

CLAVE: ANEXO-INF02

**ANEXO PROPUESTA DE PROYECTOS A PROMOVER: 2NDA. FASE
PROYECTO “SANTA LUCIA”**

1. ANTECEDENTES

De la presentación del programa titulado “Zona Especial de Desarrollo Controlado [ZEDEC] Santa Lucía. Presentación a la Comisión de Desarrollo Urbano. Síntesis Ejecutiva¹”, proporcionada por la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León (DUNL), y que da un panorama general de los proyectos a desarrollarse en el área de influencia de Paseo Santa Lucía hay elementos que es importante que destacar sobre el programa ZEDEC:

- La finalidad de lograr una re-generación urbana y re-densificación del Centro Metropolitano de Monterrey (ZMM).
- Eliminar los usos condicionados.
- Consolidación de una Imagen Urbana.
- Programa de largo plazo (a 25 años) que genera certidumbre y seguridad jurídica tanto para residentes como para inversionistas.
- Programa en el que se esta buscando resolver los siguientes puntos:
 - Desorden en los usos del suelo.
 - Compatibilidad en el uso de suelos tratando de balancearlos con el uso de suelo. habitacional que predomina en la zona.
 - Falta de normatividad específica.
 - Falta de espacios para estacionamiento.
 - Deterioro de la imagen urbana.
- Se establecen las normas de imagen urbana.
- Se establece un reordenamiento y reestructuración de las vialidades.

De las entrevistas realizadas por el equipo de trabajo del Tecnológico de Monterrey a los actores y líderes claves del programa “Monterrey: Ciudad Internacional del Conocimiento” se identifico que “Paseo Santa Lucía” ofrece los elementos arquitectónicos, históricos, culturales e intelectuales para potenciar y fomentar los giros de negocios relacionados con las artes y la cultura.

Algunas experiencias internacionales exitosas son:

- A) El caso de la antigua fábrica de manufactura de torpedos en la Ciudad de Alexandria, VA, EUA “Torpedo Factory Art Center” alberga a más de 160 artistas profesionistas quienes trabajan,



Propuestas del Plan Maestro para la Segunda Fase de MCIC Infraestructura y Equipamiento Urbano

exponen y venden sus obras de bronce, cerámica, barro, vidrio, fotografía, dibujo, pintura, fibras, técnicas mixtas, etc.

Este centro cuenta con una membresía de más de 1,000 cooperativistas y participan en clases más de 2,000 estudiantes siendo un centro de educación, de fomento al empleo y de atracción de turistas provenientes de todo el mundo.

La Asociación de artistas del centro ofrece un paquete de material didáctico disponible para las personas en lo individual o a Organizaciones que quieren crear actividades similares²

B) Arts & Buisness Group (Reino Unido), es un portal privado que recibe apoyos de la Unión Europea que promueve la alianza en las regiones del Reino Unido de inversionistas en el campo de las artes e incentiva para que artistas se conviertan en emprendedores potenciales de negocios. Las que características que podrá ser adaptadas a MCIC podrían ser las siguientes:

- El reconocimiento de que juntos los buenos negocios y las artes crean una sociedad más enriquecida. Las artes despiertan la creatividad y la imaginación, elementos fundamentales en la cada vez mayor búsqueda de modelos de negocios exitosos. Los modelos de negocios cada vez están por encima de tener de tener o no un gran producto. Baste mencionar al cine y la música como negocios en arte.
- Ser recomienda el establecimiento de una Oficina de Artes y Negocios en el polígono de Santa Lucía. Que promueva el diseño de políticas que favorezcan aún más a los Negocios en Arte como lo pueden ser el negocio de las artesanías tradicionales como a las potenciales, incluyendo desde programas de emprendimiento o incubación hasta el financiamiento de estos negocios.
- Tal como el sector turístico destina actualmente un porcentaje de los impuestos al fomento de actividades relacionadas con el sector, se pueden destinar fondos también para el funcionamiento de esta Oficina de Artes y Negocios.



Propuestas del Plan Maestro para la Segunda Fase de MCIC Infraestructura y Equipamiento Urbano

- Hacer un plan de vinculación de Negocios y Artes, entre organizaciones locales de arte y empresarios locales, proveer el espacio para que se contacten y se generen las sinergias en una relación ganar-ganar, por medio de organizaciones, eventos, desayunos, conferencias, etc. Promovidas por el Gobierno.

