



PLAN MAESTRO FINCA MORAN - 1A FASE

COTIZACIÓN PARA REALIZAR UN CHARRETTE INTENSIVO DE DISEÑO PARA FINCA MORAN



COTIZACIÓN ENVIADA A FEDERICO AREANO
13 DE OCTUBRE DE 2022



IBI GROUP

Insurgentes Sur 319 Int. 601
Col. Hipódromo Condesa, Alc. Cuauhtémoc
CDMX, México, C.P. 06170

13 de octubre de 2022

Federico Areano
Director
Mundo Verde

COTIZACIÓN PARA REALIZAR UN CHARRETTE INTENSIVO DE DISEÑO PARA FINCA MORAN.

IBI Group se complace en presentar la propuesta para realizar un Charrette intensivo de diseño con una duración de 5 días (3 días de trabajo), para definir la visión de proyecto a seguir para el Plan Maestro de Finca Moran.

La propuesta describe a IBI Group, proyectos relevantes para la propuesta, equipo propuesto de trabajo, actividades a realizar, entregables, programa de trabajo y presupuesto.

IBI Group ofrece un equipo de trabajo multidisciplinario con visión global y aplicación local, lo que permite ofrecer soluciones innovadoras vinculadas al contexto para resolver los retos que la ejecución de este Master Plan y Charrette pudieran suponer. Gracias a nuestra amplia experiencia en planeación urbana, arquitectura, así como del contexto de Guatemala confiamos que contamos con las herramientas necesarias para realizar un trabajo que cumpla ampliamente con sus expectativas.

Confiamos que nuestra propuesta demuestre nuestro entusiasmo para trabajar en este proyecto y que nuestro equipo de trabajo cuenta con la experiencia suficiente para obtener resultados sobresalientes. Para cualquier consulta no dude en contactarnos vía correo electrónico a bernardo.ortiz@ibigroup.mx u oliver.hartleben@ibigroup.com

Saludos cordiales,

BERNARDO ORTIZ

Director - IBI Group
México y Latinoamérica

OLIVER HARTLEBEN

Director
Vancouver

ÍNDICE



A	Presentación.....	5
B	Tareas a Realizar y Cronograma.....	36
C	Propuesta económica.....	41

PRESENTACIÓN

A



A.1 PERFIL DE IBI GROUP



IBI Group, firma establecida en 1974, es líder a nivel internacional en servicios de consultoría, desarrollo e implementación de proyectos multidisciplinarios en sus principales áreas de trabajo: Sistemas Inteligentes, Edificaciones e Infraestructura (Intelligence, Buildings, Infrastructure – IBI).

IBI Group opera actualmente en 69 oficinas en Latinoamérica, Norteamérica, Europa, Medio Oriente y Asia con una plantilla de más de 3,000 profesionales. Hemos aplicado nuestra experiencia interdisciplinaria global para crear soluciones sensibles al contexto y actualmente somos reconocidos como uno de los líderes emergentes a nivel global en los campos de la planificación maestra, arquitectura, arquitectura de paisaje, planificación urbana, diseño e ingeniería sostenible. La amplia perspectiva y naturaleza colaborativa de nuestros servicios profesionales aseguran que enfrentemos de manera efectiva las complejidades inherentes a los desarrollos sustentables que demanda el siglo 21.

En los últimos 40 años, la firma ha expandido su presencia dentro de los dinámicos mercados de Norteamérica, Medio Oriente, África, Europa, Asia y

I

INTELLIGENCE



- Diseño de sistemas
- Desarrollo de software

B

BUILDINGS



- Arquitectura
- Diseño de Interiores
- Ingeniería Civil

I

INFRASTRUCTURE



- Planeación
- Diseño Urbano
- Transporte
- Ingeniería Civil
- Arquitectura de Paisaje

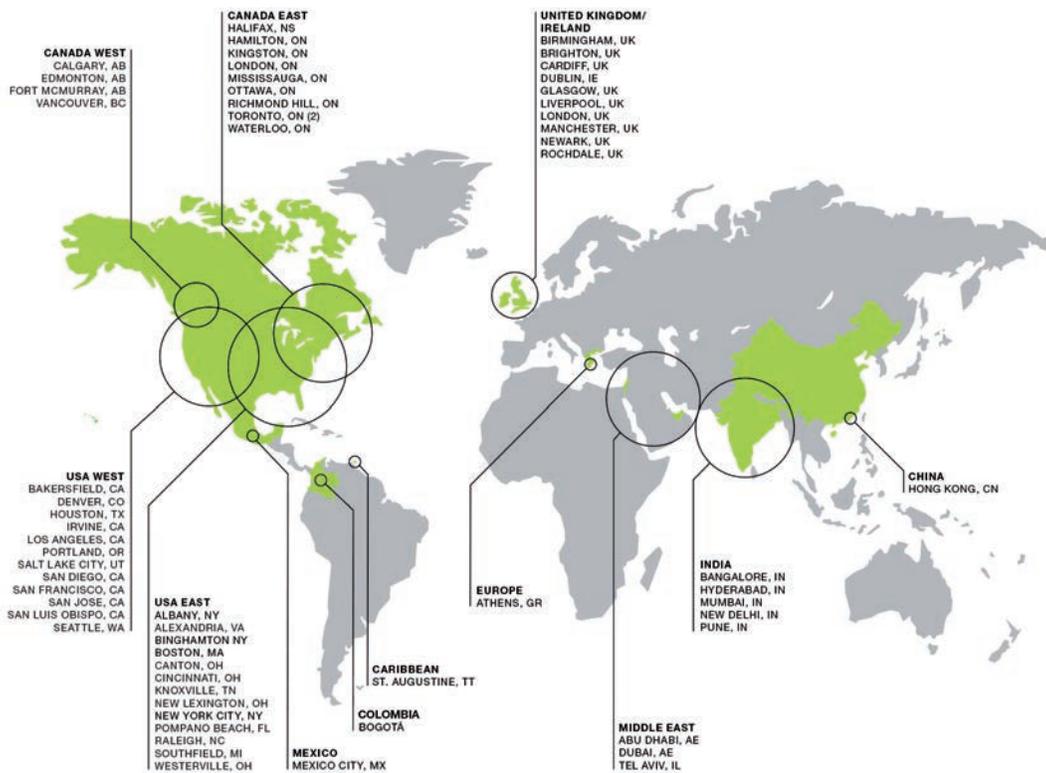
**WA
100
2022** WORLD ARCHITECT RANKINGS

NO. 6 FIRMA MÁS GRANDE DE ARQUITECTURA

NO. 2 PLANEACIÓN MAESTRA

NO. 4 DISEÑO URBANO

NO. 5 ARQUITECTURA DE PAISAJE



Latinoamérica. Como empresa creativa, aprovechamos nuestra experiencia global para crear soluciones de diseño con inspiración local que reflejen nuestra diversidad y estilo de trabajo.

