



31 de julio de 2024

**H. Consejo Divisional  
Ciencias y Artes para el Diseño  
Presente**

De acuerdo con lo establecido en los “Lineamientos para la Investigación de la División de Ciencias y Artes para el Diseño. Registro y Seguimiento de las Áreas, Grupos, Programas y Proyectos” numeral 2.4 y subsiguientes, la **Comisión encargada de la revisión, registro y seguimiento de los proyectos, programas y grupos de investigación, así como de proponer la creación, modificación, seguimiento y supresión de áreas de investigación, para su trámite ante el órgano colegiado correspondiente**, sobre la base de la documentación presentada, en particular el cumplimiento de requisitos conforme a la ficha informativa anexa y considerando suficientemente sustentada la solicitud de Registro de Proyecto de Investigación, propone el siguiente:

**Dictamen**

Aprobar el Registro del Proyecto de Investigación titulado **“Inversión del capital mobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México”**, el responsable es el Mtro. Felipe de Jesús Hernández Trejo, con una vigencia a partir del 23 de abril de 2024 al 22 de abril de 2026, presentado por el Departamento de Investigación y Conocimiento.

Las personas integrantes de la Comisión que estuvieron presentes en la reunión y se manifestaron a favor del dictamen: Mtro. Hugo Armando Carmona Maldonado, Dra. Yadira Alatraste Martínez, LAV. Carlos Enrique Hernández García, Dr. Francisco Javier de la Torre Galindo, la Alumna Lic. Gabriela Monserrat Valverde Rebollo, así como los Asesores: Mtra. Sandra Luz Molina Mata, Dr. Oscar Ochoa Flores y Dr. Fernando Rafael Minaya Hernández.

**Atentamente  
Casa abierta al tiempo**

**Mtro. Luis Yoshiaki Ando Ashijara**  
Coordinador de la Comisión

**JDIC.142.24**  
Julio 22, 2024

**MTRO. LUIS YOSHIKI ANDO ASHIJARA**

Coordinador de la Comisión de CyAD

P r e s e n t e

Por medio de la presente, le hago entrega de los siguientes documentos del **Proyecto de Investigación “Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México”**.

- a) Solicitud de registro de proyecto de investigación corregido y
- b) Formato de registro para proyecto de investigación corregido.

Las correcciones se realizaron con base en las observaciones realizadas por la Comisión del Consejo Divisional a través del oficio SACD/CYAD/473/2024.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**A T E N T A M E N T E,**  
**“Casa Abierta al Tiempo”**



**MTRA. SANDRA LUZ MOLINA MATA**

Jefa del Departamento de Investigación  
y Conocimiento del Diseño



**Unidad Azcapotzalco**

División de Ciencias y Artes para el Diseño

**Departamento de Investigación y Conocimiento**

Ciudad de México, 22 de julio de 2024

**MTRA. SANDRA LUZ MOLINA MATA**

Jefa del Departamento de Investigación y Conocimiento del Diseño

Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco

**ASUNTO:** Solicitud de registro de proyecto de investigación corregido

PRESENTE

Por este conducto le envío la propuesta corregida del proyecto de investigación “Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México”, del cual soy responsable. Las correcciones se realizaron con base en las observaciones realizadas por la Comisión del Consejo Divisional a través del oficio SACD/CYAD/473/2024.

Le solicito amablemente haga llegar a la instancia correspondiente la propuesta de registro.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes y aprovecho para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

**Felipe de Jesús Hernández Trejo**

Profesor-Investigador

Departamento de Investigación y Conocimiento

Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco

**FORMATO DE REGISTRO PARA PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN**

<b>Fecha de inicio:</b>	23 de abril de 2024	<b>Fecha de conclusión:</b>	22 de abril de 2026
-------------------------	---------------------	-----------------------------	---------------------

<b>Título del Proyecto:</b> Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México
<b>Departamento al que pertenece:</b> Departamento de Investigación y Conocimiento para el Diseño
<b>Área o Grupo en el que se inscribe:</b>

**Programa de Investigación, No. de Registro y cómo enriquece a este**

Proyecto seleccionado por el Comité Evaluador de la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI), en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente.

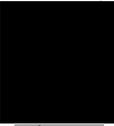
**Proyectos que conforman al programa**

Proyecto seleccionado por el Comité Evaluador de la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI), en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente.

**Tipo de investigación**

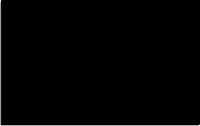
<b>Investigación Conceptual</b>	X	<b>Investigación Formativa</b>	X

**Responsable del Proyecto**

<b>Nombre:</b> Felipe de Jesús Hernández Trejo	<b>No. Económico:</b> 
<b>Categoría y Nivel:</b> Asociado "D"	<b>Firma:</b> 
<b>Tipo de contratación:</b> Tiempo completo, Indeterminado	

**Participantes**

<b>Nombre:</b> Daniel Jesús Reyes Magaña <b>No. Económico:</b> 	<b>Firma:</b> 
<b>Adscripción:</b> Departamento del Medio Ambiente, CyAD, UAM Azcapotzalco.	
<b>Nombre:</b> Genaro Hernández Camacho <b>No. Económico:</b> 	<b>Firma:</b> 
<b>Adscripción:</b> Departamento de Investigación y Conocimiento para el Diseño, CyAD, UAM Azcapotzalco.	

<b>Nombre:</b> Erik Valentín Silva Rodríguez	<b>Firma:</b> 
<b>No. Económico:</b> 	
<b>Adscripción:</b> Departamento del Medio Ambiente, CyAD, UAM Azcapotzalco.	
<b>Nombre:</b> Natalia Fernanda Ponce Arancibia	<b>Firma:</b> 
<b>No. Económico:</b> 	
<b>Adscripción:</b> Departamento de Investigación y Conocimiento para el Diseño, CyAD, UAM Azcapotzalco	

### Antecedentes del Proyecto

En el mercado inmobiliario el capital financiero es indispensable ya que se utiliza para completar el proceso de producción y realización del valor de las mercancías-vivienda. Esto se debe a que el tiempo de producción y realización mercantil del producto inmobiliario es muy extenso en comparación con el del resto de las mercancías. A su vez, el largo plazo del crédito que adquiere el comprador tiende a extender el retorno del dinero invertido (Pradilla, 2018). La prolongada realización mercantil de las viviendas lleva a que los desarrolladores tengan que adquirir créditos bancarios. Para referirse a este tipo de crédito, Harvey (2007) y Durand (2018) retoman la categoría de *capital ficticio*. El capital ficticio es usado para convertir los procesos de circulación prolongados (como la realización del valor de las mercancías-vivienda) en una tasa de rendimiento anualizada. En este sentido, el capital ficticio se convierte también en un *acelerador* de la valorización del capital —y en una fuente de crisis— con un carácter ambivalente, pues al subrayar la dicotomía entre real y ficticio permite diferenciar entre el valor real contenido en mercancías, cuyo valor de cambio es validado por transacciones monetarias, y el valor ficticio, que se refiere a ingresos monetarios futuros que a su vez representan derechos sobre mercancías que todavía no se han producido (Durand, 2018).

