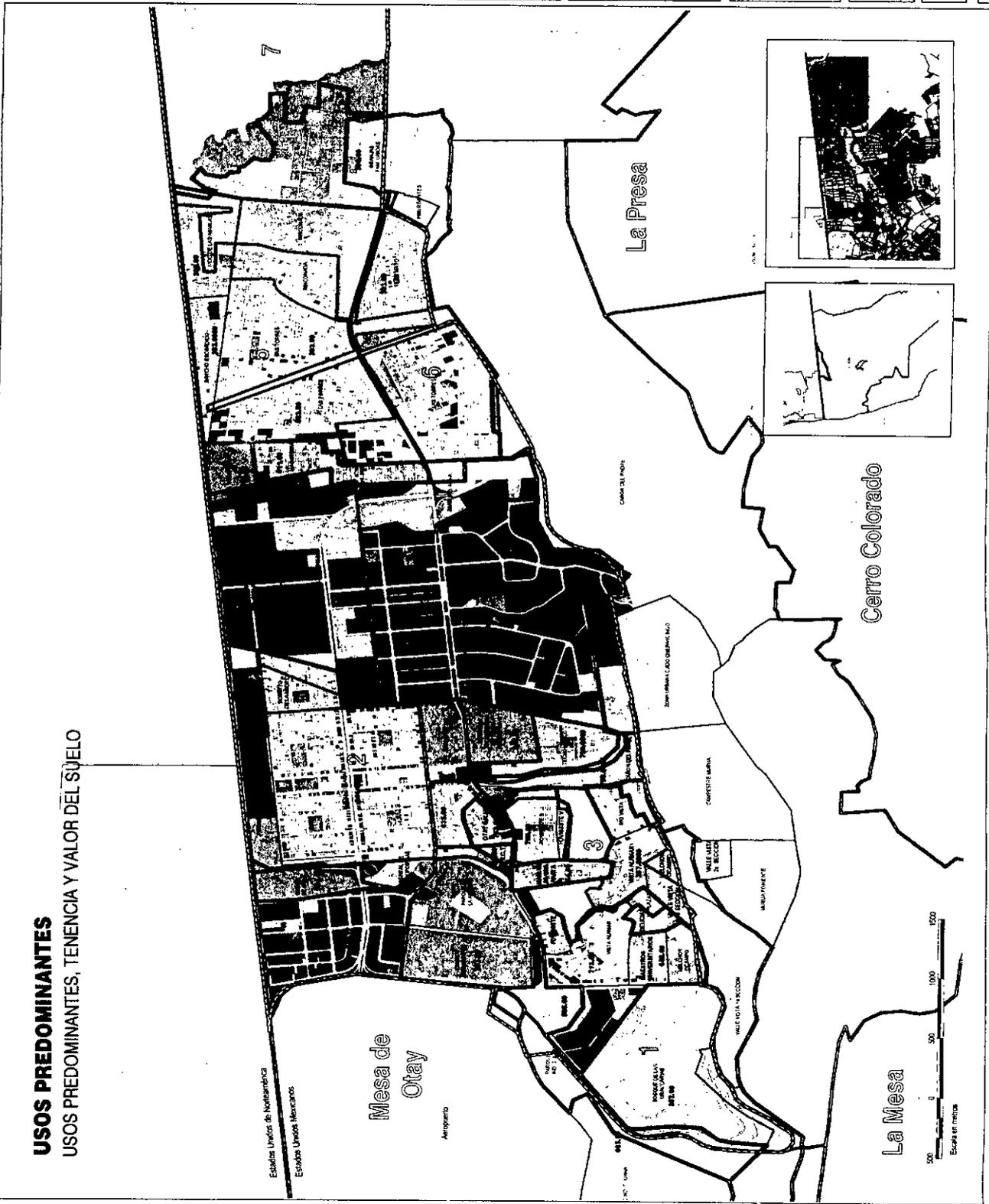
Ing. Ana María López  
Asesora de Planeación y Desarrollo Urbano



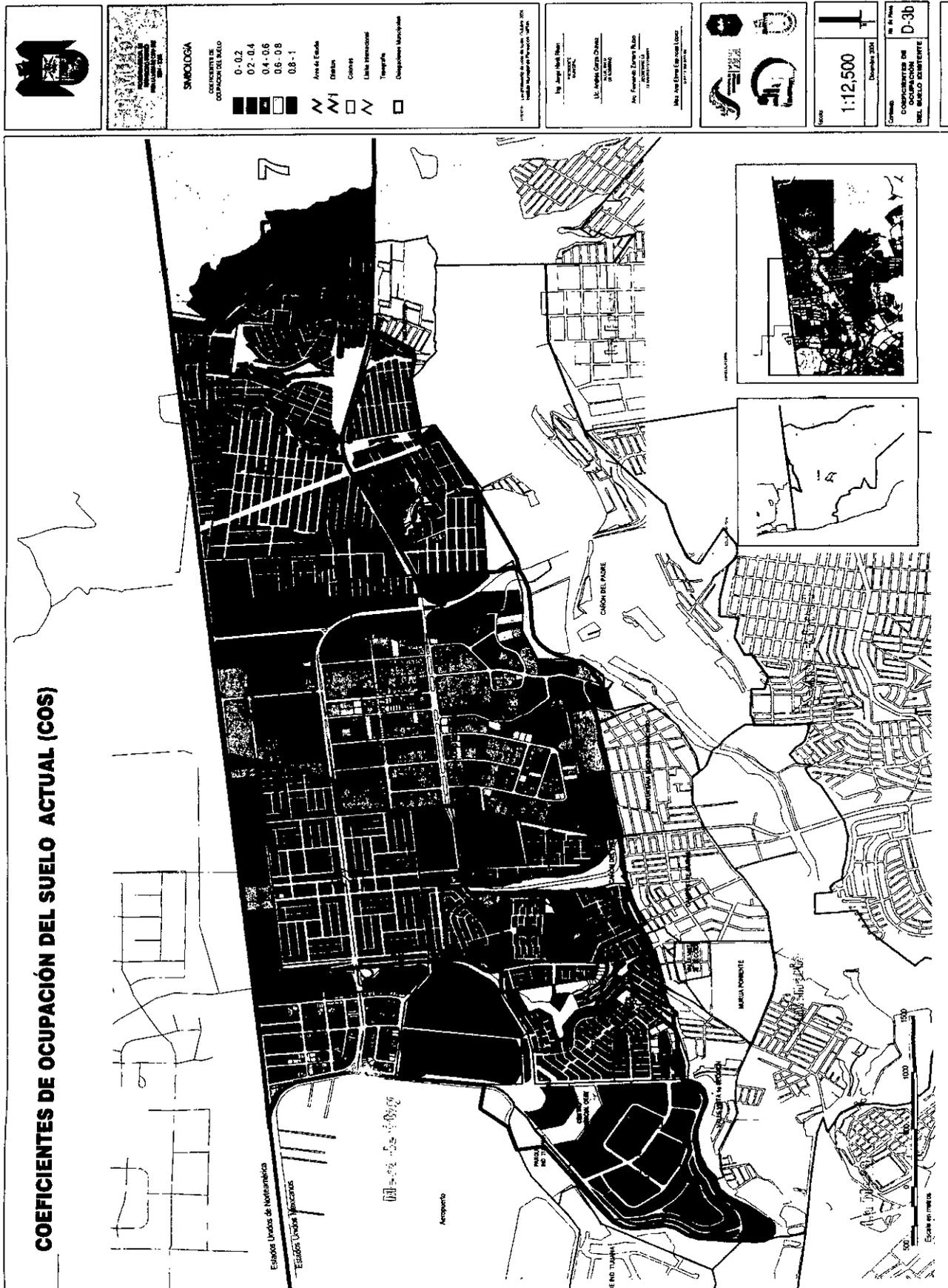
Escala: 1:12,500  
Diciembre 2005

Urbes PREDOMINANTES  
D-3a

**USOS PREDOMINANTES**  
USOS PREDOMINANTES, TENENCIA Y VALOR DEL SUELO



**COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUAL (COS)**



**SIMBOLOGÍA**

**COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

- 0 - 0.2
- 0.2 - 0.4
- 0.4 - 0.6
- 0.6 - 0.8
- 0.8 - 1

- Area de Estudio
- Distrito
- Calle
- Línea Intersección
- Topografía
- Demarcación Municipal

Elaborado por el Instituto de Estadística y Geografía del INEGI

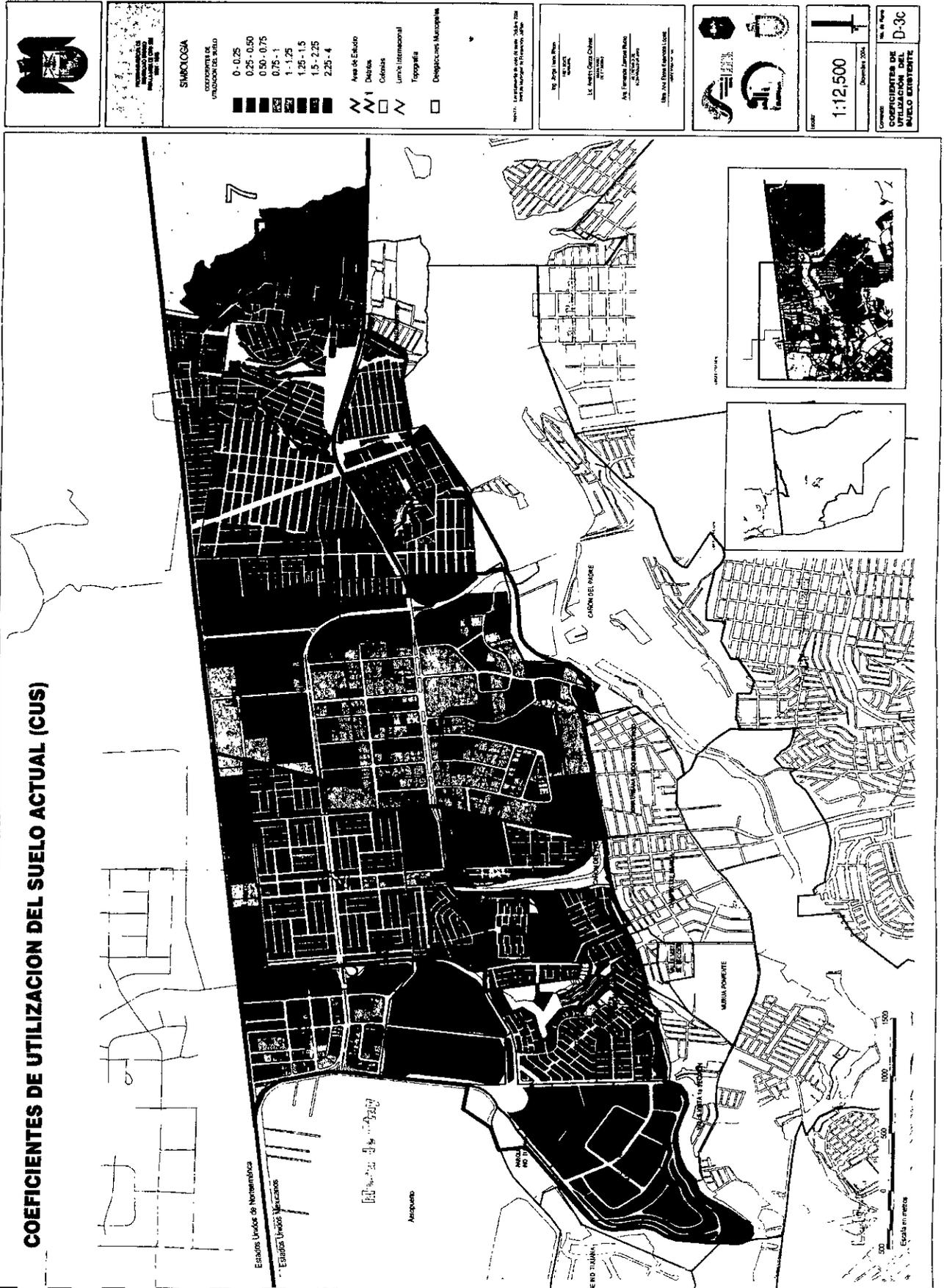
El Mapa fue elaborado por el INEGI en colaboración con el INEGI y el INEGI.