Desde el inicio de IBI Group, hemos adoptado enfoques integrales a nuestro trabajo en la entrega de las mejores soluciones para nuestros clientes. Nuestras soluciones de diseño y tecnología son vitales para crear un futuro para que nuestras ciudades se conviertan en entidades habitables y viables donde las oportunidades existen y prosperan.

Somos un equipo global de dedicados y experimentados arquitectos, ingenieros, planificadores urbanos, diseñadores y profesionales de la tecnología que tienen una aspiración compartida – ayudar a nuestros clientes a crear avanzados entornos urbanos vivibles y sostenibles. Desde torres residenciales a edificios industriales, escuelas, hospitales de vanguardia, estaciones de transporte a autopistas, aeropuertos o sistemas de peaje, ciclovías o parques, nosotros diseñamos cada aspecto de una ciudad verdaderamente integrada para que la gente pueda vivir, trabajar y divertirse. Nuestro enfoque colaborativo y combinado no sólo se enfoca en crear las mejores soluciones de hoy, sino en definir las soluciones correctas para el mañana.

IBI Group es también reconocido como un líder en el desarrollo de proyectos sostenibles, con un enfoque que integra de manera holística diseño urbano, uso de suelo, transporte y diseño de ingeniería, con el fin de promover ciudades saludables y sostenibles, competitividad económica y mejorar la calidad de vida. Asimismo, IBI Group se ha hecho acreedor de reconocimientos y premios internacionales, particularmente por el enfoque y desarrollo de proyectos arquitectónicos y urbanos.

La experiencia de IBI en América Latina se centra en la innovación, evidente por su sólido historial de preparación de planes para conceptos nuevos en la práctica de planificación local tales como: Planificación regional, planificación maestra, planificación del transporte, planes de transporte no motorizado, esquemas de bicicletas compartidas, desarrollo orientado al transporte (DOT), implementación de ITS de tránsito rápido de autobuses, ciudades inteligentes e inteligencia y tecnologías de comunicación.

Actualmente, el equipo está aplicando estos conceptos en diversas escalas, desde el nivel del vecindario hasta los planes regionales y las pautas de política a nivel nacional.

Algunos de los proyectos representativos en Latinoamérica en los últimos años incluyen: Proyecto Piloto de DOT para la Ciudad de Belo Horizonte en Brasil, Plan Maestro de desarrollo municipal para San Pedro Sula, Honduras, Plan Maestro Legado del Bosque, Guatemala, Plan Maestro estratégico en el sur del Área Metropolitana de Guatemala con +1,000 ha, Plan Maestro urbano en el sur del Área Metropolitana de Guatemala con +150 ha, dimensionamiento de las plazas de peaje de la VAS, Guatemala, estudio de prefactibilidad del corredor este - oeste, Guatemala, estudio de prefactibilidad del BRT en Puebla, México, evaluación, trazo geométrico y operación del BRT en León, México y estudio de prefactibilidad de un teleférico en la Ciudad de México, entre otros.

Shams Abu Dhabi Central Park, EAU

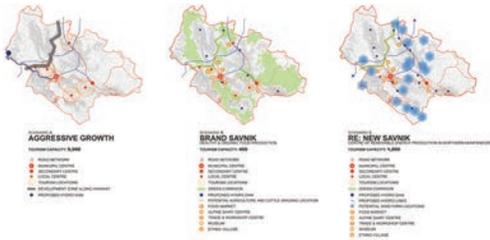


EXPERIENCIA DE IBI EN ÁREAS ESPECÍFICAS



PLANEACIÓN URBANA

La planificación es la disciplina dinámica de dar forma a las comunidades urbanas y rurales, equilibrar el desarrollo y proteger el medio ambiente natural, mientras se trabaja para mejorar la calidad de vida y el bienestar de las generaciones futuras. El objetivo del equipo en todo nuestro trabajo de planificación, es desarrollar estrategias a largo plazo que fomenten que las comunidades desarrollen todo su potencial.



Plan Espacial LAMP y de Desarrollo Urbano para la Municipalidad de Šavnik - Banco Mundial

Reflejando la naturaleza colaborativa de la planificación, el modelo integrado del equipo tiene muchas ventajas para los clientes del sector público y privado. Nuestro enfoque interno multidisciplinario asegura que tengamos la capacidad de brindar servicios completos a una variedad de desafiantes proyectos, desde las etapas iniciales de visión, investigación / análisis y participación pública; para el diseño, la gestión de proyectos y hasta la implementación. También complementamos nuestros servicios de planificación con arquitectura, ingeniería, sistemas y otras tareas necesarias para completar proyectos complejos.



PLANEACIÓN MAESTRA

La Planeación Maestra comprende un rango de tareas que van desde la visión y planeación estratégica hasta el desarrollo del diseño. Requiere un enfoque multidisciplinario, mismo que conjunta a planificadores de uso de suelo, urbanistas, analistas socioeconómicos/ de mercado, planificadores de transporte, entre otros. En muchos de nuestros proyectos IBI Group desarrolla el Plan Maestro apoyado por los análisis económicos y de mercado, movilidad y estrategias de acceso, consultoría de arquitectura y diseño de paisaje, gerencia de proyecto y servicios detallados de diseño, entre otros.