El abordaje de esta problemática tiene como antecedente las investigaciones:

Hernández, F. & Figueroa, G. (2020). Flexibilización de instrumentos de desarrollo urbano. Un reflejo del proceso de transición de la planeación urbana en México. *Cardinalis*, año 8, núm. 14, 108-136. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/29898>

Hernández, F. (2021). Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México. *Scripta Nova*, 25 (1), 11-31. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232>

### Sustentación del Tema

Con esta investigación se realizarán aportes teórico-metodológicos vinculados al análisis de la expropiación financiera de las personas trabajadoras a través del uso de instrumentos financieros como los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y los Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHs).

En un contexto de retirada de provisiones de servicios públicos —vivienda, pensiones, educación, sanidad— el consumo de las y los trabajadores ha pasado cada vez más al control del sistema financiero. Las personas trabajadoras se han involucrado con el este sistema en la medida en que han tenido que recurrir al endeudamiento (por ejemplo, la adquisición de un crédito para la obtención de una vivienda) o a través de la posesión de activos (fondos de pensiones o seguros). Los bancos y otras instituciones han facilitado el consumo del capital de las personas trabajadoras con el objetivo de canalizar sus ahorros hacia el mercado financiero y de esta manera llevar a cabo un proceso que Lapavistas (2016) designa como *expropiación financiera*.

Los resultados materiales de este proceso son viviendas de reducidas dimensiones con una ocupación territorial de tipo horizontal-periférica (a través del uso de BORHs) y grandes torres de usos mixtos de tipo vertical-céntrica (a través del uso de FIBRAS). El impacto de estos se materializan en diversos procesos de habitabilidad y que se configuran mediante la plusvalía económica y territorial. Estos se privilegian de características y enclaves en los sitios que atrapan, como en el caso de la CDMX, donde la diversidad de paisajes y su riqueza cultural se convierten en paisajes prestados, como acontece en algunos estilos de jardín oriental (Geoffrey, J., y Geoffrey S., 1995) los cuales también se mercantilizan a través de la mirada dispuesta a partir de la altura de las edificaciones (Reyes D., y Velázquez D., 2014). De ahí que paisajes culturales o naturales son parte fundamental en la estrategia de localización de emplazamientos, aspectos que serán también abordados en el proyecto de investigación.

El uso de estos instrumentos financieros está modificando también la forma de operación de oficinas de arquitectura que tradicionalmente se enfocaban en el diseño arquitectónico, para relegar dicha actividad y constituirse en administradoras de inversiones y por otro lado, tienen una afectación tanto para la población de bajos ingresos que tradicionalmente han habitado zonas centrales.

## Objetivos del Proyecto de Investigación

Objetivo general: Analizar los efectos socio-espaciales que en la Zona Metropolitana del Valle de México ha producido la inversión de capital inmobiliario-financiero durante 2011 – 2023.

Objetivos particulares:

- Caracterizar y comparar la forma de operación de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y los Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHs) en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).
- Analizar el impacto que en el paisaje urbano han tenido los inmuebles construidos a través de un FIBRA, específicamente el caso de Be Grand Alto Pedregal y la zona arqueológica de Cuicuilco.
- Identificar las particularidades arquitectónicas de los inmuebles construidos en la ZMVM a través de las FIBRAS.
- Analizar el vínculo entre la utilización de FIBRAS y BORHs y el encarecimiento/abaratamiento de viviendas adecuadas para personas de menores ingresos.

## Metas

Generación de conocimiento: la investigación contribuirá: a) Al Programa Nacional Estratégico: *Vivienda* del Consejo Nacional de Humanidades Ciencias y Tecnología, así como al Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la Organización de las Naciones Unidas, enfocado en la creación de Ciudades y comunidades sostenibles; b) A la elaboración de marcos teóricos-metodológicos de referencia para las UEA Elaboración de Planes Maestros de Imagen Urbana y Arquitectónica del Plan de Estudios de la Licenciatura en Arquitectura de la UAM Azcapotzalco, así como a la UEA Optativa Ciudades Latinoamericanas: Problemas y Desafíos Urbano-Arquitectónicos Contemporáneos, la cual se encuentra en elaboración/discusión en el Colectivo de Arquitectura, teoría e historia del Departamento de Investigación y Conocimiento para proponer su integración al Plan de Estudios de la Licenciatura en Arquitectura de la UAM Azcapotzalco.

Productos de investigación: publicación de al menos tres artículos con los resultados (parciales y finales) en revistas indizadas, impartición de al menos dos ponencias en seminarios nacionales y dos ponencias en seminarios internacionales, organización y desarrollo de un seminario sobre la temática con ponentes de la UAM y otras universidades.

Formación de recursos humanos: apoyo en la formación de investigación a través de métodos cualitativos y cuantitativos del profesorado participante y de cuatro integrantes del alumnado de la Licenciatura de Arquitectura. El alumnado presentará los resultados (parciales y finales) de la investigación en eventos especializados de manera individual o en conjunto con el profesorado. Dos de dichos integrantes realizarán trabajo de campo como parte de su servicio social, en las comunidades donde se construyeron inmuebles a través de la FIBRA SOMA.

## Métodos de Investigación

Revisión de fuentes primarias. Análisis de la información presentada en los informes reportados (2011 a 2023) por los FIBRAS en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias: [www.amefibra.com](http://www.amefibra.com). Se establece esta delimitación temporal debido a que en 2011 comenzaron a operar las FIBRAS en México. En la investigación de Gasca (2021), se indica que para el 2020 cotizaban 16 FIBRAS en la Bolsa Mexicana de Valores. Dicha información será actualizada.

Revisión de fuentes primarias. Análisis de la información presentada en el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIV) y datos de instituciones bancarias, como IXE Financiera y Banorte, para realizar un estudio sobre los montos de inversión y circulación de créditos hipotecarios y Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHs). Un antecedente del uso de esta estrategia se encuentra en Hernández (2021).

Revisión de fuentes secundarias. Como señala Socoloff (2023), las llamadas revistas “de sociedad”, revistas sectoriales (construcción, arquitectura, *real estate*, finanzas, etc.), así como libros o artículos autobiográficos incluyen entrevistas a los empresarios inmobiliarios y pueden constituir fuentes importantes.

Representación cartográfica con la distribución espacial, año de construcción, uso del suelo y valor del suelo de los inmuebles edificados a través de un FIBRA. Para ello se hará uso de la información contenida en el Sistemas de Información Geográfica de la Ciudad de México ([sig.cdmx.gob.mx](http://sig.cdmx.gob.mx)), misma que se editará a través de software como QGIS.

Fotogrametría con dron de la zona arqueológica de Cuicuilco y de inmuebles seleccionados construidos a través de FIBRAS. Adicionalmente, registro fotográfico con cámara profesional o semiprofesional y análisis de modificación de paisaje urbano.

