

PLATAFORMA NACIONAL DE
TRANSPARENCIA

ACUSE DE RECIBO



06/10/2025 14:44:38 PM

SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Evite un mal uso de sus datos personales contenidos en este acuse, resguardándolo en un lugar seguro.

Fundamento Legal:

Le informamos que su solicitud de Acceso a la Información Pública ha sido recibida exitosamente y, será tramitada conforme a los procedimientos y plazos establecidos en el Título Séptimo "Procedimiento de Acceso a la Información Pública" de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California.

De conformidad con lo señalado en el artículo 125 este Sujeto Obligado le otorgará respuesta dentro de un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la presentación. De manera excepcional el plazo anteriormente descrito puede ampliarse hasta por diez días hábiles más, siempre que existan razones debidamente fundadas y motivadas; previa aprobación del Comité de Transparencia del sujeto obligado.

Las solicitudes recibidas después de horas hábiles y aquellas recibidas en días inhábiles, se tendrán por recibidas al día siguiente hábil.

Detalle de la solicitud:

Folio: 020058825000271

Fecha de presentación: 06/10/2025

Nombre del representante:

Sujeto Obligado BCN - Ayuntamiento de Playas de Rosarito

Tipo de solicitud: Información pública

Modalidad de entrega de la información: Electrónico a través del Sistema de Solicitudes de Acceso a la Información de la PNT

Motivo por el que solicita exención:

Lengua indígena:

Descripción de la solicitud:

1. Cual es el estado legal en que se encuentra el fraccionamiento CUMBRES DE VISTA MAR, y si ya cumplio con los requisitos dentro del "programa de regularizacion de fraccionamientos y/o asentamientos humanos irregulares", del dictamen IX-DUCE-002/2022.

2. Se de a conocer toda la informacion que obra en el expediente correspondiente al fraccionamiento mencionado.

Datos adicionales para localizar la información:

El fraccionamiento se ubica a la altura del KM 54.5, de la Carretera libre Tijuana-Ensenada, en la delegacion Primo Tapia, a un costado del Poblado Venustiano Carranza.

El fraccionamiento no es Hacienda Vista Mar, ya que es indipendiente, pero esta en la parte de arriva y hacia el Este.



Playas de Rosarito
H. 10mo Ayuntamiento

Playas de
Rosarito
10mo Ayuntamiento

"2025, año del Turismo Sostenible como Impulsor del Bienestar Social y Progreso"

DIRECCIÓN DE TRANSPARENCIA Y
ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
NÚMERO DE OFICIO: PL-NA-253-10mo-2025
ASUNTO: El que se indica

Playas de Rosarito, B.C., 07 de octubre del 2025

11-784
08 OCT 2025

ARQ. ANA LILIA LOAIZA MARTÍNEZ
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN URBANA
H. 10mo. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
PRESENTE. –

RECEBIDO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

Por medio del presente reciba un cordial saludo, así mismo y en relación con la solicitud de información de Plataforma Nacional de Transparencia no. 020058826000271 recibida el 06 de octubre del año en curso y con fundamento en los artículos 11, 12 fracciones I y II, 17, 19 fracción IV, art. 34 fracciones II, III y IV , 107, 117 y 156 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII, XI, XII de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el Estado de Baja California, solicito de la manera más atenta dé respuesta a esta petición ciudadana, por lo cual se requiere se sirva remitir de manera física a esta dirección y al correo electrónico prtranspareciaviii@gmail.com, la siguiente información:

- 1. Cual es el estado legal en que se encuentra el fraccionamiento CUMBRES DE VISTA MAR, y si ya cumplio con los requisitos dentro del "programa de regularización de fraccionamientos y/o asentamientos humanos irregulares", del dictamen IX-DUCE-002/2022. 2. Se de a conocer toda la información que obra en el expediente correspondiente al fraccionamiento mencionado. Datos adicionales para localizar la información: El fraccionamiento se ubica a la altura del KM 54.5, de la Carretera libre Tijuana-Ensenada, en la delegación Primo Tapia, a un costado del Poblado Venustiano Carranza. El fraccionamiento no es Hacienda Vista Mar, ya que es independiente, pero esta en la parte de arriba y hacia el Este.

Agradezco la atención brindada al presente, así también se hace una atenta invitación a dar respuesta en cinco (05) días hábiles.

ATENTAMENTE

L.A.E. KARLA LOPEZ FLORES

DIRECCIÓN DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL
H. 10mo. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARIITO

C.c.p. Archivo.



Dirección de
Transparencia

PNT

F-271

Administración
Urbana

20110125

"2025, año del Turismo Sostenible como Impulsor del Bienestar Social y Progresivo"

DIRECCIÓN DE TRANSPARENCIA Y
ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

NÚMERO DE OFICIO: R-PL-265-10mo-2025

ASUNTO: Respuesta a solicitud de información

Playas de Rosarito, B.C., a 15 de octubre del 2025

[REDACTED]
PRESENTE:

Por medio del presente reciba un cordial saludo, así mismo y en seguimiento a la solicitud de acceso a la información recibida en la Plataforma Nacional el 06 de octubre del 2025 con el folio no. 020058825000271, me permito en términos del artículo 118 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el Estado de Baja California, enviar el oficio con el que da respuesta la Dirección de Administración Urbana a su solicitud.