Plan Maestro Candlestick, San Francisco, California

Contamos con una gran cantidad de proyectos relacionados con la planeación maestra, incluyendo planes maestros para ciudades y centros de ciudades, planes maestros para campus de universidades, proyectos de revitalización, desarrollo de planes para resorts y centros comerciales, así como diseño de lineamientos y manuales de desarrollo urbano. Hemos desarrollado a su vez, un gran número de proyectos relacionados con usos mixtos, proyectos orientados al transporte público (DOT's), estudios de planeación integrada y otros ejercicios de planes maestros, mismos que han ayudado a dar forma a la construcción de grandes proyectos en ciudades y comunidades alrededor del mundo. Nuestra fortaleza recae en el entendimiento metódico de o los marcos regulatorios locales, así como en el entendimiento de políticas y normatividad existentes de desarrollo. Lo anterior con el fin de desarrollar planes maestros que sean de gran innovación y que al mismo tiempo sean sensitivos con el contexto.



Plan Maestro de +1,000 ha, Guatemala

DISEÑO DE ESPACIO PÚBLICO Y DISEÑO DE PAISAJE

El enfoque de diseño del IBI Group para el entorno construido es crear planes con un fuerte sentido de lugar. Al integrar sin problemas nuestras cuatro áreas principales de práctica, diseñamos espacios donde los edificios, el ámbito público y la red de transporte funcionan como un todo coherente. A través de nuestra experiencia entendemos que el diseño de entornos urbanos complejos, como calles “completas” o “compartidas”, tiene 3 requisitos clave para el éxito:

1. Creación de lugares: elementos que hacen que un lugar sea especial o único
2. Seguridad del tráfico: incorporado en el proceso de diseño; y
3. Capacidad Constructiva: El plan debe ser implementable.



Nelson Street Passive House Tower

ARQUITECTURA

IBI diseña para diversas opciones de vida y comunidades resilientes. Con más de 1.100 arquitectos en plantilla, IBI es el quinto estudio de arquitectura más grande del mundo. Diseñamos lugares significativos. IBI combina nuestra visión creativa única con las necesidades específicas de nuestros clientes, sin excepción. Nuestro equipo de arquitectos, diseñadores de interiores, ingenieros y administradores de proyectos ofrece la gama completa de servicios para desarrollos residenciales, comerciales, de atención médica, educativos e institucionales. Cada proyecto que emprendemos refleja la función y el lugar previstos. IBI ofrece una gama completa de servicios de diseño arquitectónico en Latinoamérica, Norteamérica, Europa, Oriente Medio y Asia. La firma ha desarrollado la filosofía donde el diseño inteligente, la atención al detalle y el cuidado durante la construcción producen una construcción de calidad y valor duraderos.

IBI ha diseñado y supervisado la construcción de una colección diversa de tipologías de edificios, incluidos el comercio local / residencial de uso mixto, residencial, residencial de gran altura, hoteles, instalaciones educativas, hospitales, centros comerciales, atracciones temáticas, trenes ligeros y estaciones de tránsito rápido de autobuses, así como estructuras de un solo uso para clientes específicos. IBI se compromete a diseñar edificios que perdurarán, utilizando materiales de construcción apropiados para el entorno local y que reflejen los recursos renovables. La firma incorpora consistentemente los criterios del Sistema de Calificación de Edificios Verdes LEED como una guía en nuestros proyectos de diseño de edificios y tiene varios edificios con certificación LEED en su cartera.



Documentos Guía de Desarrollos DOT, India



El Centro de Movilidad del Norte de Miami y Plan Estratégico DOT, Miami

DESARROLLO URBANO ORIENTADO AL TRANSPORTE

El Desarrollo Orientado al Transporte Público (TOD, por sus siglas en inglés) considera la influencia que tiene el transporte público en los patrones del uso de suelo en los alrededores de las estaciones y servicios de transporte. El Desarrollo Orientado al Transporte Público optimiza el diseño de la estructura urbana para dar espacio a nuevos desarrollos residenciales y comerciales, utilizando preferiblemente tipologías compactas, densas y de uso mixto influenciando positivamente el número de pasajeros en transporte colectivo.

Un Desarrollo Orientado al Transporte Público exitoso debe de incluir los elementos de transporte necesarios para desarrollar los levantamientos de manera efectiva y completar el plan de desarrollo. Nuestros ingenieros de transporte y planificadores de uso de suelo están profundamente conscientes del impacto del transporte en el uso de suelo y trabajan de manera colaborativa para asegurar la integración de su trabajo.

Las empresas representantes del equipo son reconocidas como líderes nacionales e internacionales por su innovación en la planificación del transporte. Nuestros servicios abarcan instalaciones urbanas e interregionales y cubren los modos de tren de alta velocidad, tránsito rápido, tránsito de tren ligero, tránsito rápido de autobús, paseo / ciclo, camión, ferrocarril y marino desde la planificación hasta el diseño e implementación y las operaciones. Las especialidades en nuestra práctica de planificación de transporte incluyen el impacto del tráfico, los estudios de estacionamiento, la previsión de la demanda de viaje, la política, la gestión de la demanda de viaje y los servicios de emergencia.

DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Tal vez la contribución más importante que TOD puede aportar a una ciudad es su concentración en la creación de lugares y el diseño urbano, descrito como el proceso de creación de espacios dentro del ámbito público, o los “espacios intermedios”: plazas, parques, calles y otros que atraerán a las personas porque son placenteros o interesantes. IBI Group es un líder norteamericano en el desarrollo de programas Context Sensitive Design (CSD) para importantes proyectos de transporte y tránsito, lo que garantiza un mejor ajuste y aceptación de la comunidad.

El equipo tiene experiencia internacional en el diseño, desarrollo, e implementación de sistemas de transporte público de alta capacidad con proyectos en Estados Unidos de América, México, Canadá, Israel e India. La fortaleza de IBI Group radica en la amplia experiencia de su equipo de trabajo en temas de planificación y operación de transporte público y temas relacionados.