Se realizarán reuniones periódicas con los participantes del proyecto (alumnado, profesorado, egresados) para analizar la bibliografía referida al tema, explicar las metodologías a emplear, el uso de las herramientas como el dron y el manejo de software como QGIS. Asimismo, se realizarán reuniones para discutir de manera conjunta los resultados (parciales y finales) de la investigación.

## Plan de Trabajo

Actividades	Fecha	Trimestre
Revisión y discusión colectiva de bibliografía sobre la temática del proyecto: se busca conformar un marco teórico general que oriente las investigaciones a partir de la discusión colectiva (profesorado, alumnado, personas egresadas) de libros, capítulos, artículos científicos sobre el tema. <b>Participan:</b> Genaro Hernández Camacho, Daniel Jesús Reyes Magaña, Natalia Fernanda Ponce Arancibia y Felipe de Jesús Hernández Trejo.	Abril (2024) a Noviembre (2024)	24-I, 24-P, 24-O

<p>Presentaciones de investigaciones realizadas por los participantes del proyecto en Seminario Interno: se darán a conocer las investigaciones vinculadas al tema que han realizado las personas que participan en el proyecto.</p> <p><b>Participan:</b> Daniel Jesús Reyes Magaña y Felipe de Jesús Hernández Trejo.</p>	Julio (2024)	24-P
<p>Desarrollo de talleres para explicar metodologías con fuentes primarias y secundarias: las personas especialistas en el manejo de estas fuentes (Genaro Hernández, Felipe Hernández) explicarán al resto de los participantes del proyecto distintas metodologías útiles.</p> <p><b>Participan:</b> Genaro Hernández Camacho y Felipe de Jesús Hernández Trejo</p>	Junio (2024) y Agosto (2024)	24-I, 24-P
<p>Captura y análisis de información obtenida de fuentes primarias y secundarias: posterior a la explicación del uso de las metodologías, se conforman equipos para capturar y analizar la información obtenida de fuentes primarias y secundarias.</p> <p><b>Participan:</b> Erik Valentín Silva Rodríguez, Genaro Hernández Camacho, Natalia Fernanda Ponce Arancibia y Felipe de Jesús Hernández Trejo.</p>	Agosto (2024) a Septiembre (2024)	24-P
<p>Desarrollo de talleres para explicar el uso de herramientas tecnológicas y software QGIS: las personas especialistas en el manejo herramientas tecnológicas como drones y el uso de software como QGIS (Daniel Reyes) explicarán nociones básicas para su uso al resto de las personas participantes.</p> <p><b>Participan:</b> Daniel Jesús Reyes Magaña y Erik Valentín Silva Rodríguez.</p>	Octubre (2024) y Noviembre (2024)	24-P, 24-O
<p>Trabajo de campo. Fotogrametría de la zona arqueológica de Cuicuilco e Inmuebles seleccionados FIBRA: a partir de lo aprendido en los talleres sobre el uso de herramientas tecnológicas, el profesorado desarrollará trabajos de fotogrametría en la zona arqueológica de Cuicuilco y en aquellos inmuebles construido por FIBRAS previamente seleccionados.</p> <p><b>Participa:</b> Daniel Jesús Reyes Magaña.</p>	Noviembre (2024) a Diciembre (2025)	24-O
<p>Representación cartográfica a partir de información obtenida: con el uso de software como QGIS y con base en la información obtenida de fuentes primarias y secundarias se elaborarán mapas que contengan, además de la distribución espacial de los inmuebles, información como año de construcción, uso del suelo y valor del suelo.</p> <p><b>Participan:</b> Natalia Fernanda Ponce Arancibia y Felipe de Jesús Hernández Trejo.</p>	Diciembre (2024) a Enero (2025)	24-O
<p>Redacción de artículos con resultados parciales para publicar en revistas indizadas: después de las actividades descritas anteriormente, se procede a la redacción de los primeros artículos que den cuenta de los resultados parciales de la investigación.</p> <p><b>Participan:</b> Genaro Hernández Camacho, Daniel Jesús Reyes Magaña, Natalia Fernanda Ponce Arancibia y Felipe de Jesús Hernández Trejo.</p>	Enero (2025) a Febrero (2025)	24-O, 25-I
<p>Presentación de ponencias en seminarios externos con resultados parciales: estos resultados preliminares se presentarán en distintos congresos/seminarios/coloquios con el objetivo de recibir retroalimentación de personas externas al proyecto de investigación.</p> <p><b>Participan:</b> Genaro Hernández Camacho, Daniel Jesús Reyes Magaña, Natalia Fernanda Ponce Arancibia y Felipe de Jesús Hernández Trejo.</p>	Abril (2025) a Septiembre (2025)	25-I, 25-P, 25-O
<p>Gestión/organización para realización de Seminario: tres meses antes de la realización del Seminario convocado por el proyecto de investigación, se comenzará a realizar las gestiones necesarias.</p> <p><b>Participan:</b> Felipe de Jesús Hernández Trejo y Daniel Jesús Reyes Magaña.</p>	Mayo (2025) a Julio (2025)	25-I, 25-P
<p>Realización de Seminario: el Seminario organizado por las personas participantes en el proyecto de investigación se llevará a cabo en instalaciones de la UAM, tendrá una duración de dos días. Entre las redes a las que pertenecen los participantes del proyecto, que servirán para difundir e invitar a ponentes, se encuentra el Seminario Permanente de Desarrollo Económico y Uso de Suelo en las Ciudades del Instituto de Geografía de la UNAM y la Red Latinoamericana de Investigadores sobre Teoría Urbana (RELATEUR).</p> <p><b>Participan:</b> Genaro Hernández Camacho, Daniel Jesús Reyes Magaña, Natalia Fernanda Ponce Arancibia, Erik Valentín Silva Rodríguez y Felipe de Jesús Hernández Trejo.</p>	Agosto (2025)	25-P

Redacción de artículos con resultados finales para publicar en revistas indizadas: a partir de los comentarios recibidos tanto en el Seminario del proyecto como en los eventos externos, se procede a la redacción de los artículos que den cuenta de los resultados finales del proyecto. <b>Participan:</b> Genaro Hernández Camacho, Daniel Jesús Reyes Magaña, Natalia Fernanda Ponce Arancibia y Felipe de Jesús Hernández Trejo.	Agosto (2025) a Noviembre (2025)	25-P, 25-O
Presentación de ponencias en seminarios externos con resultados finales: se presentarán ponencias en distintos congresos/seminarios/coloquios nacionales e internacionales con el objetivo de difundir los resultados finales del proyecto. <b>Participan:</b> Genaro Hernández Camacho, Daniel Jesús Reyes Magaña, Natalia Fernanda Ponce Arancibia y Felipe de Jesús Hernández Trejo.	Octubre (2025) a Marzo (2026)	25-O, 26-I

### Recursos académicos, materiales, económicos y humanos

El proyecto cuenta con los recursos económicos otorgados a los proyectos de investigación ganadores en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente de la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI).