2.- RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS

El grupo de expertos del Tecnológico de Monterrey mediante la recomendación de las siguientes acciones se busca incentivar el establecimiento de negocios culturales, artísticos y de recreación, con el fin de lograr un adecuado balance y evitar la saturación de Santa Lucía con grandes cadenas de hoteles y restaurantes nacionales e internacionales:

- Fortalecer la sociedad de conocimiento a través del proyecto "Paseo Santa Lucía" cuidando que en su polígono de aplicación se incluyan:
 - Espacios para pequeñas y medianas empresas relacionadas con la cultura y las artes
 - Opciones a que emprendedores locales presenten propuestas innovadoras en algunos segmentos de servicios como:
 - Restaurantes
 - Hospedajes (Hostales)
 - Actividades recreativas
- Establecer espacios para la recreación familiar (en especial para familias jóvenes con niños), con opciones modernas en que puedan interactuar padres de familia e hijos, o niños de diferentes edades entre sí.
- Establecer espacios para jóvenes, buscando:
 - Una adecuada combinación de géneros internacionales musicales, gastronomía, diversión.
 - Actividades exteriores y al aire libre, con un ambiente lleno de paisajismo y en lo posible, mostrando la biodiversidad en árboles, plantas, jardines y algunas especies animales (para incrementar el contacto con la naturaleza, que es fundamental para los jóvenes que trabajan muchas horas al día y con frecuencia doblando turnos por proyectos urgentes).



Propuestas del Plan Maestro para la Segunda Fase de MCIC
Infraestructura y Equipamiento Urbano

- Promover en lo posible, en esa zona y sino lo más cercano a la ZMM, más proyectos de deportes como ciclismo, jogging, kayaking, yoga, y lugares para el ecoturismo y turismo de aventura.
- Integrar empresas relacionadas con la cultura como galerías de arte, pintura y escultura, escuelas de danza aeróbica, etc.
- En el caso de restaurantes se pueda dar oportunidad, a través de una convocatoria, que se pueda reservar algunos espacios a los mejores proyectos propuestos por emprendedores locales y que no todo lo referente a restaurantes sea de franquicias.
- Igualmente en hotelería promover la instalación de “hostales” en la zona y nos pretender dar prioridad a la instalación sólo a grandes hoteles que ciertamente cuentan con una mayor ventaja de invertir en la zona.
- Se puede lanzar a concurso para seleccionar un proyecto integral esquemático y apoyar las bases del mismo con resultados de sesiones de “Grupos de Enfoque” que considere los requerimientos y preferencias del turismo que se desea atraer, y el perfil de jóvenes y adultos jóvenes conectados a actividades del conocimiento.
- Conviene evaluar la figura de comodatos y concesiones para que el gobierno estatal reciba recursos que le sirvan para el adecuado mantenimiento del lugar.
- Para el financiamiento de los proyectos de la segunda fase de Santa Lucía es recomendable explorar el esquema desarrollado por la ciudad de San José, California denominado “*Tax Increment Financing*”. Bajo este método, los valores comerciales de las propiedades dentro de las áreas de un proyecto de reurbanización en el momento en que se aprueba el plan correspondiente, se vuelve el valor de base anual³.

Cualquier incremento en los impuestos de recaudación de las propiedades en el área de reurbanización en los años subsecuentes serán calculados sobre el nuevo valor de base anual determinado. El destino de los recursos recaudados de los incrementos en los impuestos deberá de ser utilizados para el pago del servicio de deuda que el Municipio de Monterrey haya contratado para financiar proyectos de reurbanización.

3.- INDICADORES RECOMENDADOS PARA LA MEDICIÓN DEL EXITO



Propuestas del Plan Maestro para la Segunda Fase de MCIC
Infraestructura y Equipamiento Urbano

- Proporción de Negocios instalados del área hoteles y restaurantes contra Negocios en Artes y Cultura, por metros cuadrados en la zona (polígono de actuación).
- Ventas de cada uno de los giros por separado, buscando que a través de una buena selección y promoción, se vaya obteniendo un balance adecuado e incrementos sustanciales en cada uno de los rubros.
- Porcentaje de área ocupada por grandes empresas, con comparación con PYMES; buscando en lo posible un adecuado balance, que podrá beneficiar a los emprendedores locales, y que presenten propuestas innovadoras.
- Encuestas de evaluación y satisfacción de los visitantes locales, nacionales e internacionales al área.
- Incremento del empleo y la participación en el PIB estatal de las actividades relacionadas con servicios de turismo, las artes, la cultura.

FUENTES DE INFORMACION

¹ Información proporcionada por la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León (DUNL). Zona Especial de Desarrollo Controlado [ZEDEC] Santa Lucía. Presentación a la Comisión de Desarrollo Urbano. Síntesis Ejecutiva

² The Torpedo Factory Art Center (2008). Disponible en: www.torpedofactory.org

³ San Jose Redevelopment Agency (2008). General Finance Information Financing Redevelopment Projects. Disponible en: www.sjredevelopment.org/finance.htm