

HABITAR



y

HABLEMOS
de Arquitectura,
vivienda y ciudad



LA FÓRMULA DEL INTERIORISMO:

Función + Orden | ENTREVISTA A
Anabel Cervantes AJ

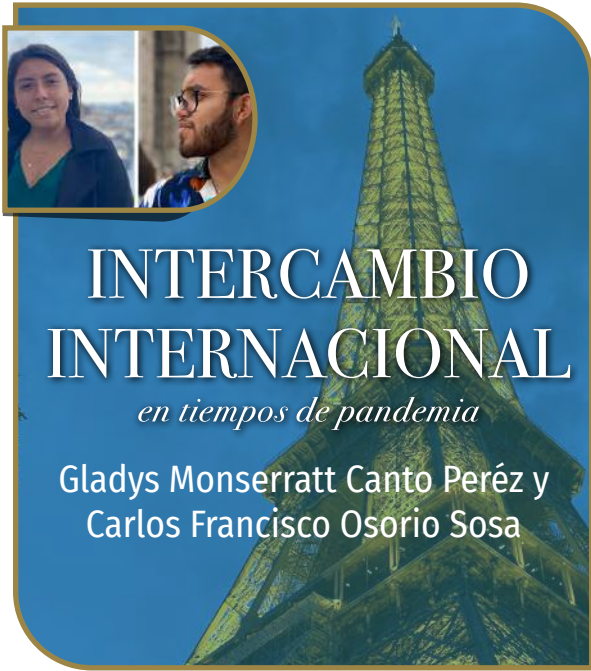
REVISTA Año 3, No. 10
DISTRIBUCIÓN GRATUITA



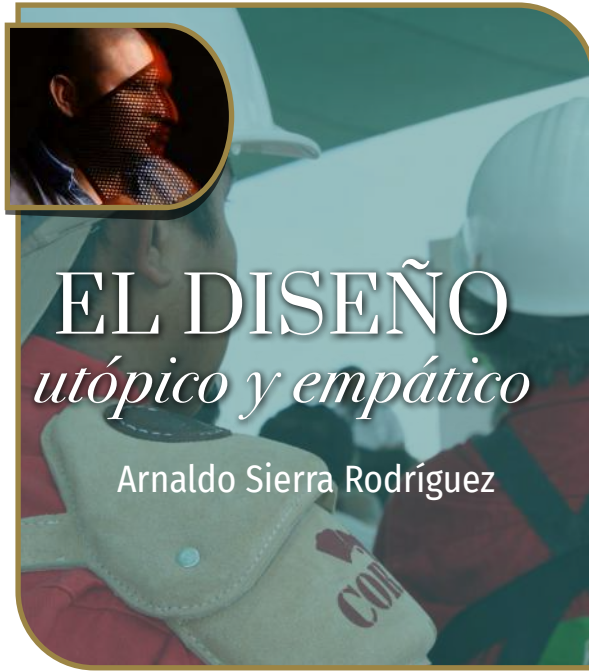
REVISTA PATROCINADA POR
yo solutions
Consultoría urbana

Número
DIEZ

Contenido



**INTERCAMBIO
INTERNACIONAL**
en tiempos de pandemia
Gladys Monserratt Canto Pérez y
Carlos Francisco Osorio Sosa



EL DISEÑO
utópico y empático
Arnaldo Sierra Rodríguez



**LA FÓRMULA DEL
INTERIORISMO:**
Función + Orden
ENTREVISTA A Anabel Cervantes Al
POR Yolanda Fernández



**FABRICAR
OPORTUNIDADES**
y generar empleos
– LA HISTORIA DE ALFONSO PÁEZ –
Yolanda Fernández Martínez



DESAFÍO
crecimiento acelerado
Salvador Dueñas



**GUÍA A LA MANO
YO SOLUTIONS**
LEY DE DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
DEL ESTADO DE YUCATÁN
Telma Leticia Rivera
y Leticia Torres Mesías

HABITARY⁺ DIRECTORIO

Dirección general: Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez
Productora Editorial: M.A.P. Leticia Torres Mesías Estrada
Coordinación Editorial: M. en Arq. Telma Leticia Rivera Abreu
Diseño gráfico editorial: D.C.G. Cecilia Gorostieta Monjaraz
cecigorostieta@hotmail.com
Traducción: Lic. en Psic. Javier Magaña Torres Mesías
Social Media: Auxilio Visual: Karymee Morales Leal y
Adhara del Carmen Jiménez Rosado
Digital Manager: Alberto Sandoval Salas

Habitar y más es una publicación de distribución gratuita.
Edición hecha en Mérida, Yucatán, México.
Año 3 No. 10 / Mayo, 2022.
ISSN EN TRÁMITE / ©TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS

El contenido es responsabilidad de los autores, quienes garantizan que tanto el artículo como los materiales vinculados a él son originales y no infringen derechos de autor.

Contacto: info@habitarymas.com

www.habitarymas.com

Editorial

Para la décima edición de la Revista Digital de *Habitar y más* tuvimos la oportunidad de platicar con personajes interesantes en el ámbito del interiorismo, así como del área empresarial, quienes nos dejaron ver que los reconocimientos no llegan solos, sino que detrás de ellos hay un gran camino recorrido y que, en determinado momento, la tenacidad, el esfuerzo y la responsabilidad social, tienen su recompensa. Tal es el caso de las Arquitectas Anabel Cervantes Garrido y Juliana Rubio Ávila del despacho AJ ANA JULIANA, quienes fueron acreedoras a dos reconocimientos por el diseño interior del HOTEL COURTYARD BY MARRIOTT MERIDA DOWNTOWN.

Por su parte, el Ing. Vicente Alfonso Páez Martínez, empresario de corazón que desde sus años como estudiante demostró su interés por construir una empresa que además de dar soluciones creativas y con sustento científico, trascendiera para ofrecer un lugar para que sus colaboradores crezcan a su lado.

Asimismo, resulta interesante ver como los estudiantes de arquitectura de la Universidad Modelo Gladys Monserratt Canto Pérez y Carlos Francisco Osorio Sosa aprovecharon los escenarios pandémicos para realizar un intercambio académico en la Universidad de Sevilla y tener una nueva experiencia que les enriqueció en su proceso formativo, pero que además les permitió disfrutar de la cultura arquitectónica europea.

El diseño empático es la propuesta de Arnaldo Sierra, diseñador de productos, quien a través de "CORAX" logra crear un objeto de protección para los trabajadores de la construcción o de algún sector a fin, que cumple con una triple función, ya que puede usarse indistintamente para proteger hombros, rodilla y cabeza.

Finalmente tenemos los temas urbanos, los cuales fueron atendidos por el Arq. Salvador Dueñas, quien nos presenta su visión sobre el crecimiento acelerado que está teniendo la ciudad de Mérida y los desafíos que enfrenta en el ámbito metropolitano. Por su parte las Arquitectas Leticia Torres-Mesías Estrada y Telma Rivera Abreu nos comparten información sobre la *Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán* y cómo se pueden reconocer los apartados relevantes para su estudio y comprensión.

Aprovecho como siempre, para agradecer a todos los colaboradores del número actual y al equipo de *Habitar y más*, quienes tenemos el compromiso de documentar lo que se diseña y construye en Yucatán. Pero también es prioritario difundir las experiencias de vida y trabajo, tanto de jóvenes en formación, como de destacados empresarios. Finalmente, el camino del aprendizaje se hace en conjunto y es para toda la vida.

Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez
Directora

ENCUENTRA AQUÍ
LOS NÚMEROS
ANTERIORES DE
Habitar y +



www.habitarymas.com

POR

Gladys Monserratt Canto Pérez y
Carlos Francisco Osorio Sosa

INTERCAMBIO INTERNACIONAL

en tiempos de pandemia

Desde noviembre de 2020 iniciamos los trámites del intercambio internacional con la Universidad de Sevilla. Así comenzó una nueva aventura, llena de incertidumbre y misterio por la situación de la crisis sanitaria actual. No solo conocimos un país: conocimos un país en tiempos de crisis y adaptando sus costumbres y tradiciones a las condiciones actuales.

Vista aérea desde Arco de Triunfo, París,
Francia. Julio 2021.
Fotografía: Gladys M. Canto Pérez.





Gladys Monserratt Canto Pérez

Es estudiante de décimo semestre de Arquitectura de la Universidad Modelo, en Mérida Yucatán. Ganadora del primer lugar en Impacto Social en equipo Sede del Rally Latinoamericano de Innovación. Fue participante del proyecto piloto del Gobierno del Estado de Yucatán "Sensa Citizen" y Community Manager del Expo LATAM Congres.

