



**Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo  
Instituto de Ciencias Básicas e Ingeniería  
Área Académica de Ingeniería y Arquitectura**

**Informe Técnico: PI-EnR-08.12.2023.0001**

Fecha de elaboración: 8/dic/2023

Que describe el trabajo de investigación implementado para obtener el tema:

**“Ventajas al diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios mediante un proceso de competencias”**

Proyecto de Investigación:

**Evaluación de Neo Repentinas**

Folio:

**UAEH-DIDI- DI-ICBI-IA-23-006**

Vigencia:

**del 01 de agosto del 2023 al 31 de diciembre del 2025**

Informe elaborado por el responsable técnico de este proyecto de investigación:

**Dr. Continente Elizalde Domínguez**



**Nombre de este documento.**

IT-PI-EnR-08.12.2023.0001: Ventajas al diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios mediante un proceso de competencias.

**Resumen.**

En el presente informe técnico se describe el proceso de obtención del tema “Ventajas al diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios mediante un proceso de competencias”, el cual fue expuesto como conferencia magistral el 12 de mayo de 2023 en el 1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciatarios. Tema desarrollado mediante el trabajo de investigación con ruta cualitativa que contempló tres fases: investigación documental, identificación de similitudes e inferencia de ventajas.

**Palabras clave.**

Diseño Edificio Básico, Evaluación de Neo Repentininas, Zona Metropolitana de Pachuca.

**Abstrac.**

This technical report describes the process of obtaining the topic "Advantages when designing franchise real estate projects through a competency process", which was presented as a keynote lecture on May 12, 2023 at the 1st Forum for Franchise Property Projects. Franchisee Properties. Topic developed through research work with a qualitative route that included three phases: documentary research, identification of similarities and inference of advantages.

**key boards.**

Basic Edificio Design, Evaluation of Neo Supentininas, Pachuca Metropolitan Area.

### 1. Objetivo.

Describir el trabajo de investigación implementado en la obtención del tema “Ventajas al diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios mediante un proceso de competencias”.

### 2. Planteamiento del problema.

Al interior del proyecto de investigación para la *Evaluación de Neo Repentinas (EnR)* se requirió desarrollar el tema que permitiera destacar las ventajas de diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios mediante el proceso de las *24 competencias profesionalizantes (24cp)* del *Modelado Arquitectónico Concurrente (MAC)* (Elizalde, 2019a).

### 3. Justificación.

El desarrollo de este tema era la oportunidad idónea para divulgar las particularidades de las tecnologías del *diseño edilicio básico (deb)* (Elizalde, 2020) y señalar su relación con aquellas entidades que tuvieran similitud con ellas, como el Consejo Nacional de Registro de la Certificación Profesional de Arquitectos (CONARC, 2023) que, coloca evidencias en un documento, así como ocurre con las Carpetas de Trabajo del *MAC*. Con el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER, 2023) que privilegia el desarrollo del trabajo a través de su listado de competencias, del mismo modo que el *MAC* lo hace con sus *24cp*. Asimismo con la Ley de Infraestructura de la Calidad, cuyo objetivo consiste en fijar y desarrollar las bases de la política industrial en el ámbito del Sistema Nacional de Infraestructura de la Calidad, contemplando actividades de normalización, estandarización, acreditación, evaluación de la conformidad y metrología (LIC, 2020). Entre estas actividades, la evaluación, es la que vincula a esta Ley con el *MAC*, ya que sus *24cp* se evalúan para conocer ciertos resultados de su implementación académica. Lo anterior sin omitir el efecto de estas ventajas con algunas actividades realizadas por entidades de la Zona Metropolitana de Pachuca, como la oficina de obras del ayuntamiento de Pachuca y el Colegio de Arquitectos de Hidalgo, A.C.

### 4. Metodología.

#### 4.1.

Se hizo uso de la investigación documental para acopiar información de las tecnologías del *deb* y ciertos aspectos del CONARC, del CONOCER, de la LIC, del ayuntamiento de Pachuca y del Colegio de Arquitectos de Hidalgo, A.C.

#### 4.2.

Se realizó un proceso de identificación de similitudes entre las *24cp* del *MAC* y los aspectos de estas entidades. Se ejecutó un proceso de relación entre estas competencias y aspectos.