Escala: 1:12,500  
Diciembre 2004

CONCENTRACION DE OCUPACIONES DEL SUELO EXISTENTE  
D-3b

**COEFICIENTES DE UTILIZACION DEL SUELO ACTUAL (CUS)**



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
MUNICIPALIDAD DE SAN MARCOS  
CALLE 10 N.º 100  
SAN MARCOS, QUINDIÓ

**SMCROLOGIA**  
clasificación de utilización del suelo

0 - 0.25	0.25 - 0.50	0.50 - 0.75	0.75 - 1	1 - 1.25	1.25 - 1.5	1.5 - 2.25	2.25 - 4
[Color swatch]							

- ▲ Área de Estudio
- ▭ Distrito
- ▭ Colección
- ▭ Límite Internacional
- ▭ Topografía
- Delegación Municipal

NOTA: La información en este mapa, debe ser utilizada para fines de referencia y no para fines legales.

100 Calle 10 N.º 100  
SAN MARCOS  
QUINDIÓ  
TEL: (57) 313 4300000  
FAX: (57) 313 4300000  
WWW: WWW.SANMARCOS.QUINDIO.ORG.CO



ESCALA  
1:12,500  
Diciembre 2004

N.º de Plan  
**D-3c**  
CONVENIO  
COEFICIENTES DE  
UTILIZACION DEL SUELO  
ACTUAL DE SAN MARCOS





**GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA**  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

**SIMBOLOGÍA**

**NIVELES DE CONSTRUCCIÓN**

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

**COMPLICACION POR NIVEL DE INCREMENTO**

**NIVEL DE INCREMENTO**

1.1x	1.2x	1.3x	1.4x	1.5x	1.6x
------	------	------	------	------	------

**Áreas Estables**  
**Distrito**  
**Unidad Intermunicipal**  
**Unidad de Integración**  
**Parque**  
**Tropicales**  
**Comercio**

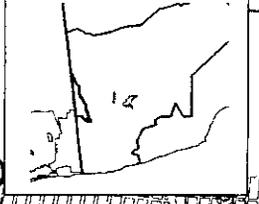
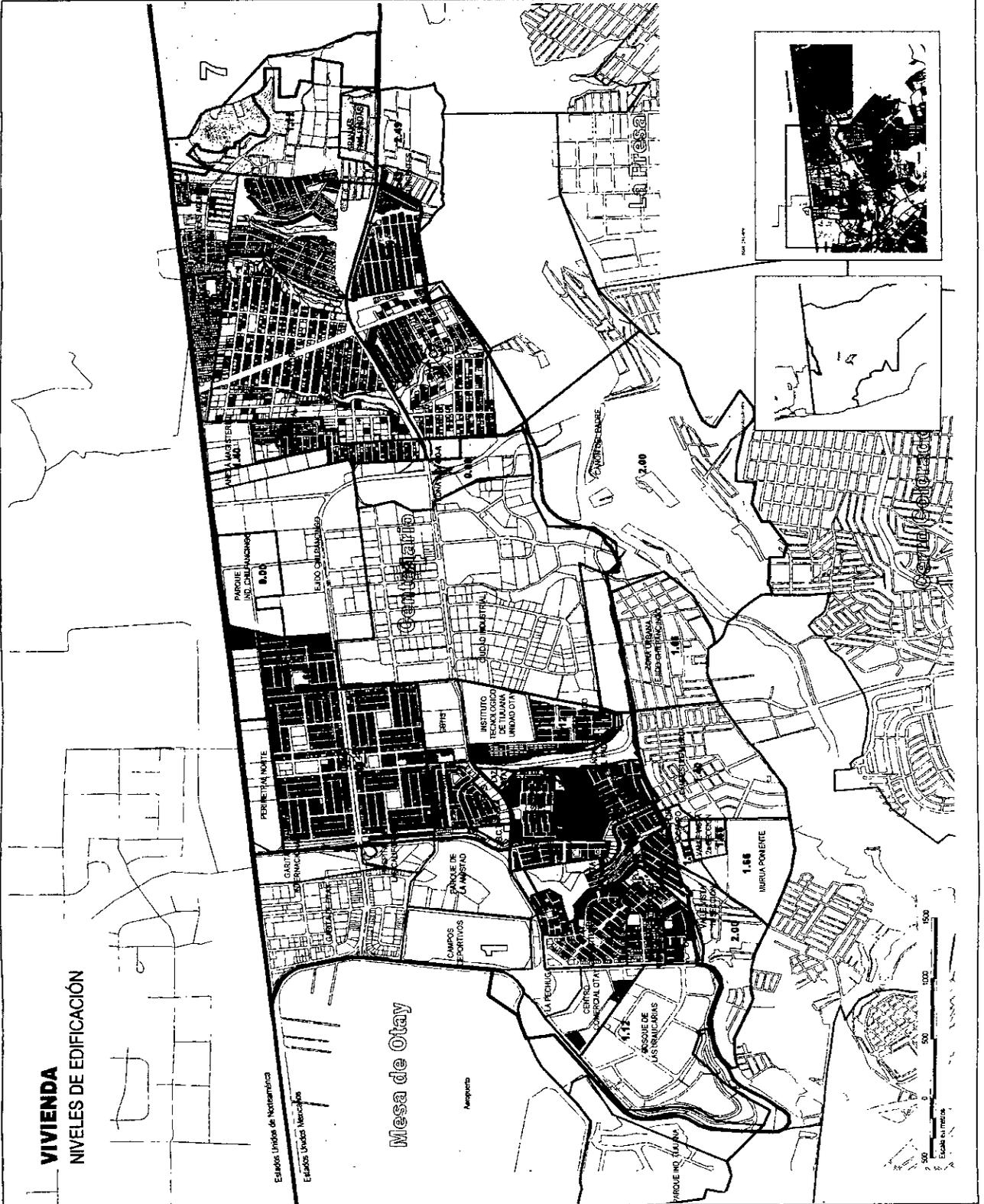
Mapa de Edificación de Vivienda - Otava 2006  
Escala: 1:12,500  
Fecha de Actualización: Diciembre 2006

Escala: 1:12,500

12 de Mayo de 2006

Comentarios: **VIVIENDA**

Hoja de Plano: **D-4b**



**VIVIENDA**  
**NIVELES DE EDIFICACIÓN**

Mesa de Otava

La Presa

Centro Otava

Escuela de las Niñas

Barra Puentes

Centro Otava

Parque de los Niños

Instituto de Tlaxcala

Centro Otava

Centro Otava

Centro Otava

Centro Otava

Centro Otava

Centro Otava









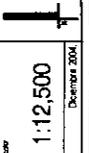
**SIMBOLOGIA**

**MEDIO AMBIENTE**

- Área de Estudio
- Drenaje
- Radio de Impacto de Calle
- Excesivo de Agua Negra
- Material de Residuo Plástico
- Fuente de contaminación
- Fuente puntual de contaminación
- Resaca
- Camión
- Zona de Mayor Impacto Ambiental

Mapa: Contaminación de agua de lluvia urbana 2004  
 Escala: 1:12,500

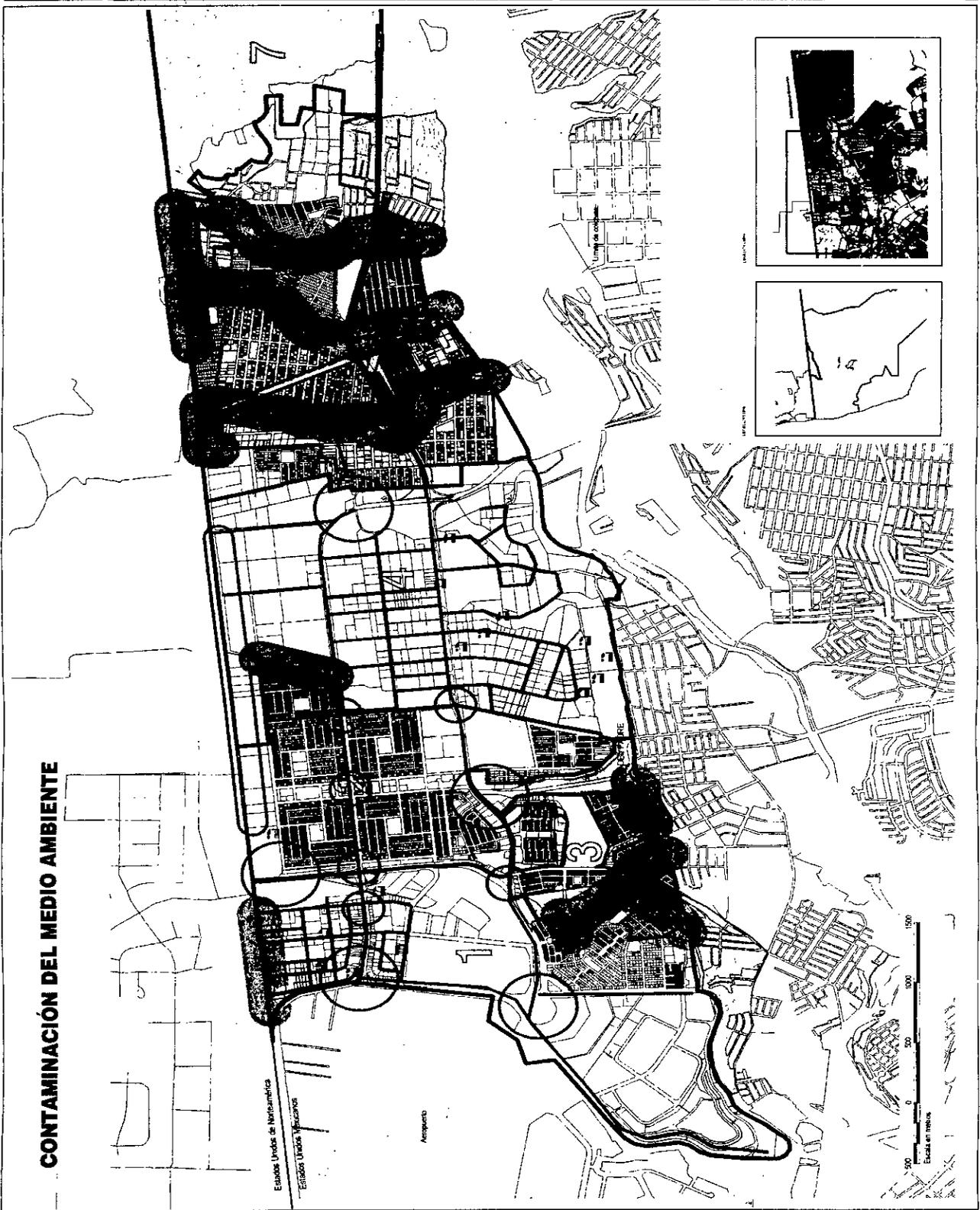
Mapa: Contaminación de agua de lluvia urbana 2004  
 Escala: 1:12,500