Dos estudiantes participarán en el proyecto de investigación como parte de su servicio social.

Se solicitará la utilización del DRON DJI Mavic Air U11x que se encuentra a resguardo del Área de Arquitectura del Paisaje, Departamento de Medio Ambiente. El Dr. Daniel Jesús Reyes Magaña, participante en este proyecto, se encuentra adscrito a dicha Área.

### En caso de que el proyecto de investigación cuente con un convenio de vinculación o se pretenda tenerlo, poner la siguiente información

Organismo solicitante:	Sector:	Número o referencia del convenio instrumento de la vinculación:
No aplica	Social	
	Público	
	Privado	

### Productos de investigación

Como resultados expresados en productos de investigación se encuentra la publicación de al menos tres artículos con los resultados (parciales y finales) en revistas indizadas, impartición de al menos dos ponencias en seminarios nacionales y dos ponencias en seminarios internacionales y la organización y desarrollo de un seminario sobre la temática.

### Fuentes bibliográficas, hemerográficas y electrónicas

- Durand, C. (2018). *El capital ficticio. Cómo las finanzas se apropian de nuestro futuro*. España: Futuro Anterior, Ned.
- Gasca, J. (2021). Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras): el ascenso de la urbanización financiarizada del sector productivo en México. En J. Gasca, P. Olivera (coords.), *La ciudad en la era de la financiarización. Una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias* (pp. 133-156). Ciudad de México: UNAM.
- Geoffrey, J., y Geoffrey S. (1995). *El Paisaje del hombre*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Hernández, F. (2021). Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México. *Scripta Nova*, 25 (1), 11-31. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232>
- Lapavitsas, C. (2016). *Beneficios sin producción. Cómo nos explotan las finanzas*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Pradilla, E. (2018). Formas productivas, fracciones del capital y reconstrucción urbana en América Latina. En José Luis Coraggio y Ruth Muñoz (dir.), *Economía de las ciudades de América Latina hoy vol. I* (pp. 155-180). Buenos Aires: UNG.
- Reyes D., y Velázquez D. (2014). La verticalidad en el paisaje y su incidencia en la identidad cultural de Dzibilchaltún y Mérida. En *Taller Servicio 24 Horas*. Vol. 10, núm. 19. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco.
- Socoloff, I. (2023). Dimensiones analíticas en el estudio de los promotores inmobiliarios: algunas lecciones metodológicas desde Argentina. En D. Sanfelici, R. Moreira, G. Rodrigues (orgs.), *Estudos da dinâmica imobiliária para políticas urbanas* (pp. 71-92). Rio de Janeiro: Consequência Editora.

**Modalidad de difusión**

Difusión de los avances y resultados de la investigación para su discusión en eventos especializados nacionales e internacionales.  
Publicación de resultados parciales y finales a través de artículos científicos en revistas indexadas.  
Realización de Seminario organizado por las personas participantes en el proyecto de investigación.

**Nota: FAVOR DE NO MODIFICAR EL FORMATO**

---

## JDIC.142.24 Atención a observaciones

1 mensaje

---

**DEPARTAMENTO INVESTIGACION Y CONOCIMIENTO**

26 de julio de 2024,

<investigacionconocimiento@azc.uam.mx>

14:19

Para: SECRETARIA ACADEMICA CIENCIAS Y ARTES PARA EL DISEÑO <sacad@azc.uam.mx>, OFICINA TECNICA DIVISIONAL CYAD - <consdivcyad@azc.uam.mx>

MTRO. LUIS YOSHIAKI ANDO ASHIJARA  
Coordinador de la Comisión de CyAD

Presente

Por medio de la presente, le hago entrega de los documentos corregidos del Proyecto de Investigación "Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana. Las correcciones se realizaron con base en las observaciones realizadas por la Comisión del Consejo Divisional a través del oficio SACD/CYAD/473/2024.

Sin más y agradeciendo se lleven a cabo las gestiones correspondientes, reciba un cordial saludo.

Atentamente,  
Mtra. Sandra L. Molina Mata

--

Metropolitan Autonomous University  
Head of Research and Knowledge Department

+52 55 5318 9174  
@InvestigacionyConocimientoUAMAZC  
www.azc.uam.mx

---

 **JDIC142.pdf**  
915K



**SACD/CYAD/473/2024**

17 de julio de 2024

**Mtra. Sandra Luz Molina Mata**

Jefa del Departamento de Investigación y Conocimiento.

Presente

**Asunto:** Observación respecto a la solicitud de registro del Proyecto de Investigación "Inversión del capital mobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México".

Por este medio, le informo que la *Comisión encargada de la revisión, registro y seguimiento de los proyectos, programas, Grupos de investigación, así como de proponer la creación, modificación, seguimiento y supresión de Áreas de investigación, para su trámite ante el órgano colegiado correspondiente*, revisó la documentación del registro del Proyecto de Investigación "Inversión del capital mobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México" y al respecto le solicita lo siguiente:

- En el formato, cumplir con lo establecido en el numeral 2.4.2.12, Plan de Trabajo, en particular lo referente a especificar las acciones para cada uno de los participantes y acciones en grupo.

Sin otro particular por el momento, le envío un cordial saludo.

**Atentamente**

**Casa abierta al tiempo**



**Mtro. Luis Yoshiaki Ando Ashijara**

Coordinador de la Comisión

c.c.p. Mtro. Felipe de Jesús Hernández Trejo. Profesor del Departamento de Investigación y Conocimiento



**Unidad Azcapotzalco**

División de Ciencias y Artes para el Diseño

**Departamento de Investigación y Conocimiento**

**JDIC.120.24**

Julio 3, 2024

**MTRA. ARELI GARCÍA GONZÁLEZ**

Presidenta del H. Consejo Divisional de CyAD

P r e s e n t e

Por medio de la presente, solicito se gestione ante la Comisión encargada de la revisión, registro y seguimiento de los proyectos, programas, Grupos de Investigación, así como de proponer la creación, modificación, seguimiento y supresión de Áreas de Investigación, para su trámite ante el Órgano Colegiado correspondiente la solicitud de registro del proyecto de investigación Titulado “Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México”, cuyo responsable es el Mtro. Felipe de Jesús Hernández Trejo, Profesor-Investigador del Departamento de Investigación y Conocimiento.

No omito mencionar que este proyecto no está vinculado a ningún grupo o área del Departamento, siendo un caso particular porque fue seleccionado por el Comité Evaluador en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente emitida por la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI).

Sin embargo dicha convocatoria dispone que se realice el registro correspondiente del referido proyecto ante el Consejo Divisional, por ello es que se pone a su consideración, esta solicitud.