Estrategia de Desarrollo de Vialidades de Arriyad, Saudi Arabia

“El cómo nos movemos determina la forma, la configuración y el éxito de nuestras comunidades. Colocando siempre como eje central la experiencia de movilidad, en el diseño, planeación y operación de complejos proyectos multimodales, IBI Group está rediseñando los ambientes urbanos del futuro”

Esta fortaleza se enriquece con la cercana relación que existe entre nuestros ingenieros y diseñadores lo que nos permite generar espacios públicos creativos, funcionales e intuitivos que favorecen el acceso al usuario procurando accesibilidad universal y sin limitar la óptima operación de los sistemas de transporte.

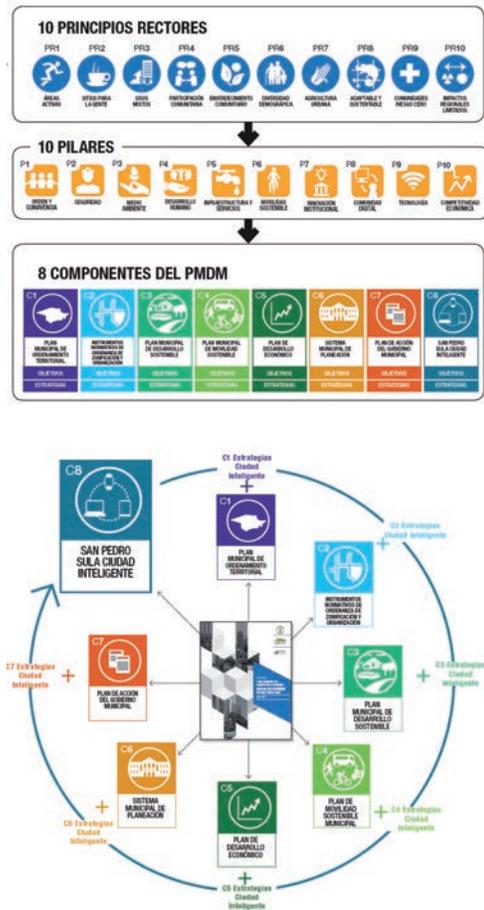
PLANEACIÓN DE TRANSPORTE E INGENIERÍA

IBI está diseñando viajes urbanos que dan forma a ciudades vibrantes. IBI es reconocido como un líder innovador a nivel mundial en la planificación del transporte. Nuestros servicios abarcan instalaciones urbanas e interregionales y abarcan trenes de alta velocidad, tránsito rápido, el tránsito de tren ligero, el tránsito rápido de autobús, a pie / en bicicleta, en camión, ferrocarril y en transporte marítimo, desde la planificación y el diseño, hasta la implementación y operación. Las especialidades en nuestra práctica de transporte incluyen impacto de tráfico / estacionamiento, pronóstico de demanda de viajes, tráfico e ingresos de peaje, políticas, gestión de la demanda de viajes y servicios de emergencia. IBI también es líder en transporte sostenible, con un enfoque que integra transporte, uso de suelo, diseño urbano y diseño de ingeniería para promover ciudades saludables y competitividad económica y mejorar la calidad de vida.

La firma ha ganado numerosos premios por nuestro enfoque ante los planes maestros de transporte, integración multimodal, desarrollo orientado al transporte (DOT) y diseños de tránsito rápido. IBI ofrece soluciones integrales e innovadoras que mejoran la seguridad y la eficiencia de las redes de carreteras, intersecciones y accesibilidad. Estas soluciones son importantes para los clientes de los sectores público y privado que buscan abordar las necesidades sociales, ambientales y fiscales mejorando el funcionamiento de las infraestructuras de transporte existentes. El área de práctica incluye el diseño de intersecciones y rotondas, soporte de operaciones, diseño de sistemas de señales, prioridad de señales de tránsito, estudios de impacto y servicios de seguridad vial.

CIUDADES INTELIGENTES

Una ciudad inteligente es una ciudad que puede aumentar su competitividad y calidad de vida, usar recursos de manera eficiente y



Plan Maestro de Ciudad Inteligente de San Pedro Sula, Honduras

apoyar la sostenibilidad económica mediante el uso de la tecnología y la creatividad para aumentar el coeficiente intelectual del entorno construido. Creemos que una Ciudad Inteligente no se trata solo de ser tecnológicamente avanzado: se trata de la renovación urbana y la participación ciudadana. Las ciudades inteligentes deben responder a las necesidades de la comunidad.

- Por ejemplo, el Ministerio de Desarrollo Urbano de la India propuso un Smart City Challenge para desarrollar un plan conceptual para mejorar la vida de una ciudad y sus residentes con soluciones inteligentes. IBI Group apoyó el desarrollo de una propuesta Smart City Challenge para la ciudad de Bhubaneswar en India, aprovechando su experiencia global en los campos de transporte, planificación, diseño, tecnología e inteligencia.
- IBI Group está trabajando con el Municipio de San Pedro Sula en Honduras para desarrollar una estrategia de Ciudad Inteligente que se integrará con cada componente que conforma el Plan Maestro de Desarrollo Municipal. El Plan servirá para trazar la visión y reforzar la competitividad de San Pedro Sula durante los próximos 25 años. La Componente de Ciudad Inteligente para San Pedro Sula considerará además la integración de TICs en el contexto urbano; un aspecto muy importante dentro de la estrategia.
- El Plan y la estrategia de Ciudad Inteligente se desarrollan con la inclusión y participación de grupos de interés, así como con la participación de la población; ambos se centrarán en diversos aspectos como: la participación ciudadana con el gobierno, medio ambiente, uso de suelo y planificación del territorio, movilidad multimodal, economía, educación, seguridad, desarrollo de infraestructuras, gestión del agua y residuos, energía e integración de tecnología.

No existe un camino universal para diseñar una comunidad del futuro y en la actualidad no existe una definición específica relacionada a una Ciudad Inteligente. Incluso, mientras el término “Ciudad Inteligente” se ha vuelto popular entre las ciudades, este puede variar y a una Ciudad Inteligente, también se le puede conocer como “Ciudad Digital”, “Comunidad Inteligente”, “Cyber City” y otras. Sin importar el nombre, una estrategia o iniciativa de Ciudad Inteligente debe ser relevante para cada individuo de cada comunidad o ciudad de estudio y estar fundamentada en la participación colaborativa de la población que busca una mejor calidad de vida para todos.