Sin más por el momento y agradeciendo la atención al presente

ATENTAMENTE

L.A.E. KARLA LÓPEZ FLORES

DIRECCIÓN DE TRANSPARENCIA
Y ACCESO A LA INFORMACIÓN
PÚBLICA DEL AYUNTAMIENTO
DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
17 OCT 2025
DIRECCIÓN DE TRANSPARENCIA Y
ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

C.c.p. Archivo.



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
NUMERO DE OFICIO: DAU-10mo-648-2025
ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN DEL
DESARROLLO CUMBRES DE VISTA MAR
FOLIO INTERNO: 826-25

Playas de Rosarito, B. C. a 14 de octubre de 2025

"2025, año del Turismo Sostenible como Impulsor del Bienestar Social y Progreso"

LIC. KARLA LÓPEZ FLORES

DIRECTORA DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

DEL H. 10MO. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

P R E S E N T E . -

Anteponiendo un cordial saludo, por este conducto me dirijo a usted en respuesta de oficio PL-NA-253-10mo-2025 recibido ante esta Dirección el 08 de octubre del año en curso, mediante el cual solicita en el término de 05 días hábiles lo siguiente:

1. *“...Cual es el estado legal en que se encuentra el fraccionamiento Cumbres de Vista Mar, y si ya cumplió con los requisitos dentro del “Programa de Regularización de Fraccionamientos y/o asentamientos humanos irregulares”, del dictamen IX-DUCE-002/2022”*
2. Se dé a conocer toda la información que obra en el expediente correspondiente al fraccionamiento mencionado...”

Al respecto me permito informarle que, después de una búsqueda en los expedientes que obran en este Departamento referentes al “Fraccionamiento Cumbres de Vista Mar” se encontró que dicho desarrollo cuenta con autorización de F2 (Aprobación de Anteproyecto) mediante el oficio AU-TD-304-2017 de fecha 20 de diciembre de 2017 firmado por el C. Aldo López Tamez como Director de Administración Urbana y Ecología y el C. Marco Aurelio Castañeda García, Jefe del Departamento de Acciones de Urbanización del H. VII Ayuntamiento de Playas de Rosarito. Sin embargo, desde la fecha anteriormente mencionada, no se le ha dado ingreso al trámite de F3 (Proyecto Ejecutivo).

En cuanto su solicitud por “información que obra en el expediente”; de acuerdo con las autorizaciones emitidas por esta Dirección de Administración Urbana se anexan los siguientes oficios testados en orden cronológico:

- Licencia de Limpieza y Despalme DFR-MT-01-2013 emitido por el Departamento de Acciones de Urbanización adscrito a esta Dirección de Administración Urbana (anteriormente Control Urbano), de fecha 17 de junio del 2013, dicha licencia consiste de 2 fojas útiles, se anexan al presente. (ANEXO 1)



DIRECCION DE CONTROL URBANO
DIRECCION DE ACCIONES DE URBANIZACION

NUMERO DE OFICIO: DFR-MT-01-2013
ASUNTO: LIMPIEZA Y DESPALME.

Playas de Rosarito, B. C. a 17 de junio del 2013.

[REDACTED]
PROPIETARIO
PRESENTE

Por medio de la presente y con relación a su solicitud de permiso de Limpieza y Despalme y después de haber analizado la documentación técnica y legal del predio para un desarrollo habitacional I cual estara ubicado en el predio con clave catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, ubicado [REDACTED] en este Municipio de Playas de Rosarito, B.C.

Le comunico que, después de haber analizado la información presentada, ésta dirección le otorga el presente permiso para realizar LIMPIEZA Y DESPALME en la propiedad antes mencionada, tomando en cuenta las condiciones naturales del predio; deberá usted minimizar los posibles daños a los colindantes, cumpliendo bajo las siguientes prioridades:

1.- Si se observa durante el transcurso de los trabajos de movimiento de material la necesidad de construir elementos para la prevención de daños a terceros, quedará a juicio de esta dirección la indicación de construir dichas obras.

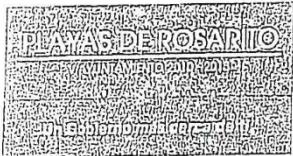
2.- Al término de los trabajos de Limpieza y Despalme no se deberá dejar sobrante en estado suelto, por lo que cualquier remanente deberá de ser retirado y colocado en un lugar que no afecte a terceros; además no deberá permanecer suelto en un periodo mayor de 24 hrs.

3.- En el uso de sus facultades de inspección y vigilancia esta Dirección se reserva el derecho de verificación en cualquier momento de las obras y actividades solicitadas y aprobadas que se estén efectuando.