#### 4.3.

Para terminar infiriendo a las ventajas que se obtienen al diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios con el proceso de las *24cp* del *MAC*. Incluidas otras relaciones que fueron surgiendo como el impulso a la implementación del mercado para los proyectos de inmuebles franquiciatarios, la custodia de la imagen urbana de Pachuca y autoempleo como la fuente principal de los ingresos del gremio de profesionistas de la arquitectura dentro de la Zona Metropolitana de Pachuca y del estado de Hidalgo.

## 5. Desarrollo.

### 5.1.

Ventajas: Fueron inferidas 8 ventajas, dos con entidades profesionales, otra con una ley, dos con el mercado para los proyectos inmobiliarios y tres con la gestión municipal de su construcción.

#### 5.1.1.

Acercamiento al CONARC: La ventaja radica en el entendimiento que puede haber para realizar el documento de evidencias de esta entidad después de que se ha elaborado la Carpeta de Trabajo del **MAC**.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios

UAH | CBI

**Acercamiento al CONARC.**

Cuando se usa el **MAC** todas las **actividades o competencias del proceso de diseño** quedan registradas en **formatos**, desde de la investigación inicial hasta los planos y presupuestos.

Dr. Continente Elizalde Domínguez  
12 de mayo del 2022

#### 5.1.2.

Correspondencia con el CONOCER: La ventaja subyace en el valor que se da a las competencias disciplinares, tanto en el medio académico como en el laboral.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios

UAH | CBI

**Acercamiento al CONARC.**

Ocurre porque el **MAC** y el CONARC **registran las actividades de diseño en formatos** que integran carpetas de trabajo y evidencias.

Dr. Continente Elizalde Domínguez  
12 de mayo del 2022

### 5.1.3.

Relación con la Ley de Infraestructura de la Calidad: Se adquiere cuando es claro que la evaluación de la calidad prevalece en el medio laboral del mismo modo que ocurre en la escuela.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios

LAH | CBI

### Relación con la Ley de Infraestructura de la Calidad.

La estandarización en el RENECA del proceso de diseño por competencias del MAC es el peldaño...

Dr. Continente Elizalde Domínguez  
12 de mayo del 2022

### 5.1.4.

Gestión digital de la licencia de construcción: La elaboración y manejo en formato digital de la Carpeta de Trabajo del MAC faculta al estudiantado para solicitar en estos formatos los trámites relacionados con la licencia de construcción.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios

LAH | CBI

### Gestión digital de la licencia de construcción.

Como el proceso de diseño por competencias queda tan detallado en la carpeta de trabajo del MAC.

Dr. Continente Elizalde Domínguez  
12 de mayo del 2022

### 5.1.5.

Manejo de bitácoras digitales de obra y dirección de proyecto: En la Carpeta de trabajo del **MAC** hay apartados, como los **Rocca** que están previstos para señalar los procedimientos constructivos, manejado el mismo lenguaje que se coloca en las bitácoras de obra. Mientras que los **Afca** se cuenta con apartados para expresar las especificaciones del proyecto. Ambos son apartados digitales que señalan la capacidad existente en el estudiantado para dejar el papel. Por lo que esta ventaja se adquiere desde las aulas previendo el manejo con particulares de las bitácoras digitales de obra y seguimiento de proyecto.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios

LAH | CBFI

**Manejo de bitácoras digitales de obra y dirección de proyecto.**

Las gestiones digitales ahora amplían las oportunidades para verificar los procesos de construcción y seguimiento de proyecto.

Dr. Continente Elizalde Domínguez  
12 de mayo del 2022

The slide features a vertical logo on the left for the '1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios' with a red and white bird icon. The main content includes the LAH | CBFI logo, a title in red, and a central text block in yellow and black. To the right, there are three book covers: a blue one titled 'Procedimientos Constructivos', a blue one with 'CAH' and a building diagram, and a yellow one with 'AFCA' and a building diagram. A circular seal for 'EL MONTAÑERO' is also visible. The bottom right corner contains the speaker's name and date.

### 5.1.6.

Implementación del mercado para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios: Con el manejo del **MAC** se tiene el soporte para tomar como ventaja la visión de las dinámicas mercantiles que ocurren alrededor de la venta de los proyectos.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios

LAH | CBFI

**Implementación del mercado local para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios.**

El proceso de competencias del MAC ha permitido la producción de 2 libros enfocados en el mercado para el diseño de edificios franquiciarios.

