

23

Revista de divulgación científica
de la Facultad del Hábitat - UASLP

Publicación semestral
año 12 | número 23 | 2020

H+D

HÁBITAT **MAS**
DISEÑO



FACULTAD DEL
HÁBITAT

Colaboradores en este número

Ana Ma. Delgadillo Silva
Luis Enrique Aranda Guerrero,
Victor Manuel Rangel García,
Ricardo Alonso Rivera
Martha Yolanda Pérez Barragán
David Campos Delgado

ISSN: 2007-2112

Precio en México \$ 60.00
En el extranjero 8.00 USD

H+D

HÁBITAT MAS
DISEÑO

COMITE EDITORIAL Y DE ARBITRAJE

Dr. Félix Beltrán Concepción

Universidad Autónoma Metropolitana,
Azcapotzalco

Dra. Luz del Carmen Vilchis Esquivel

Universidad Autónoma de México

Dra. Eugenia María Azevedo Salomao

Universidad Michoacana de San Nicolás
de Hidalgo

Mtra. Guadalupe Gaytán Aguirre

Universidad Autónoma de Ciudad Juárez

Dr. Luis Alberto Torres Garibay

Universidad Michoacana de San Nicolás
de Hidalgo

COLABORADORES EN ESTE NÚMERO

Ana Ma. Delgadillo Silva

Luis Enrique Aranda Guerrero,

Víctor Manuel Rangel García.

Ricardo Alonso Rivera

Martha Yolanda Pérez Barragán

David Campos Delgado

DIRECTORIO

Universidad Autónoma de San Luis Potosí

Alejandro Javier Zermeño Guerra

Rector

Marco Antonio Aranda Martínez

Secretario general

Amauri de Jesús Pozos Guillén

Secretario Académico

Ricardo Alberto Guirado López

Secretario de investigación

Facultad del Hábitat

Daniel Jiménez Anguiano

Director

Juana María Miranda Vidales

Coordinador del Posgrado de la Facultad

del Hábitat

Juan Manuel Lozano de Poo

Coordinador de Investigación de la Facul-

tad del Hábitat

Ruth Verónica Martínez Loera

Editora

Eulalia Arriaga Hernández

Corrección de estilo

Ilse Itzet Oliva Herrera

Ismael Posadas Miranda García

Diseño editorial

CEDEM, Centro de Diseño Editorial

Multimedia, Facultad del Hábitat

H+D HÁBITAT MAS DISEÑO, año 12, número 23, enero-junio 2020, es una publicación semestral editada por la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Álvaro Obregón #64, Centro Histórico, C.P. 78000. San Luis Potosí, S.L.P. A través de la Facultad del Hábitat por medio del Instituto de Investigación y Posgrado del Hábitat. Con dirección en: Niño Artillero # 150, Zona Universitaria C.P. 78290. San Luis Potosí, S.L.P. Tel. 448-262481. <http://habitat.uaslp.mx> Editora responsable: Ruth Verónica Martínez Loera. Reserva de Derechos al Uso Exclusivo No. 04-2010-120716055100-102, ISSN: 2007-2112. Licitud de Título y Licitud de Contenido: 15577. Registrada en el Catálogo y Directorio LATINDEX ISSN-L 2007-2112 e indexada en: EBSCO México, Inc. S.A. de C.V. Impresa en los Talleres Gráficos Universitarios, Av. Topacio esq. Blv. Río Españita s/n, Fracc. Valle Dorado, C.P. 78399, San Luis Potosí, S.L.P. Distribuida por la Facultad del Hábitat con dirección en Niño Artillero #150, Zona Universitaria C.P. 78290. San Luis Potosí, S.L.P. Éste número se terminó de imprimir en el mes de junio de 2020 con un tiraje de 500 ejemplares.

Las opiniones expresadas por los autores no necesariamente reflejan la postura del editor de la publicación.

Queda estrictamente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos e imágenes de la publicación sin previa autorización de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, a través de la Facultad del Hábitat.