Carlos Francisco Osorio Sosa

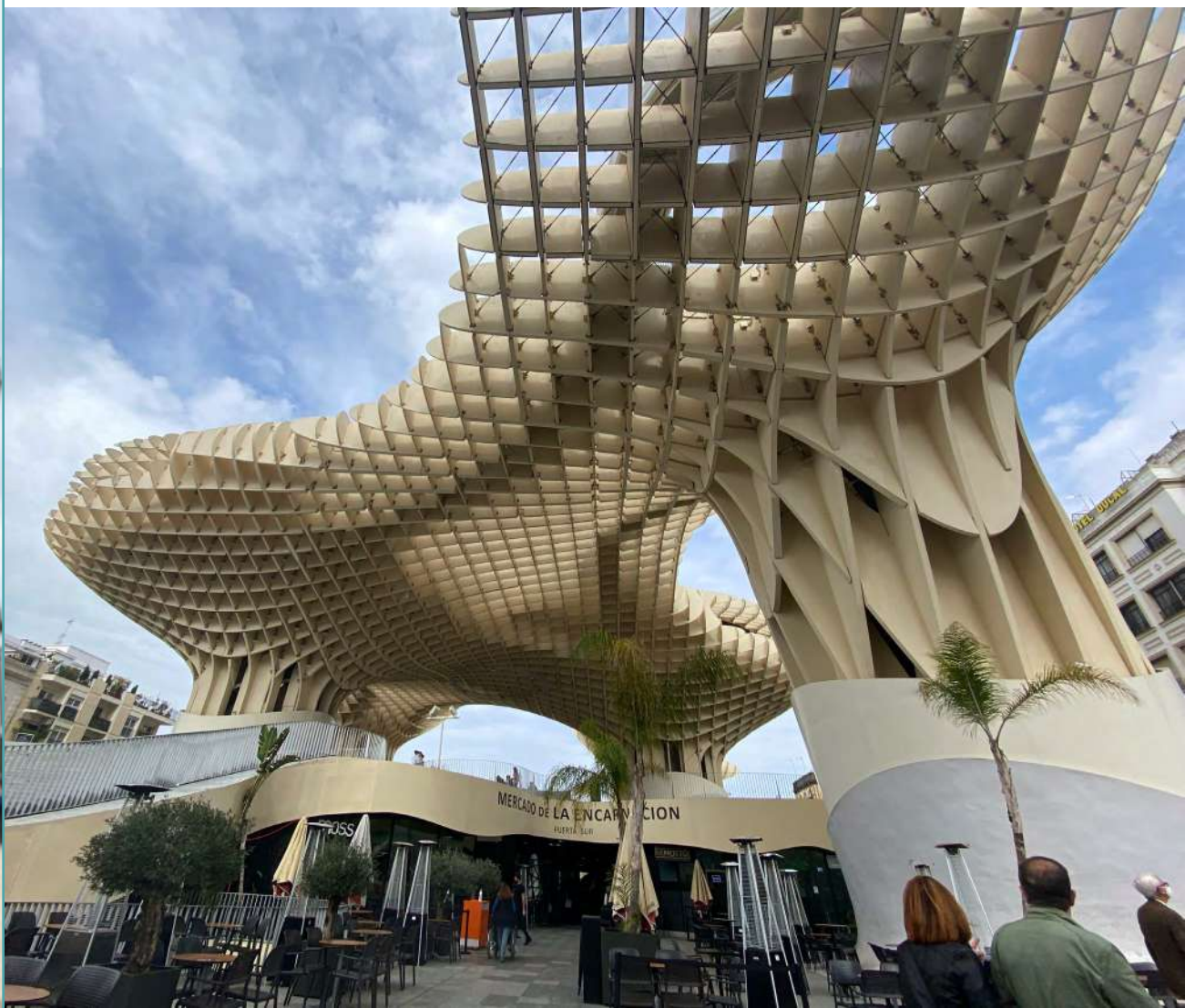
Es estudiante de octavo semestre de Arquitectura de la Universidad Modelo, en Mérida, Yucatán. Se ha especializado en visualización 3D y cuenta con diplomado en Accesibilidad Universal.



Desde noviembre de 2020 iniciamos los trámites del intercambio internacional con la Universidad de Sevilla. Los cuales empiezan con la solicitud directamente entre la Universidad Modelo Campus Mérida, Yucatán y la Universidad de Sevilla. Una vez aceptado el intercambio se realiza el trámite del visado como estudiante. Los requisitos relevantes para una estancia mayor a 180 días son: antecedentes no penales consulares, estados de cuenta de al menos 3 meses anteriores a la solicitud con un capital suficiente para cubrir los gastos necesarios durante la estancia en el intercambio como requisito y garantía de que puedes cubrir tus gastos en el país, el llenado del formulario de visados nacional, pasaporte con una validez que supere en 3 meses la estancia, fotografías, póliza de seguro médico público o privado autorizada para operar en España y certificado médico.

Así comenzó una nueva aventura, llena de incertidumbre y misterio por la situación de la crisis sanitaria actual (Covid-19). De febrero hasta julio del 2021 nos tocó vivir esta transición de volver a incorporarnos a una vida casi cotidiana. Aunque seguían los tiempos difíciles la gente sevillana se incorporaba al espacio público nuevamente. Sin duda una experiencia única. No solo conocimos un país: conocimos un país en tiempos de crisis y adaptando sus costumbres y tradiciones a las condiciones actuales. ¿De qué nos percatamos?

Plaza de la Encarnación - Las Setas, Sevilla, España. Marzo 2021.
Fotografía: Carlos F. Osorio Sosa.





Arriba: Fontana di Trevi, Roma, Italia. Junio 2021.
Fotografía: Gladys M. Canto Pérez.

Abajo: "Biennale Architettura 2021,
Venecia, Italia. Junio 2021.
Fotografía: Gladys M. Canto Pérez.



Ellos ya entendieron que la vida es importante dentro y fuera de la casa por cuestiones de salud física, salud mental, para el ambiente y hasta para la economía propia. La cultura, el respeto y sus buenas costumbres europeas permitieron esta incorporación. Sus parques y su planeación urbana les permitía recorrer la ciudad en transporte público, bicicletas e incluso a pie ya que el casco histórico tiene una intervención de peatonalización muy fuerte. Claramente podemos notar que los espacios públicos están pensados para todo tipo de usuarios, mayormente multifuncionales y multigeneracionales, inclusivos y accesibles.

La Universidad de Sevilla tomó medidas necesarias para la incorporación del modo híbrido entre sus alumnos y maestros. El programa de vacunación del Estado tomó como prioridad a los maestros para su pronta vacunación, la universidad por su parte, implementó medidas como la medición de CO2 en pasillos y salones para prevenir el contagio entre las personas dentro de un espacio cerrado o poco ventilado, de igual forma en los salones estaba estrictamente prohibido cerrar la puerta de entrada y se tenían que mantener al menos dos ventanas abiertas, tomando sana distancia entre alumnos y evitando el contacto e intercambio de material físico, de igual manera era primordial no cambiarse de lugar en el aula, para que si existía un posible contagio se pudiera ubicar a las personas que estuvieran más cercanas al Infectado y eliminar cadenas de contagio. Dado que se tenía la opción de ir presencial o a distancia se logró tener diversas conferencias con arquitectos de distintas ciudades y países, dedicados a diferentes ramas.

La extensión y orden del continente europeo es impresionante, en cuestión de dos o tres horas te puedes encontrar en otro país o ciudad con diferentes culturas, tradiciones e incluso idiomas, existiendo una gran diversidad que te motiva a conocer más.

Tuvimos la oportunidad de visitar cuatro diferentes países: España, Francia, Italia y Portugal. Pasando por las ciudades principales de estos países como Benagil, Treviso, Venecia, Roma, París, Córdoba, Madrid y Sevilla. Durante nuestra estancia en Europa pudimos asistir a la "Biennale Architettura 2021", un evento internacional e importante en la rama de la Arquitectura que se llevó a cabo en la ciudad de Venecia.

En los países visitados pudimos llenarnos de cultura, arquitectura, estrategias e intervenciones urbanísticas y, por supuesto, uno de los temas importantes es el transporte público de estas ciudades, adaptado para todas las personas. La misma ciudad te permite y te motiva a recorrerla de diferentes maneras: en el transporte público, bicicleta, el tren y, por supuesto, caminando. Sus calles son tan agradables y amables con las personas, de igual forma la cultura vial de estos países te da la confianza de recorrerlas de manera segura, libre y cómoda.

Analizando y entendiendo cómo cada parte del mundo tiene sus métodos adaptados a su comportamiento y sus necesidades económicas, biológicas, climatológicas, etc. Esperamos algún día tener la oportunidad de implementar los conceptos exitosos de esos países, adaptándolo a nuestros medios, costumbres y necesidades para mejorar la vida y condiciones de nuestro bello México.



Centro Nacional de Arte y Cultura Georges Pompidou, París, Francia. Julio 2021.
Fotografía: Carlos F. Osorio Sosa.

Abajo: Vista aérea desde Arco de Triunfo, Roma, Italia. Junio 2021.
Fotografía: Gladys M. Canto Pérez.

NUNCA es tarde para
hacer lo que *siempre*
soñaste, porque mereces
lo que sueñas.