1:12,500  
 Diciembre 2004

Hoja de Plano: D-7a  
 Contorno: MEDIO AMBIENTE

**CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**



Estación Unidad de Nofosambica  
Estación Unidad Mexicana

Anticuario

Escala en metros



**SEMÓLOGIA**

**CONTAMINACIÓN VISUAL**

- Área de Estudio
- Distrito
- Escuadrones de Agua Negra
- Reserva Cultural
- Barrio
- Zonas de Mayor Impacto Visual
- Zonas de Selección de Colores
- Calle
- Línea de Desagües

Fecha: 11 de mayo de 2006

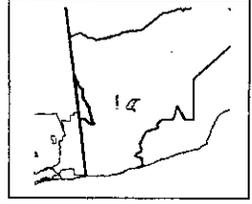
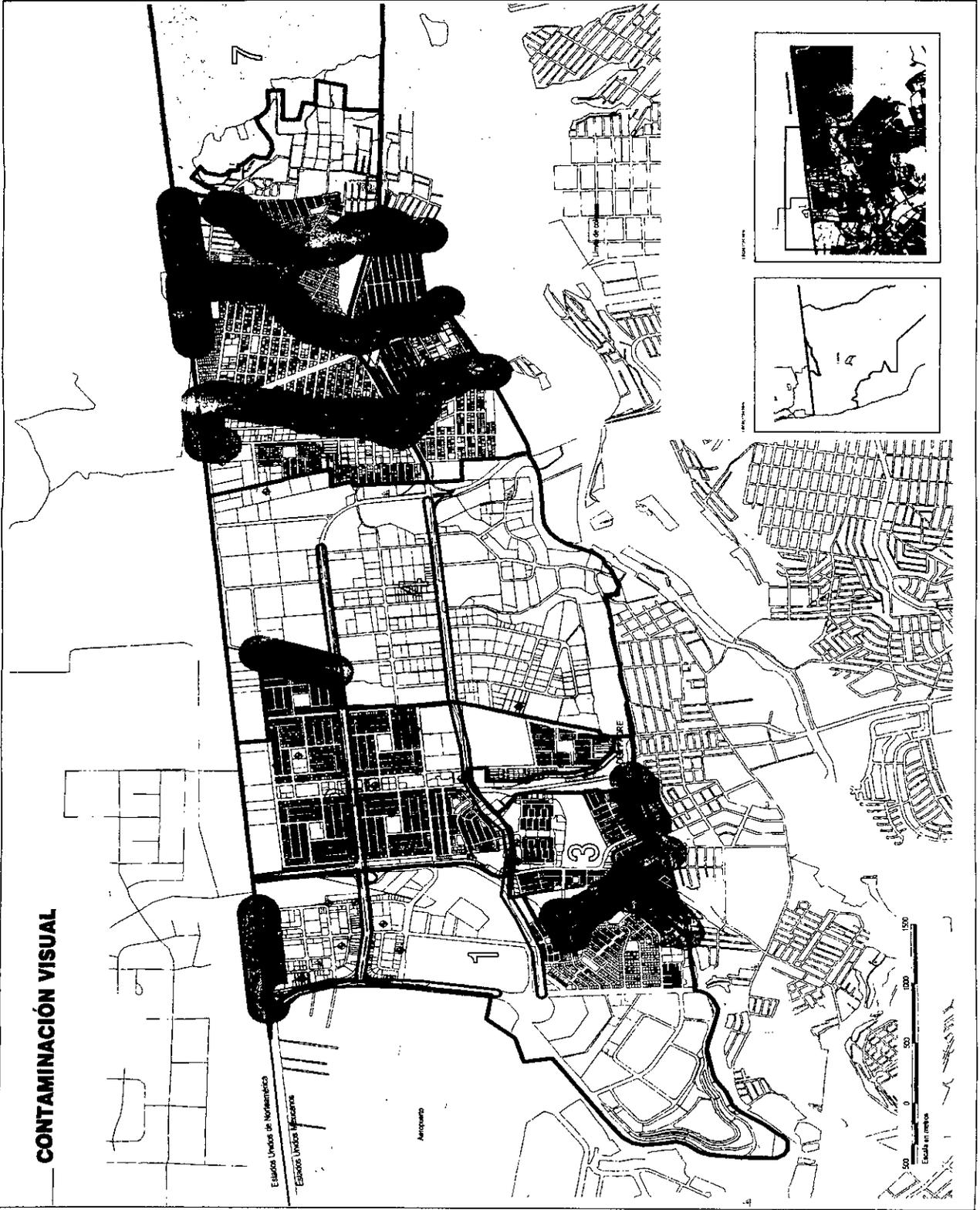
Escala: 1:12,500

Proyecto: Contaminación Visual

Autores: [List of names]

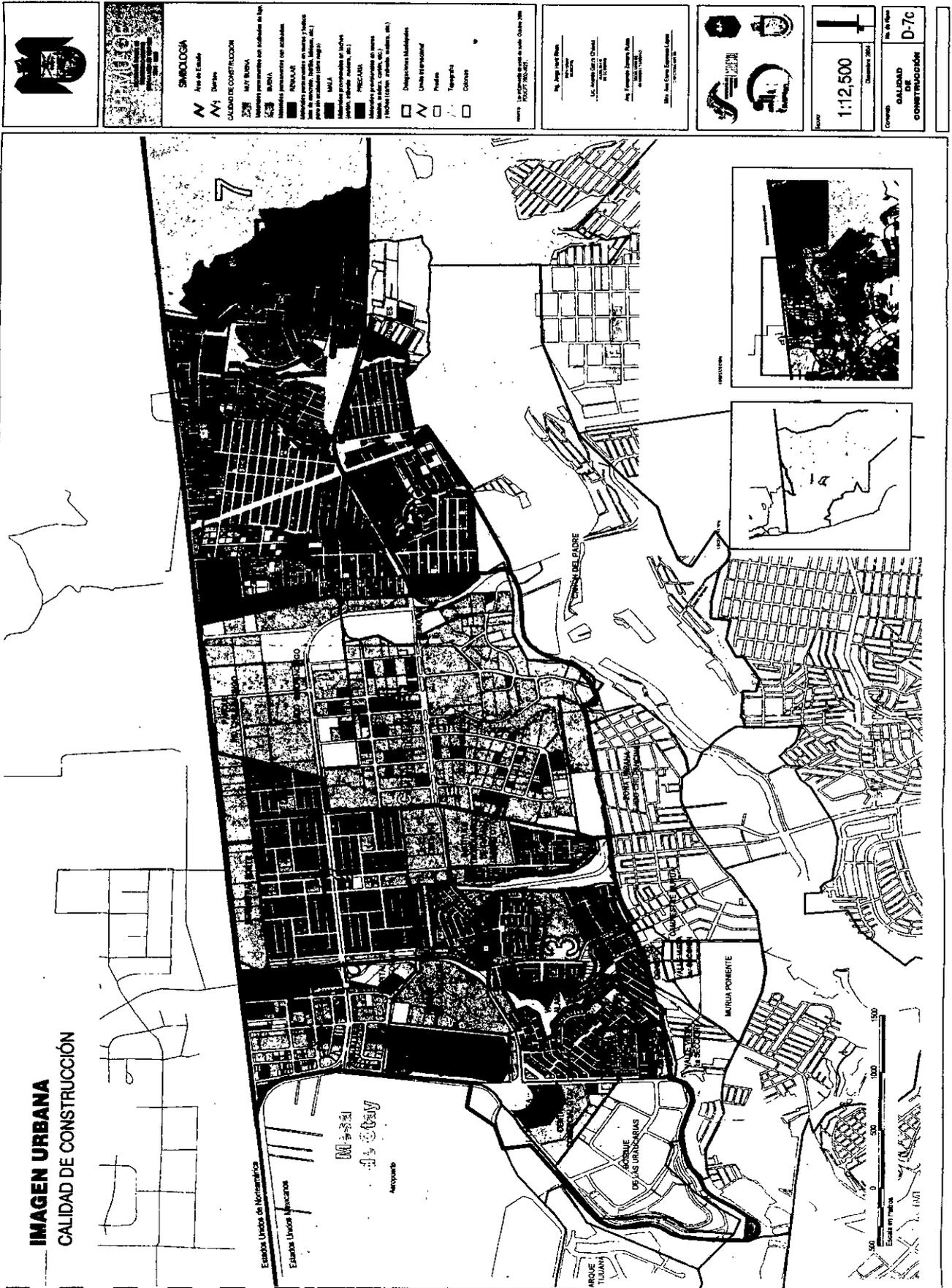
Hoja: 1

De: [List of sheets]



**CONTAMINACIÓN VISUAL**

**IMAGEN URBANA**  
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN



**SMOLOGIA**  
 Área de Estudio  
 M1 Delineo  
**CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN**  
 M17 BUENA  
 M18 BUENA  
 M19 BUENA  
 M20 BUENA  
 M21 BUENA  
 M22 BUENA  
 M23 BUENA  
 M24 BUENA  
 M25 BUENA  
 M26 BUENA  
 M27 BUENA  
 M28 BUENA  
 M29 BUENA  
 M30 BUENA  
 M31 BUENA  
 M32 BUENA  
 M33 BUENA  
 M34 BUENA  
 M35 BUENA  
 M36 BUENA  
 M37 BUENA  
 M38 BUENA  
 M39 BUENA  
 M40 BUENA  
 M41 BUENA  
 M42 BUENA  
 M43 BUENA  
 M44 BUENA  
 M45 BUENA  
 M46 BUENA  
 M47 BUENA  
 M48 BUENA  
 M49 BUENA  
 M50 BUENA  
 M51 BUENA  
 M52 BUENA  
 M53 BUENA  
 M54 BUENA  
 M55 BUENA  
 M56 BUENA  
 M57 BUENA  
 M58 BUENA  
 M59 BUENA  
 M60 BUENA  
 M61 BUENA  
 M62 BUENA  
 M63 BUENA  
 M64 BUENA  
 M65 BUENA  
 M66 BUENA  
 M67 BUENA  
 M68 BUENA  
 M69 BUENA  
 M70 BUENA  
 M71 BUENA  
 M72 BUENA  
 M73 BUENA  
 M74 BUENA  
 M75 BUENA  
 M76 BUENA  
 M77 BUENA  
 M78 BUENA  
 M79 BUENA  
 M80 BUENA  
 M81 BUENA  
 M82 BUENA  
 M83 BUENA  
 M84 BUENA  
 M85 BUENA  
 M86 BUENA  
 M87 BUENA  
 M88 BUENA  
 M89 BUENA  
 M90 BUENA  
 M91 BUENA  
 M92 BUENA  
 M93 BUENA  
 M94 BUENA  
 M95 BUENA  
 M96 BUENA  
 M97 BUENA  
 M98 BUENA  
 M99 BUENA  
 M100 BUENA

El Ing. José Luis...  
 Lic. María del Carmen...  
 Lic. Fernando...  
 Lic. Ana María...