A C T G N Q B S L O N P
F D **M** Y Y W T Q O R S I
D F M **O** G S L C X U A R
C G F I **D** X **S** **L** **P** S D A
B H G K G **E** S T I O N H
Y J V O O R **L** T B M G J
L E B B T E A **O** I O A Q
Q S U E L O X C M X L A
A I H N A R Z I I C Ñ O
S V **U** **R** **B** **A** **N** **O** S O T X
L W E S P A C I O B N U
Ñ J A U Ñ B N H S A E K

{ GESTION, USO, SUELO }

Luis Enrique Aranda Guerrero
Víctor Manuel Rangel García

Modelo de Gestión Urbana en la Zona Industrial de San Luis Potosí

Model of Urban Management in the Industrial Zone of San Luis Potosí

Modelo de Gestão Urbana na Zona Industrial de São Luís Potosí

Resumen

Hoy día en las ciudades contemporáneas los espacios destinados a la industria han aumentado significativamente, esto derivado del desarrollo comercial y económico de la zona, los cuales están compuestos por diversos rasgos culturales y sociales que llegan a ser totalmente diferentes con los usos de suelo. Tal como sucedió en los años 40, cuando las prioridades del Plan Nacional de Desarrollo dieron pie a una política a favor de la economía en los albores del proceso de industrialización en México, acciones que poco favorecieron un crecimiento equilibrado, por el contrario, estas expansiones necesitarían de mayor atención. Así los asentamientos humanos muestran una diversidad del uso de suelos que han permitido estructurar Planes de Desarrollo Urbano que visualizan a corto, mediano o largo plazo tanto el crecimiento de las zonas industriales, ya que conforman un eje principal de intercambio comercial de las ciudades. Es por ello que, a través de este trabajo se muestra el proceso de gestión de fusiones y cambios de usos de suelo en la zona industrial de San Luis Potosí con la intención de mostrar que la intervención cuide y fortalezca los rasgos que hacen únicas a las zonas habitacionales que convergen con usos de suelo industrial.

Recibido: 28 de enero de 2020
Arbitrado: 30 de marzo de 2020
Aceptado: 25 de junio de 2020

Palabras clave:
zona industrial, usos de suelo, gestión

Model of Urban Management in the Industrial Zone of San Luis Potosí

Abstract

Today, contemporary cities, spaces for industry have increased significantly, this derived from the commercial and economic development of the area, which are composed of various cultural and social traits is that they become totally different with land uses. As in the 1940s, when the priorities of the National Development Plan gave rise to a policy in favor of the economy at the dawn of the industrialization process in Mexico, actions that did little to promote balanced growth, on the contrary, these expansions would need more attention. Thus, human settlements show a diversity of land use that has allowed urban development plans to be structured that visualize in the short, medium or long term both the growth of industrial areas, as they form a main axis of trade in cities. That is why this work shows the process of managing mergers and changes in land uses in the industrial area of San Luis Potosí with the intention of showing that intervention cares for and strengthens the traits that make housing areas unique that converge with industrial land uses.

Keywords:

industrial zone, land uses, management.

Modelo de Gestão Urbana na Zona Industrial de São Luís Potosí

Resumo

Hoje em cidades contemporâneas os espaços destinados à indústria aumentaram significativamente, isso derivado do desenvolvimento comercial e econômico da área, que são compostos por diversos traços culturais e sociais que eles se tornam totalmente diferentes com o uso da terra. Os quais estão compostos por diversos rasgos culturais. Como na década de 1940, quando as prioridades do Plano Nacional de Desenvolvimento deram origem a uma política em favor da economia no início do processo de industrialização no México, ações que pouco favoreceram o crescimento equilibrado, pelo contrário, essas expansões precisariam de mais atenção. Assim, os assentamentos humanos mostram uma diversidade de uso de solos que permitiram estruturar Planos de Desenvolvimento Urbano que visualizam a curto, médio ou longo prazo tanto o crescimento de tanto o crescimento das áreas industriais, uma vez que formam um eixo principal de intercâmbio comercial das cidades. Por isso, através desse trabalho, o se mostra o processo de gestão de fusões e mudanças no uso da terra na área industrial de São Luís Potosí é demonstrado com a intenção de mostrar que a intervenção cuida e fortalece os traços que tornam as áreas habitacionais que convergem com a terra industrial utiliza apenas.

Palavras chave:

zona industrial, uso da terra, gestão.

Introducción

El Estado de San Luis Potosí es un importante punto estratégico de conexión entre el bajío y las ciudades de Monterrey y Saltillo. También es un punto intermedio entre los puertos de Tampico y Manzanillo. Estas características de su ubicación son clave para los planes de crecimiento de empresas que desean invertir en el sector industrial y comercial. Dependencias de Gobierno, como la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), ha trabajado constantemente para impulsar las bondades que el estado ofrece en temas de industria y turismo, haciendo énfasis en los municipios de San Luis Potosí y Villa de Reyes, ofreciendo diferentes parques industriales, así como nuevos proyectos habitacionales para los trabajadores de este sector (ver Fig. 1).

