Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Aspectos mercantiles específicos para el monitoreo de la producción, ventas y construcción de los proyectos inmobiliarios

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Contenido

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

- Objetivo
- Introducción
- Antecedentes
- Modelo del ***Mdeb***
- Mercado para los proyectos inmobiliarios
- Aspectos mercantiles específicos
- Para el monitoreo
- Discusión
- Conclusiones

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Objetivo

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Precisar cuales son los **aspectos mercantiles específicos** para el **monitoreo** de la **producción, ventas y construcción de los proyectos inmobiliarios**.

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

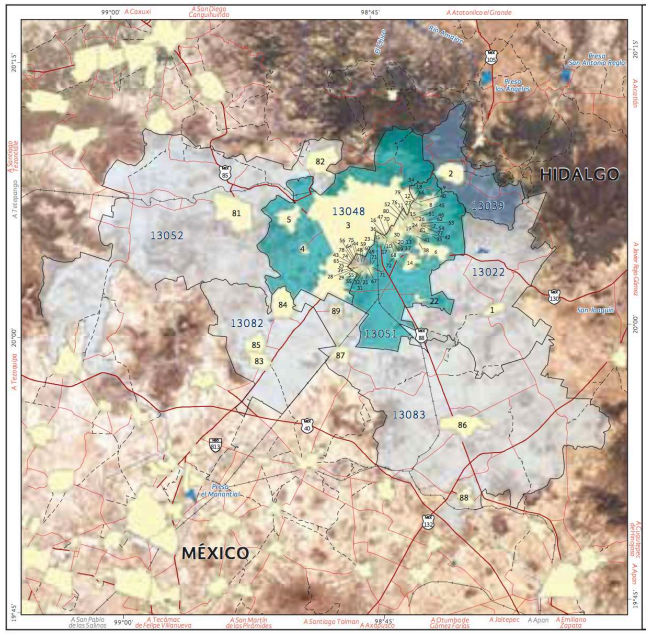
Introducción

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

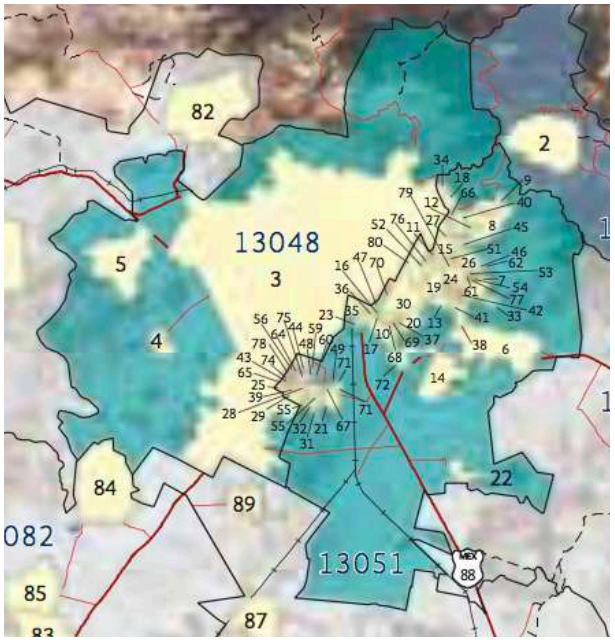
La Zona Metropolitana de Pachuca
está integrada por **7 municipios**

- Epazoyucan
- Mineral del Monte
- Pachuca de Soto
- Mineral de la Reforma
- San Agustín Tlaxiaca
- Zapotlán de Juárez
- Zempoala



Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

En ella se ubican **11 escuelas de arquitectura** distribuidas en **3 municipios**



Pachuca de Soto con **7**
Mineral de la Reforma con **2**
San Agustín Tlaxiaca con **2**

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Las **7 escuelas de arquitectura** del municipio de **Pachuca de Soto** son:

1. Tecnológico Nacional de México, campus Pachuca
2. Centro Universitario Continental
3. Centro de Estudios Universitarios de Hidalgo
4. Universidad Interamericana para el Desarrollo, campus Pachuca

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Las **7 escuelas de arquitectura** del municipio de **Pachuca de Soto** son:

5. Centro de Estudios Superiores Antares
6. Centro Universitario Metropolitano Hidalgo
7. Universidad Autónoma de Durango, campus Pachuca

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Las **2 escuelas de arquitectura**
del municipio de **Mineral de la Reforma** son:

1. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo
2. Instituto Tecnológico Latinoamericano

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Las **2 escuelas de arquitectura** del municipio de **San Agustín Tlaxiaca s**on:

1. Universidad La Salle Pachuca
2. Centro Cultural Europeo de Estudios Universitarios de Hidalgo, S.C.

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

La influencian **3 Colegios Estatales de Arquitectos**

- El Colegio de Arquitectos de Hidalgo, A.C.
- Colegio de Ingenieros Arquitectos del Estado de Hidalgo, A. C.
- Colegio Metropolitano de Arquitectos del Estado de Hidalgo, A.C.

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

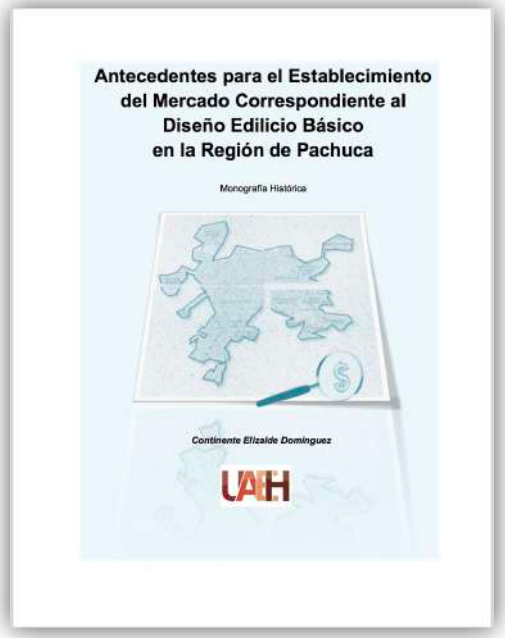
Antecedentes

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Del mercado para los proyectos



Hay 2 fuentes del 2019 donde se habla de él



1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Tienen origen



En otras dos fuentes



Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

El Modelado Arquitectónico Concurrente (*MAC*)



Es una metodología de aprovechamiento del tiempo asignado al *diseño diseño edilicio básico* (***deb***) que permite resolver más rápido las plantas, fachadas y cortes de ciertas tipologías franquiciatarias.

en Neo Repentinas de 4 horas

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

El Detonante Gráfico (*DG*)



Es un método de aprovechamiento del tiempo asignado al *diseño diseño edilicio básico* (***deb***) que permite resolver aún más rápido las plantas, fachadas y cortes de aquellas tipologías franquiciatarias.

en Neo Repentinas de 2 horas

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

¿Qué es el diseño edilicio básico o *deb*?



En 2019 quedó definido como una sección de todo el quehacer proyectual académico y profesional de la arquitectura. Concentrada originalmente en el estudio y tratamiento de la solución a 21 tipologías para edificaciones comerciales y de servicios.

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

¿Qué es el diseño edilicio básico o *deb*?



Integradas por 10 o 15 espacios interiores, planteadas para superficies de 150 a 600 m2 de extensión, distribuidas en uno o dos niveles de altura y clasificadas con factores de costo de 0.58 a 2.07 en el arancel de la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana A.C. o FCARM.

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

El mercado para el *deb*



En ambas fuentes se describe a este mercado como el medio exclusivo de sus profesionistas, quienes asumen un compromiso con la imagen urbana de la zona de estudio de Pachuca.

Donde todas las edificaciones se toman como las configurantes importantes de esa imagen.