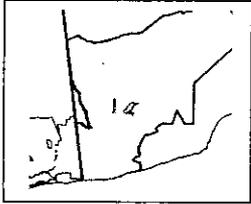
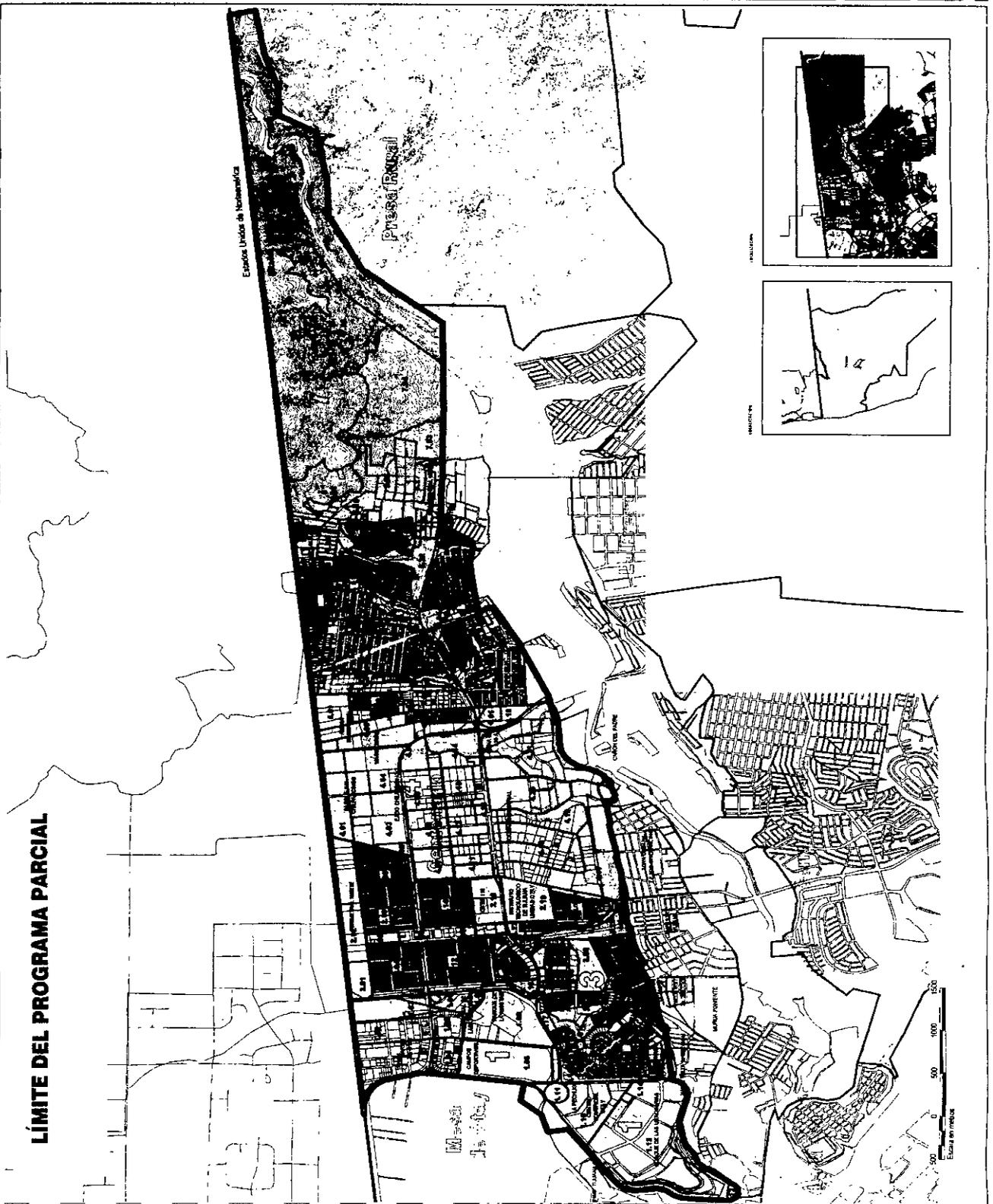
1:12,500  
 Escala en metros  
 D-7C  
 CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN







		<p><b>SIMBOLOGIA</b></p> <p>LÍMITES PROGRAMAS PARCIALES</p> <p>Área de Estudio</p> <p>Delimitaciones Municipales</p> <p>Unidad de Estudios</p> <p>Lotificación</p> <p>Nombre de Calle</p> <p>Unidad Interseccional</p> <p>Unidad de Correas</p>	<p>INVI - Instituto Nacional de Urbanización</p>		<p>ESCALA</p> <p>1:17,500</p> <p>DIAGRAMA 2004</p> <p>NO. DE PLAN</p> <p>E-1</p> <p>ANEXO DE</p> <p>PROGRAMAS PARCIALES</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------







**SIMBOLOGIA**

Áreas de Estudio

Límites de Delineo

ESTRUCTURA VIAL

Vialidad Primaria existente

Vialidad Secundaria existente

Red de Integración del Sistema de Transporte de Carga a la Costa de Baja California

Carretera Federal

Límites de Calles

Calles

Nombre de Calle

Designaciones Municipales

Áreas Intermedias

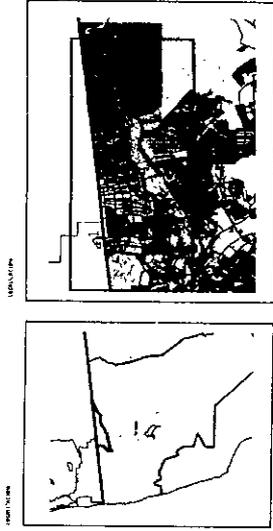
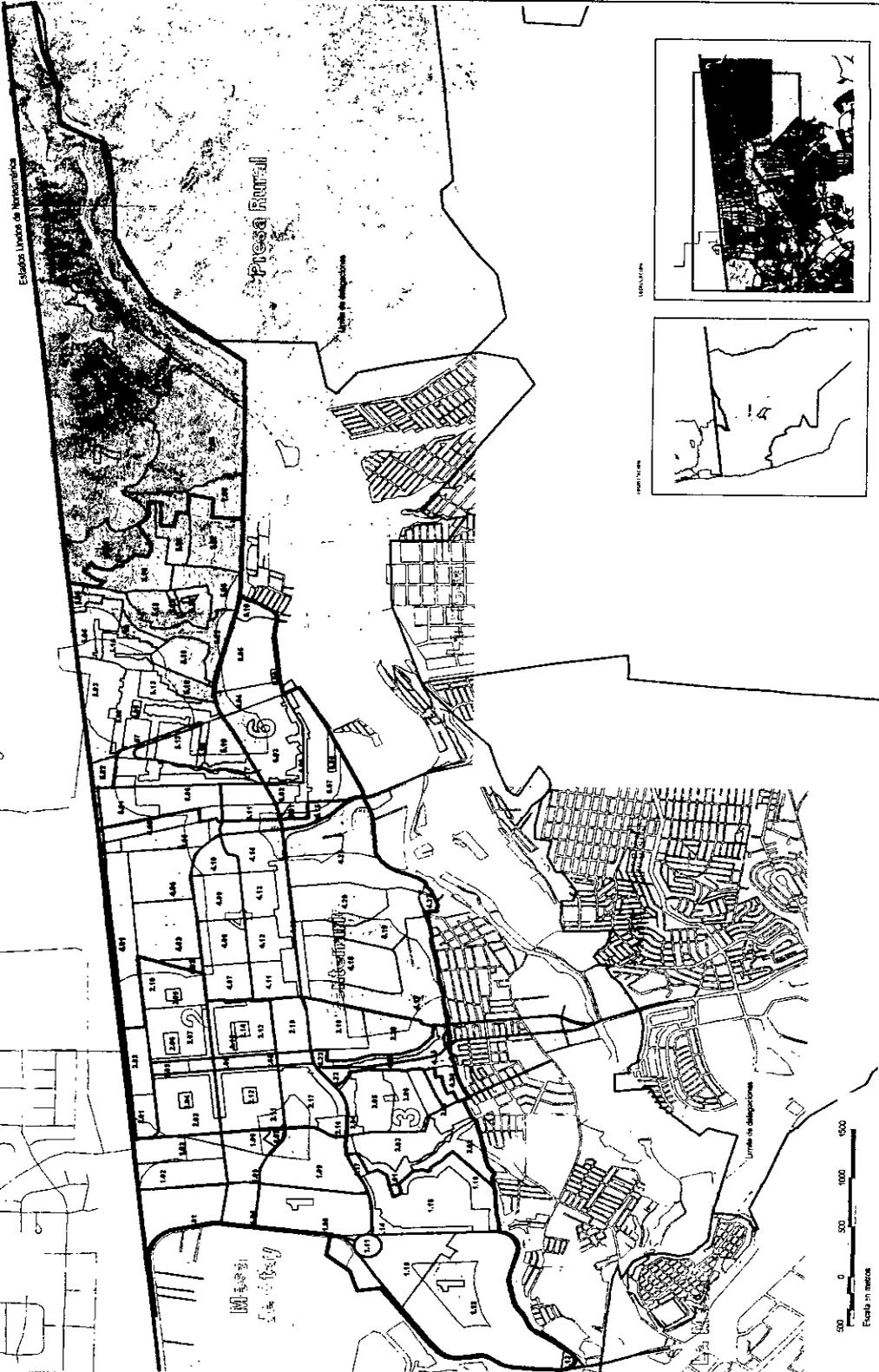
Escala: 1:17,500  
Diciembre 2004

Elaborado por:  
Lic. Jorge Luis Ríos  
Lic. Andrés César Chávez  
Lic. Fernando Zárate Ríos  
Mtro. Luis José Estrella López



ESCALA	1:17,500
FECHA	Diciembre 2004
CONTEO	DE 48 Hojas
CONTENIDO	ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE
NO. DE HOJA	E-3

**ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE**





**SIMBOLOGIA**

Área de Estado

M<sup>1</sup> Delineo

Área de CIELO

- Multicéntrica (M)
- Centralizada (C)
- Policéntrica (P)
- Lineal (L)
- Radial (R)
- Anillo (A)
- Combinada (C)
- Preservación Ecológica (PE)
- Equipamiento (E)
- Industrial (I)
- Misto (M)
- Zona Especial de Desarrollo (ZED)
- Desagües Municipales
- Línea de Subdivisión
- Límite de Subdivisión
- Límite de Subsector
- Número de Delineo
- Vialidad Primaria Estándar
- Vialidad Secundaria Estándar
- Vialidad Proprieta