4.- En lo referente a los escurrimientos pluviales deberá considerarlos dentro y fuera del predio, por lo que, en caso de tener arrastre, deberá proceder en forma inmediata a su limpieza total.

5.- Los trabajos de Limpieza y Despalme deberán de apegarse a las especificaciones que establecen las leyes y reglamentos que rigen el desarrollo urbano del estado, por lo que cualquier cambio que se haga deberá de notificarlo a esta dirección previo al inicio de las labores de Movimiento de Tierra.

6.- Los residuos vegetales y excedentes de tierra generados durante las actividades de Movimiento de Tierra tendrán que estar libres de otros residuos y disponerse en un sitio debidamente previsto, transportándolos en camiones con caja cubierta para evitar la dispersión de partículas sólidas a la atmósfera y a las vialidades.



DIRECCION DE CONTROL URBANO
Dpto. DE ACCIONES DE URBANIZACION

7.- En el uso de sus facultades de inspección y vigilancia esta Dirección se reserva el derecho de verificación en cualquier momento de las obras y actividades solicitadas y aprobadas que se estén efectuando, apercibiéndose de que, en caso de incumplimiento de las mismas, se procederá en su contra en los términos establecidos, por los Artículos 1, 2 Fracción IV, 147 Fracción VI, 150, 179, 239, 240, 241, 242 y 244 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado de Baja California.

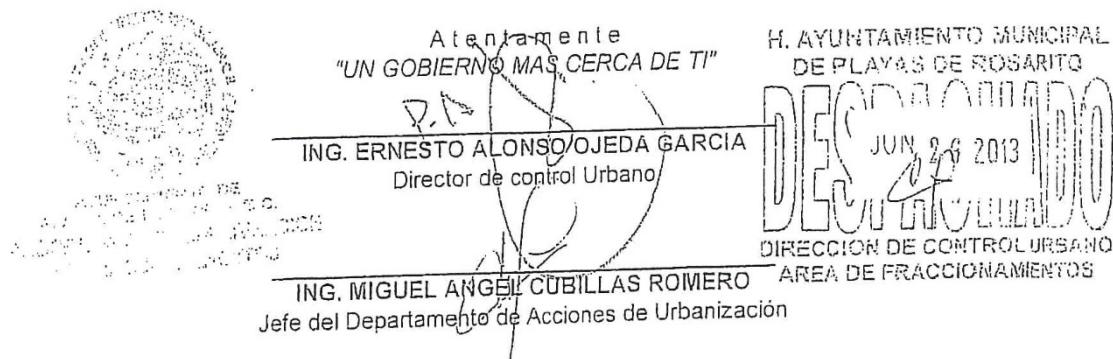
8.- De acuerdo a lo que indican los Artículos 1, 2, 10, 12, 13, 22, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39 del Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrénos en el Municipio de Tijuana del Estado de Baja California, con formé ayo establecido en el Artículo 1, 5 y 7 de Transitorio Décimo Quinto del Decreto No. 166 en el que se crea el Municipio de Playas de Rosarito Publicado en el Tomo CII, No. 34 de fecha 21 de Julio de 1995 del Periódico oficial del Estado de Baja California serán corresponsables el Proyectista, el Constructor, así como el Propietario del predio de los resultantes de los trabajos aquí autorizados.

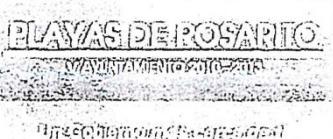
9.- Debido a la magnitud de la obra por desarrollar, en este caso no se deberá llevar Bitácora de Obra, pero sí podrá ser supervisado por cualquier miembro adscrito a esta dirección de Control Urbano, quienes están facultados para realizar las inspecciones asignadas por parte de la Dirección de Control Urbano, así como la firma del Director de Control Urbano, quien podrá llevar acabo observaciones por escrito en la misma.

10.- Se deberá traer Licencia Ambiental una vez autorizada.
La presente tiene una vigencia de 90 días naturales a partir de la fecha de recepción de los trabajos autorizados.

EN NINGUN MOMENTO EL PRESENTE PERMISO DE LIMPIEZA Y DESPLAME SIGNIFICA UNA LICENCIA DE EDIFICACIÓN Y/O DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA; Así mismo la presente licencia deberá de permanecer en todo momento en el lugar donde se lleven a cabo los trabajos de Movimiento de Tierra; en caso de no cumplir con las especificaciones antes mencionadas se cancelará el presente permiso..

Nota: el presente trámite pago la cantidad de \$ 1,713.00 pesos de acuerdo a recibo No. [REDACTED]
de fecha 06/06/2013





DIRECCION DE CONTROL URBANO

DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/204 US/204/2013
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO

Playas de Rosarito, B. C. 5 de Septiembre de 2013.

██
PROPIETARIO DEL PREDIO
P R E S E N T E . -

Por medio del presente y en seguimiento a la solicitud US/204/2013, recibida por esta Dirección, en la cual se solicita Dictamen de Uso de Suelo para **DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO TURISTICO CAMPESTRE PARA VENTA DE LOTES**, en predio ubicado en ██████████ con clave catastral ██████████ de este Municipio de Playas de Rosarito, B. C.