“ It’s NEVER too late to do
what you’ve *always dreamed*
of, because you deserve
what you dream of.

—Gladys Monserratt Canto Pérez y Carlos Francisco Osorio Sosa—



ROBERTO MEDINA

TALLER



Roberto Medina Taller,
amantes del diseño y la madera.

Taller de carpintería y arquitectura mexicano que se caracteriza por diseñar piezas tan únicas como el espacio en el que habitan.

Fundada en 2017 por Roberto Medina y Paola Rojas Cámara la firma Roberto Medina Taller se destaca por crear mobiliario de diseño en madera tailor made. Su visión radica en conocer a fondo cada proyecto y brindar soluciones únicas para cada espacio.

Admirar y trabajar sobre la naturaleza de los materiales para poder transformarlos en piezas únicas es lo que le ha otorgado la posibilidad de colaborar con grandes arquitectos y diseñadores nacionales e internacionales tales como H-Ponce, Legorreta, Mike Moser Studio entre otros.

Su conocimiento y experiencia en la arquitectura desde 2009 le permite explorar distintas alternativas y proponer la mejor selección de materiales, formas y tamaños dependiendo de las propiedades y cualidades de cada uno así como de cada entorno.

Actualmente el mobiliario de Roberto Medina Taller habita dentro de los mejores hoteles y restaurantes de la Riviera Maya y la Ciudad de México.



INSTAGRAM
RMTALLERCARPINTERIA



EL DISEÑO

utópico y empático

En un mundo cada vez más superficial, insensible, incierto y distante de lo humano, es indispensable que el pensar del diseñador retome el propósito universal del diseño: el progreso de la humanidad para tener un mundo mejor.

El diseñador debe de tener un enfoque utópico y efectivo. Tener la capacidad de desarrollar la virtud de la intuición y la reflexión para extraer la belleza en el caos y construir ideas que tengan una conexión emocional con los seres vivos. Sus creaciones no deben de ser gobernadas por el ego si no por la empatía ni condicionar la estética por sus gustos personales o caprichos sin antes preguntarse qué aportará a la sociedad su próximo proyecto.

El diseñador no debe cuestionar el presente, si no el futuro. Debe de trabajar en fortalecer su conciencia moral para integrarse en todos los aspectos de la sociedad, asumiendo retos que rompan paradigmas y cambien el rumbo en busca de un bien común. Antes de ser creativo debe de ser un filósofo para que al momento de realizar el primer trazo de cada proyecto y materializar las ideas, empaticen con el planeta, la cultura y sobre todo con las personas.



DISEÑO EMPÁTICO

CORAX es un ejemplo de diseño empático. Es un objeto de protección, el cual tiene un diseño que integra en un solo producto: la protección para hombros, rodilla y cabeza. Ya que son los principales puntos vulnerables al momento de cargar y transportar objetos. Está enfocado a los obreros y toda personas que realice la actividad de carga.



Ejemplo de uso de Corax.

Pero ¿cómo lograrlo? La respuesta está en conocer nuestro propio proceso creativo, identificar sesgos e integrar tecnologías disponibles, opiniones especializadas, experimentar vivencias, experiencias nuevas, buscar en lo que parece perdido y olvidado, nutrir nuestra capacidad de reflexión y expresar proyectos sinceros, inspiradores y sensoriales con un alto nivel de innovación.

La necesidad de lograr proyectos de alto impacto es cada vez más necesaria y para ello es vital comprender el objetivo, conocer sobre su naturaleza, la temática, las motivaciones y sus riesgos. Analizar el comportamiento y contexto donde se desenvuelven las personas y encontrar un por qué, nos conducirá a ofrecer una mejor experiencia de usabilidad y lograr una inspiración que nos permita idear una narrativa y concepto con sentido de pertenencia.

Irónicamente no es momento de estar aislados y ser indiferentes: es momento de ser reflexivos, de valorar lo inútil, ser nosotros mismos y actuar.



Arnaldo Sierra Rodríguez

Licenciado en diseño de productos egresado de la Universidad Modelo y actualmente profesor en la misma, con desarrollo profesional especializado en la creación de estrategias y procesos creativos para la innovación de nuevos productos; cofundador y director creativo de ENHEID.

Creo que al mundo la hace falta empatía por eso estoy en la constante creación de soluciones innovadoras para una sociedad cambiante que busca nuevas formas de vivir.



A close-up, profile view of a firefighter wearing a white helmet and a red jacket. A tan leather glove is visible on their hand, featuring a small circular logo and the letters 'COM' in red. In the background, another firefighter in a white helmet and red jacket is partially visible, along with a blurred figure of a person in a white shirt.

Los creativos somos
fósforos tratando de
iluminar el mundo.

— *Arnaldo Sierra Rodríguez* —

We creatives are
matchsticks trying to
light up the world.



ALEX MENA
ARQUITECTO

CREANDO MEJORES ESPACIOS PARA VIVIR

CONTACTO:

9991 484859

mnaedifika@hotmail.com





LA FÓRMULA DEL INTERIORISMO:

Función + Orden

ENTREVISTA A Anabel Cervantes AJ
POR YOLANDA FERNÁNDEZ



Nombre del proyecto:

Hotel Courtyard By Marriott
Merida Downtown

Nombre de autores:

AJ Ana Juliana
Arq. Juliana Rubio
Arq. Anabel Cervantes
Arq. Marilaly Medina
Arq. Alejandro Urias

Localización: Mérida
Yucatán, México.

Fecha de inicio: 2018

Fecha de terminación: 2020

Fotografías de artículo:

Tamara Uribe

Cuando un proyecto es premiado, no cabe duda de que representa un grato reconocimiento al esfuerzo sostenido de un equipo de trabajo que tiene bajo su responsabilidad el desarrollo del proceso creativo y al mismo tiempo, el compromiso para liderar a todos los actores externos del equipo de trabajo, pero que de ellos depende en gran medida, cumplir en tiempo y forma con las expectativas del cliente. Pero cuando esto sucede doblemente, el regocijo no tiene límites.

Sin embargo, hay que destacar que las dobles premiaciones no son casos fortuitos. Hay mucho trabajo detrás de ellas y tal es el caso del despacho AJ ANA JULIANA con más de 25 años de experiencia en el diseño de interiores para el sector turístico a nivel internacional y cuyas socias fundadoras son las Arquitectas Anabel Cervantes Garrido y Juliana Rubio Ávila, quienes en el mes de diciembre de 2021 fueron acreedoras de dos reconocimientos con el proyecto HOTEL COURTYARD BY MARRIOTT MERIDA DOWNTOWN por el



Arq. Juliana Rubio Ávila y
Arq. Anabel Cervantes Garrido

AJ Ana Juliana Casa de Diseño Mexicano contemporáneo. Socias fundadoras Arq. Juliana Rubio Ávila y Arq. Anabel Cervantes Garrido.

Nos distingue esa capacidad de expresar contemporaneidad y vanguardia en el uso singular de materiales icónicos tradicionales (madera, barro, metal, textiles, etc.) y la capacidad también de otorgarle a todos nuestros proyectos y accesorios decorativos y mobiliario una funcionalidad objetiva que responda a la demanda del uso cotidiano. En cada proyecto en cada diseño volcamos los rasgos más bellos de nuestras tradiciones heredadas, de nuestra cultura y los hacemos emerger reconfigurándolos en expresiones llenas de actualidad, de presencia y personalidad contemporánea.

Nuestro quehacer en el diseño nos ha permitido a lo largo de 25 años consolidarnos en un mercado local exigente, así como trabajar en el desarrollo de proyectos de Interiorismo con marcas de hotelería internacionales como Marriot, Banyan Tree, Kimpton hotels & restaurants, AM Resorts, Westin, Iberostar, Palace resorts, NH Collection, entre otras.



Consejo Iberoamericano de Diseñadores de Interiores (CIDI) y la Asociación de Arquitectos e Interioristas de México (AAI).

La Arq. Anabel Cervantes me compartió la emoción que se vivió en el despacho al tener noticias del primer premio para luego recibir un segundo comunicado sobre el mismo proyecto, toda vez que para la XI Bienal Iberoamericana del CIDI sólo participaron con el Courtyard By Marriot y en el Premio Península del AAI México inscribieron otros 2 proyectos. Finalmente, en ambos eventos se reconoció lo que en palabras de Anabel fue *“un premio a la tenacidad”*, que les llenó de orgullo y fue altamente gratificante, porque una premisa del equipo AJ consiste en *“nunca dejar de hacer las cosas bien”*, a pesar de los contratiempos o desavenencias que pueden ocurrir a lo largo del proceso creativo y operativo.

El desafío es inconmensurable y solo detrás de la experiencia de Anabel y Juliana se puede comprender que una caja vacía, sin sentido ni significados, pueda convertirse en el corazón del cuerpo arquitectónico, para ofrecer esas experiencias únicas que, a través de los colores, texturas y formas, los usuarios pueden disfrutar de los nuevos significados que adquiere el espacio, en dónde lo principal es identificar las pautas prioritarias de la funcionalidad, para después cobijarlas con el mobiliario, acabados y detalles que hacen únicos estos espacios.