Para lograr la concepción de una Ciudad Inteligente, IBI toma como base sus tres áreas de expertise: Intelligence, Buildings, Infrastructure. Mismas que son utilizadas para la concepción de aplicaciones y resultados, necesarios para estructurar las Ciudades del futuro. De igual manera,

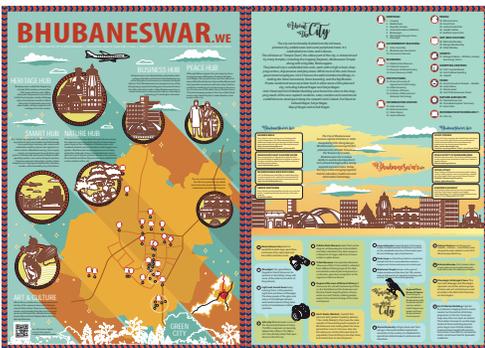
IBI ayuda a comunidades y a gobiernos a entender, guiar, evaluar e implementar soluciones tecnológicas, urbanas y de infraestructura que se ajusten a las necesidades y objetivos específicos de la ciudad, facilitando procesos abiertos y colaborativos para identificar retos, visualizar posibles soluciones, estructurar estrategias y definir prioridades.

VISUALIZACIÓN 3D



Eglinton Crosstown LRT, Toronto, Canada

Los gráficos y las presentaciones de última generación comunican claramente cómo se verá un proyecto y cómo funcionará. IBI está ampliando constantemente sus servicios de animación y modelado digital para mejorar el proceso de planificación. Excelentes relaciones de trabajo con los clientes significa comprender la importancia de escuchar e incluir sus necesidades como parte del proceso creativo. Con más de 10 años de experiencia en animación y producción digital, incluidos proyectos ambientados en América Latina, América del Norte y Europa, IBI tiene tanto la pericia como la experiencia. La firma emplea un grupo de especialistas: animadores 3D, especialistas en visualización, ilustradores tradicionales / digitales y diseñadores gráficos para garantizar que la información técnica, a menudo compleja, se vuelva a empaquetar en conceptos claramente entendidos. Las visualizaciones 3D incluyen modelos 3D, animaciones 3D, análisis solares / de sombras y representaciones 3D realistas.



Paquete de Bienvenida de la Ciudad Inteligente de Bhubaneswar

DISEÑO GRÁFICO

Empleamos un grupo de diseñadores gráficos para garantizar que la información técnica y compleja se traduzca en conceptos claramente entendidos, aprovechando la tecnología informática 3D para desarrollar ayudas visuales claras y convincentes. Así mismo, reforzamos constantemente la calidad de nuestros proyectos entregando documentos finales con una alta calidad gráfica y estética.

TALLERES DE PARTICIPACIÓN



Taller de Participación, Guatemala

El equipo de IBI Group incluye expertos que se especializan en fomentar una atmósfera colaborativa y positiva para el desarrollo de la visión de los proyectos, así como estrategias clave para lograr los objetivos establecidos. Tenemos una amplia experiencia facilitando consultas públicas y talleres en una amplia gama de proyectos, y trabajamos con el sector público y privado para facilitar el flujo de información específica del sitio, con la finalidad de mejorar el proceso de consulta pública. En nuestra experiencia, el análisis de Valores y Dolores, los planes de demostración y las herramientas multimedia son dispositivos accesibles al público que se utilizan para analizar y comprender el sitio.



“SALA DE PARTICIPACIÓN DIGITAL”



PARTICIPACIÓN DIGITAL

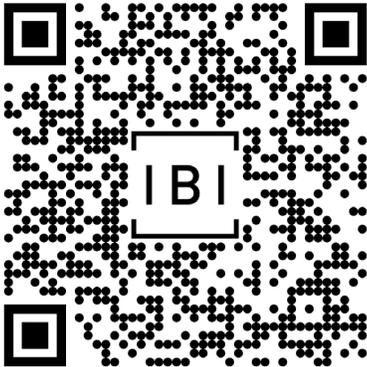
Uno de los elementos críticos para el éxito del proyecto es la participación y el aporte de los accionistas e interesados. Nuestro equipo constantemente propone soluciones innovadoras que responden a los retos que cada proyecto puede llegar a representar y de esta forma conseguir la satisfacción de los clientes durante el proceso de participación.

Dadas las condiciones sanitarias derivadas de la pandemia causada por el COVID-19, nuestro equipo ha aprovechado la vasta experiencia que tiene en el uso de herramientas tecnológicas, usando plataformas innovadoras e interactivas para facilitar el diálogo informado con las partes interesadas. El equipo líder de participación digital se encuentra en constante búsqueda de nuevas herramientas que optimicen los procesos de participación y respondan a los retos de los tiempos actuales. El vestíbulo de participación digital de IBI Group, donde se muestran varias de estas herramientas, se puede revisar en este video: <https://www.youtube.com/watch?v=b-gV6ObJDUU>

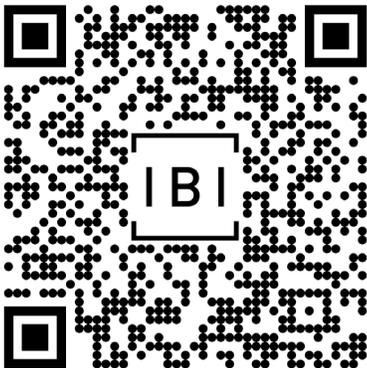
Sala de Participación Digital Campamento de Verano NOMA.