En cumplimiento de los Lineamientos para la Investigación de la División de Ciencias y Artes para el Diseño, en cuyo numeral 1.2.4 indica que “ *los proyectos de investigación deberán vincularse con temas, problemas o necesidades de relevancia para el país y generar algún impacto en los ámbitos local, metropolitano o nacional. Los proyectos de investigación nuevos deberán ser justificados en relación a su vinculación con*

Av. San Pablo No. 420 Col. Nueva el Rosario C.P. 02128

Alcaldía Azcapotzalco, CDMX

55-5318-9174



**Unidad Azcapotzalco**

División de Ciencias y Artes para el Diseño

**Departamento de Investigación y Conocimiento**

*problemáticas existentes en los ámbitos metropolitano, regional o nacional. Como parte del inicio del trámite de registro de proyectos de investigación, la Jefatura de Departamento presentará por escrito una justificación que considere, según sea el caso, los principios establecidos en las Políticas Generales de Investigación, en los numerales 1.1.1, 1.1.2, y 1.1.3 de las Políticas Generales del Colegio Académico, aprobadas en su sesión No. 585.”*

## Principios

1.1.1 Realizar investigación que genere conocimiento y, en su caso, lo aplique para abordar los desafíos que enfrenta el país, incidiendo en el bienestar de la sociedad y contribuyendo al avance de la humanidad: Según lo expresado en los objetivos del proyecto, la investigación contribuirá al Programa Nacional Estratégico: *Vivienda* del Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnología, así como al ODS 11 enfocado en la creación de Ciudades y Comunidades Sostenibles.

1.1.2 Procurar la realización de investigación con libertad académica y pleno ejercicio de la autonomía en concordancia con la organización, planeación y evaluación institucional: el proyecto fue seleccionado por el Comité Evaluador de la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI), en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente.

1.1.3 Coadyuvar con la investigación a fortalecer las actividades de docencia, vinculación y preservación y difusión de la cultura: En ese sentido este proyecto contribuirá a la elaboración de marcos teóricos-metodológicos de referencia para las UUEEAA Elaboración de Planes Maestros de Imagen Urbana y Arquitectura del Plan de Estudios de la Licenciatura en Arquitectura de la UAM Azcapotzalco, así como la UEA Optativa Ciudades Latinoamericanas: Problemas y Desafíos Urbano-Arquitectónicos Contemporáneos, la cual se encuentra en construcción en el Colectivo Teoría Historia de la Arquitectura del Departamento de Investigación y Conocimiento.



**Unidad Azcapotzalco**

División de Ciencias y Artes para el Diseño

**Departamento de Investigación y Conocimiento**

Así mismo los lineamientos divisionales requieren, en su numeral 2.4.1 “*Ser presentado por el Jefe de Departamento respectivo ante el Consejo Divisional incluyendo al Proyecto una recomendación razonada del Jefe de Área o Responsable de Grupo, referente a la coherencia del Proyecto con los objetivos y Programas del Área o Grupo respectivos, del Departamento en cuestión y de la División.*” Dado que el proyecto no se inscribe en ningún Área o Grupo se justifica en términos de los objetivos Departamentales:

El Departamento de Investigación y Conocimiento registró en 1982 ante los Órganos Colegiados correspondientes los siguientes objetivos:

- Estudiar la relación entre la cultura material del país y las acciones posibles de diseño para promover la solución de los problemas prioritarios de la comunidad. En ese sentido, este proyecto permitirá entender el impacto del capital financiero en el mercado inmobiliario y su impacto en las condiciones de vivienda y apropiación del espacio público.
- Cooperar con investigaciones interdisciplinarias que tengan relevancia directa con la práctica del Diseño, su teoría y sus aspectos pedagógicos. Como ya se mencionó en el apartado anterior este proyecto contribuirá a la elaboración de marcos teóricos-metodológicos de referencia para UUEEAA bajo la responsabilidad del Departamento proponente.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**A T E N T A M E N T E,**  
**“Casa Abierta al Tiempo”**



**MTRA. SANDRA LUZ MOLINA MATA**  
Jefa del Departamento de Investigación  
y Conocimiento del Diseño

Av. San Pablo No. 420 Col. Nueva el Rosario C.P. 02128  
Alcaldía Azcapotzalco, CDMX  
55-5318-9174



**Unidad Azcapotzalco**

División de Ciencias y Artes para el Diseño

**Departamento de Investigación y Conocimiento**

Ciudad de México, 22 de mayo de 2024

**MTRA. SANDRA LUZ MOLINA MATA**

Jefa del Departamento de Investigación y Conocimiento del Diseño

Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco

**ASUNTO:** Solicitud de registro de proyecto de investigación

PRESENTE

Por este conducto le envió la propuesta del proyecto de investigación titulado “Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México”, del cual soy responsable.

El proyecto fue seleccionado por el Comité Evaluador en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente emitida por la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI).

Atendiendo a lo dispuesto en los requisitos de dicha convocatoria, me comprometí a realizar el registro del referido proyecto ante el Consejo Divisional que me corresponde.

Le solicito amablemente haga llegar a la instancia correspondiente la propuesta de registro.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes y aprovecho para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE



**Felipe de Jesús Hernández Trejo**

Profesor-Investigador

Departamento de Investigación y Conocimiento

Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco

**FORMATO DE REGISTRO PARA PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN**

<b>Fecha de inicio:</b>	23 de abril de 2024	<b>Fecha de conclusión:</b>	22 de abril de 2026
-------------------------	---------------------	-----------------------------	---------------------

<b>Título del Proyecto:</b> Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México
<b>Departamento al que pertenece:</b> Departamento de Investigación y Conocimiento para el Diseño
<b>Área o Grupo en el que se inscribe:</b>

**Programa de Investigación, No. de Registro y cómo enriquece a este**

Proyecto seleccionado por el Comité Evaluador de la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI), en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente.

**Proyectos que conforman al programa**

Proyecto seleccionado por el Comité Evaluador de la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI), en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente.

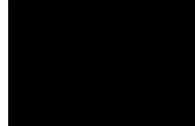
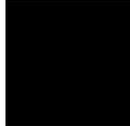
**Tipo de investigación**

<b>Investigación Conceptual</b>	X	<b>Investigación Formativa</b>	X

**Responsable del Proyecto**

<b>Nombre:</b> Felipe de Jesús Hernández Trejo	<b>No. Económico:</b> 
<b>Categoría y Nivel:</b> Asociado "D"	<b>Firma:</b> 
<b>Tipo de contratación:</b> Tiempo completo, Indeterminado	

**Participantes**

<b>Nombre:</b> Daniel Jesús Reyes Magaña <b>No. Económico:</b> 	<b>Firma:</b> 
<b>Adscripción:</b> Departamento del Medio Ambiente, CyAD, UAM Azcapotzalco.	
<b>Nombre:</b> Genaro Hernández Camacho <b>No. Económico:</b> 	<b>Firma:</b> 
<b>Adscripción:</b> Departamento de Investigación y Conocimiento para el Diseño, CyAD, UAM Azcapotzalco.	