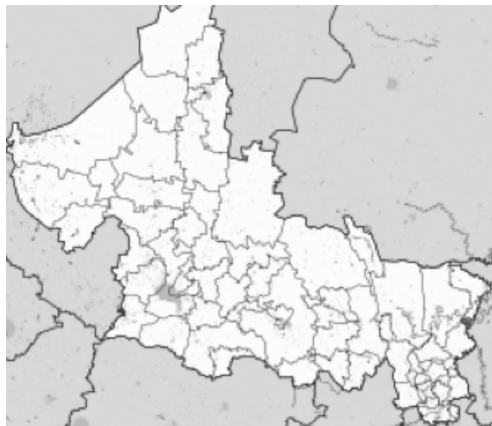


Figura 1 Mapa del Estado de San Luis Potosí.
Fuente: INEGI, 2019.

El efecto del crecimiento industrial en esta zona del Estado se ha resentido de manera notable en el desarrollo de la capital. El aumento en la demanda de adquisición de vivienda. El mercado de rentas ha aumentado considerablemente en el sector inmobiliario, ya que las empresas del sector industrial requieren de espacios para instalar a directores y gerentes, así como la construcción de nuevos proyectos de infraestructura civil, tal es el caso de la construcción de los dos nuevos brazos del distribuidor Benito Juárez, el puente de acceso sobre la carretera 57 hacia Parque Logistik II y el puente de conexión de la carretera 57 con la carretera libre federal al Municipio de Villa de Reyes.

El crecimiento industrial en San Luis Potosí.

Las dinámicas demográficas y de expansión urbana en México comenzaron a presentarse a partir del segundo tercio de siglo y se concentraron en un conjunto relativamente reducido de ciudades, por lo tanto, ciudades arriba del 50,000 Habitantes, presentaron un crecimiento constante, aquí, la ciudad de San Luis Potosí hubo un estancamiento de 20 años, principalmente por la situación económica de la región (Gutiérrez, Villar y Méndez, 2014, p. 107).

Ante esto, la zona industrial ubicada en la zona sur oriente de la Ciudad, ubicada específicamente paralela a la Carretera Libre Federal No. 57 (ver Fig. 2).

Por lo anterior, se describen 3 de los 5 principios que marca la ONU- HABITAT para tener un diseño urbano y de acción eficiente, en el cual debe contemplarse dentro de un



Figura 2.
Mapa del Estado
de San Luis Potosí.
Fuente: INEGI, 2019.



Figura 3 .
Fotografía de área
de ampliación de
nave industrial.
Fuente: LEAG.

modelo de gestión urbana (Gutiérrez, 2015, p. 90):

1. Los sistemas de ciudades son redes dinámicas cuya influencia se extiende más allá de sus límites administrativos.
2. La planeación urbana para ser efectiva debe integrar una variedad de dimensiones tales como la espacial, institucional y financiera.
3. Un buen diseño urbano contribuye a la habitabilidad, a la sostenibilidad y alienta el potencial económico de la ciudad.

Dentro del sector industrial, éstas cuentan con gerencias de planeación y construcción. Estos departamentos son los encargados de realizar toda la organización y gestión necesaria para obtener las licencias

y permisos que el municipio de San Luis Potosí, por medio de la Sub-Dirección de Administración y Desarrollo Urbano exige para autorizar estas modificaciones en sus instalaciones, y que no cuentan con estas áreas especializadas en tramitología, resienten una problemática en su desarrollo interno, viéndose afectadas por el desconocimiento en la normatividad y en los procesos de otorgamiento de factibilidades y distintos tipos de dictámenes que requieren las diferentes direcciones, sub-direcciones y oficinas de gobierno estatal y municipal.

Las empresas de este sector asignan a las gerencias de planta o de mantenimiento este tipo de encomiendas, siendo que estas áreas no poseen los conocimientos en normatividad y de legislación necesarios para llevar a cabo esta labor de gestión, apoyándose solamente en algunas consultas y asesorías que les brindan las empresas constructoras que sub-contratan y que son las que ejecutan sus proyectos de edificación, de

tal manera que los tiempos de planeación y realización de sus proyectos se extienden considerablemente. Todo esto aunado a que estas empresas no llevan un adecuado control y registro de sus documentos importantes para su rápida identificación y manejo (ver Fig. 3).

Las áreas de compras en estas empresas, no tienen registro de este tipo de proveedores pequeños, este tipo de servicios son proporcionados por personas físicas con actividad empresarial independientes o pequeñas empresas de consultoría, solamente tienen datos de alta a los constructores de sus proyectos, quienes a su vez sub-contratan a estos terceros para realizar esta labor de gestión, generando que los tiempos en los procesos de tramitología se extiendan y la información se triangule constantemente, creando errores en revisiones, datos incorrectos en documentos, papelería y formatos.