Dr. Continente Elizalde Domínguez  
12 de mayo del 2022

The slide features the same vertical logo on the left. The main content includes the LAH | CBFI logo, a title in red, and a central text block in yellow and black. Below the text, there are three book covers: a white one with a map, a blue one with 'III', and a white one with a map. The bottom right corner contains the speaker's name and date.

### 5.1.7.

Custodia para la imagen de la mancha urbano de Pachuca y sus alrededores: Otra ventaja es la comprensión de la importancia que cada proyecto tiene sobre la piel de la ciudad.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios

UAH | CBI

**Custodia para la imagen de la mancha urbana de Pachuca y sus alrededores.**

Ambos libros se enfocan en la **imagen de la ciudad.**

Arquitectura Urbana y Consolidación del Modelo Arquitectónico de Diseño Urbano Masivo en la Región de Pachuca

Modelado Arquitectónico Concurrente

Contribuciones para el Establecimiento del Modelo Arquitectónico de Diseño Urbano Masivo en la Región de Pachuca

UAH

Dr. Continente Elizalde Domínguez  
12 de mayo del 2022

### 5.1.8.

El autoempleo como la fuente principal fuente principal de ingresos para el gremio de profesionistas de la arquitectura: Finalmente está la ventaja que se tiene con al visualizar al autoempleo o trabajo por su cuenta como la principal entrada de ingresos financieros de las nuevas generaciones de profesionistas de la arquitectura, que tienen alcance global. Al igual que esta ventaja es ese antídoto que mengua el gran problema mundial del desempleo.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios

UAH | CBI

**El autoempleo como la fuente principal de ingresos para el gremio de profesionistas de la arquitectura.**

En el **futuro inmediato** el autoempleo permitirá a mas profesionistas **incrementar sus oportunidades de diseño.**

Modelado Arquitectónico Concurrente

UAH

Dr. Continente Elizalde Domínguez  
12 de mayo del 2022

## 6. Resultados.

Este tema se presentó el 12 de mayo de 2022 como conferencia magistral en el 1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciarios (2022), en el microsítio del evento se localizan esta presentación en PDF (Elizalde, 2022) y el video de la misma (12 de mayo, 2022). También está disponible en el sitio ResearchGate (Elizalde, 2022). Quedó integrado por 46 diapositivas bajo el contenido siguiente.



## 7. Evidencias.

Esta presentación representa un beneficio cognitivo que le es útil al medio académico y profesional de la arquitectura dentro de la Zona Metropolitana de Pachuca, la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo dio cuenta de la presentación de esta conferencia magistral a través del reconocimiento otorgado.



## 8. Comentarios finales.

La conferencia magistral de este tema fue, de la misma manera, el medio para divulgar a los cuatro libros del **deb**, que son el *Detonante Gráfico* o **DG** (Elizalde, 2019b), *Programación Gantt para un Curso Estratégico de Diseño Edificio Básico* o **PrG** (Elizalde, 2019c), *Antecedentes para el Establecimiento del Mercado Correspondiente al Diseño Edificio Básico en la Región de Pachuca* (Elizalde, 2019d), y *Correlatividades para el Establecimiento del Mercado Correspondiente* (Elizalde, 2019e).



## 9. Ubicación de este tema.

Presentación.

- UAEH: <https://www.uaeh.edu.mx/campus/icbi/foro-inmuebles-franquiciatarios/2022/docs/ventajas-disenar-pif.pdf>
- Researchgate: [https://www.researchgate.net/publication/373600008\\_Ventajas\\_al\\_disenar\\_los\\_proyectos\\_de\\_inmuebles\\_franquiciatarios\\_mediante\\_un\\_proceso\\_de\\_competencias](https://www.researchgate.net/publication/373600008_Ventajas_al_disenar_los_proyectos_de_inmuebles_franquiciatarios_mediante_un_proceso_de_competencias)

Video:

- Facebook: <https://www.facebook.com/ICBIUAEHOficial/videos/1050049995893895/>
- UAEH: <https://www.youtube.com/watch?v=lwTDe2-arul&t=730s>

## 10. Ubicación de CV.

RT del PI para EnR.