Pero, además, mucho antes de que podamos disfrutar de esta calidad espacial, hay todo un trabajo de precisión y orden, para que se materialicen cada uno de los detalles que componen el proyecto de interiorismo, el cual se convierte en el gran complemento de la propuesta arquitectónica, la cual estuvo a cargo de los destacados arquitectos yucatecos Jorge Carlos Zoreda, Augusto Quijano Axle y Javier Muñoz Menéndez, quienes también fueron premiados con la MEDALLA DE ORO en la categoría: HOSPITALITY URBAN HOTELS ARQUITECTURA en la XI BIENAL IBEROAMERICANA CIDI DE INTERIORISMO, DISEÑO & PAISAJISMO 2021.

Así tenemos que el proyecto de interiorismo y de arquitectura del Hotel Courtyard By Marriot recibió tres reconocimientos que destacaron el equilibrio entre la función, la estética y el confort, para el deleite de sus usuarios y visitantes.

RECONOCIMIENTOS:

• **MEDALLA DE ORO** categoría:
HOSPITALITY URBAN HOTELS
XI BIENAL IBEROAMERICANA
CIDI DE INTERIORISMO, DI-
SEÑO & PAISAJISMO 2021¹

• **PRIMER LUGAR** Categoría:
HOTELERÍA 5to PREMIO
PENÍNSULA DE ARQUITECTURA
E INTERIORISMO AAI MÉXICO²

¹ <http://cidi.com.mx/bienal-2021/>

² <https://aaimexico.mx/>



HOTEL COURTYARD

By Marriott Merida Downtown

El hotel Marriott Courtyard es un espacio de trabajo y de descanso para cada huésped.

El diseño de este proyecto se centró en la integración de un “ambiente citadino” como un “ambiente de patio”.

Al interior, se incorporó el acabado de concreto del exterior del edificio. De igual forma, se utilizaron elementos geométricos y lineales; tapices neutros, rayados y sobrios, muy citadino; contrastando con elementos orgánicos: sillas y silletas frescas de cuerda, muebles curvos, lámparas de metal ramificado, maderas naturales, toques de color y vegetación natural.

La planta baja es un espacio abierto donde necesitábamos alojar varias funciones: la recepción, el lobby, sala de estar, una sala de negocios separada (business library), sanitarios públicos, una tienda de conveniencia, un restaurante, un bar, una mesa de trabajo (community table) y módulo para trabajo en pequeños grupos. Fuimos creando espacios sutilmente separados y definidos por plafones, jardineras, tapetes de área, alfombra y elementos arquitectónicos. Aprovechando una pequeña área exterior para crear un patio con vegetación y sombrillas que fuera vista desde el interior y una extensión del restaurante/bar.

En el lobby, diseñamos un sofá inspirado en un “tú y yo” típico de los parques de Yucatán. Aprovechamos el área a doble altura para sembrar dos árboles y crear espacios interiores para estar “bajo el abrigo de un árbol” y salas de trabajo informal donde la alfombra parece recoger las flores amarillas de un árbol lluvia de oro como los que encontramos en nuestra ciudad.

En las habitaciones, que respetan el mobiliario institucional del hotel, la cabecera esfumada de una lluvia de oro es el elemento principal que da un toque de color, fresca y relajación a un ambiente sereno con grises cálidos y tonos taupé.

La azotea es el lugar ideal para terminar tu día de trabajo. La piscina es el elemento central en alto, con camastros bajo sombrilla. Encontramos también un bar, con salas y periqueras para convivir, una sala y mesas con sombrillas al poniente para aprovechar durante la tarde y la noche; y dos salas más privadas rodeadas de vegetación con silletas en un amarillo vivo que contrasta con el azul del cielo donde puedes disfrutar de una plática, un trago y la puesta de sol.

A modern interior space, likely a lounge or common area, featuring large windows, a large tree, and contemporary furniture. The space is bright and airy, with a mix of natural and artificial light. The furniture includes armchairs, sofas, and a large wooden coffee table. The overall design is clean and minimalist, with a focus on natural materials and greenery.

“

Nuestro propósito es y ha sido
diseñar AMBIENTES de calidad
QUE EMOCIONEN Y MEJOREN
LA VIDA DE LAS PERSONAS.

— Anabel Cervantes Garrido y Arq. Juliana Rubio Ávila—

Our purpose is and has been to
design quality ENVIRONMENTS
THAT EXCITE AND IMPROVE
PEOPLE'S LIVES.



Construye tus ideas,
comparte tu conocimiento y
conecta con tu gente.

VISUALIZACIÓN DE ESCENARIOS FUTUROS

LEGO® SERIOUS PLAY® WORKSHOPS
info@yolandafernandez.mx



yolanda
fernández



Certified Facilitator
LEGO® SERIOUS PLAY®

FABRICAR OPORTUNIDADES *y generar empleos*

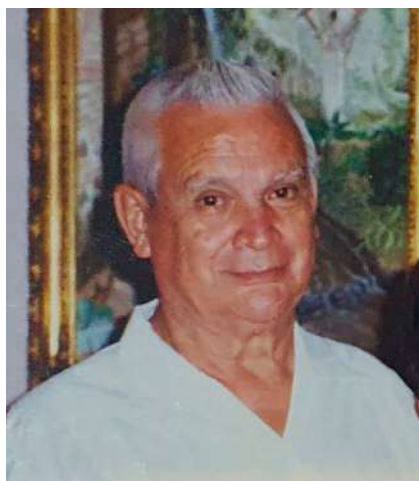
— LA HISTORIA DE ALFONSO PÁEZ —

Agradezco la oportunidad que tuve de platicar con el empresario Alfonso Páez socio fundador del **Grupo ALMED**, quien tuvo la gentileza de compartirme la historia de su negocio, la cual empezó junto con su socio Alejandro Mier y Terán Fortuny, cuando ambos eran estudiantes del 7° Semestre de la carrera de ingeniería industrial en el Tecnológico de Mérida y con un capital inicial de \$120.00.

La historia de Alfonso en Yucatán comienza en la década de 1970 cuando su papá, Don Alfonso Páez Jiménez, recibió la encomienda de asistir al rescate de la Siderúrgica de Yucatán, empresa que se encontraba en un problema derivado de la intervención bancaria. Don Alfonso era una persona muy reconocida en el ámbito industrial y fue durante muchos años director de la empresa Aceros Nacionales, perteneciente a la American Alloy Steel Corporation, además de ser asesor internacional de esta compañía.

El inicio

Alfonso y Alejandro siempre platicaban en su tiempo libre como estudiantes sobre su interés en tener una fábrica, de lo que sea: bolsas, sillas, ¡de algo! De *generar beneficio y aportar de alguna manera*. Tenían muy claro que la única forma de aportar en el ámbito laboral era creando empleos y generando posibilidades para otros.



Don Alfonso Páez Jiménez.

"Tengo la firme creencia que el mejor apostolado de un industrial empresario es generar un beneficio que se multiplique a las familias y dignifique a las personas".

El primer emprendimiento se dio a través de la comercialización de un producto desengrasante creado por su tío, Cristóbal Saldaña, quién después de haber sido uno de los ejecutivos de CESCO, una empresa originaria de Ciudad de México que producía desengrasante industrial, puso su



Alejandro Mier y Terán Fortuny

propia empresa y creó un producto desengrasante llamado Cris. Sin embargo, le costó mucho trabajo entrar al mercado yucateco.

Un desengrasante llamado Cris

Fue entonces que Alejandro y Alfonso vieron una oportunidad de negocio y dieron inicio a la alianza empresarial:

Alfonso tenía el producto y Alejandro abriría las puertas con las relaciones públicas y de confianza en el mercado local con empresas como la embotelladora local de Coca Cola, la Cervecería Yucateca y Dondé, entre otros.

Los dos jóvenes se preparaban bien vestidos para visitar a ejecutivos y empresarios para ofrecer el producto y luego se ponían el overol para realizar la demostración de su producto.

La primera demostración que hicieron fue la que les abrió las puertas en el mercado local. Llegaron con el ingeniero Ricardo Alonzo, de la Embotelladora Peninsular, encargada de embotellar Coca Cola (que se localizaba en la actual ubicación de la tienda Sam's Club en la salida a Umán) y le ofrecieron el desengrasante para lavar la bodega de la Coca Cola en vez de usar la usual sosa cáustica, la cual es peligrosa. El ingeniero Alonzo les dio la oportunidad de lavar la bodega sujetando el pago a ciertas condiciones: 1) que la bodega cumpliera con los estándares de limpieza y 2) que además se cumplieran con los análisis de costo ofrecido. Para la tarea ocuparían 400 litros del nuevo producto Cris. En caso de no cumplir, el costo del producto correría como inversión de los jóvenes emprendedores. Alfonso y Alejandro aceptaron el reto.