Las empresas constructoras, las cuales son las que realizan los proyectos de edificación de sus proyectos de ampliación, se concentran únicamente en atender los trabajos propios de la construcción, dejando a un lado los asuntos referentes a gestión de licencias, permisos, estudios, factibilidades, renovación de permisos, calculistas, peritos de obra, estudios de Ingeniería y dictámenes especiales para protección civil.

De tal manera, que con el aumento en la demanda de piezas de manufactura y con el crecimiento inminente de sus líneas de producción, estas empresas se vieron en la necesidad de crear proyectos de planeación para los siguientes años, en donde se establecieran y definieran estrategias para agilizar los procesos de gestión de permisos de ampliación. Estos cambios a su vez tuvieron efecto en sus activos, como son las reservas de terreno, en donde tuvieron que echar mano de ellas para no detener el crecimiento interno de la empresa.

Dentro del análisis, las empresas que se instalaron dentro de los parques industriales, al momento de comprar el terreno, de-

jaron abierta la posibilidad de adquirir en un futuro lotes de terreno colindantes, esto con la finalidad de no ofrecerlos a terceros y darles prioridad a ellas. En los antecedentes que se mencionan en las primeras escrituras se establece este tipo de acuerdos, anexando también planos de conjunto y de lotificación del parque industrial, en donde se visualiza la ubicación de los lotes, sus dimensiones y superficies.

La práctica de la gestión, se tiene que revisar minuciosamente los antecedentes de las escrituras de los lotes que conforman la planta, en donde se describe la forma de adquisición de los terrenos por parte de la empresa, en algunos casos los lotes de terreno fueron donados por el gobierno del estado, ya que se promueve la instalación de este tipo de empresas en el estado, para generar fuentes de trabajo para los potosinos, inclusive en algunos casos se llegó a pensar que los lotes de terreno habían sido donados por parte de gobierno del estado, siendo esto un dato falso, se comprobó que la empresa había comprado los terrenos al propietario del parque industrial, en los años en que los lotes se ofrecían a venta y no para uso de renta, como actualmente se maneja en algunos parques industriales.

En la revisión de los antecedentes de las escrituras de los lotes, se anexan planos de lotificación del parque industrial, en donde se obtienen datos importantes del parque, tales como: nombre del notario, ubicación de la notaria, fecha de operaciones de compra-venta, registro y datos de inscripción de las escrituras, nombre de los propietarios anteriores, en donde generalmente son personas morales, también se identifica el año de elaboración del proyecto, vías de acceso colindantes, cuadros de construcción, así como la ubicación y superficie de todos los lotes que integran el parque. También se observa la superficie de terreno que cada uno posee, número de lote, logrando así evaluar cómo se diseñó el proyecto en su origen, como se repartieron y distribuyeron los lotes a las diferentes empresas del parque.



Figura 4.
Fotografía de
Parque Industrial.
Fuente: LEAG.

Después de estudiar y analizar los antecedentes de las escrituras de los lotes por parte del director de la planta, la gerencia de planta y el gestor técnico, se procede a calcular la superficie total de terreno que la empresa obtendrá con la fusión de los lotes, esto conlleva a evaluar los coeficientes de construcción que el proyecto puede solicitar. Se evalúan las superficies construidas y cubiertas actualmente en la planta, así como los coeficientes de utilización de suelo y de ocupación de suelo, ya que son claves para la aprobación del proyecto de ampliación. Esta etapa es muy importante ya que se discuten todas las alternativas y caminos posibles para que el proyecto pueda avanzar y ser finalmente autorizado, generalmente se presentan limitantes y se identifican carencias de espacios libres y disponibles para el posible crecimiento de la empresa.

La instalación de plantas armadoras.

En informe de la SEDECO (2019) se menciona que San Luis Potosí se ha convertido en polo mundial tras la inercia de importantes proyectos e inversiones, la cual se eligió como sede de sus centros de fabricación y operaciones. Se presume que el crecimiento del sector industrial es integral, pues, aunque la fortaleza se concentra en la zona metropolitana; principalmente ante la llegada de la armadora BMW y constantes expansiones de importantes firmas.