Una vez analizados los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Primo Tapia, Municipio de Playas de Rosarito B.C, 2007-2030 (PDUCP-PR) publicado en el Periódico Oficial número 51 del Estado de B. C., el 26 de Noviembre de 2010, las variables urbanas que inciden en la zona así como la inspección física al predio se encontraron los siguientes Puntos:

1. El predio se encuentra dentro del Poblado Primo Tapia del Municipio de Playas de Rosarito, y dentro de la mancha urbana del centro de población establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Primo Tapia del Municipio de Playas de Rosarito B. C 2007-2030.
2. En la Carta de Estructura Urbana Propuesta para el año 2007-2030 del PDUCP-PT, el predio se clasifica con uso de suelo **SECTOR 3, RCH (RESERVA DE CRECIMIENTO HABITACIONAL)**
3. En el Punto 3.3. zonificación del espacio urbano **USO DE SUELO POR DISTRITO**, este predio se localiza dentro del **BARRIÓ 3.2.**
4. En el punto 3.8.7. modalidades de utilización del uso del suelo en la Tabla No. 107 compatibilidades por Sectores este predio se ubica en el Sector 3 el uso de suelo es habitacional turístico **COMPATIBLE**.
5. Dentro del Programa de Centro de Población Primo Tapia PDUCP-PT 2007-2030. Deberá contemplar sus áreas urbanizables y las que no apegándose a lo establecido en los programas antes mencionados.
6. El predio donde solicita Opinión Técnica de uso de Suelo se encuentra regulado por el Programa Regional de Desarrollo Urbano Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada, COCOTREN; que es el instrumento de planeación, ordenamiento y regularización de los asentamientos humanos a lo largo de una longitud aproximada de 140 Km. Desde el Fraccionamiento Playas de Tijuana hasta la región Punta Bandera, La Bufadora y Ensenada.
7. Para un mejor análisis de la franja antes mencionada, el COCOTREN, dividió el área de estudio en Unidades Ambientales Territoriales, Unidades de Gestión Ambiental (UAG), subcuenca y subsistemas; el predio propuesto para desarrollo habitacional de un fraccionamiento de tipo turístico para venta de lotes, se ubica en la Subcuenca el Descanso, el subsistema 2.1.4.c y en la UAG denominada El descanso Laderas.
8. El COCOTREN determinó 27 unidades de gestión ambiental UGA's de ellas solo 5 corresponden al área del Programa que nos ocupa; 1. El Morro valle, 2. El Morro-Puerto Nuevo, 3 El Morro-Puerto Nuevo (Lomeríos), 4. Primo tapia y 5. El Descanso. Y de las 7 zonas homogéneas de potencial urbano-turístico queda en este Programa la denominada El Descanso.
 Los rasgos geomorfológicos (topografía y pendiente) uso de suelo han quedado definidos para el COCOTREN de la Manera Siguiente:
Laderas con pendientes mayores a 30%
9. El Nivel Antecedentes del PDUCP-PT establece en el tema de Aptitud Territorial lo siguiente:
 - a. **Áreas aptas para el desarrollo urbano:** Los grandes baldíos en general, que presentan pendientes menores del 10%.
 - b. **Áreas aptas con costos moderados:** Zonas con pendientes del 10 - 20%.
 - c. **Áreas aptas a costos extraordinarios (condicionadas):** Las zonas con pendientes entre el 20 y 30%.
 - d. **Áreas no aptas para el desarrollo urbano:** Son las áreas no urbanas localizadas en los cauces de los escorrentíos de arroyos y en zonas con pendientes mayores del 30%, además de las zonas próximas a talas.

DIRECCION DE CONTROL URBANO



DIRECCION DE CONTROL URBANO

DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO

NUMERO DE OFICIO: EXP/204 US/204/2013

ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO

10. El Nivel Normativo en el punto II.4.5. Criterios de Estructuración Urbana, establece una Clasificación de Usos y Destinos del Suelo, el uso Habitacional lo definió como las áreas urbanas o predios donde la población realiza la función de habitar áreas urbanas ocupadas por viviendas como uso predominante. Clasifica el uso habitacional en:

a) Vivienda Unifamiliar: Es la vivienda ocupada por una familia que se encuentra sembrada en un lote dentro de un fraccionamiento.