0270-0300-700

Ing. Jorge Hernández

0270-0300-700

Dr. Andrés Díaz Chávez

0270-0300-700

Arq. Fernando Zamora

0270-0300-700

Mtro. Juan Carlos López

0270-0300-700

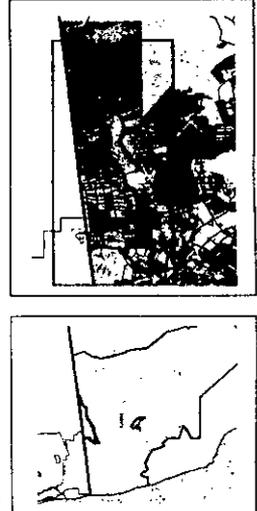


Escala: 1:17,500  
Diciembre 2003

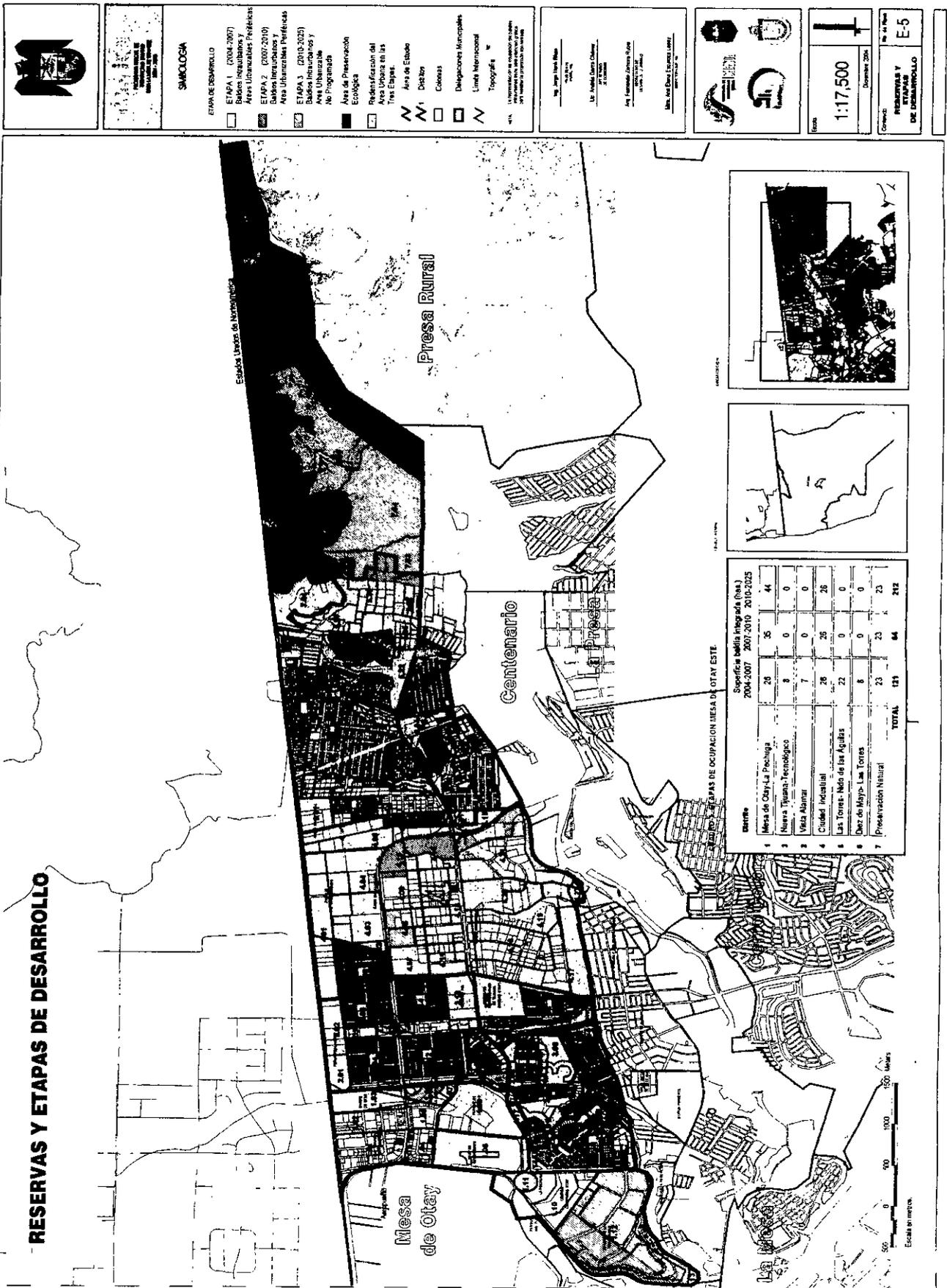
No. de Hoja: E-4  
CONTIENE: ZONIFICACION SECUNDARIA USOS Y DESTINOS DE SUELO

# ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA

ZONIFICACION SECUNDARIA, USOS Y DESTINOS DE SUELO

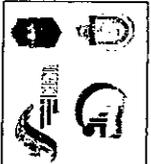


Escala en metros: 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1500



- SAN DIEGO**
- ETAPA DE DESARROLLO
- ETAPA 1 (2004-2007)
  - Bando Inicial y
  - Bando Urbanizables y
  - Bando Urbanizables Periféricos
  - ETAPA 2 (2007-2010)
  - Bando Inicial y
  - Bando Urbanizables T
  - Bando Urbanizables Periféricos
  - ETAPA 3 (2010-2025)
  - Bando Inicial y
  - Bando Urbanizables T
  - Bando Urbanizables Periféricos
  - No Programado
- Área de Preservación Ecológica
  - Reubicación del
  - Área Urbana en las
  - Tres Etapas
  - Área de Empleo
  - Distrito
  - Colonias
  - Delegaciones Municipales
  - Línea Internacional
  - Topografía
- 4%  
 1:17,500  
 La información en este mapa es preliminar y puede estar sujeta a cambios sin previo aviso.  
 Este mapa es propiedad de la Municipalidad de San Diego.

San Diego Urban Planning  
 1600 La Jolla Village Drive  
 San Diego, CA 92161  
 (619) 594-2200  
 www.sandiego.gov/urbanplanning



Scale: 1:17,500  
 Date: December 2004  
 No. de Plan: E-5  
 RESERVAS Y ETAPAS DE DESARROLLO

**RESERVAS Y ETAPAS DE DESARROLLO**

RESERVAS Y ETAPAS DE OCUPACION MESA DE OTAY ESTE

Detalle	Superficie según Banderas (Ha.)	2004-2007	2007-2010	2010-2025
Mesa de Otay-La Pechuga	26	35	44	
Nueva Tierra Tecnológica	0	0	0	
Vista Almar	7	0	0	
Ciudad Industrial	26	25	26	
Las Torres: Nudo de las Aguas	22	0	0	
Bar de Mayo-Las Torres	6	0	0	
Preparación Natural	23	23	23	
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>84</b>	<b>212</b>	



Escala en metros: 0 500 1000 1500





**SIMBOLOGIA**

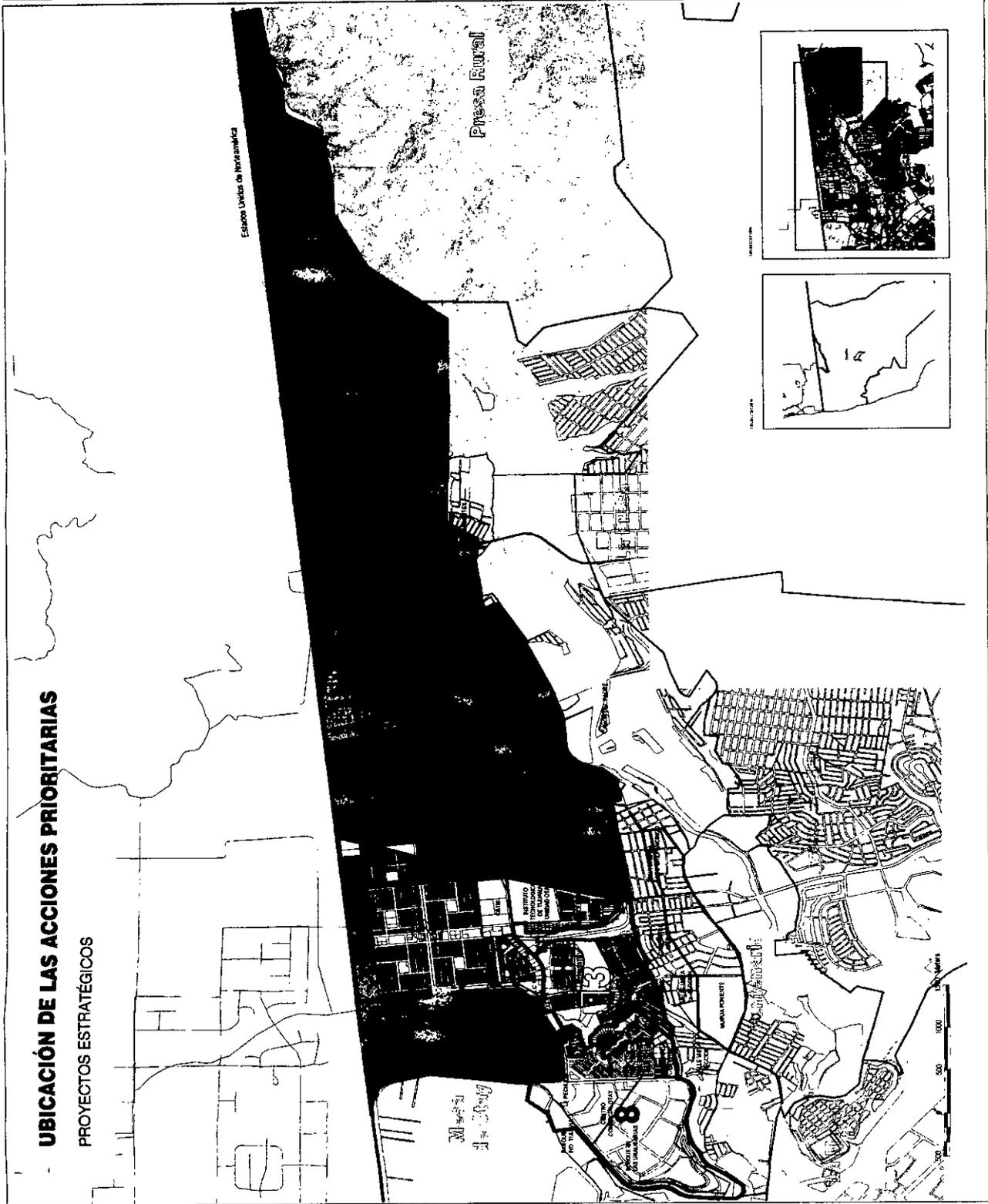
**PROYECTOS ESTRATEGICOS**

1. Proyecto Centro de Ocio y Recreación (C.O.R.)
2. Mejoramiento de Parques de Ocio y Recreación (P.O.R.)
3. Mejoramiento de Calles
4. Obras de Mantenimiento y Reparación
5. Proyecto de Limpieza de la Zona Urbana
6. Mantenimiento
7. Mantenimiento de la Infraestructura de la Zona Industrial y de Comercio
8. Mantenimiento de la Infraestructura de la Zona de Servicios
9. Mantenimiento de la Infraestructura de la Zona de Servicios
10. Mantenimiento de la Infraestructura de la Zona de Servicios
11. Proyecto Calidad Ambiental y Recreación

 Área de Cultura  
 Escuelas  
 Centros de Salud  
 Empleados (empleados)  
 Edificios Públicos