- UAEH: <https://www.uaeh.edu.mx/campus/icbi/investigacion/ingenieria/docs/personal/ptc/2023/dr-elizalde-dominguez-continente.pdf>

## 11. Agradecimientos.

En la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo a la dirección del instituto de Ciencias Básicas e Ingeniería y al Área Académica de Ingeniería y Arquitectura, por las facilidades otorgadas. También al Despacho de Arquitectura CED por sufragar los gastos realizados para entregar los oficios de invitación, así como a las entidades educativas, gubernamentales y a los colegios de profesionistas para el ejercicio de la arquitectura en el estado de Hidalgo por su participación.

## 12. Referencias.

1er Foro para los Proyectos de Inmuebles Franquiciatarios. (2022). Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. Sitio consultado el 8 de diciembre de 2023 en <https://www.uaeh.edu.mx/campus/icbi/foro-inmuebles-franquiciatarios/2022/index.html>

CONARC. (2023). Consejo Nacional de Registro de la Certificación Profesional de Arquitectos [listado]. Sitio consultado el 8 de diciembre de 2023 en <https://fcarm.org.mx/conarc/>

CONOCER. (2023). Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales. Sitio consultado el 8 de diciembre de 2023 en [https://conocer.gob.mx/liga\\_interes/el-consejo-nacional-de-normalizacion-y-certificacion-de-competencias-laborales/](https://conocer.gob.mx/liga_interes/el-consejo-nacional-de-normalizacion-y-certificacion-de-competencias-laborales/)

Elizalde Domínguez, Continente (2019a) *Modelado Arquitectónico Concurrente*,

Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, DOI:

<https://doi.org/10.29057/books.16>

Elizalde Domínguez, Continente (2020) “Diseño Edificio Básico, definición y productos al 2019”, *Pädi* Vol. 7 No. 14 pp. 66-73. DOI:

<https://doi.org/10.29057/icbi.v7i14.5045>

Elizalde Domínguez, Continente. (2019b) *Donante Gráfico*, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, DOI: <https://doi.org/10.29057/books.15>

Elizalde Domínguez, Continente. (2019c) *Programación Gantt para un Curso Estratégico de Diseño Edificio Básico*, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, DOI: <https://doi.org/10.29057/books.17>

Elizalde Domínguez, Continente. (2022). Ventajas al diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios mediante un proceso de competencias, [conferencia magistral]. ResearchGate. Documento consultado el 8 de diciembre de 2023 en [https://www.researchgate.net/publication/373600008\\_Ventajas\\_al\\_diseñar\\_los\\_proyectos\\_de\\_inmuebles\\_franquiciatarios\\_mediante\\_un\\_proceso\\_de\\_competencias](https://www.researchgate.net/publication/373600008_Ventajas_al_diseñar_los_proyectos_de_inmuebles_franquiciatarios_mediante_un_proceso_de_competencias)

Elizalde Domínguez, Continente. (2022). Ventajas al diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios mediante un proceso de competencias, [conferencia magistral]. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. Documento consultado el 8 de diciembre de 2023 en <https://www.uaeh.edu.mx/campus/icbi/foro-inmuebles-franquiciatarios/2022/docs/ventajas-diseñar-pif.pdf>

Elizalde, Domínguez, Continente (2019d) *Antecedentes para el Establecimiento del Mercado Correspondiente al Diseño Edificio Básico en la Región de Pachuca*. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. DOI: <https://doi.org/10.29057/books.13>

Elizalde, Domínguez, Continente (2019e) *Correlatividades para el Establecimiento del Mercado Correspondiente al Diseño Edificio Básico en la Región de Pachuca*. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. DOI: <https://doi.org/10.29057/books.14>

LIC. (2020). Ley de Infraestructura de la Calidad. Documento consultado el 8 de diciembre de 2023 en

[https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LICal\\_010720.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LICal_010720.pdf)

Ventajas al diseñar los proyectos de inmuebles franquiciatarios mediante un proceso de competencias. (12 de mayo, 2022). Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, [video en sitio oficial]. Consultado el 8 de diciembre de 2023 en <https://www.uaeh.edu.mx/campus/icbi/foro-inmuebles-franquiciatarios/2022/conferencia-magistral.html>