<b>Nombre:</b> Erik Valentín Silva Rodríguez	<b>Firma:</b> 
<b>No. Económico:</b> 	
<b>Adscripción:</b> Departamento del Medio Ambiente, CyAD, UAM Azcapotzalco.	
<b>Nombre:</b> Natalia Fernanda Ponce Arancibia	<b>Firma:</b> 
<b>No. Económico:</b> 	
<b>Adscripción:</b> Departamento de Investigación y Conocimiento para el Diseño, CyAD, UAM Azcapotzalco	

### Antecedentes del Proyecto

En el mercado inmobiliario el capital financiero es indispensable ya que se utiliza para completar el proceso de producción y realización del valor de las mercancías-vivienda. Esto se debe a que el tiempo de producción y realización mercantil del producto inmobiliario es muy extenso en comparación con el del resto de las mercancías. A su vez, el largo plazo del crédito que adquiere el comprador tiende a extender el retorno del dinero invertido (Pradilla, 2018). La prolongada realización mercantil de las viviendas lleva a que los desarrolladores tengan que adquirir créditos bancarios. Para referirse a este tipo de crédito, Harvey (2007) y Durand (2018) retoman la categoría de *capital ficticio*. El capital ficticio es usado para convertir los procesos de circulación prolongados (como la realización del valor de las mercancías-vivienda) en una tasa de rendimiento anualizada. En este sentido, el capital ficticio se convierte también en un *acelerador* de la valorización del capital —y en una fuente de crisis— con un carácter ambivalente, pues al subrayar la dicotomía entre real y ficticio permite diferenciar entre el valor real contenido en mercancías, cuyo valor de cambio es validado por transacciones monetarias, y el valor ficticio, que se refiere a ingresos monetarios futuros que a su vez representan derechos sobre mercancías que todavía no se han producido (Durand, 2018).

El abordaje de esta problemática tiene como antecedente las investigaciones:

Hernández, F. & Figueroa, G. (2020). Flexibilización de instrumentos de desarrollo urbano. Un reflejo del proceso de transición de la planeación urbana en México. *Cardinalis*, año 8, núm. 14, 108-136. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/29898>

Hernández, F. (2021). Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México. *Scripta Nova*, 25 (1), 11-31. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232>

### Sustentación del Tema

Con esta investigación se realizarán aportes teórico-metodológicos vinculados al análisis de la expropiación financiera de las personas trabajadoras a través del uso de instrumentos financieros como los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y los Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHs).

En un contexto de retirada de provisiones de servicios públicos —vivienda, pensiones, educación, sanidad— el consumo de las y los trabajadores ha pasado cada vez más al control del sistema financiero. Las personas trabajadoras se han involucrado con el este sistema en la medida en que han tenido que recurrir al endeudamiento (por ejemplo, la adquisición de un crédito para la obtención de una vivienda) o a través de la posesión de activos (fondos de pensiones o seguros). Los bancos y otras instituciones han facilitado el consumo del capital de las personas trabajadoras con el objetivo de canalizar sus ahorros hacia el mercado financiero y de esta manera llevar a cabo un proceso que Lapavistas (2016) designa como *expropiación financiera*.

Los resultados materiales de este proceso son viviendas de reducidas dimensiones con una ocupación territorial de tipo horizontal-periférica (a través del uso de BORHs) y grandes torres de usos mixtos de tipo vertical-céntrica (a través del uso de FIBRAS). El impacto de estos se materializan en diversos procesos de habitabilidad y que se configuran mediante la plusvalía económica y territorial. Estos se privilegian de características y enclaves en los sitios que atrapan, como en el caso de la CDMX, donde la diversidad de paisajes y su riqueza cultural se convierten en paisajes prestados, como acontece en algunos estilos de jardín oriental (Geoffrey, J., y Geoffrey S., 1995) los cuales también se mercantilizan a través de la mirada dispuesta a partir de la altura de las edificaciones (Reyes D., y Velázquez D., 2014). De ahí que paisajes culturales o naturales son parte fundamental en la estrategia de localización de emplazamientos, aspectos que serán también abordados en el proyecto de investigación.

El uso de estos instrumentos financieros está modificando también la forma de operación de oficinas de arquitectura que tradicionalmente se enfocaban en el diseño arquitectónico, para relegar dicha actividad y constituirse en administradoras de inversiones y por otro lado, tienen una afectación tanto para la población de bajos ingresos que tradicionalmente han habitado zonas centrales.

## Objetivos del Proyecto de Investigación

Objetivo general: Analizar los efectos socio-espaciales que en la Zona Metropolitana del Valle de México ha producido la inversión de capital inmobiliario-financiero durante 2011 – 2023.

Objetivos particulares:

- Caracterizar y comparar la forma de operación de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y los Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHs) en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).
- Identificar las particularidades arquitectónicas de los inmuebles construidos en la ZMVM a través de las FIBRAS.
- Analizar el vínculo entre la utilización de FIBRAS y BORHs y el encarecimiento/abaratamiento de viviendas adecuadas para personas de menores ingresos.
- Diagnosticar el impacto que en el paisaje urbano, cultural y natural han tenido los inmuebles construidos a través de los procesos inmobiliarios derivados de un FIBRA, específicamente el caso de Be Grand Alto Pedregal y la Zona Arqueológica de Cuicuilco que forma parte del Pedregal de San Ángel.

## Metas

Generación de conocimiento: la investigación contribuirá: a) Al Programa Nacional Estratégico: *Vivienda* del Consejo Nacional de Humanidades Ciencias y Tecnología, así como al Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la Organización de las Naciones Unidas, enfocado en la creación de Ciudades y comunidades sostenibles; b) A la elaboración de marcos teóricos-metodológicos de referencia para las UEA Elaboración de Planes Maestros de Imagen Urbana y Arquitectónica del Plan de Estudios de la Licenciatura en Arquitectura de la UAM Azcapotzalco, así como a la UEA Optativa Ciudades Latinoamericanas: Problemas y Desafíos Urbano-Arquitectónicos Contemporáneos, la cual se encuentra en elaboración/discusión en el Colectivo de Arquitectura, teoría e historia del Departamento de Investigación y Conocimiento para proponer su integración al Plan de Estudios de la Licenciatura en Arquitectura de la UAM Azcapotzalco.

Productos de investigación: publicación de al menos tres artículos con los resultados (parciales y finales) en revistas indizadas, impartición de al menos dos ponencias en seminarios nacionales y dos ponencias en seminarios internacionales, organización y desarrollo de un seminario sobre la temática con ponentes de la UAM y otras universidades.

Formación de recursos humanos: apoyo en la formación de investigación a través de métodos cualitativos y cuantitativos del profesorado participante y de cuatro integrantes del alumnado de la Licenciatura de Arquitectura o del Posgrado en Diseño CyAD UAM. El alumnado presentará los resultados (parciales y finales) de la investigación en eventos especializados de manera individual o en conjunto con el profesorado. Dos de dichos integrantes realizarán trabajo de campo como parte de su servicio social, en las comunidades donde se construyeron inmuebles a través de la FIBRA SOMA o en el paisaje cultural y natural de Cuicuilco..