 1:17,500  
 Diciembre 2004

No. de Hoja  
**P-1**  
 Contenido  
**ACCIONES PRIORITARIAS**





 <p>AYUNTAMIENTO DE OTAY OTAY, S.C.</p>		<p>SMBOLOGIA</p>	<p>Ing. Jorge Hernández "OTAY" S.C.</p> <p>Lic. Felipe Guzmán Chávez "OTAY" S.C.</p> <p>Msc. Fernando Zamora Rubio "OTAY" S.C.</p> <p>Msc. Ana María Espinoza López "OTAY" S.C.</p>		<p>Escuela</p> <p>Quilicura 2004</p>	<p>Comunidad</p> <p>OTAY I</p> <p>No. de Plan</p> <p>02</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------------------------------

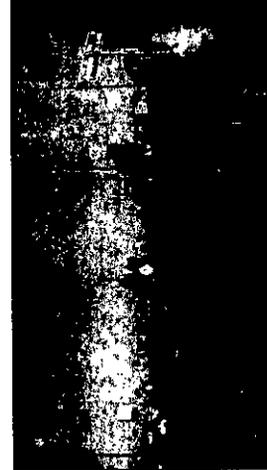
CARITA ESTADO ACTUAL OTAY



VISTA "B"



VISTA "A"



VISTA "D"

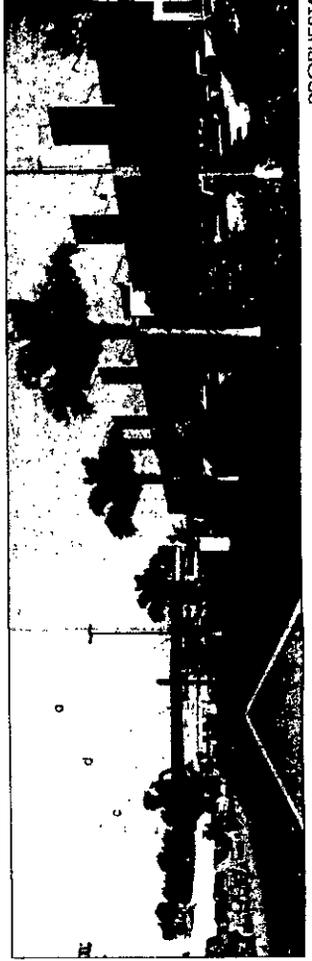


VISTA "C"

PROPUESTA DE MEJORAMIENTO DE IMAGEN URBANA



ESTADO ACTUAL



PROPUESTA



IMAGEN AÉREA



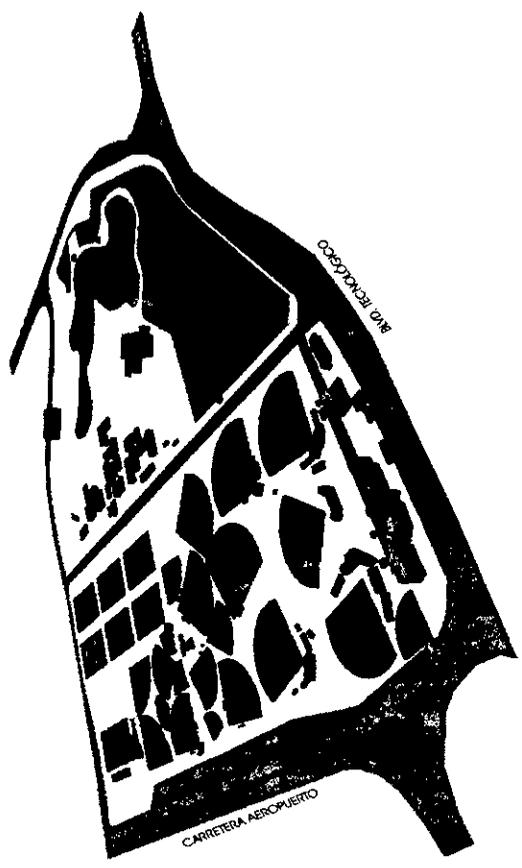
LOCALIZACIÓN EN EL CONJUNTO

**PROPUESTAS**

- o.- Mejoramiento de imagen urbana y señalización
- p.- Construcción de pasos peatonales
- q.- Mejoramiento de áreas verdes
- r.- Mejoramiento de tecnología aplicada para los cruces
- s.- Mantenimiento adecuado de las instalaciones
- t.- Promoción de construcción de estacionamientos públicos y estacionómetros
- u.- Mejoramiento de acceso de transporte de carga
- v.- Mejoramiento de la imagen urbano arquitectónica de la Carita

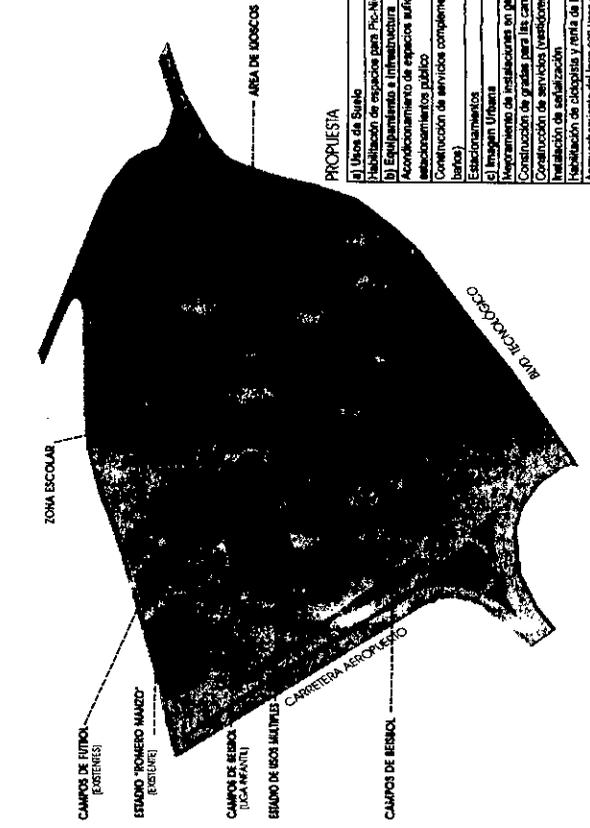
 <p>GOBIERNO MUNICIPAL MUNICIPIO DE TOLUCA</p>	<p>PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE CARRERAS DEL CIRCUITO DEL 2000</p>	<p>SIMBOLOGÍA</p>	<p>Ing. Jorge Hualde Ríos DIRECTOR GENERAL</p> <p>Lic. Andrés García Chávez COORDINADOR GENERAL</p> <p>Arq. Fernando Zamora Roca COORDINADOR GENERAL</p> <p>Lic. Ana Ester Espinosa López COORDINADORA GENERAL</p>		<p>Fecha: _____</p> <p>Duración: _____</p> <p>Escala: _____</p> <p>Proyecto: _____</p> <p>Hoja No. _____ de _____</p> <p>Ciudad Deportiva</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CIUDAD DEPORTIVA Y RECREATIVA**



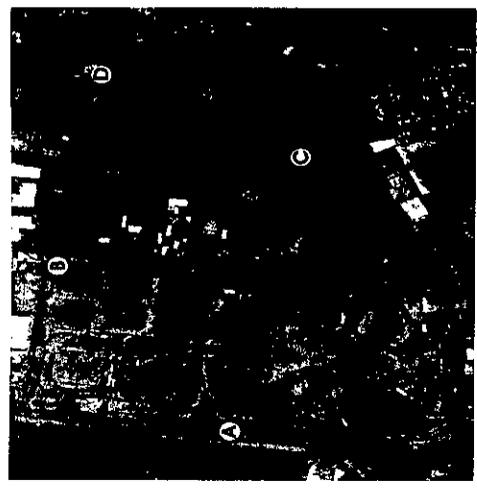
**ESTADO ACTUAL**

**MEJORAMIENTO CIUDAD DEPORTIVA**



**PROPUESTA**

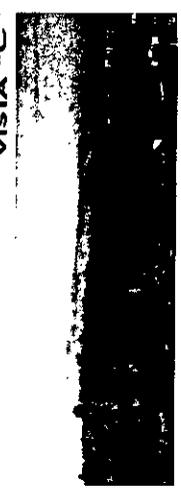
- A) Obras de Suelo
- B) Habilitación de espacios para Pto-MC
- C) Equipamiento e Infraestructura
- D) Acondicionamiento de espacios adyacentes para asentamientos públicos
- E) Construcción de servicios complementarios (vestidores, baños)
- F) Estacionamientos
- G) Iluminación Urbana
- H) Mejoramiento de instalaciones en General
- I) Construcción de gradas para las canchas
- J) Construcción de servicios (vestidores, baños)
- K) Habilitación de señalización
- L) Habilitación de ciclovías y ruta de bicicletas
- M) Acondicionamiento del lago con áreas recreativas



**IMAGEN AÉREA**



**LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA**



**VISTA "D"**



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
SAN JUAN, P.R.



PROPUESTA DE IMAGEN URBANA  
COLUMBIA LAS TORRES  
OCTUBRE 2005

SIMBOLOGIA

Ing. Jorge Velez, Roon  
PROYECTISTA

Lic. Adriel Ortiz, Chiles  
DISEÑADOR

Arq. Francisco Zamora Rizo  
ARQUITECTO

Mrs. Ana María Espinosa López  
DISEÑADORA



Fecha: \_\_\_\_\_

Escala: \_\_\_\_\_

Comentarios: \_\_\_\_\_

No. de Hoja: **04**

MEJORAMIENTO DE BARRIOS

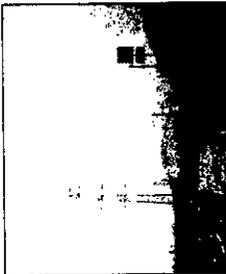
MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y EQUIPAMIENTOS



PROPUESTA DE IMAGEN URBANA



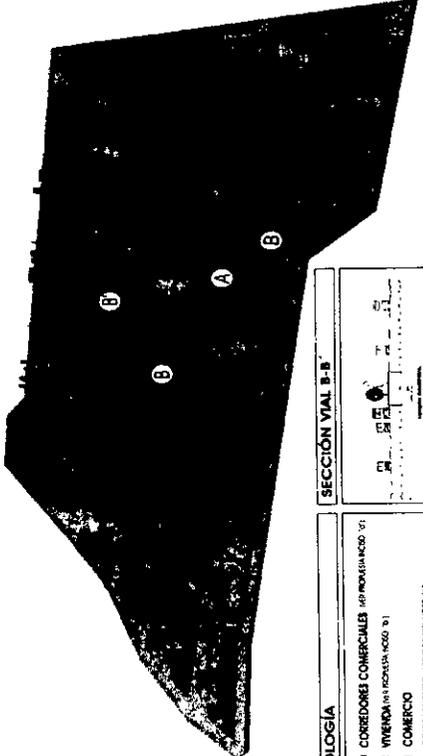
ESTADO ACTUAL



VISTA "B"



VISTA "A"



**SIMBOLOGIA**

- CORREDORES COMERCIALES (REPOSICIONADO '01)
- VIVIENDA (REPOSICIONADO '01)
- COMERCIO
- EQUIPAMIENTO (REPOSICIONADO '01)