Todo se ajustó a lo planeado y ofrecido. A partir de ello se convirtieron en los proveedores oficiales para lavar todas las bodegas de la Embotelladora Peninsular, comenzando así con una cartera importante de clientes.

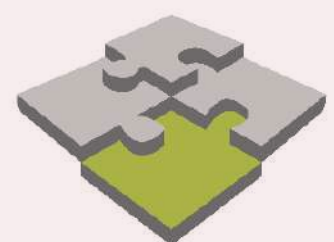
Meses después se enfrentaron a un serio problema de impuestos por no contar con las facturas correspondientes que avalaran la compra del desengrasante. Para darle solución Alfonso acudió a su primo Alberto, destacado contador de la Ciudad de México, quién le propuso que fabricaran su propio producto, para lo cual Alfonso y Alejandro no estaban preparados porque no eran ingenieros químicos.

La solución propuesta por Alberto implicaba romper relaciones con el primer proveedor, Tío de Alfonso, arreglar la situación fiscal y al mismo tiempo,



Alfonso Páez

Es ingeniero industrial. Socio fundador de KEMIX y ALMED. A lo largo de su vida empresarial ha participado como consejero de COPARMEX y CANACINTRA; vocal en el Centro de Emprendedores de Mérida; asesor del programa de jóvenes emprendedores desarrollado por la Facultad de Ingeniería Química y la Facultad de Contaduría y Administración de la UADY; coordinador para la integración del Consejo de la Escuela de Negocios A. C.; Presidente de IMPULSA, miembro de JA Worldwide; primer Presidente del Consejo de Vinculación Empresarial del Instituto Tecnológico de Mérida; miembro del Consejo Técnico del Plan Estratégico de Mérida. Actualmente es Secretario y Tesorero BNI Capítulo Balamkú de Yucatán.



GRUPO
ALMED

empujar el emprendedurismo de los dos jóvenes a un nuevo terreno. Visitaron a diferentes ingenieros químicos para que les ayudaran en la producción de producto propio, hasta que finalmente se les ocurrió acudir al padre de Alejandro, Don Manuel Mier y Terán Lejeune (q. e. p. d.), destacado científico mexicano quien fuera fundador del Instituto Mexicano de Investigaciones Tecnológicas; fundador, director y docente del Instituto Tecnológico de Mérida, y Director Regional CONACYT para el Sureste Mexicano desde 1971 hasta su fallecimiento en 1990.



Manuel Mier y Terán Lejeune

1987, el año de KEMIX

Don Manuel aceptó ayudarles. Alfonso y Alejandro pensaron que su problema para producir un producto propio estaba resuelto. Los jóvenes fueron citados por Don Manuel en su oficina. “Nos estaba esperando con ocho o diez libros, gordos y pesados, de diferentes temas: solventes, hidrocarburos..., para que estudiáramos capítulos específicos, y después de todo ello, platicar sobre el tema. ¡Casi nos desmayamos del susto! No éramos ingenieros químicos y nos dio unos libros muy técnicos para estudiar”.

Alfonso y Alejandro se aplicaron con la tarea. Estudiaron cada uno de los temas como si fueran a presentar un examen, listos para responder cualquier pregunta que les hicieran y regresaron con Don Manuel, quien para su sorpresa les propuso algo totalmente nuevo.

En ese tiempo, Alejandro trabajaba en Continental Airlines y le costaba solo 20 dólares viajar a cualquier destino de Estados Unidos y descansaba los fines de semana, de manera que Don Manuel le armó una intensa agenda para que visitara a siete u ocho especialistas y así visitar los laboratorios de diferentes universidades estadounidenses para conocer procesos, métodos y funcionamiento de los diferentes elementos que conforman los productos que tuvieran

que ver con limpieza, desinfección, solventes.

Alejandro comenzó con el plan. Cada vez que regresaba de viaje le compartía a Alfonso sus notas y los experimentos realizados a manera de capacitación. Una vez que Alejandro concluyó con las visitas a los especialistas y de haber tenido las experiencias en laboratorio, regresaron a platicar con Don

Manuel para abordar el tema de la formulación del nuevo producto. Llevaron también el producto original del tío Cristóbal, para poder analizar los componentes. Realizaron análisis y formularon un desengrasante normal para mantenimiento más potente, que además se ajustó a las necesidades del medio al que estaba enfocado. Era 1987 y KEMIX acababa de nacer. Después produjeron tres productos más: Emulsión G115, un solvente pesado para grasas muy difíciles; Limpinox, un limpiador desengrasante ácido para aceros inoxidable, y LG200 un limpiador desinfectante para uso en procesos alimenticios. Con estos cuatro productos se posicionaron en Yucatán y lograron desplazar a la competencia.

Alfonso cuenta con mucho orgullo que al cabo de diez años de comercializar estos productos, todas las informaciones técnicas de la Secretaría de Salud tenían referencias a algún limpiador de KEMIX, lo cual se logró porque se dieron cuenta que tenían que capacitar a la gente. La empresa contaba con la asesoría permanente de un biólogo con certificado en sistema de gestión de inocuidad alimentaria (HACCP) y todos los sábados capacitaba a los vendedores de los productos. Se les enseñaban procesos de limpieza mecánica, limpieza química, prácticas de higiene y el uso correcto de los productos químicos que vendían, convirtiéndolos en asesores de limpieza de los procesos industriales, lo cual repercutía en forma positiva para que les compraran los productos.

Cuando la Secretaría de Salud empezó a ser más exigente en la revisión de los procesos de alimentos,

se dio cuenta que la mayor parte de las empresas grandes usaban productos de KEMIX, como el caso de Coca Cola, Bimbo, Kekén, Sanjor y Campi, razón por la cual los Procedimientos Operativos Estandarizados de Saneamiento (POES), siempre hacían referencia a sus productos.

La fábrica de plásticos

Como consecuencia del crecimiento requerían cada vez más de envases, y para llegar a ciertos procesos por el grado de concentración de determinados productos, necesitaban de garrafas que no eran fáciles de conseguir en Yucatán.

Entre los conocidos, Alejandro contaba con un primo que tenía una embotelladora de agua en Cancún al cual le solicitaron que les vendiera garrafas. Sin embargo, la empresa estaba por cerrar y les ofrecieron venderles la fábrica. Alfonso y Alejandro aún no tenían el capital suficiente para comprarla, pero el primo de Alejandro les dijo que estaba seguro de que iban a poder encontrar la manera para comprar la fábrica.

El apoyo financiero llegaría por parte de Don Alfonso Páez Jiménez, padre de Alfonso, quien fue una persona muy reconocida en el ámbito industrial, y por parte del hermano de Alejandro, Manuel Mier y Terán Fortuny, en ese tiempo director de PROBURSA, y quien se integró como socio al proyecto. Compraron la fábrica de envases de plástico en 1992.

La fábrica de plásticos comenzó a crecer al encontrar oportunidades de negocio con los productores de horchata, quienes no podían entrar a los supermercados porque los envases que usaban no garantizaban higiene. Alfonso y Alejandro les ofrecieron hacerles botellas con su imagen particular. Así empezaron a trabajar para Horchata Chichén, lo que resultó ser un gran acierto de negocios.

Yardas para Mr. Frogs

A inicios de la década de los 90, David Krohuman, de Grupo Anderson's y Armando Díaz, propietario de la empresa que hacía los artículos publicitarios del grupo, tenían la idea de hacer una yarda de plástico, y estuvieron realizando moldes en Ciudad de México, Monterrey y Cancún, los cuales no tuvieron éxito y finalmente llegaron a Mérida con el Sr. Ricalde propietario de Las Dos Caras, quien se puso en contacto con Alejandro y Alfonso para explicarles la idea.

En la fábrica de plásticos empezaron a hacer pruebas y después de más de una semana de hacerle modificaciones al molde y a la máquina, lograron producir la primera yarda de plástico, *era espantosa, pero Armando Díaz se llevó el prototipo a Cancún*. De manera inmediata recibieron una llamada en la cual les solicitan la producción de 1000 yardas, y luego 3,000, y así, hasta que les solicitaron 5,000 yardas. Sin embargo, el molde no era el mejor. Estaba dañando la maquinaria. Fue entonces que empezaron a trabajar en el diseño del molde adecuado



Manuel Mier y Terán Fortuny



Grupo Almed ejemplos de diseños, instalaciones, hotelería y residencias.

y a fabricar las yardas a volumen, llegando a una producción de 100,000 yardas al mes que enviaban en contenedores de 42 pies.

Esta producción a gran escala se dio debido a que el grupo de Mr. Frogs empezó a venderle a la Cervecería Budweiser unas yardas como parte de una promoción que se llamaba "Bones". Fue así que comenzaron a diversificar sus moldes: copas chabelas para martinis, en forma de probeta, figuras *The City*. Llegó el error de diciembre de 1994, pero su producción los mantuvo estables gracias a sus pedidos en el mercado internacional.