## Métodos de Investigación

Revisión de fuentes primarias. Análisis de la información presentada en los informes reportados (2011 a 2023) por los FIBRAS en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias: [www.amefibra.com](http://www.amefibra.com). Se establece esta delimitación temporal debido a que en 2011 comenzaron a operar las FIBRAS en México. En la investigación de Gasca (2021), se indica que para el 2020 cotizaban 16 FIBRAS en la Bolsa Mexicana de Valores. Revisión del Plan de Manejo de la Zona Arqueológica de Cuicuilco del Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la CDMX, asimismo se consultará bibliografía referente a las áreas verdes patrimoniales en el sur de la CDMX. Dicha información será actualizada.

Revisión de fuentes primarias. Análisis de la información presentada en el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y datos de instituciones bancarias, como IXE Financiera y Banorte, para realizar un estudio sobre los montos de inversión y circulación de créditos hipotecarios y Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHs). Un antecedente del uso de esta estrategia se encuentra en Hernández (2021).

Revisión de fuentes secundarias. Como señala Socoloff (2023), las llamadas revistas “de sociedad”, revistas sectoriales (construcción, arquitectura, *real estate*, finanzas, etc.), así como libros o artículos autobiográficos incluyen entrevistas a los empresarios inmobiliarios y pueden constituir fuentes importantes.

Representación cartográfica con la distribución espacial, año de construcción, uso del suelo y valor del suelo de los inmuebles edificados a través de un FIBRA y referentes al Paisaje Urbano, Cultural y Natural de Cuicuilco. Para ello se hará uso de la información contenida en el Sistemas de Información Geográfica de la Ciudad de México ([sig.cdmx.gob.mx](http://sig.cdmx.gob.mx)), misma que se editará a través de software como QGIS.

Fotogrametría con dron de la Zona Arqueológica de Cuicuilco y de su paisaje urbano, y de inmuebles seleccionados construidos a través de FIBRAS. Adicionalmente, registro fotográfico con cámara profesional o semiprofesional y análisis de modificación de paisaje urbano, cultural y natural de la zona de estudio en la CDMX.

Se realizarán reuniones periódicas con los participantes del proyecto (alumnado, profesorado, egresados) para analizar la bibliografía referida al tema, explicar las metodologías a emplear, el uso de las herramientas como el dron y el manejo de software como QGIS. Asimismo, se realizarán reuniones para discutir de manera conjunta los resultados (parciales y finales) de la investigación.

## Plan de Trabajo

Actividades	Fecha	Trimestre
Revisión y discusión colectiva de bibliografía sobre la temática del proyecto: se busca conformar un marco teórico general que oriente las investigaciones a partir de la discusión colectiva (profesorado, alumnado, personas egresadas) de libros, capítulos, artículos científicos sobre el tema.	Abril (2024) a Noviembre (2024)	24-I, 24-P, 24-O
Presentaciones de investigaciones realizadas por los participantes del proyecto en Seminario Interno: se darán a conocer las investigaciones vinculadas al tema que han realizado las personas que participan en el proyecto.	Julio (2024)	24-P
Desarrollo de talleres para explicar metodologías con fuentes primarias y secundarias: las personas especialistas en el manejo de estas fuentes (Genaro Hernández, Felipe Hernández, Daniel Reyes y Valentín Silva) explicarán al resto de los participantes del proyecto distintas metodologías útiles.	Julio (2024) y Agosto (2024)	24-I, 24-P
Captura y análisis de información obtenida de fuentes primarias y secundarias: posterior a la explicación del uso de las metodologías, se conforman equipos para capturar y analizar la información obtenida de fuentes primarias y secundarias.	Agosto (2024) a Septiembre (2024)	24-P
Desarrollo de talleres para explicar el uso de herramientas tecnológicas y software QGIS: las personas especialistas en el manejo herramientas tecnológicas como drones y el uso de software como QGIS (Daniel Reyes) explicarán nociones básicas para su uso al resto de las personas participantes.	Octubre (2024) y Noviembre (2024)	24-P, 24-O
Trabajo de campo. Fotogrametría de la zona arqueológica de Cuicuilco e Inmuebles seleccionados FIBRA: a partir de lo aprendido en los talleres sobre el uso de herramientas tecnológicas, el profesorado con apoyo del alumnado desarrollará trabajos de fotogrametría en la zona arqueológica de Cuicuilco y en aquellos inmuebles construido por FIBRAS previamente seleccionados.	Noviembre (2024) a Diciembre (2025)	24-O
Representación cartográfica a partir de información obtenida: con el uso de software como QGIS y con base en la información obtenida de fuentes primarias y secundarias se elaborarán mapas que contengan, además de la distribución espacial de los inmuebles, información como año de construcción, uso del suelo y valor del suelo.	Diciembre (2024) a Enero (2025)	24-O
Redacción de artículos con resultados parciales para publicar en revistas indizadas: después de las actividades descritas anteriormente, se procede a la redacción de los primeros artículos que den cuenta de los resultados parciales de la investigación.	Enero (2025) a Febrero (2025)	24-O, 25-I
Presentación de ponencias en seminarios externos con resultados parciales: estos resultados preliminares se presentarán en distintos congresos/seminarios/coloquios con el objetivo de recibir retroalimentación de personas externas al proyecto de investigación.	Abril (2025) a Septiembre (2025)	25-I, 25-P, 25-O
Gestión/organización para realización de Seminario: tres meses antes de la realización del Seminario convocado por el proyecto de investigación, se comenzará a realizar las gestiones necesarias.	Mayo (2025) a Julio (2025)	25-I, 25-P
Realización de Seminario: el Seminario organizado por las personas participantes en el proyecto de investigación se llevará a cabo en instalaciones de la UAM, tendrá una duración de dos días. Entre las redes a las que pertenecen los participantes del proyecto, que servirán para difundir e invitar a ponentes, se encuentra el Seminario Permanente de Desarrollo Económico y Uso de Suelo en las Ciudades del Instituto de Geografía de la UNAM y la Red Latinoamericana de Investigadores sobre Teoría Urbana (RELATEUR).	Agosto (2025)	25-P
Redacción de artículos con resultados finales para publicar en revistas indizadas: a partir de los comentarios recibidos tanto en el Seminario del proyecto como en los eventos externos, se procede a la redacción de los artículos que den cuenta de los resultados finales del proyecto.	Agosto (2025) a Noviembre (2025)	25-P, 25-O

Presentación de ponencias en seminarios externos con resultados finales: se presentarán ponencias en distintos congresos/seminarios/coloquios nacionales e internacionales con el objetivo de difundir los resultados finales del proyecto.	Octubre (2025) a Marzo (2026)	25-O, 26-I
---	----------------------------------	------------

### Recursos académicos, materiales, económicos y humanos

El proyecto cuenta con los recursos económicos otorgados a los proyectos de investigación ganadores en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente de la Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI).