**SECCIÓN VIAL B-B**



COLONIA LAS TORRES



IMAGEN AÉREA



LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA

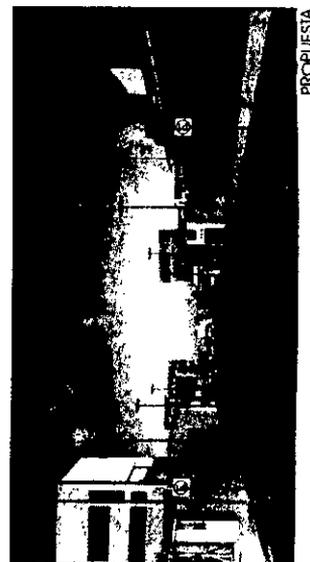
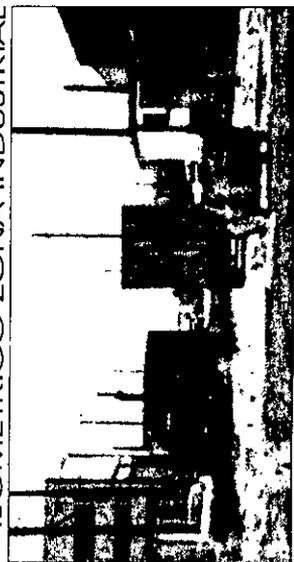
PROPUESTA

- 1) Uso de Suelo
- 2) Fomentar corredores de comercio popular.
- 3) Fomentar los actividades como talleres u otras de economía popular.
- 4) Proponer densidades que permitan el desdoblamiento de las zonas en un mismo lote para su mejor aprovechamiento.
- 5) Mejorar el sistema de drenaje.
- 6) Mejoramiento de vivienda para atender el nacimiento y nuevas construcciones.
- 7) Rehabilitación de viviendas en riesgo, particularmente cañones.
- 8) Impulso a regularización de zonas sin riesgo.
- 9) Equipamiento e infraestructura.
- 10) Convertir colonias populares en barrios equipamientos.
- 11) Construcción de equipamiento de barrio básico.
- 12) Construcción de infraestructura alimentada y red de agua potable.
- 13) acondicionamiento de espacios recreativos.
- 14) Adquisición de rutas de transporte público para atender zonas sin cobertura.
- 15) Construcción de comunicaciones y banquetas.
- 16) Rehabilitación de principales corredores.
- 17) Acondicionamiento de espacios recreativos.
- 18) Equipamiento de áreas verdes.
- 19) Mejoramiento de iluminación pública.
- 20) Mejoramiento de alumbrado público.
- 21) Instalación de señalización y zonificación.
- 22) Mejoramiento Imagen Urbana en general.

 <p>AYUNTAMIENTO MUNICIPAL SAN JUAN, P.R.</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA DE REGLAMENTO DE CARRILES 2006-001</p>	<p>SIMBOLOGIA</p>	<p>Ing. Jorge Luis Pison SECRETARIO</p> <p>Lt. Adm. Clara Chard SECRETARIA</p> <p>Av. Fernando Rivera Ruiz CALLE PRINCIPAL</p> <p>Mesa: Av. Blvd. Ernesto López CALLE PRINCIPAL</p>		<p>Fecha: _____ Escala: _____</p>	<p>NO. DE PLAN <b>05</b></p> <p>CONTENIDO <b>ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------



ISOMÉTRICO ZONA INDUSTRIAL



FOTOGRAFÍAS DEL SITIO

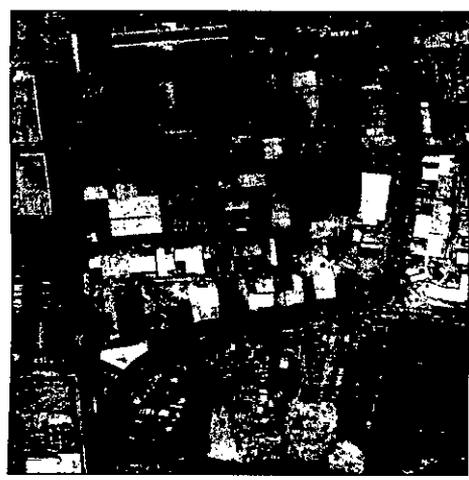
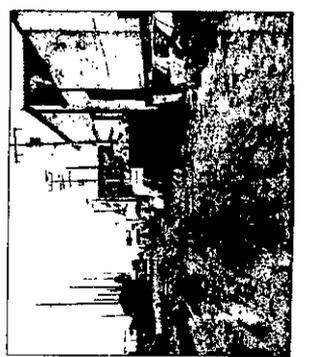


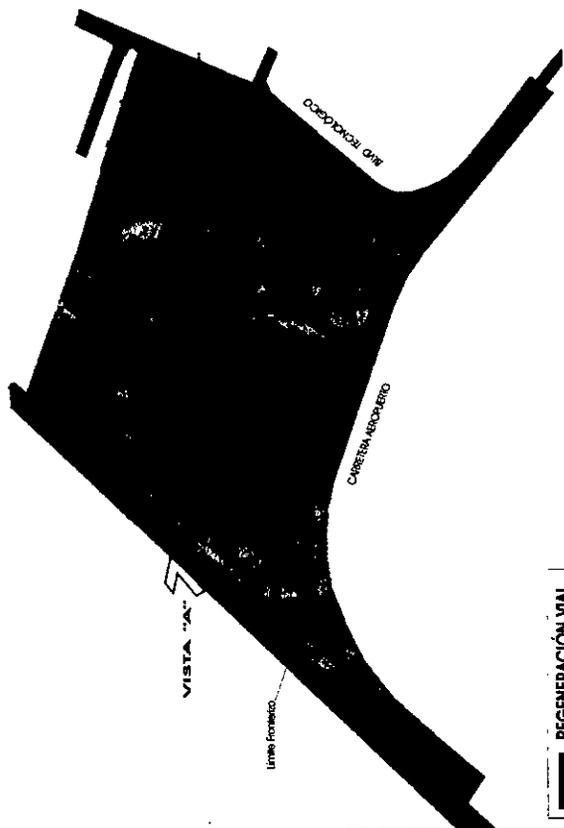
IMAGEN AÉREA

LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA

PROPUESTA	
a) <b>Uso de Suelo</b>	Promover la industria de alta tecnología
	Permitir servicios relacionados con el cruce fronterizo
	Reubicar industria contaminante tanto al aire como al agua y suelo
b) <b>Equipamiento e Infraestructura</b>	Instalación de servicios de seguridad y emergencia
	Instalación de mobiliario urbano
c) <b>Transporte y Vialidad</b>	Evitar el estacionamiento en vía pública
	Constitución de paraderos
	Construcción de zonas de servicios para transporte de carga
	Readecuación de rutas de transporte para evitar desplazamientos
	Construcción de pasos peatonales en vialidades transitadas
d) <b>Imagen Urbana</b>	Mejoramiento de alumbrado
	Mejoramiento de imagen urbana
	Señalización y nomenclatura
	Mejoramiento de pavimentación

	INSTITUTO VIAL INSTITUTO NACIONAL DE INVESTIGACIONES VIALES	SIMBOLOGIA	Ing. Jorge Iván Soto "MAGAL"		Escala 1:1000	No. de Hojas 06 Contenido MEJORAMIENTO VIAL
--	-------------------------------------------------------------------	------------	---------------------------------	--	------------------	------------------------------------------------------

MEJORAMIENTO VIAL ZONA INDUSTRIAL



ZONA INDUSTRIAL GARITA DE OTAY

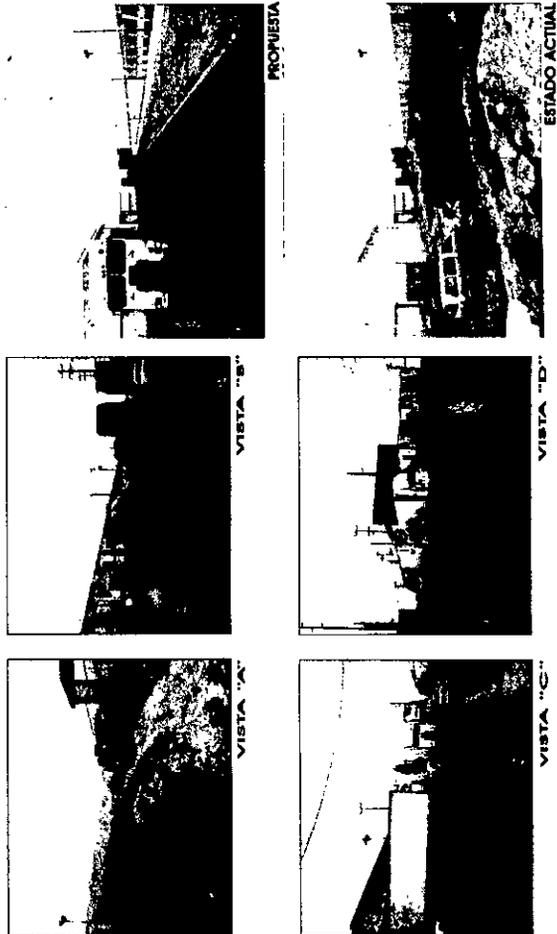


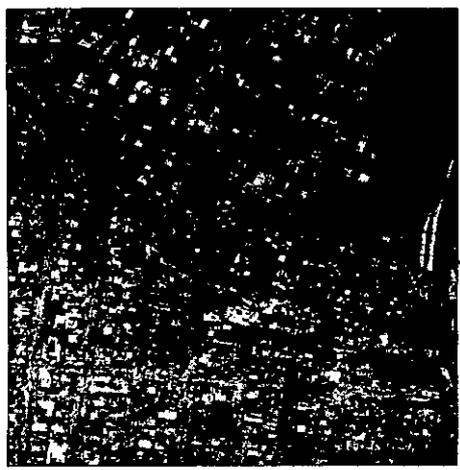
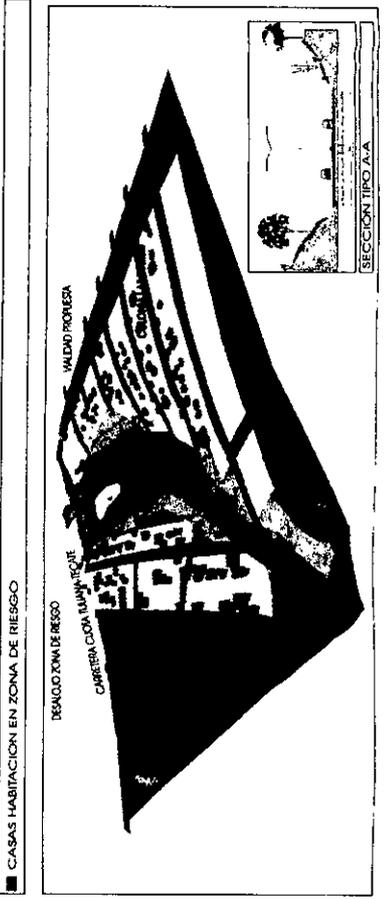
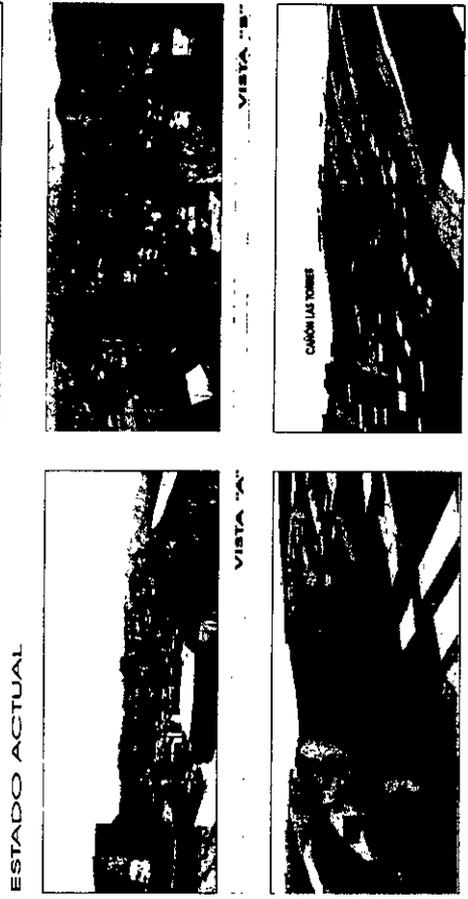
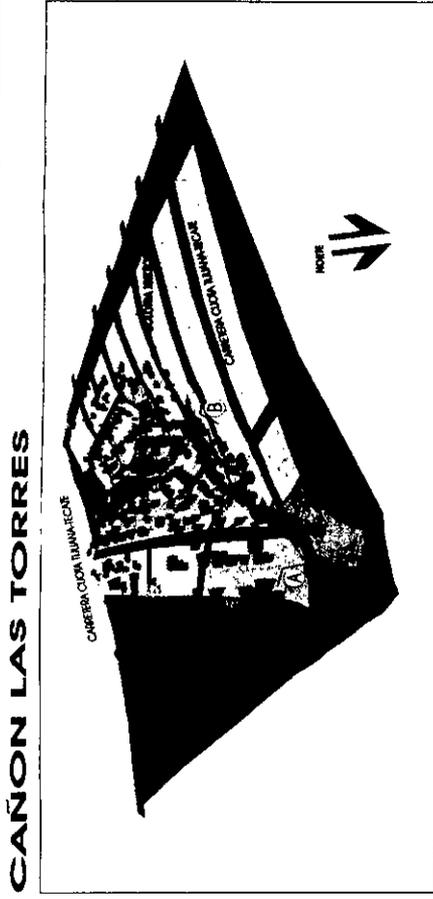
IMAGEN AEREA