11. Con base a los Criterios de Desarrollo Urbano, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 14 de agosto de 1990, que tienen el propósito esencial de lograr la integración de un instrumento básico de referencia que contribuya a evitar situaciones críticas en el desarrollo de los centros de población. En lo relativo a Ocupación Territorial señala lo siguiente:

a. O.4. No se debe permitir el desarrollo urbano en: áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material sea poco coherente y de adherencia frágil, con tendencia al desprendimiento por intensas lluvias, sobresaturación hidráulica, sobre peso, o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de 25 metros entre las bases de éstas y el desarrollo. Al pie de taludes artificiales en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente.

b. O.5. No se debe permitir el desarrollo urbano en zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 35%.

c. O.8. No se debe permitir el desarrollo urbano en el interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección determinada por el registro máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 15 metros de esta cota; no se debe permitir el desarrollo urbano en terrenos sobre depresiones del relieve, altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante los períodos intensos o constantes de lluvias, o terrenos pantanosos.

d. U.3. Cualquier uso habitacional, deberá estar alejado como mínimo a 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.

e. D.6 Con respecto a ductos y políductos transportadores de derivados del petróleo, no se permitirá el desarrollo urbano sobre su sección y trayecto de derecho de vía, dado su carácter de zona federal. La distancia mínima de resguardo a usos urbanos a partir del eje de la tubería, será de 35 metros.

12. Debe especificar la tipología del fraccionamiento que planea construir junto con las características de dimensión de los lotes y que a su vez estas se relacionen con el tipo de fraccionamiento según la clasificación del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.

13. Debe especificar la Infraestructura general instalada de tipo regional o local descrita en el PDUCP-PT para su análisis o revisión y posteriormente emitir la posible factibilidad correspondiente al Municipio.

14. Debe especificar los servicios urbanos municipales existentes o no existentes para su análisis según el PDUCP-PT y su posible ampliación, conexión por parte del Municipio.

15. Debe especificar los objetivos específicos de planeación del fraccionamiento en el Dictamen solicitado y que a su vez estos correspondan con los objetivos específicos del suelo, de Infraestructura, de vialidades y transportes, de equipamiento urbano, de imagen urbana y medio ambiente del PDUCP-PT.

16. Debe mencionar los servicios de Infraestructura básica y servicios de Infraestructura complementarios en la Dictamen presentado y que este de acuerdo con el PDUCP-PT y que sirvan para satisfacer las necesidades más elementales a las que tiene derecho los futuros habitantes del fraccionamiento mencionado.

17. Debe presentar en dicho Dictamen las normas y criterios de dosificación de los componentes de la estructura urbana relacionada su clasificación de usos de suelo, infraestructura, vivienda, vialidades, equipamiento urbano e imagen urbana del PDUCP-PT.

18. De acuerdo a la inspección realizada al predio se aprecio al momento de la inspección se encontró baldío y se aprecio que parte del terreno cuenta con pendientes pronunciadas.

Atentamente,



DIRECCION DE CONTROL URBANO

DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO

NUMERO DE OFICIO: EXP/204 US/204/2013

ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO

En congruencia con lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 Constitucional, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Decreto No. 166, que aprueba la creación del Municipio de Playas de Rosarito publicado en el Periódico Oficial el 21 de Julio de 1995, la Ley de Edificaciones, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, los Reglamentos derivados de los mismos; así como la inspección realizada, esta Dirección emite **Dictamen de Uso de Suelo FAVORABLE** para **DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO TURISTICO CAMPESTRE PARA VENTA DE LOTES**, pero condicionado a lo siguiente:

- a) Deberá pasar a la Dirección Municipal de Protección Civil de Playas de Rosarito B.C., a tramitar su Dictamen Correspondiente.
- b) Al elaborar su propuesta de lotificación en base a la clasificación de su fraccionamiento, deberá contemplar las zonas aptas para desarrollo, las condicionadas y la no aptas, de conformidad con en el PDUCP-PT, los Criterios de Desarrollo Urbano y la densidad para la zona.
- c) Deberá presentar oficio de Factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad C. F. E., y de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana CESPT.
- d) Deberá pasar al Depto. de Acciones de Urbanización para su licencia correspondiente de movimiento de tierra.
- e) Las condicionantes anteriores serán Revisadas por el Departamento de uso de Suelo al momento de tramitar su Dictamen Correspondiente.
- f) Los servicios con los que contara el fraccionamiento objeto de esta Dictamen deberán ajustarse a lo que establece el artículo 39 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.
- g) Se otorga la presente, en la inteligencia, que podrá ser modificado o adecuado su contenido, en su oportunidad por así considerarlo los programas, leyes y reglamentos relativos al Desarrollo Urbano así como la autoridad competente que lo requiera, así como de presentarse rechazo social justificado este uso de suelo quedara sin efecto.
- h) Este Dictamen de uso de suelo procede únicamente para los términos solicitados y se le apercibe que de presentarse rechazo social justificado o cualquier otra emergencia, así como el que incumpla las condicionantes establecidas en esta resolución, la presente será revocada.

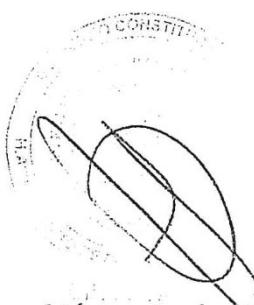
NOTA IMPORTANTE:

EL PRESENTE OFICIO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCION, NI DE OPERACIÓN Y EN EL CASO DE FALSEDAD DE INFORMACION RECIBIDA EN LOS DOCUMENTOS DE PROPIEDAD O CUALQUIER INFORMACION, AUTOMATICAMENTE ESTE OFICIO QUEDA ANULADO.