Dos estudiantes participarán en el proyecto de investigación como parte de su servicio social.

Se solicitará la utilización del DRON DJI Mavic Air U11x que se encuentra a resguardo del Área de Arquitectura del Paisaje, Departamento de Medio Ambiente. El Dr. Daniel Jesús Reyes Magaña, participante en este proyecto, se encuentra adscrito a dicha Área.

### En caso de que el proyecto de investigación cuente con un convenio de vinculación o se pretenda tenerlo, poner la siguiente información

Organismo solicitante:	Sector:	Número o referencia del convenio instrumento de la vinculación:
No aplica	Social	
	Público	
	Privado	

### Productos de investigación

Como resultados expresados en productos de investigación se encuentra la publicación de al menos tres artículos con los resultados (parciales y finales) en revistas indizadas, impartición de al menos dos ponencias en seminarios nacionales y dos ponencias en seminarios internacionales y la organización y desarrollo de un seminario sobre la temática.

### Fuentes bibliográficas, hemerográficas y electrónicas

- Durand, C. (2018). *El capital ficticio. Cómo las finanzas se apropian de nuestro futuro*. España: Futuro Anterior, Ned.
- Gasca, J. (2021). Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras): el ascenso de la urbanización financiarizada del sector productivo en México. En J. Gasca, P. Olivera (coords.), *La ciudad en la era de la financiarización. Una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias* (pp. 133-156). Ciudad de México: UNAM.
- Geoffrey, J., y Geoffrey S., 1995. *El Paisaje del hombre*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Hernández. F. (2021). Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México. *Scripta Nova*, 25 (1), 11-31. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232>
- Lapavitsas, C. (2016). *Beneficios sin producción. Cómo nos explotan las finanzas*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Pradilla, E. (2018). Formas productivas, fracciones del capital y reconstrucción urbana en América Latina. En José Luis Coraggio y Ruth Muñoz (dir.), *Economía de las ciudades de América Latina hoy vol. I* (pp. 155-180). Buenos Aires: UNG.
- Reyes D., y Velázquez D., 2014. La verticalidad en el paisaje y su incidencia en la identidad cultural de Dzibilchaltún y Mérida. en Taller Servicio 24 Horas. Vol. 10, núm. 19 (2014). Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco.
- Socoloff, I. (2023). Dimensiones analíticas en el estudio de los promotores inmobiliarios: algunas lecciones metodológicas desde Argentina. En D. Sanfelici, R. Moreira, G. Rodrigues (orgs.), *Estudios da dinâmica imobiliária para políticas urbanas* (pp. 71-92). Rio de Janeiro: Consequência Editora
- Vela, Enrique, "12. Dios Viejo del Fuego. Cuicuilco, Ciudad de México", *Arqueología Mexicana*, edición especial núm. 96, p. 34-35.

## **Modalidad de difusión**

Difusión de los avances y resultados de la investigación para su discusión en eventos especializados nacionales e internacionales.

Publicación de resultados parciales y finales a través de artículos científicos en revistas indexadas.

Realización de Seminario organizado por las personas participantes en el proyecto de investigación.

**Nota: FAVOR DE NO MODIFICAR EL FORMATO**

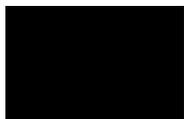
DAI/04/56

La Rectoría General de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Dirección de Apoyo a la Investigación (DAI), extiende la siguiente

CONSTANCIA

al Maestro **Felipe De Jesús Hernández Trejo**, profesor investigador adscrito a la Unidad Azcapotzalco de la Universidad Autónoma Metropolitana como responsable del proyecto **Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México**. Proyecto que fue seleccionado por el Comité Evaluador en el marco de la Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente.

Se extiende la presente en la Ciudad de México a los 3 días del mes de mayo del 2024.



---

Dr. José Antonio De los Reyes Heredia  
Rector General



---

Dr. Rafael Bojalil Parra  
Director de Apoyo a la Investigación



Ciudad de México, a 16 de febrero de 2024.

**Comité Evaluador**

**Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente**

**Presente**

Quien suscribe, Felipe de Jesús Hernández Trejo, trabajador académico de la Universidad Autónoma Metropolitana, contratado con categoría de Asociado "D" por tiempo indeterminado, con dedicación de tiempo completo en el Departamento de Investigación y Conocimiento para el Diseño, en la División de Ciencias y Artes para el Diseño de la Unidad Azcapotzalco, manifiesto que es mi interés participar en la **Convocatoria para Postulación de Proyectos de Investigación por Personal Académico de Ingreso Reciente** con el proyecto denominado *Inversión de capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México*; por lo que, atendiendo a lo dispuesto en los requisitos de dicha convocatoria, por este medio me comprometo a realizar el registro del referido proyecto ante el Consejo Divisional que me corresponde.

**Atentamente,**

**Casa abierta al tiempo - In Calli Ixcahuicopa**



**Felipe de Jesús Hernández Trejo**

---

## Fwd: JDIC.120.24 Solicitud de registro de proyecto

1 mensaje

---

Directora de Ciencias y Artes para el Diseño <dircad@azc.uam.mx>

3 de julio de 2024, 23:47

Para: OFICINA TECNICA DIVISIONAL CYAD - <consdivcyad@azc.uam.mx>, SECRETARIA ACADEMICA CIENCIAS Y ARTES PARA EL DISENO <sacad@azc.uam.mx>

**Estimada Lic. Lupita y Mtro. Yoshi,**

Por este medio envío la siguiente documentación para turnarla por favor con la Comisión correspondiente.

Muchas gracias y saludos cordiales,

Areli

----- Forwarded message -----

De: **DEPARTAMENTO INVESTIGACION Y CONOCIMIENTO** <investigacionconocimiento@azc.uam.mx>

Date: mié, 3 jul 2024 a las 12:25

Subject: JDIC.120.24 Solicitud de registro de proyecto

To: Director de Ciencias y Artes para el Diseño <dircad@azc.uam.mx>

MTRA. ARELI GARCÍA GONZÁLEZ

Presidenta del H. Consejo Divisional de CyAD

P r e s e n t e

Por medio de la presente, solicito se gestione ante la Comisión encargada de la revisión, registro y seguimiento de los proyectos, programas, Grupos de Investigación, así como de proponer la creación, modificación, seguimiento y supresión de Áreas de Investigación, para su trámite ante el Órgano Colegiado correspondiente la solicitud de registro del proyecto de investigación Titulado "Inversión del capital inmobiliario-financiero en la Zona Metropolitana del Valle de México", cuyo responsable es el Mtro. Felipe de Jesús Hernández Trejo, Profesor-Investigador del Departamento de Investigación y Conocimiento.

Sin más por el momento, reciba cordiales saludos.

Atentamente,

Sandra L. Molina Mata

---

 a) Solicitud de registro de proyecto.pdf  
1621K