Tiempos de crisis

Lo que sí les afectó fueron los eventos hidrometeorológicos de 2002 y 2005. El Huracán Isidoro en septiembre del 2002 fue muy duro. Alfonso estuvo pendiente por la radio hasta que pudo salir a ver como le había ido a la fábrica. Le llevó casi hora y media llegar a ella. Cuando finalmente llegó a la calle de la fábrica, tuvo la sensación de que se había equivocado, pero vio el corporativo de Bachoco y se dio cuenta de que estaba en el lugar correcto. El huracán había derrumbado la fábrica en su totalidad. Empezaron a

llegar los trabajadores con la preocupación de quedarse sin trabajo y bajo la coordinación de Alfonso empezaron a limpiar y despejar la zona para ver el estado de la maquinaria. Uno de los trabajadores que era ex militar se ofreció a construir barricadas con las tarimas para proteger y delimitar la fábrica y se puso manos a la obra junto con otros compañeros.

Fue tal el problema del huracán que la península se quedó sin láminas y sin pijas. Además no había paso en las carreteras, lo que implicó que no se pudieran surtir los materiales que se necesitaban. Construyeron un tejaban con lo que tuvieron a mano para proteger las máquinas y después de dos semanas empezaron a funcionar de nuevo para realizar entregas diarias. Poco a poco la empresa volvió a recuperarse.

Tres años después se enfrentaron de nuevo a otro huracán: Wilma. La fábrica estuvo casi diez meses sin mercado. El meteoro golpeó la península de Yucatán en octubre de 2005 y la economía se reactivó hasta septiembre de 2006.

Otra crisis a la que tuvieron que hacer frente fue la caída de las torres petroleras, que dejaron a PEMEX sin poder abastecer petróleo, la materia prima para los polímeros y como consecuencia el valor del plástico subió impresionantemente. Resulta que el PET se encontraba dentro de la canasta básica, no precisamente como PET pero si como refresco, entonces el gobierno ofreció a las empresas no subirles el precio y se los condonaba en impuestos, pero únicamente lo hizo

con el PET y no con los demás plásticos, entonces durante nueve meses se mantuvieron perdiendo ganancias, es decir, vendía por debajo del costo. Vender una botella les hacía perder 50 centavos, entonces mientras más vendían más perdían, pero no podían dejar de vender porque eso los pondría fuera del mercado. Hasta que las empresas vieron que no podían compensar nada porque estaban en pérdidas, y decidieron subir los precios. Ese fue un momento de respiro para salir adelante.

Más adelante llegó la influenza en 2009. Se cancelaron vuelos a Cancún, con lo cual también los dejó sin mercado a lo largo de nueve meses y les costó todo un año volver a levantarse.

Si bien Alfonso y Alejandro atravesaron por situaciones de crisis en sus empresas, siempre pensaron hacer lo necesario para mantener los empleos y aguantar hasta donde fuera posible para no pasar el impacto a las familias. Lo cual les dañó en el capital y con problemas de productividad y como siempre, *“tuvimos que ingeniarnosla para salir adelante, al de producción le decía tú tienes que producir sin materia prima; al de ventas, tú tienes que vender sin botellas, y al de compras, tú tienes que comprar sin dinero. Porque producir con materia prima, cualquiera. Vender con botellas, cualquiera. Y comprar con dinero, cualquiera. Tú tienes que ver cómo negocias, buscas, analizas. Pero tenemos que hacer que esto funcione.*

Pudimos pagarles a todos. Tarde, con muchas dificultades, pero terminamos funcionando y dando la cara a todos los contratiempos.

En 2010, debido a las situaciones que atravesó la empresa, Alfonso y Alejandro decidieron separar las líneas de negocio: KEMIX Plástica quedó a cargo de Alfonso y KEMIX Química a cargo de Alejandro. Configuración que se ha mantenido hasta la actualidad.

Alfonso y Alejandro son creadores incansables. Alejandro desarrolló la fórmula de bloqueador solar biodegradable Batab, que hoy en día se llama *Maya Solar*, con permisos para ser usado en Xcaret y diversos ecoparques de la península, y comercialización a nivel nacional. Algunos de sus envases, desde luego, son fabricados por Alfonso.

Gracias a esta reingeniería del negocio KEMIX Química logró recuperarse de forma más rápida. Alfonso, al frente de KEMIX Plástica, buscó alternativas para reconocer a los ejecutivos que lo habían apoyado y que en tiempos de crisis no cobraron su salario completo para que la empresa pudiera salir adelante. Se los reconoció con poder accionario, por lo que se hizo de dos buenos socios: Miguel Medina, quien colaboraba en ventas y Edwin Cauich, quien estaba a cargo de la contabilidad.



Edwin Cauich



Miguel Medina

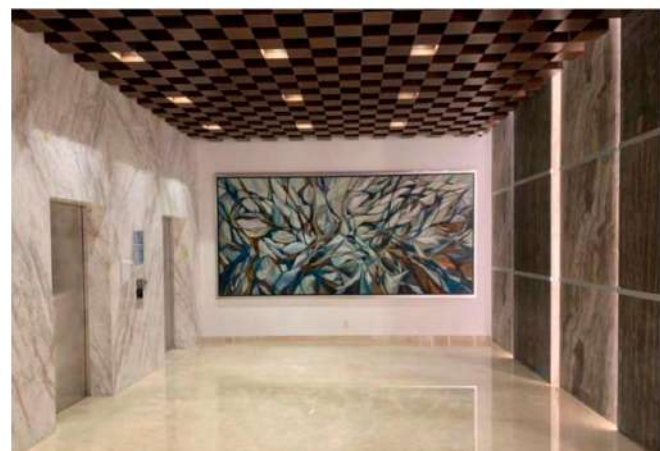
Grupo ALMED

Botellas, peletizado, muebles, puertas e instalaciones. Un rompecabezas que se une para dar vida a ALMED, nombre que nace de las iniciales de los tres socios (Alfonso, Miguel y Edwin) que crecieron y unieron talentos complementarios en la creatividad y comercialización.

A doce años del nacimiento de ALMED, los tres socios empresarios han recopilado experiencias trabajando para MARBOL, una de las empresas muebleras de renombre en Yucatán, realizando instalaciones. A partir de ahí se daría la oportunidad de tener capacitación, apoyo y acompañamiento para hacer trabajos con madera.

ALMED vio una oportunidad de negocio en el ramo de la madera y decidieron abrir de manera formal una fábrica de productos de madera en Mérida y continuar con las instalaciones. Hoy cuentan con 250 instaladores trabajando en la zona de Cancún, Riviera Maya y Mérida que atienden a empresas que fabrican artículos de madera, aluminio o herrería para hoteles y casas. En la fábrica cuentan con una plantilla de treinta colaboradores que atienden las áreas de carpintería, pintura, diseño, apoyo y administración.

Esta es la significativa historia de un empresario que nos compartió desde sus inicios como joven estudiante y que junto a su socio se enfrentaron a retos y desafíos, pero siempre con el compromiso social de salir adelante, por la gente que representan y además encontrando nuevas oportunidades de negocio y prosperidad para la comunidad.



Grupo Almed ejemplos de diseños instalaciones, hotelería y residencias.



Una persona que tiene conocimiento debe de participar con la sociedad y tiene que generar oportunidades para las demás personas. Es una obligación, una responsabilidad social. Lo mejor que puede tener un empresario es tener una FÁBRICA VIVA y seguir dando oportunidades.

“ A person who has knowledge must participate with society and must generate opportunities for other people. It is an obligation, a social responsibility. The best thing an entrepreneur can have is to have a LIVING FACTORY and continue providing opportunities.

— Alfonso Páez —

SERVICIOS DE MÉCANICA A VEHÍCULOS DE GASOLINA Y DIESEL LIGERO



SERVICIOS

- Mecánica general
- Diagnóstico de fallos
- Mantenimientos preventivos
- Frenos
- Suspensión
- Dirección
- Overhaul
- Herrería
- Transmisiones manuales
- Diferenciales
- Hojalatería y pintura
- Electricidad

**LLEVAMOS LA BITÁCORA DE
MANTENIMIENTOS REALIZADOS
A SUS VEHÍCULOS.**

ATENDEMOS FLOTILLAS.



TE ESPERAMOS EN:

Calle 59-B Núm. 219 por 120-A, Fracc. Yucalpetén
(Atrás del Súper Aki Canek)

CONTACTO:

Cel. 9999 685 306 y 9999 683 184
Correo: tallersaeta@gmail.com

EL DESAFÍO DEL *crecimiento acelerado*

POR Salvador Dueñas

El crecimiento acelerado de la población de Mérida en años recientes se ha visto reflejado en un rápido desarrollo urbano y territorial de amplias zonas al norte de la metrópoli. Fenómeno que ha servido para que la especulación inmobiliaria reserve, al interior del anillo periférico, amplias zonas sin urbanizar. Generando porosidad urbana, y una ciudad discontinua y desconectada.