Para cualquier modificación que surja con fines de mejorar el inmueble, el proyecto deberá de apegarse a las especificaciones técnicas Leyes y Reglamentos que rigen el Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como el cumplimiento de las licencias respectivas para los servicios públicos, debiendo estar autorizadas por las dependencias correspondientes.

Sin otro particular quedo de usted.

H. V AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARIO



Ing. Cuauhtémoc Avalos Espinoza
Jefe del Departamento De Uso de Suelo
H. V. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B. C.



DEPENDENCIA: DIR. CONTROL URBANO
 SECCIÓN: COORD. GESTIÓN AMBIENTAL
 ASUNTO: LICENCIA AMBIENTAL
 EXPEDIENTE: 125-013
 HOJA: 1 DE 4

Playas de Rosarito, B. C., a 05 de Noviembre del 2013.

PROPIETARIO Y SOLICITANTE

P R E S E N T E.

Analizado el Manifiesto de Impacto Ambiental, se le **AUTORIZA LICENCIA AMBIENTAL MUNICIPAL**, para **DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE**, en [REDACTED] con clave catastral [REDACTED]

[REDACTED] en el Municipio de Playas de Rosarito, B.C., [REDACTED]

LA COORDINACIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL, A TRAVÉS DEL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C., EXIGE:

1. Que el titular de la Licencia Ambiental Municipal cumpla en todo momento con lo dispuesto en el Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito, la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones ambientales vigentes y aplicables.
2. La instalación de servicios básicos de agua potable y sistemas para descargas de aguas residuales al drenaje.
3. Que durante las diferentes etapas que implican las actividades de obra civil, se proporcione servicio de almacenamiento temporal, transporte y disposición final de los residuos sólidos domésticos (basura), generados por los trabajadores; así mismo se les deberá proporcionar servicio de sanitarios temporales.
4. Queda entendido que al momento de ocupar el sitio en cuestión, los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario deberá estar instalados a través de fosa séptica y pila de agua, Al no cumplirse esta condición, esta Licencia se revoca automáticamente.
5. No descargar o depositar en el drenaje sustancias químicas, sustancias o residuos peligrosos, sustancias sólidas o pastosas que puedan causar obstrucciones al flujo de dichos sistemas, así como los que puedan solidificarse, precipitarse o aumentar su viscosidad a temperatura entre 5° a 40 °C.
6. El agua residual que se vierta al alcantarillado, deberá cumplir en todo momento con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996.
7. Establecer un registro o estación de muestreo, previo a la descarga de las aguas residuales, para facilitar la toma de muestras.
8. Que las obras de drenaje pluvial se realicen por separado de las obras de drenaje sanitario.
9. No realizar obras que impidan el libre flujo de escurrimientos pluviales.



DEPENDENCIA: DIR. CONTROL URBANO
SECCIÓN: COORD. GESTIÓN AMBIENTAL
ASUNTO: LICENCIA AMBIENTAL
EXPEDIENTE: 125-013
HOJA: 2 DE 4

10. Queda estrictamente prohibido verter al suelo todo tipo de residuos contaminantes.
11. Que durante las diferentes etapas que implican las actividades de obra civil, se proporcione servicio de almacenamiento temporal, transporte y disposición final de los residuos sólidos domésticos (basura), generados por los trabajadores; así mismo se les deberá proporcionar servicio de sanitarios temporales.
12. Los residuos sólidos (escombros) y excedentes de tierra generados durante las actividades de obra civil, tendrán que estar libres de otros residuos y disponerse en un sitio autorizado, transportándolos en camiones con caja cubierta para evitar la dispersión de partículas sólidas a la atmósfera.
13. Queda estrictamente prohibido verter al suelo todo tipo de residuos contaminantes.
14. Los residuos de vidrio, metal, plástico y otros materiales que se generen y que sean susceptibles de reutilizarse, deberá almacenarlos en recipientes con tapas y enviarlos a un lugar apropiado para que sean reciclados.
15. Los residuos sólidos no peligrosos (basura) generados durante la construcción y operación del proyecto, deberán contar con un área delimitada para el almacenamiento temporal de los mismos, provista de contenedores con tapa adecuados para evitar la contaminación de los suelos, emisión de olores, la propagación de fauna nociva para la salud y la contaminación visual, y disponerse finalmente en un relleno sanitario autorizado por la Autoridad Municipal.
16. **QUEDA ESTRICAMENTE PROHIBIDA LA QUEMA DE MATERIALES, PRODUCTOS O RESIDUOS GENERADOS.**
17. Implementar los mecanismos necesarios para evitar la proliferación de fauna nociva en el sitio.
18. Que los equipos, herramientas y materiales necesarios para el desarrollo de las actividades, así como la totalidad de las mismas, deberán instalarse y desarrollarse exclusivamente en el interior del predio destinado.
19. Están obligados a contar con los equipos, sistemas y aditamentos necesarios para reducir la contaminación originada por la emisión de ruido, a los máximos permisibles en la normatividad ambiental vigente que las regule.
20. Deberá garantizar en todo momento, mediante la implementación de medidas técnicas de control, **que el ruido generado, no rebasen los 68 decibeles (db) de las 6 a.m. a las 10 p.m. y 65 decibeles de las 10 p.m. a las 6 a.m.**, de conformidad con lo estipulado en el capítulo quinto del Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito.