La instalación de las plantas armadoras General Motors y BMW en los parques industriales del municipio de Villa de Reyes, han detonado una serie de hechos económicos y sociales en el municipio de San Luis Potosí y municipios colindantes, tales como: Soledad de Graciano Sánchez, Villa de Zaragoza y Mexquitic de Carmona. El aumento en la demanda de piezas de manufactura para estas plantas armadoras ha generado que las empresas satélites de este sector industrial automotriz requieran crecer sus líneas de producción y por consecuencia sus plantas de producción, área de comedores y espacios de almacenamiento, requiriendo de adecuaciones a sus instalaciones. Esta situación ha propiciado que estas empresas requieran de realizar proyectos de ampliación dentro de sus áreas de trabajo (ver Fig. 4).

Estas empresas del sector automotriz que existen tanto en la modalidad de industria pesada como industria ligera, en algunos casos son instaladas en parques industriales en donde rentan el espacio, esto conlleva a respetar los lineamientos del contrato de arrendamiento con el propietario del parque industrial (HASLP, 2003). En estos contratos se establece y especifica que no se deberán realizar modificaciones estructurales sin previo aviso al propietario, anexando una serie de documentos, tales como: dictámenes estructurales y de instalaciones eléctricas y especiales, emitidos

por peritos registrados ante gobierno del estado, esto con el fin de no dañar la estructura existente del inmueble. Esta situación de crecimiento y ampliación en sus instalaciones, han propiciado que las empresas se vean en la necesidad de contratar los servicios de profesionistas en el ramo de la construcción, así como el asesorar y guiar a estas empresas en su proceso de gestión y tramitación con las autoridades municipales y estatales, así como con los propietarios de los parques industriales, ya que posee los conocimientos técnicos referentes a temas de: estructuras, instalaciones y normatividad, brindando así, apoyo a estas empresas para dar salida a su problemática interna de crecimiento.

Se puede decir, que el objetivo que tiene el presente documento pretende efficientar el proceso de gestión urbana en la zona industrial de San Luis Potosí, a través de un modelo que permita desarrollar y aplicarse en las zonas industriales y con esto, se atiende el fenómeno actual de expansión urbana y de crecimiento de las ciudades. Por ello, se empleó como metodología para el proceso de gestión: el análisis de sitio, involucrar a los interesados en el proyecto; la gestión en la fusión de predios, proceso de cambio de uso de suelo; el análisis de los trámites ante las dependencias de gobierno; el diseño y aplicación de una entrevista con actores principales; para finalmente llevar a cabo un análisis del proceso de gestión administrativo en cada dependencia.

El proceso de gestión para el desarrollo de la zona industrial.

Para poder presentar un anteproyecto de ampliación de la planta, para revisión ante la Sub-Dirección de Administración y Desarrollo Urbano Municipal, se tiene que iniciar con la revisión de información técnica que se posee y que puede facilitar la empresa, cabe hacer mención que hay empresas que por sus políticas internas de seguridad, no permiten el acceso a planos de construcción u otra información similar de la empresa,

únicamente presentan un plano de conjunto general de la planta, en donde se pueden identificar cotas, ejes y las principales áreas de trabajo, tales como: accesos, planta de producción, estacionamiento, comedor, oficinas, áreas verdes, almacenes y subestación eléctrica. Se consultado el *Reglamento de Construcciones del Municipio de San Luis Potosí (2012, p. 133)*, específicamente el capítulo *ixxiii, sobre medios y sanciones para hacer cumplir el reglamento, donde el artículo 326 señala:*

-Inspección. La Dirección tendrá en todo tiempo, la facultad de inspeccionar las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de este Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, dentro de su jurisdicción o competencia.

Por lo tanto, como se menciona en el anterior artículo 326 del reglamento de construcciones del municipio de San Luis Potosí, es necesario que todos los proyectos de construcción ya sean nuevas o de ampliación, deben de registrarse ante la Subdirección de Administración y Desarrollo Urbano Municipal, esto con el objetivo de llevar un adecuado control de los proyectos, que presenten seguridad y control en sus ejecuciones.

Con la información obtenida por parte de escrituras y el plano de conjunto de la planta, se inicia con presentar las diferentes propuestas y alternativas para el crecimiento. En las diferentes visitas a revisión de planos a la Sub-Dirección de Administración y Desarrollo Urbano, se realizan diferentes operaciones para conocer los coeficientes de ocupación y utilización de suelo. En estas revisiones se gestionan y se calculan los números de cajones que se requieren presentar, dado las superficies construidas del anteproyecto. Cuando no se cumple con estos coeficientes se procede a separar las áreas de pasillos y áreas de máquinas dentro la planta de producción, esto con la finalidad

de ayudar a sumar metros cuadrados y que los coeficientes de ocupación de suelo aumenten y se pueda alcanzar los porcentajes requeridos.