Contexto global-local

El mundo está cambiando y transformándose rápidamente. La población mundial actual ha pasado a ser mayoritariamente urbana. Alrededor del 55%, unos 4,200 millones de personas, viven en ciudades. De acuerdo a informes del Banco Mundial esta tendencia se acrecentará en los próximos años, y posiblemente para el año 2050 la población urbana global llegue al 70% duplicando la superficie de las áreas metropolitanas existentes.

Fotografía : Vacíos urbanos en Mérida.



Para el caso de Yucatán el fenómeno es aún más fuerte. Debido a su dinámica demográfica, la concentración de la población urbana se ha acelerado a tal grado que, según datos del INEGI, 79% de la población estatal se concentra en zonas urbanas. En Mérida la población en la Zona Metropolitana pasó de 830 mil habitantes en 2010 a 995 mil en 2020, lo que representa una tasa de crecimiento anual cercana al 2%.

Y es que, los atractivos que ofrece la ciudad de Mérida, como punto de captación de estos fenómenos de movilidad social y migración, son bien valorados: tiene un buen nivel de vida, una economía pujante y es una de las ciudades más seguras del país. Lo que la convierten en una excelente opción para aquellas familias que desean emigrar en busca de mejores condiciones de vida.

Modelo de desarrollo urbano

La lógica del crecimiento de la ZMM en los recientes 20 años se ha basado en criterios de disponibilidad de suelo, generando en los predios contiguos a la mancha urbana presión inmobiliaria y encarecimiento.

El modelo de desarrollo de crecimiento horizontal de la ZMM ha provocado la expansión de su superficie urbanizada de manera discontinua, dispersa y con una muy baja densidad poblacional (de tan solo 55.8 habitantes por hectárea),



Fotografías:
Arriba: La ciudad que queremos.

Abajo: Polos de crecimiento al Norte de Mérida.



Arq. Salvador
Dueñas

Es Maestro en Renovación Sustentable de la Ciudad por la Escuela Superior de Arquitectura; arquitecto con especialidad en Urbanismo por la Universidad de Guadalajara; Diplomado para Peritos en Legislación Urbana por el Colegio de Arquitectos y Urbanistas del Estado de Jalisco A. C.



Fotografía: Dispersión y crecimiento en Mérida, Yucatán.

“

Entre la luz y el
silencio, radica la
voluntad de un ladrillo
que desea trascender
y convertirse en
magnífica arquitectura.

— *Louis Kahn* —

Between light and
silence, lies the will
of a brick that wants
to transcend and
become magnificent
architecture.

subutilizando el espacio urbano y generado grandes espacios internos sin urbanizar que, al mismo tiempo, se aíslan del resto de la ciudad en espera de su potencial urbanización. Misma que es limitada por la especulación y la búsqueda de la maximización de utilidades, generando un modelo de ciudad poroso, inconsistente y de alto costo. Ya que, este concepto de desarrollo urbano, basado en la expansión y los suburbios, se caracteriza por el aumento en las distancias recorridas entre polos de vivienda y trabajo, generando la disfuncionalidad del sistema urbano (Miralles-Guash, 2002).

Es necesario impulsar un marco jurídico de avanzada que le regrese la rectoría al Estado en materia de planeación y gestión del territorio. Que no inhiba la inversión privada, pero que regule el contexto en favor del bien común y la funcionalidad urbana. Entendiendo el concepto de la sostenibilidad en su más amplia acepción, en términos de medio ambiente, economía y sociedad. Y donde el municipio entienda que el ejercicio de gobierno basado en las demarcaciones políticas ha sido rebasado por una nueva realidad metropolitana, que le implica la necesaria coordinación y unificación de criterios, con sus pares metropolitanos: Acanceh, Conkal, Hunucmá, Kanasín, Samahil, Timucuy, Tixkokob, Tixpehual, Ucú, y Umán.

LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN

POR Telma Leticia Rivera Abreu y Leticia Torres Mesías Estrada



Continuando con esta serie de artículos que estaremos escribiendo para ustedes, en esta ocasión nos referiremos a la **Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán**.

Fotografía
aérea de
Enrique
Cabrera
Peniche.

Como ya hemos mencionado en artículos anteriores, el objetivo de estos contenidos es tener una guía a la mano en la podamos saber qué encontrar en cada una de las Leyes y Reglamentos que estaremos describiendo, bajo la premisa que lo de hoy es saber dónde encontrar el dato normativo que necesito y no saberlo de memoria.

Recordemos que toda ley es de carácter general por lo que siempre requieren de apoyarse en reglamentos, motivo por el que en este caso existe el Reglamento de la Ley Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

El antecedente a esta ley es la Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán, publicada en septiembre de 1985 y que rigió hasta que entró en vigor la ley actual el 7 de Diciembre del 2010, cuya actualización más reciente corresponde a la publicada el 31 de julio de 2019 en el Diario Oficial del Estado de Yucatán.

Recordemos que las leyes son generales; la especificidad la encontramos en sus reglamentos, llamados también “leyes reglamentarias”.

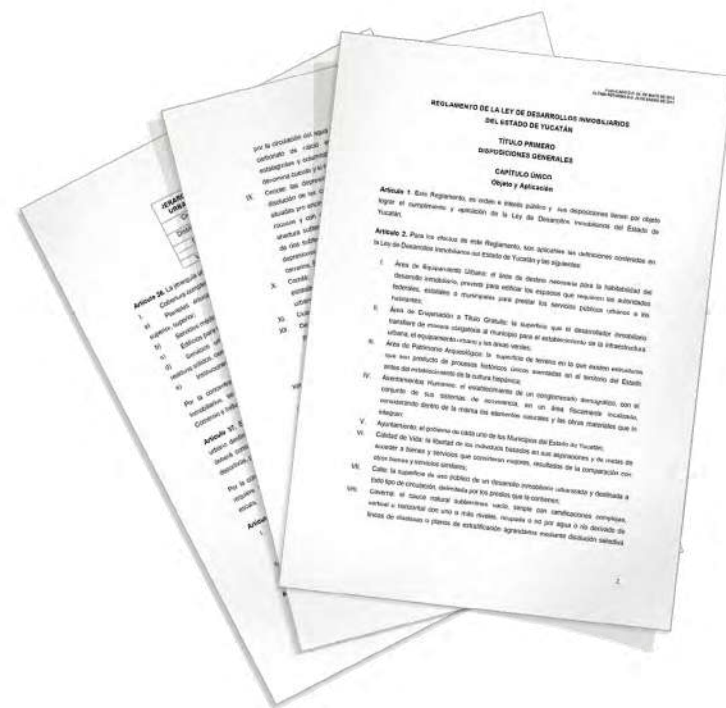
El reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios se publicó el 4 de mayo del 2012 y su actualización más reciente data del 26 de enero del 2017.

Abordaremos la Ley de julio del 2019 por ser la última actualización y, en consecuencia, ser la vigente; en la siguiente edición de la Revista, platicaremos sobre su Ley reglamentaria o su Reglamento, comentando temas específicos aplicables.

Cabe hacer mención que las dos arquitectas responsables de éste artículo, colaboramos en la Administración Pública en 2010, por lo que tuvimos la gran oportunidad y experiencia de participar en la elaboración de la ley de Desarrollos Inmobiliarios en promulgada en 2010. Muchas horas de trabajo, de posicionamientos y de discusiones puestas sobre la mesa, pero sin duda, una gran experiencia.

En el **TÍTULO PRIMERO**, en su **Capítulo 1**, encontrarás un glosario de 19 conceptos que recomendamos mucho su lectura para evitar errores de interpretación.

En ese mismo título en su Capítulo II, encontrarás el listado de lo que el proyecto del Desarrollo inmobiliario debe considerar. Igualmente contiene las competencias del



<https://www.poderjudicialyucatan.gob.mx/digestum/marcoLegal/05/2012/DIGESTUM05044.pdf>

M. en Arq. Telma Leticia Rivera Abreu



Telma Leticia Rivera Abreu, Arquitecta por la Universidad Autónoma de Yucatán, Maestra en Arquitectura por la Universidad Autónoma de Yucatán. Experiencia en la iniciativa privada y en la Administración Pública, en temas de Planeación y Desarrollo Urbano. Socia fundadora de **Yo solutions**.

www.yosolutions.com.mx

M.A.P. Leticia Torres Mesías Estrada



Leticia Torres Mesías Estrada Arquitecta por la UADY, Maestra en Administración Pública por la UVM campus Mérida y especialista en Planeación Estratégica Urbana por la CIDEU. Experiencia en la iniciativa privada y en la administración pública. Docente a nivel licenciatura y nivel maestría. Socia fundadora de **Yo solutions**.



Ejecutivo Estatal como de los Ayuntamientos; en el caso del Poder Ejecutivo estas atribuciones recaen en la Secretaría de Desarrollo Sostenible (SDS) y el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial (IMDUT).

Fotografía
aérea de
Enrique
Cabrera
Peniche.