Puede ser visitado en el siguiente link: <https://www.ibiviz.com/california/NOMA/virtualtour.html>

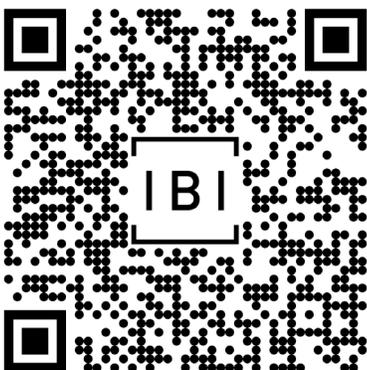




**ESCANÉAME
DISEÑO PARAMÉTRICO
“CIUDAD DE 15 MINUTOS”**



**ESCANÉAME
DISEÑO PARAMÉTRICO
“MODELO DE RETORNO DE
INVERSIÓN DOT”**



**ESCANÉAME
DISEÑO PARAMÉTRICO
“MODELO DE SELECCIÓN DE
PARCELAS PARA DOT”**

DISEÑO PARAMÉTRICO

El diseño paramétrico es un proceso basado en reglas, impulsado por datos, construido sobre el pensamiento algorítmico, que utiliza el poder de procesamiento de una computadora para multiplicar las habilidades de un solo diseñador o planificador. Las eficiencias obtenidas permiten al diseñador iterar a través de miles de soluciones potenciales en la misma cantidad de tiempo en la que solo unas pocas serían posibles utilizando métodos tradicionales. Los conocimientos derivados de un proceso paramétrico permiten a los diseñadores y planificadores tomar decisiones informadas, lo que lleva a soluciones que responden con precisión a las necesidades y objetivos del proyecto. Representa una herramienta dinámica, multidimensional e interactiva que revolucionará la forma en que diseñamos nuestros edificios, comunidades y el ámbito público. El caso de Lima: Identificación de oportunidades para el redesarrollo estratégico DOT, que permitirá a la comunidad cosechar los muchos beneficios del diseño que es omnisciente, personalizable y altamente estratégico. IBI Group ha integrado a la perfección el diseño paramétrico en el proceso de diversos proyectos similares en el pasado.



A.2 EXPERIENCIA RELEVANTE DEL EQUIPO

El equipo multidisciplinario tiene una considerable experiencia en los campos de planeación urbana, basándose en los principios de sostenibilidad, dando respuesta a las cambiantes necesidades del siglo XXI. Bajo este marco de referencia IBI Group ha liderado un gran número de proyectos de Planeación y Desarrollo Urbano en Latinoamérica y Norteamérica.

IBI Group tiene un profundo entendimiento de los retos y oportunidades locales (ambientales, financieras y socioeconómicas), que en conjunto con el conocimiento de las tendencias mundiales y buenas prácticas, dan certeza de un resultado valioso para la región y el entorno.

En específico para este proyecto IBI Group ofrece experiencia especializada en diseño de infraestructura de transporte, desarrollos de usos mixtos y la creación de entornos diversos que combinan de manera correcta usos aparentemente dispares. Los hoteles, los espacios de oficinas, los centros comerciales y los espacios residenciales están difuminando los límites para crear verdaderos centros urbanos que promueven el crecimiento y la vitalidad. Los desarrollos de usos mixtos correctamente concebidos y ubicados estratégicamente pueden servir como catalizadores de un cambio positivo para nuestras ciudades.

Algunos de los proyectos representativos de IBI Group en los sectores de planeación y diseño urbano, así como planeación maestra se detallan en las siguientes páginas.



Plan Maestro Estratégico FM, Antigua Guatemala

IBI Group realizó un Plan Maestro estratégico en una finca cafetalera de 70 has. al sur poniente de la Ciudad de Antigua Guatemala. Este proyecto de usos mixtos cuenta con vistas privilegiadas hacia el Volcán de Agua, los cerros circundantes y la ciudad de Antigua Guatemala y tendrá como diferenciador un parque con lago central como estructurador del desarrollo y los espacios abiertos recreativos.

El sitio está rodeado de zonas de conservación ofreciendo un nuevo destino, tanto para los antiguëños como para nuevos habitantes, que buscan deportes de aventura, senderos de montaña, zonas de usos mixtos, actividades familiares y una vivienda con grandes espacios naturales y vistas espectaculares al entorno. Este proyecto será un punto de nueva centralidad en el Valle de Panchoy y podrá ayudar a disminuir la presión inmobiliaria de Antigua, abriendo la oportunidad de alojar habitantes locales, extranjeros retirados o la nueva generación nómada digital que busca una opción para trabajar desde cualquier lugar.

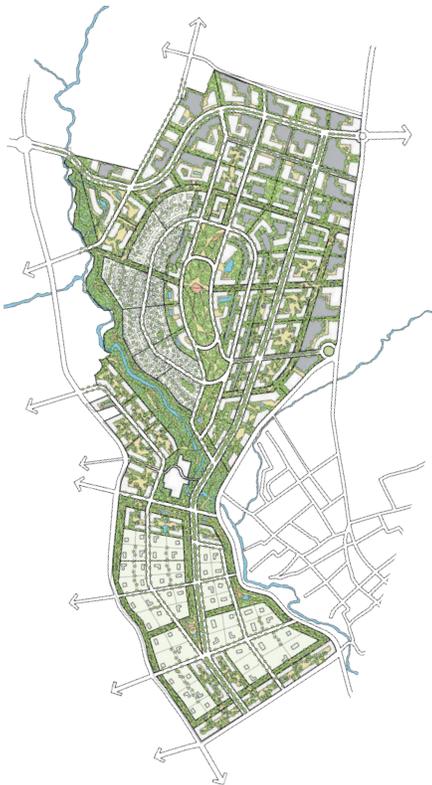


Plan Maestro FC, Antigua Guatemala

IBI Group desarrolló un Plan Maestro estratégico en una finca cafetalera de más de 320 Ha, localizada a 13 km de la ciudad de Antigua Guatemala.

El plan maestro estructuró 3 nuevos núcleos principales (patrimonial-cultural, usos mixtos y residencial plus) a través de una amplia red de espacios verdes que conservan la esencia natural que ofrece el sitio en la actualidad, a medida que se acercan al casco fundacional de la finca estos espacios naturales se vuelven más densos con la finalidad de preservar y proteger el corazón de la finca.

Cada núcleo incluido en el plan maestro tiene como objetivo el ofrecer una variedad de experiencias que aprovechen y enaltezcan las propiedades intrínsecas de la tierra, los potenciales usos y las espectaculares vistas a los volcanes de Acatenango, Fuego y Agua y que a su vez se conviertan en un nuevo foco de atracción y un nuevo polo de desarrollo para el Valle de Panchoy y para Guatemala.