Para el otorgamiento de licencias de construcción por concepto de ampliación, el municipio requiere de diversa papelería, tal como: copia de escrituras, prediales, planos constructivos, memorias de cálculo estructural y la firma de un Director Responsable de Obra, así como fotografías recientes de la planta industrial. Cuando la planta está construida sobre varios lotes de terreno, las autoridades del municipio solicitan previamente la fusión de los lotes de terreno para poder otorgar la licencia de construcción de ampliación, en algunos casos, derivado de la urgencia de la construcción, el municipio puede otorgar alguna prórroga para realizar la fusión de los lotes de terreno y otorgar la licencia de construcción, haciendo hincapié que para poder otorgar una licencia de crecimiento a futuro, será indispensable realizar la fusión de los lotes de terreno.

En el proceso de gestión de la licencia de construcción ante las autoridades municipales, con el personal de revisión de proyectos, da cuenta de la actitud y postura de la empresa por regularizar su proyecto de crecimiento, esta situación ayuda en gran medida para poder llevar de una forma satisfactoria los tramites (ver Fig. 5). El personal encargado de analizar los proyectos asesora de manera importante para poder evaluar

las condiciones técnicas del proyecto y buscar una solución adecuada al proyecto. Para poder llevar a cabo una gestión conveniente se requiere de templanza y actitud positiva para lograr alcances óptimos.

En este contexto de gestión y acercamiento, se resalta la posición de las autoridades municipales para dar una respuesta positiva al proyecto, en gran medida se buscan todas las opciones para que la empresa pueda lograr su crecimiento de manera adecuada, resultado de la oferta de trabajo que la empresa genera en puestos de trabajo para la población, esta actitud no resultaría, si la empresa presentará una actitud de omisión para registrar su proyecto, ya que hay casos en que las algunas empresas toman una postura negativa para registrar sus proyectos de crecimiento.

Durante la realización de las diversas visitas a revisión del anteproyecto, se van afinado distintos detalles, se realizan correcciones diversas al proyecto, principalmente en aspectos como: número de cajones de estacionamiento, formatos de información, coeficientes de uso y utilización de suelo, alturas, detalles estructurales, áreas de pasillos internas por mencionar algunas. El proyecto se analiza paralelamente con el Director Responsable de Obra, haciendo correcciones y observaciones importantes a los planos, su experiencia es clave para poder alcanzar un proyecto viable y que cumpla con la normatividad vigente. También el



Figura 5.
Fotografía de la Unidad Administrativa Municipal. H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, 2018-2021. Fuente: LEAG.

Calculista está al pendiente de los cambios requeridos, su aportación debe ser constante para obtener un proyecto completo.

El proceso de revisión de planos es extenso, debe de existir comunicación clara y constante entre la gerencia de planta y el gestor técnico, ser precisos en la información obtenida. El gestor funge la función de traductor o mediador entre el personal de la planta y el personal de revisión de proyectos en el municipio, su dominio en conocimiento técnicos debe ser evidente y claro, conocer aspectos que señala el reglamento de construcción vigente, así como la normatividad que se presenta en ese momento, así como las condiciones particulares que requiere la subdirección municipal. En algunos casos, los representantes de las empresas no aceptan las condiciones que requiere la oficina municipal, es labor del gestor plantearla de manera conveniente, para que los representantes de la empresa y la gerencia de planta reconozcan los requerimientos solicitados.

Proceso de gestión ante la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado

Paralelamente a la revisión del anteproyecto, se realiza la gestión de la fusión de los terrenos ante la Sub-Dirección de Adminis-

tración y Desarrollo Urbano Municipal. Esta oficina solicita al gestor presentar primeramente el expediente ante la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado (SEDECO), para que emita su visto bueno por medio de un oficio firmado por el Secretario (ver Fig. 6). El tramite conlleva presentar el expediente ante esta dependencia, ya que esta secretaria lleva el registro y control de las ampliaciones de las empresas de la zona industrial.

La SEDECO para poder emitir el oficio de respuesta positiva, solicita la siguiente documentación: escrito de requerimiento de fusión en hoja membretada firmada por el representante legal de la empresa, copia de escrituras certificadas de los lotes de terreno a fusionar, acta constitutiva certificada de la empresa, copia de identificación oficial del representante legal de la empresa, juego de planos del levantamiento topográfico firmado por el profesionista que los elaboro en donde se observan las poligonales de cada lote de terreno y la poligonal final con los lotes fusionados indicando sus respectivos cuadros de construcción, disco digital con los planos y copias de recibos de pago predial de los lotes de terreno. Anudado a esta papelería, se requiere de una carta-poder debidamente firmada por el



Figura 6.
Fotografía de la Secretaría de Desarrollo Económico de San Luis Potosí. Gobierno del Estado de San Luis Potosí. Fuente: LEAG.

representante legal de la empresa, donde se autoriza al gestor, realizar los trámites correspondientes de la fusión.