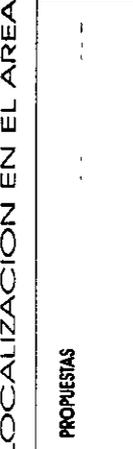
LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA

<p><b>PROPUESIAS</b></p> <p>c) Transporte y Vialidad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Evitar el estacionamiento en vía pública</li> <li>Construcción de paraderos</li> <li>Construcción de zonas de servicios para transporte de carga</li> <li>Readecuación de rutas de transporte para evitar desplazamientos</li> <li>Construcción de pasos peatonales en vialidades trasladadas</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

 <p>MUNICIPIO DE TLAXIACO GOBIERNO MUNICIPAL</p>	<p>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</p>	<p>SIEMBROLOGÍA</p>	<p>Dr. Jorge José Rojas SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</p> <p>Lt. María Guadalupe Chávez SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</p> <p>Arq. Fernando Zamora Bello SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</p> <p>Mrs. Ana Elena Escobar López SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</p>		<p>Escala</p> <p>1:1000</p> <p>Compro</p> <p>19 de Mayo de 2006</p> <p>07</p> <p>cañon LAS TORRES</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

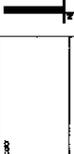


### LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA



### PROPUESTAS

<b>a) Uso de Suelo</b>
Delimitación de zona federal del cauce, certificada por la Comisión Nacional del Agua (CNA)
Delimitación zona de riesgo hidrometeorológico y expedición de dictamen técnico de riesgo
Concesión de zona federal de CNA al Municipio
Reubicación de viviendas en riesgo
<b>b) Equipamiento e Infraestructura</b>
Construcción de colectores marginales para los afluentes
<b>c) Transporte y Vialidad</b>
Construcción de vialidad en el lecho del cañon
<b>d) Imagen Urbana</b>
Mejoramiento ambiental y de la imagen urbana de talud con arborización, alumbrado y señalización

 <p>AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL SAN MIGUEL DE ALLENDE</p>	<p>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO CARRANZA 100 SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO. C.P. 37130</p>	<p>SIMBOLOGÍA</p>	<p>Ing. Jorge Iván Ríos SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO LIC. Andrés Cruz Chávez SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO CARRANZA 100 SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO. C.P. 37130</p>		<p>Escala</p>  <p>0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100</p>	<p>CONVENIO REPOSICIÓN DE CARGOS 08</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

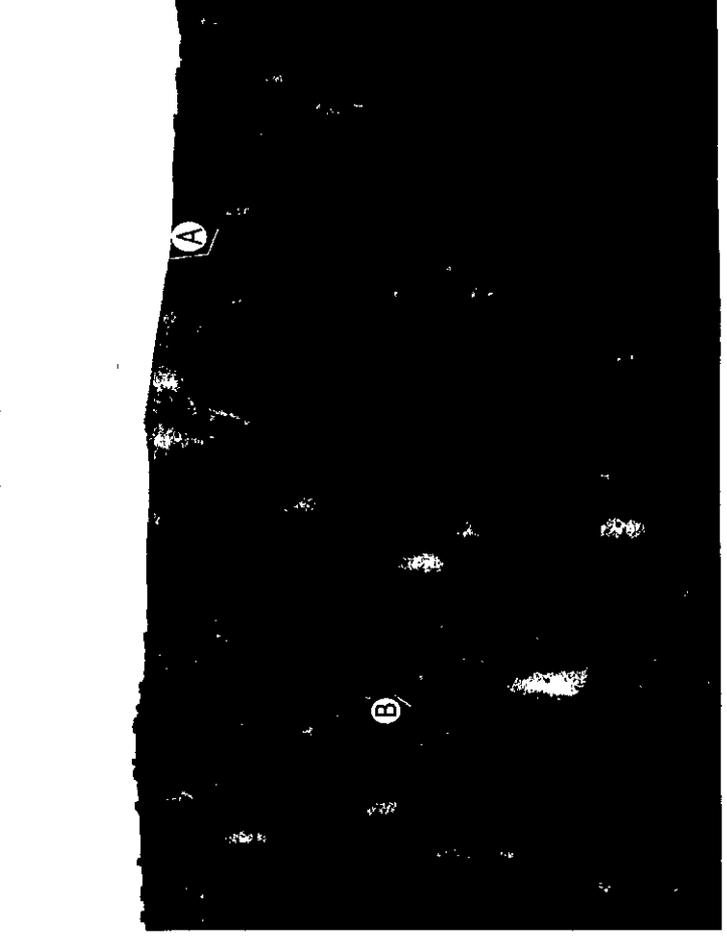
CAÑÓN VISTA ALAMAR PROPUESTA ZONA VERDE



CAÑÓN ALAMAR VISTA "A"



CAÑÓN ALAMAR VISTA "B"



GENERACIÓN DE ÁREAS VERDES PROPUESTAS

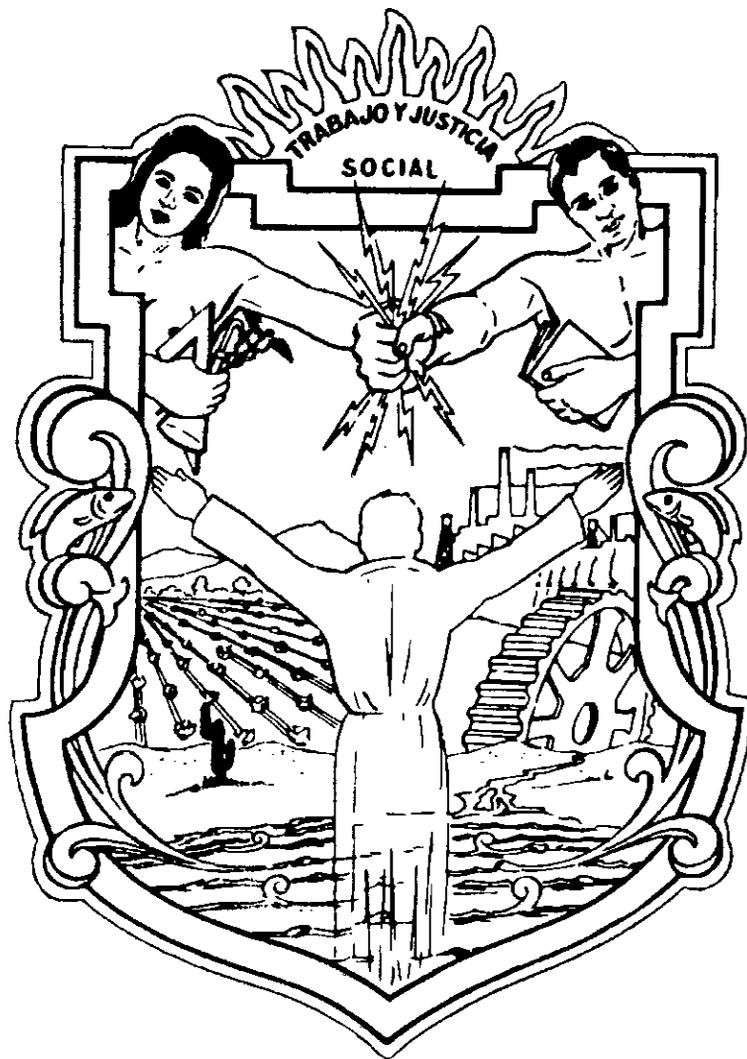


IMAGEN AÉREA

LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA

PROPUESTAS

Reubicación de viviendas en riesgo
Obtención de concesión de CNA a una Asociación Civil de protección de cañones de Olay
<b>b) Imagen Urbana</b>
Rescate ambiental por la asociación civil que incluya áreas verde y su mantenimiento, así como el establecimiento de actividades recreativas compatibles
Vigilancia de la Asociación Civil para evitar la reocupación urbana del cañón



## PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

### CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

#### 1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES.

1.- Suscripción anual: .....	\$ 1,813.00
2.- Ejemplar de la semana: .....	\$ 30.56
3.- Ejemplar atrasado del año en curso: .....	\$ 36.26
4.- Ejemplar de años anteriores: .....	\$ 45.58
5.- Ejemplar de Edición Especial: (Leyes, Reglamentos, etc...)...	\$ 65.27

#### II.- INSERCIONES.

1.- Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana: .....	\$ 1,253.56
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

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: .....	\$ 1,813.00
--------------------------------------------------	-------------

**Tarifas autorizadas por el Artículo 30 de la Ley de Ingresos  
del Estado para el Ejercicio Fiscal 2006.**

### 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.

**OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO**  
Edificio Poder Ejecutivo, Sótano  
Centro Cívico, C.P. 21000  
Tel.: 558-10-00 Exts.: 1711 y 1532  
Mexicali, B.C.

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

Delegación de Oficialía Mayor  
Blvd. Las Dunas y Calle de Las Rocas  
Fracc. Playa Ensenada, C.P. 22880  
Tel.: 172-30-00 Ext.: 3209  
Ensenada, B.C.

**DIRECTOR**  
**JOSÉ MARÍA VALDÉZ MORALES**

**SUBDIRECTOR**  
**MAURICIO M. DÍAZ DÍAZ**

**COORDINADOR**  
**ERNESTO ALONSO HERNÁNDEZ UNZÓN**

CONSULTAS EN PÁGINA DE INTERNET: [www.bajacalifornia.gob.mx](http://www.bajacalifornia.gob.mx)