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Los protagonistas del mercado para el *deb*

- Ofertantes
- Demandantes
- Producto
- Medio
- Retribución
- Entidades vigías

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Ofertantes	Grupo de profesionistas capaces de generar legalmente un producto
Demandantes	Población interesada en obtener un producto de los profesionistas del mercado para el diseño edilicio
Producto	Es el trabajo profesional del gremio, sean anteproyectos, proyectos o cualquier parcialidad

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Medio	Es la superficie comercial estrictamente delimitada
Retribución	Es la erogación ejercida por quienes se distinguen como demandantes a favor de quienes se precisan como ofertantes con el propósito de satisfacer los honorarios arancelarios del producto.

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Entidades vigías	Se consideran al gremio de profesionistas y a las entidades gubernamentales.

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

La operatividad del *Mdeb*



Se observa desde 4 interacciones del protagonismo en el mercado del ***deb***, esto con la intención de facilitar su aplicación.

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Interacciones de la operatividad del *Mdeb*

- Económica
- Satisfactoria
- Regular
- Mediática

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Económica

Propiciada por las transacciones financieras realizadas entre ofertantes y demandantes

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Satisfactoria

Representada para quienes se precisan como ofertantes por la retribución correspondiente a la generación, dentro del marco arancelario, de un producto legal

Y para quienes se precisan como demandantes por la obtención física o digital del producto

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Regular

Corresponde a los colegios de profesionistas velar el cumplimiento de sus estatutos y aranceles, al gobierno estatal vigilar el ejercicio legal de la profesión, a los gobiernos municipales custodiar el cumplimiento de sus reglamentos

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Mediática	Está delimitada por los aspectos geográficos y tópicos de la zona de estudio

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Modelo del *Mdeb*

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Protagonistas

- Ofertantes
- Demandantes
- Producto
- Medio
- Retribución
- Entidades vigías

Modelo del *Mdeb*

Interacciones

- Económica
- Satisfactoria
- Regular
- Mediática

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Mercado para los proyectos inmobiliarios

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Debido a que el ***Mdeb*** se enfoca en la producción y venta de proyectos se observa una **semejanza** útil para determinar al **Mercado para los Proyectos Inmobiliarios**.

Mded

Anteproyectos de inmuebles franquiciatarios con entendimiento regional

Mercado para los proyectos de inmuebles franquiciatarios

Proyectos inmobiliarios en general

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

En consecuencia el modelo del ***Mdeb*** es aplicable para determinar el modelo del **Mercado para los Proyectos Inmobiliarios**, prevaleciendo los mismos protagonistas y operatividad.

- Ofertantes
- Demandantes
- Producto
- Medio
- Retribución
- Entidades vigías

Modelo del **Mercado para los Proyectos Inmobiliarios**

- Económica
- Satisfactoria
- Regular
- Mediática

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Aspectos mercantiles específicos

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Los **protagonistas** del **Mercado para los Proyectos Inmobiliarios**

- Ofertantes
- Demandantes
- Producto
- Medio
- Retribución
- Entidades vigías

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Ofertantes

En la ZM de Pachuca

- Las **escuelas de arquitectura**
- Los **colegios estatales de arquitectos**
- Las **oficinas municipales de obras públicas**
- Y el **grupo de profesionistas sin gremio** que no pertenecen a alguno de los 3 ofertantes anteriores

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Demandantes	Población de la **ZM de Pachuca** interesada en obtener los **productos** del **Mercado de los Proyectos Inmobiliarios**
Producto	Son los **proyectos inmobiliarios** o **partes de ellos** que son producidos por los **ofertantes**.
Medio	Es la **superficie** de la ZM de Pachuca

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Retribución	Es la **erogación** ejercida por los demandantes a favor de los ofertantes que **satisface parcial o totalmente** los **honorarios arancelarios** del producto.
Entidades vigías	• Las **escuelas de arquitectura** • Los **colegios estatales de arquitectos** • Las **oficinas de obras públicas municipales**