Cuando finalmente el expediente es aceptado, se envía al área técnica donde es revisado, posteriormente se canaliza al área jurídica, en este departamento se analizan los alcances de los apoderados, así como los antecedentes de las escrituras, en esta etapa es probable que el expediente se estacione un tiempo, ya que existen empresas que han cambiado su razón social en repetidas ocasiones y la redacción de sus contenidos es extensa. En este punto de revisión, es probable que se detecten dudas por parte del área jurídica con respecto a los nombres que se les asignaron a los lotes de terreno desde los inicios del parque industrial. En algunos casos las escrituras son de notarías de otros estados, esto genera una indicación para que el área jurídica realice un análisis minucioso de su contenido.

Finalmente, esta secretaria, emite escrito de respuesta positiva, donde se describe principalmente las colindancias finales que tendrá el lote de terreno fusionado, así como otras observaciones referentes a la normatividad vigente. Este escrito se debe de presentar a la Sub-Dirección de Administración y Desarrollo Urbano Municipal, para continuar con el trámite de fusión. Hasta este punto, esta dependencia recibe el expediente correspondiente. Presentando esta papelería completa en ventanilla única, se genera un folio, este número será el dato para rastrear la carpeta de solicitud de fusión, generalmente se establecen 15 días hábiles para entregar el dictamen de fusión correspondiente, mismo que se deberá presentar al notario que realizará la protocolización de la escritura de fusión.

Protocolización de Escritura

Para concluir el proceso de fusión de los lotes de terreno, se presenta el dictamen de fusión emitido por la Sub-Dirección de Administración y Desarrollo Municipal. El per-

sonal de la notaria inicia con la elaboración del proyecto de fusión, en donde se especificarán las nuevas medidas y colindancias de la poligonal. Para lograr esta escritura, es necesario que la notaria solicite al registro público de la propiedad y del comercio los avisos preventivos, esto con el fin de verificar los numero de inscripción de las escrituras de los lotes.

Cuando la empresa ha cambiado en varias ocasiones su razón social a lo largo del tiempo, se deben de revisar los acuerdos de las actas de asamblea de la empresa, si se identifica que la empresa ha cambiado en varias ocasiones su nombre, será necesario que el notario haga un trámite previo a la firma de la fusión, este proceso previo se conoce como publicitación, éste firma consiste en hacer una síntesis o resumen de los cambios de razón social por parte del notario. Para este trámite pueden firmar apoderados que tengan alcances de administración y de pleitos y cobranzas, se deben de analizar cuidadosamente los poderes que cada apoderado de la empresa posee.



Cuando finalmente el expediente es aceptado, se envía al área técnica donde es revisado, posteriormente se canaliza al área jurídica, en este departamento se analizan los alcances de los apoderados, así como los antecedentes de las escrituras,

En el momento en que se han verificados y obtenido los avisos preventivos por parte del registro público de la propiedad y del comercio, se procede a la firma de la publicitación. Posteriormente el notario procede a elaborar el proyecto de fusión de los lotes. Durante esta etapa se deben de cancelar las claves catastrales anteriores de los lotes individuales y solicitar a la Dirección de Catastro Municipal la clave catastral para la fusión del nuevo predio. Para la firma de la fusión solamente podrán firmar los apoderados que tengan alcances de dominio

por parte de la empresa, esta es una recomendación que se menciona previniendo una posible situación de inconformidad por parte de algún socio de la empresa. Se recomienda que sea un apoderado con este tipo de alcances de poder, ya que se están fusionando o dividiendo bienes de la empresa, así como venta o compra de bienes para la empresa.

El cierre del proceso se realiza en la Dirección de Catastro Municipal, en donde se presenta la escritura firmada por el apoderado de la empresa, así como los recibos de pago del impuesto predial, levantamiento topográfico, dictamen de la Sub-Dirección de Administración y Desarrollo Urbano Municipal, copias de escrituras anteriores, esto con el objetivo de generar la nueva y única clave catastral del terreno fusionado. Con la anteriormente mencionado se concluye el proceso, se le entregan al cliente las nuevas escrituras del terreno fusionado, así como el recibo predial nuevo, con estos documentos la empresa puede cerrar su proceso de solicitud de licencia de construcción de ampliación ante las autoridades municipales. Ahora la planta se encuentra construida sobre un solo terreno. Con estos documentos es más factible que la empresa pueda gestionar y adquirir un crédito bancario, las instituciones crediticias requieren que los inmuebles que se dejan en garantía de crédito presenten esta condición física y no se encuentren divididos o en partes.