Plan Maestro Estratégico FCX, Antigua Guatemala

IBI Group desarrolló un Plan Maestro estratégico en un grupo de 3 fincas cafetaleras con un total de más de 100 Ha, localizadas a 13 km de la ciudad de Antigua Guatemala.

Los objetivos principales de este Plan Maestro fueron; el máximo aprovechamiento de las condiciones de la tierra, las propiedades naturales de la finca y las vistas a los volcanes de Acatenango, Fuego y Agua, así como lograr que las 3 parcelas funcionaran de forma complementaria entre ellas a pesar de estar segregadas espacialmente.

Ya que cada parcela contaba con características particulares se estableció una mezcla optima de usos de suelo, densidades e intensidades de uso que respondieran directamente al contexto, lo que dio como resultado 3 sectores interconectados con el territorio a través de vialidades planeadas a futuro que se pueden desarrollar de forma independiente según las condiciones del mercado.



Plan Maestro Urbano en el sur del AMG, Guatemala

IBI Group realizó un plan maestro urbano en una finca de más de 150 ha que antiguamente era parcialmente usada para la cosecha de café.

El plan maestro busca determinar la combinación óptima entre los usos de suelo y tipologías, que permitan aprovechar al máximo las condiciones naturales del sitio, así como la conectividad que aporta al proyecto una nueva autopista de cobro, además de enfocarse en disfrutar las visuales de 360° tan únicas que ofrecen el entorno natural, los volcanes, el lago y el club de golf.



Con la intención de maximizar el valor de la tierra, para este plan maestro se desarrollaron 2 análisis paramétricos que optimizaran las condiciones de proyecto tales como: conectividad, diversidad de usos de suelo, localización de las amenidades y equipamientos.

Como parte del plan maestro, se llevó a cabo un análisis y diseño detallado de 2 macro-lotes, en los cuales se tomaron en cuenta la estructura vial detallada, la distribución de tipologías, el pre-dimensionamiento arquitectónico, componentes diferenciadores clave, guías de diseño y la integración, funcionamiento y dimensionamiento de parques.



Legado del Bosque, Guatemala, GU

Un sitio arbolado justo afuera del área urbanizada de la Ciudad de Guatemala, el sitio del terreno se ubica en el último santuario natural a minutos del new town de Cayalá, a 12 kilómetros del centro financiero de la ciudad y a 15 kilómetros del aeropuerto internacional.

El proyecto se desarrolla con tres torres de mediana altura que cuentan con 113 nuevos apartamentos y 8 residencias de 500 m²; ambos se extienden al entorno natural entre arboledas maduras con una vista plenamente del bosque y sin nada edificado.

Se implementaron amenidades que se desarrollan en el exterior e interior intentando mantener el contacto con la naturaleza y permitiendo el contacto directo con los árboles. Dentro de estas se encuentran un deck para clases de yoga, sendas peatonales y de bicicleta y un parque para eventos sociales y familiares en el corazón del proyecto.



Garibaldi Mountain, British Columbia

El Plan Maestro de Garibaldi se desarrolla en una parcela de 2,508 ha, de las cuales aproximadamente 642 ha están dedicadas a desarrollo para actividades recreativas de montaña (rutas de ski, actividades de montañismo e infraestructura) y 524 ha forman parte del desarrollo de la base (alojamiento para visitantes, vivienda, vialidades y rutas de base de montaña). El complejo de la montaña ofrece actividades recreativas durante todas las estaciones del año, incluyendo 130 rutas de ski y snowboard, 21 teleféricos, una red de rutas multiuso y 3 instalaciones para visitantes en la montaña.

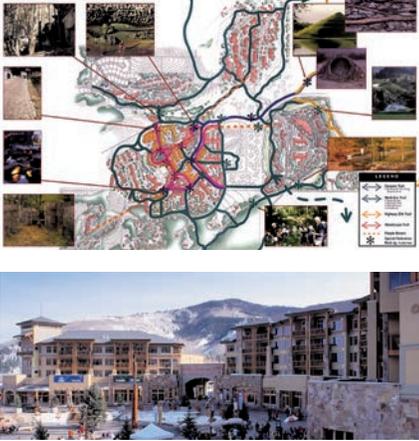
El objetivo principal del proyecto es crear un destino recreativo que funcione durante todo el año en Brohm Ridge. Durante todo el proceso del proyecto, el equipo de diseño siguió estrictamente normativas ambientales y legales, además de implementar filosofías adicionales de sustentabilidad, asegurando el bienestar del entorno, ya que es el actor principal del proyecto.



Powder Mountain Resort Master Plan, Utah

IBI Group fue responsable de la planificación y habilitación de Powder Mountain Resort en el norte de Utah. Ubicada a solo una hora del aeropuerto de Salt Lake City, la propiedad comprende aproximadamente 4,000 ha de terreno privado con vistas a un hermoso valle de ranchos, arroyos y un lago.

El plan de desarrollo propuso la expansión por etapas del área de esquí de uso diurno existente para convertirse en un destino turístico de cuatro estaciones. Se agregaron diversos productos inmobiliarios a través de diversas villas de montaña, incluyendo diversos tipos de servicios de apoyo, como senderos recreativos, golf, spa y tiendas de comercio local.



The Canyons, Utah

IBI Group impulsó el surgimiento del resort de esquí con enfoque para todas las estaciones más innovador de América del Norte llamado "The Canyons". La firma no solo produjo el Plan Maestro para este desarrollo de más de 2,000 ha, sino que también negoció todos los derechos requeridos de las administraciones locales. The Canyons está ubicado en la renombrada y creciente comunidad turística de Park City/Deer Valley.

El proyecto se realizó como parte de una estrategia para aprovechar el mejoramiento de la imagen y el reconocimiento de marketing que surgiría con los Juegos Olímpicos de Invierno de 2002.