DEPENDENCIA: DIR. CONTROL URBANO
SECCIÓN: COORD. GESTIÓN AMBIENTAL
ASUNTO: LICENCIA AMBIENTAL
EXPEDIENTE: 125-013
HOJA: 3 DE 4

21. Se prohíbe el uso de cohetes, petardos y objetos de naturaleza semejante, así como juegos pirotécnicos. Tratándose de festividades nacionales, regionales o locales que se celebren conforme a las tradiciones de los habitantes del Municipio, sólo se permitirá previa anuencia de las dependencias municipales competentes.
22. Instalar un sistema contra incendios, autorizado por la Dirección de Bomberos y Protección Civil Municipal.

Este Manifiesto de Impacto Ambiental., es procedente únicamente para los términos solicitados y se le apercibe que de presentarse rechazo social justificado o emergencia ecológica, así como el que incumpla con las condicionantes establecidas en esta autorización, la presente quedará revocada.

Esta autorización ampara exclusivamente la actividad de **DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE**, Manifestada en el Informe Preventivo, el titular de ésta autorización será responsable de realizar las obras y acciones necesarias de mitigación, restauración, compensación y control de todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en cuestión, que no hayan sido considerados en la presente. Por lo que queda prohibido en todo momento la realización de cualquier actividad sin la Autorización previa de la Coordinación de Gestión Ambiental.

La Coordinación de Gestión Ambiental, podrá inspeccionar la obra o actividad que se esté realizando, y en caso de afectación al ambiente o a la salud pública, se sancionará de acuerdo al Capítulo Décimo Segundo del Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito, B. C. y se revocara la Licencia Ambiental Municipal.

Cualquier cambio en la tecnología utilizada o ampliación superior al 10% de lo aquí manifestado, se debe comunicar a la Coordinación de Gestión Ambiental para revalorar la Licencia Ambiental.

El titular de la Licencia Ambiental Municipal, deberá comunicar por escrito a la Coordinación de Gestión Ambiental en el momento en que desista de ejecutar total o parcialmente las actividades u obras evaluadas; debiendo cumplir con las medidas que determine esta Dependencia para abandono de sitio.

La presente licencia queda exenta de pago de derechos con fundamento en lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California.

La presente autorización es **INTRASFERIBLE e INALIENABLE** y no lo exime de continuar los trámites ante las demás dependencias con injerencia en la actividad descrita.

PLAYAS DE ROSARITO

AYUNTAMIENTO 2010-2013

Uniendo fuerzas para crecer juntos

DEPENDENCIA: DIR. CONTROL URBANO
SECCIÓN: COORD. GESTIÓN AMBIENTAL
ASUNTO: LICENCIA AMBIENTAL
EXPEDIENTE: 125-013
HOJA: 4 DE 4

LA PRESENTE AUTORIZACIÓN CONDICIONADA EN MATERIA AMBIENTAL, SE OTORGÁ SIN PERJUICIO DE LAS DEMÁS AUTORIZACIONES QUE CORRESPONDAN A OTRAS AUTORIDADES.

Lo anterior con fundamento en el REGLAMENTO DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE PARA EL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C., Y PUBLICADO EL DÍA 1 DE OCTUBRE DEL 2004 EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

NOV 4 6 AM

ATENTAMENTE

ING. ERNESTO ALONSO OJEDA GARCÍA.
DIRECTOR DE CONTROL URBANO
DEL H. V AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

C.P SALVADOR POLIFRON TORRES
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEL H. V AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B. C.

C.c.p ING. ERNESTO ALONSO OJEDA GARCÍA.- DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE ROSARITO B.C
C.c.p. DGA/Esme*



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

DEPARTAMENTO: ACCIONES DE URBANIZACIÓN

NUMERO DE OFICIO: AU-TD-304-2017

ASUNTO: Aprobación de Anteproyecto Urbano (F-2)

Playas de Rosarito, a 20 de Diciembre del 2017

[REDACTED]
PROPIETARIO DEL FRACCIONAMIENTO
DENOMINADO "CUMBRES DE VISTA MAR".
P R E S E N T E.-

Con fundamento en lo establecido por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Decreto Numero 166 publicado en el Periódico Oficial en fecha 21 de Julio de 1995, 3 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 1, 2, 10,11,16, 18, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 140 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, 6 fracción II, 16, 17 fracción III, 20, del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración Urbana de Playas de Rosarito, Baja California, y en relación al trámite para la autorización del Anteproyecto del desarrollo urbano denominado "CUMBRES DE VISTA MAR", en un predio propiedad del [REDACTED], el cual está ubicado en la zona [REDACTED] con la clave catastral [REDACTED] de superficie [REDACTED] metros cuadrados, del Municipio de Playas de Rosarito, B.C.