“Artículo 29. Para que los proyectos de fusión, subdivisión y rectificación de medidas sean autorizadas, se tomará como norma lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí y en el presente Reglamento” (HASLP, 2017, p. 22).

Los tiempos que requieren, para este tipo de procesos pueden ser periodos cortos si la empresa tiene la información organizada, pero si la documentación se encuentra re-

vuelta y poco clara, el proceso será largo, en gran medida depende del adecuado registro de los antecedentes de la empresa. La labor del profesionista de gestión de proyectos el diagnosticar los documentos que presenta la empresa y evaluarlos, principalmente documentos como; los cambios de razón social, las actas de asamblea de socios y apoderados, licencias de construcción anteriores, así como, investigar la normatividad actual de las dependencias de gobierno y presentar a los directivos de la empresa, las distintas opciones que se tienen para lograr la fusión de los lotes de terreno, para que el personal directivo de la empresa pueda contar con estos elementos y tomar mejores decisiones.

Conclusión

Los usos de suelo que convergen en la zona industrial, y su cercanía a las zonas habitacionales, deben de regularizarse en cuestión de mantener un vínculo de amortiguamiento, en la cual puedan desarrollarse ambas actividades, ante esto, el presente modelo brindará un sistema metodológico o pasos a seguir para realizarse en el tiempo destinado para tal acción. Con este modelo de gestión, impulsará a los alumnos a seguir una tramitología adecuada para la zona que está siendo impactada y que se encuentre dentro de las factibilidades del Municipio.

Las empresas de la zona industrial son herméticas en el manejo de su información, cuidadosos de proporcionar datos y planos, así como de sus documentos de actas constitutivas y actas de asamblea, en donde aparecen nombres y poderes. El gestor técnico debe de ser un profesionista que demuestre confianza y capacidad al personal de la empresa, proyectando una imagen de seguridad y certeza al momento de tomar decisiones, siempre demostrando seriedad y compromiso con los objetivos de los proyectos de la empresa, ofreciendo a los directivos de la empresa, las diferentes opciones positivas para que los proyectos se resuelvan de la manera más eficiente, cumplir con el perfil

para los proyectos de fusión de terrenos, sus conocimientos de: construcción, administración y normatividad, le otorgan los cimientos para un óptimo desempeño en este sector. La sociedad actual requiere de profesionistas dinámicos y sin temor a nuevos retos. En el campo laboral de índole industrial es un laboratorio de experiencias y situaciones complejas que generan evolución en el crecimiento de las ciudades, visión amplia de nuevas estrategias y proyectos de planeación de empresas. Así mismo, demuestra nuevamente, su inquietud por el continuo aprendizaje y compromiso con la sociedad, ser elemento clave en el desarrollo económico de su estado y del crecimiento interno de su país, logrando alcanzar las metas y objetivos que se propone.



Como citar este artículo

Aranda, L. E; & Rangel, V. M. (2020). *Modelo de Gestión Urbana en la Zona Industrial de San Luis Potosí* H+D Hábitat mas Diseño, Número 23, enero-junio, 2020, 24-37; pp.

Referencias Bibliográficas

- Gutiérrez, J. (2018). PLANEACIÓN URBANA: crítica y tendencias emergentes desde el campo de la teoría. La experiencia planificadora en México. México: Ediciones y gráficos EON.
- Gutiérrez, J., Villar, A. y Méndez, J. (2014). Nuevos y viejos procesos socio-espaciales en México, del Liberalismo al Neoliberalismo. México: Facultad del Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México.
- HASLP. (2003, marzo). Plan de Centro de Población Estratégico San Luis Potosí, Soledad de Graciano Sánchez. San Luis Potosí: HASLP.
- HASLP. (2012). *Reglamento de Construcciones del Municipio de San Luis Potosí*. San Luis Potosí: HASLP.
- HASLP. (2017). Reglamento de Catastro del Municipio de San Luis Potosí. San Luis Potosí: HASLP.
- INEGI. (2019). Mapa de San Luis Potosí. México: INEGI.
- SEDECO. (2019). Secretaría de Desarrollo Económico. Gobierno del Estado de San Luis Potosí 2015-2021. Consultado en 12 de junio del 2019. <https://www.somindustria.com/articulo/crece-zona-industrial-de-slp/>