En los artículos que forman el **TÍTULO SEGUNDO** encontramos la clasificación y las disposiciones comunes de los Desarrollos Inmobiliarios que existen, cuándo se califica como fraccionamiento, cuándo como división de lotes, cuántos tipos de desarrollos inmobiliarios existen (habitacional, no habitacional, urbanos, suburbanos) y éstos a su vez, cómo se subdividen (residencial, residencial medio, residencial campestre, social, popular, costero, industrial ligero, industrial medio e industrial pesado).

En ese mismo título, artículo 12, se indica de qué forma la Dirección Municipal o la Dirección Estatal de Catastro interviene para los procesos de división de predios.

Consideramos importante resaltar que el concepto de “lotes de inversión”, no está contemplado dentro de esta ley ni en su reglamento.

Continuando en ese mismo título, en sus artículos 16 y 17 queda relacionado todo el tema de las áreas de destino para infraestructura, equipamiento urbano y áreas verdes. Esos artículos formaron parte de los artículos modificados en la última actualización.

El **TÍTULO TERCERO** está formado por un capítulo único donde encontramos el proceso para la autorización de la constitución, la urbanización y la construcción del desarrollo inmobiliario. Establece el procedimiento para la constitución de un desarrollo inmobiliario, define qué instrumentos normativos aplican para la autorización de constitución de un desarrollo inmobiliario, y la vigencia de esta autorización; también considera ante qué instancia se gestiona la solicitud de urbanización, así como los requisitos a cumplir en cuanto a la construcción del equipamiento e infraestructura al tipo de desarrollo inmobiliario; en las



Construcción de vivienda en serie. Fotografía: Ing. Edson Rodríguez.

fracciones reformadas a esta Ley en julio de 2018, se incorpora el cumplimiento de la Ley de Videovigilancia del Estado de Yucatán, que establece la infraestructura, que los desarrollos inmobiliarios deben de considerar en sistemas de vigilancia.

En el **TÍTULO CUARTO** está formado por un capítulo único relativo a las infracciones y sanciones por lo que encontraremos las tres razones que constituyen una infracción a esta Ley. Pero las sanciones no solo aplican a los desarrolladores inmobiliarios, en el artículo 28 podemos encontrar las sanciones que aplican cuando un servidor público incurre en una violación a esta Ley.

Las sanciones por las infracciones, son de cinco tipos, las encontramos en el artículo 30 de la ley, relacionando más adelante la determinación de las sanciones.

En los transitorios, encontrarás todos los antecedentes de los decretos relativos a esta ley, donde se especifica de manera detallada las fracciones de artículos que se han ido modificando desde que nació esta legislación en diciembre del 2010.

En la próxima publicación hablaremos sobre su reglamento, en el que ya de manera precisa podemos encontrar secciones, dimensiones y porcentajes entre otras cosas.

“

Más que pensar en la obligación de cumplir la Ley, deberíamos **INICIAR UN PROYECTO** de desarrollo inmobiliario, **CONVENCIDOS** que aplicarla en el diseño, permitirá que las personas **HABITEN** en viviendas adecuadas y el espacio urbano **APORTE** beneficios a los ciudadanos.

Telma Leticia Rivera Abreu

— y —

Leticia Torres Mesías Estrada

Rather than thinking about the obligation to comply with the Law, we should start a **REAL ESTATE DEVELOPMENT** project, **CONVINCED** that applying it in the design will allow people to live in adequate **HOUSING** and the urban space will bring benefits to the citizens.

¡Compra sin riesgo! Consúltanos antes de invertir.

yo solutions
Consultoría urbana

Tu solución para adquirir, construir, vender o rentar una propiedad.

CONTACTANOS
INFO@YOSOLUTIONS.COM.MX

PUBLICA TU OBRA

Kóokay Ediciones / Servicios Editoriales

En Kóokay Ediciones te asesoramos para la publicación de tu creación literaria, trabajo de investigación, revista o proyecto editorial, a fin de que puedas poner al alcance de tus lectores haciendo brillar tu obra con una una llamativa y correcta edición, ya sea impresa o digital.

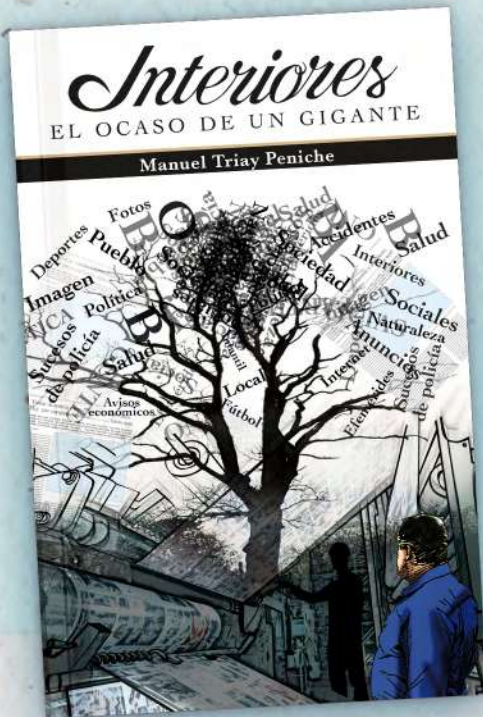
corrección / diseño / impresión

INFORMES
Cel. 99 91 94 80 43



NOVEDADES

Kóokay Ediciones



Interiores

EL OCASO DE UN GIGANTE

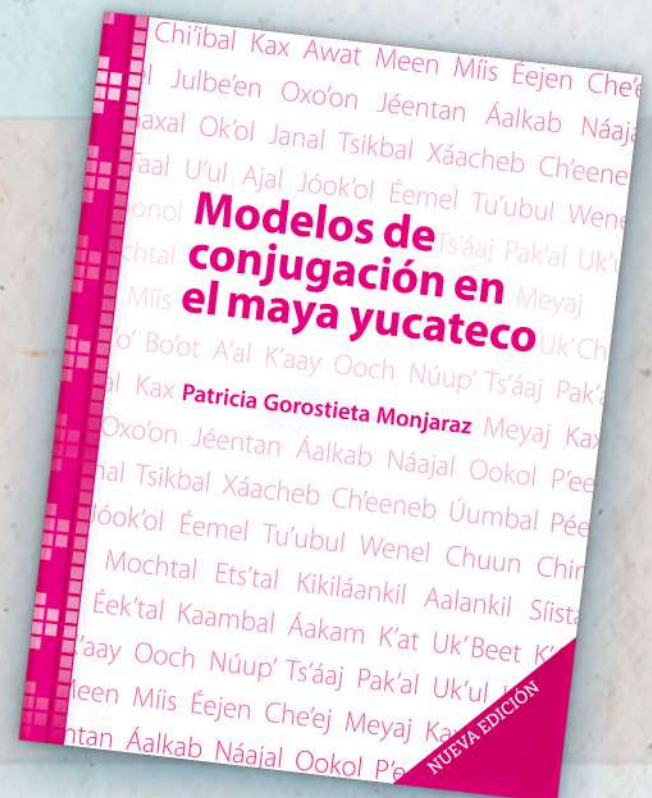
UNA OBRA DE
Manuel Triay Peniche

Recuento de testimonios y anécdotas acerca del pasado y el presente del periódico más influyente de Yucatán, en el entorno histórico de las décadas recientes y desde la visión del periodista Manuel Triay Peniche.

Modelos de conjugación en el maya yucateco

UN LIBRO DE
Patricia Gorostieta Monjaraz

UN LIBRO indispensable para el conocimiento de la lengua maya, que incluye la clasificación y conjugación de más de **1,000 verbos** en maya yucateco.



Nunca dejes de besarme

UN LIBRO DE
Alexey J. Lora

Novela donde un joven aspirante a escritor relata sus encuentros y desencuentros con el hombre que ama y se enfrenta a manipulaciones emocionales, dolorosas separaciones y dificultades económicas en el camino a reencontrarse a sí mismo.

DE VENTA EN: www.kookayediciones.com

Números anteriores de



Número
01



Número
02

HABITAR y+

HABLEMOS
de Arquitectura,
vivienda y ciudad



Número
03



Número
04



Número
05



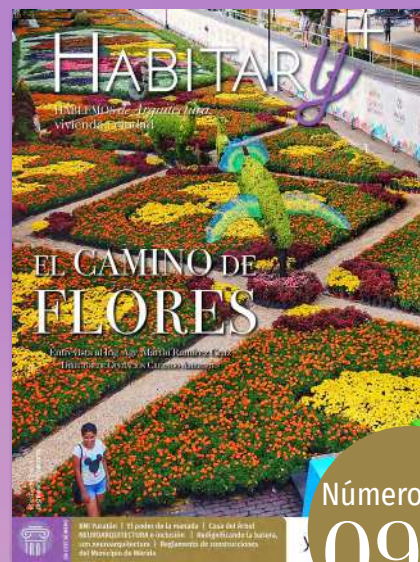
Número
06



Número
07



Número
08



Número
09

SUSCRÍBETE
ES
GRATUITA



Encuentra todos nuestros números con
descarga gratuita o lectura en línea.

www.habitarymas.com