Me permito infórmale que una vez analizada la documentación y planos revisados se encontró que estos se ajustan a los lineamientos de las Leyes y Reglamentos en vigor del Estado de Baja California, por lo que esta Dirección a mi cargo NO TIENE INCONVENIENTE en aprobar dicho ANTEPROYECTO, condicionado a los siguientes puntos, mismos que deberá de cumplir para efecto de continuar con la autorización del proyecto Ejecutivo Urbano:

1.- Con respecto al cumplimiento de entregar la donación del área correspondiente al predio para ser destinado al uso escolar, deberá de obtener la aceptación de la misma expedida por Oficialía Mayor del Gobierno del Estado.

2.- A efectos de estar en condiciones de aceptar las áreas de Donación correspondientes al Gobierno Municipal y las Áreas Verdes, estas deberá estar en condiciones de su aprovechamiento ya que algunas de estas se ubican en terrenos accidentados y/o presentar un proyecto de mejoramiento de dichas áreas, así mismo estas quedaran sujetas a la condición de ser aceptadas por el H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito según reglamento.

3.- De conformidad con las disposiciones vigentes establecidas en El Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, La Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, El Reglamento de Parques y Áreas Verdes del Municipio de Playas de



Rosarito Baja California, deberá de incluir el Proyecto de las Obras de los Parques y Jardines, así con las características indicadas en las disposiciones antes mencionadas.

4.- Deberá de mantener vigentes los requisitos establecidos que sirvieron de base para la autorización de las etapas del fraccionamiento que se desarrolla denominado "CUMBRES DE VISTA MAR", se le apercibe para que de continuidad a los trámites de autorización del Fraccionamiento en comento, en caso de inactividad en el expediente en relación a los trámites subsecuentes por un lapso mayor a 60 (sesenta) días dejara sin efectos los trámites ya realizados que sirvieron de base a las fases concluidas.

Así mismo se le informa que con el objeto de dar seguimiento a la aprobación del Proyecto Urbano Ejecutivo, deberá de remitir ante esta Dirección la documentación y pianos que se le indican en el Formato F-3 de Fraccionamientos.

Para cumplimiento de lo anterior se le otorga un plazo de **SESENTA DIAS HABILES**, a partir de la recepción del presente oficio, a efecto de dar continuidad al trámite que contiene el formato denominado F-3, se le apercibe que en caso de incumplimiento total o parcial de dicha etapa, será acreedor a la medida de apremio consistente en una sanción económica de **QUINIENTAS VECES EL SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, lo anterior con fundamento en los artículos 239, 240, 242 fracción II, 243 y 244 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado de Baja California.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ALDO LOPEZ TAMEZ
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
H. VII. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C.

MARCO AURELIO CASTAÑEDA GARCÍA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN
H. VII. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C.

RECIBIÓ ORIGINAL

21 - Dic - 2013

06/10/2025 14:44:38 PM

SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Evite un mal uso de sus datos personales contenidos en este acuse, resguardándolo en un lugar seguro.

Fundamento Legal:

Le informamos que su solicitud de Acceso a la Información Pública ha sido recibida exitosamente y, será tramitada conforme a los procedimientos y plazos establecidos en el Título Séptimo "Procedimiento de Acceso a la Información Pública" de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California.

De conformidad con lo señalado en el artículo 125 este Sujeto Obligado le otorgará respuesta dentro de un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la presentación. De manera excepcional el plazo anteriormente descrito puede ampliarse hasta por diez días hábiles más, siempre que existan razones debidamente fundadas y motivadas; previa aprobación del Comité de Transparencia del sujeto obligado.

Las solicitudes recibidas después de horas hábiles y aquellas recibidas en días inhábiles, se tendrán por recibidas al día siguiente hábil.

Detalle de la solicitud:

Folio: 020058825000271

Fecha de presentación: 06/10/2025

Nombre del representante:

Sujeto Obligado BCN - Ayuntamiento de Playas de Rosarito

Tipo de solicitud: Información pública

Modalidad de entrega de la información: Electrónico a través del Sistema de Solicitud de Acceso a la Información de la PNT

Motivo por el que solicita exención:

Lengua indígena:

Descripción de la solicitud:

1. Cual es el estado legal en que se encuentra el fraccionamiento CUMBRES DE VISTA MAR, y si ya cumplio con los requisitos dentro del "programa de regularización de fraccionamientos y/o asentamientos humanos irregulares", del dictamen IX-DUCE-002/2022.

2. Se de a conocer toda la información que obra en el expediente correspondiente al fraccionamiento mencionado.

Datos adicionales para localizar la información:

El fraccionamiento se ubica a la altura del KM 54.5, de la Carretera libre Tijuana-Ensenada, en la delegación Primo Tapia, a un costado del Poblado Venustiano Carranza.

El fraccionamiento no es Hacienda Vista Mar, ya que es independiente, pero está en la parte de arriba y hacia el Este.