Interacciones de la **operatividad** del **Mercado para los Proyectos Inmobiliarios**

- Económica
- Satisfactoria
- Regular
- Mediática

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Económica

Propiciada por las **transacciones financieras** realizadas en la ZM de Pachuca entre ofertantes y demandantes

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Satisfactoria

Es la **retribución** de los ofertantes recibida por los demandantes a la **entrega final** del producto

Asimismo es la **entrega final** física o digital del producto por parte de los ofertantes a los demandantes

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Regular

A las escuelas de arquitectura

les corresponde monitorear que sus contenidos concuerden con las disposiciones de los colegios estatales y las oficinas de obras públicas

A los colegios estatales de arquitectos

les corresponde monitorear el cumplimiento de sus estatutos y aranceles

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Regular

Las oficinas municipales de obras públicas

Les corresponde monitorear el cumplimiento de sus reglamentos y normativas

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Mediática

Está determinada por el **monitoreo cíclico** que los 3 primeros ofertantes realicen respecto de la **producción, ventas y construcción de los proyectos inmobiliarios**

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Para el monitoreo

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Protagonistas	Interacciones de la Operatividad	Aspectos a monitorear
• Ofertantes • Demandantes • Producto • Medio • Retribución • Entidades vigías	• Económica • Satisfactoria • Regular • Mediática	• Producción • Ventas • Construcción

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Ofertantes

Aspectos a monitorear

- Escuelas de arquitectura → Producción
- Colegios estatales de arquitectos → Producción, Ventas
- Oficinas municipales de obras públicas → Construcción

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Producción	Información proveniente de las 11 escuelas de arquitectura y por el gremio de los 3 colegios de arquitectura
Ventas	Información proveniente del gremio de los 3 colegios de arquitectura
Construcción	Información proveniente de las 7 oficinas municipales de obras públicas

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Información esperada de la producción

- Tipologías
- Superficie de diseño
- Ubicación

Entidades monitoras

Las 11 escuelas de arquitectura y los 3Colegios Estatales de Arquitectura

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Información esperada de las ventas

- Tipologías
- Superficie de diseño
- Ubicación
- Monto cobrado
- Monto pagado

Entidades monitoras

Los 3Colegios Estatales de Arquitectura

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Información esperada de la construcción

- Tipologías
- Superficie de diseño
- Ubicación

Entidades monitoras

Las 7 oficinas municipales de obras públicas

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Los lapsos del monitoreo

- Trimestrales

Modo del monitoreo

- Formularios digitales

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Discusión

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Sin lugar a dudas es evidente la falta una entidad que genere los cuestionarios, los distribuya entre las entidades monitoras, reciba la información de los cuestionarios y la procese para obtener cifras de la producción, de las ventas y de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Esa entidad manejadora de la información tendrá la capacidad de producir datos cuantitativos que permitan conocer cuáles son las tipologías más demandas, cuáles son las más pagadas, donde se ubican, etc., Pero sobre lo anterior, estos datos son útiles porque se podría conocer el valor y el tamaño del mercado para los proyectos inmobiliarios.

Área Académica de Ingeniería y Arquitectura
PEL de Arquitectura

Conclusiones

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

El monitoreo de los aspectos mercantiles específicos de la producción, ventas y construcción de los proyectos inmobiliarios es la llave del futuro que le permitirá a las presentes y nuevas generaciones de profesionistas independientes de la arquitectura fijar sus metas de trabajo con mayor certeza.

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022

Lo que implica toda una responsabilidad para las 11 escuelas de arquitectura, para los 3 colegios estatales de arquitectos y para las 7 oficinas municipales de obras públicas, responsabilidad que si no es tendida desde ahora, posiblemente en el futuro sea un asunto inevitablemente reprensible.

Por su atención

Gracias

1er Coloquio para el Mercado de los Proyectos Inmobiliarios

Dr. Continente Elizalde Domínguez.
RT del PI para la Evaluación de Neo Repentinas.
10.11.2022