Como parte de un ejercicio de planificación maestra para la nueva estación de esquí ubicada en Park City, Utah, IBI Group diseñó un sistema de espacios abiertos para peatones para una nueva estación de esquí y las tierras circundantes en Park City. Este incluye una serie de senderos intuitivos que permiten actividades como, carrera y ciclismo de montaña, así como actividades pasivas, como la exploración del arte ambiental incluida en el proyecto.



The Seasons, British Columbia

IBI Group desarrolló un plan maestro para un sitio de más de 100 ha en Whistler, British Columbia, Canadá. El concepto proponía una variedad de experiencias turísticas, residenciales, de ocio y culturales, todas ubicadas cómodamente en el entorno boscoso de la montaña, promoviendo una amplia gama de actividades al aire libre, tales como senderismo, ciclismo, esquí y equitación.

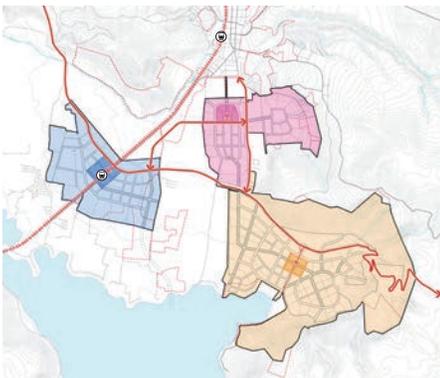
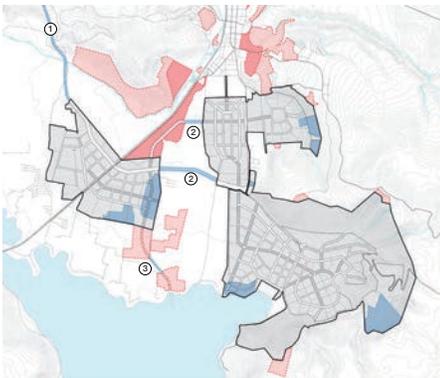
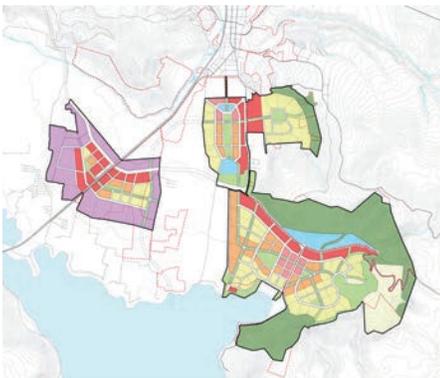
Dentro de las instalaciones incluidas en el proyecto se encuentran un Hotel Boutique & Chalet de 7 estrellas; un resort todo incluido orientado a la familia; un spa de salud y bienestar; un centro de aventuras en la naturaleza; un Centro Internacional de Conferencias y Cultura; y un complemento de residencias de lujo.



Céblue Villas & Beach Resort, Anguilla

IBI Group ha tenido la oportunidad de trabajar en el desarrollo de una 2ª fase del proyecto de Céblue Villas and Resort. La tipografía del proyecto se subdivide en volumetrías escalonadas, aprovechando los beneficios que brinda su dramática posición en la playa, que combina áreas planas de playa con superficies de topografía accidentada.

Adicionalmente a la intervención propuesta para las nuevas unidades en la playa, se propone una fase futura que contempla unidades sobre el agua.



Plan Maestro Estratégico en el sur del AMG, Guatemala

Actualmente IBI Group realizó el plan maestro estratégico entorno a una finca de más de 1,000 ha dedicada explotación agrícola para la plantación de caña de azúcar al sur de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Guatemala.

El principal objetivo de este plan maestro estratégico fue conseguir la maximización del valor de la tierra a lo largo del tiempo para los más de 80 propietarios. Esto se logra a través de un proceso paramétrico de predicción del valor, el cual contrasta miles de escenarios posibles de conectividad, amenidades y mezclas de usos de suelos para determinar el incremento óptimo del potencial. Así mismo, el proyecto incluye el desarrollo de estrategias de implementación y negociación de la tierra, una estructura de gobernanza corporativa a la medida para el desarrollo inmobiliario y guías de diseño como referencia para desarrolladores externos.



Estudio de prefactibilidad para un sistema de teleférico en el Bosque de Chapultepec, Ciudad de México

IBI Group realiza un análisis de demanda e ingresos para el Sistema Teleférico al interior del Bosque de Chapultepec. Este proyecto de movilidad asequible enlazará, a través de un sistema por cable o teleférico, las cuatro secciones del Bosque de Chapultepec. El Bosque recibe más de 20 millones de visitantes al año, con lo cual esta propuesta de movilidad ayuda a unir de forma, eficaz, rápida, accesible y asequible para todos los segmentos socioeconómicos de la población puede apoyar a balancear la demanda entre ambos polos de atracción y al mismo tiempo ser financieramente viable.

Asimismo, IBI Group ha desarrollado una propuesta para el trazo de la ruta, su diseño conceptual y su integración con los diferentes modos de transporte que existen actualmente y que se construirán en un futuro cercano alrededor del Bosque. El trabajo realizado por IBI Group incorpora también una estimación de generación de viajes por nuevos atractivos tomando en cuenta el inicio de operación estimada para el sistema.



Talleres de Movilidad para el Valle de Panchoy

IBI Group condujo un taller estratégico de participación sobre movilidad con una duración de 3.5 días, con la participación de actores clave del Municipio de Antigua Guatemala y los municipios del Valle de Panchoy. El taller tuvo la finalidad de realizar una revisión de los temas relacionados a la Movilidad, contenidos en la propuesta del Plan de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala, elaborado en años previos.

El objetivo principal del Taller Participativo de Movilidad fue dialogar con miembros de la comunidad para conocer la problemática de movilidad existente en la ciudad, entender los retos, pensar en posibles soluciones y convertirlas en propuestas puntuales como parte de un proceso integral y participativo de planeación urbana y regional.

El taller contempló la participación híbrida del equipo de expertos, incluyendo actividades presenciales y virtuales.



Casorso Development Charrette

IBI Group llevó a cabo este charrette para una propiedad de 25 ha en Kelowna BC, el cual se transformará de un parque de casas móviles a una comunidad de uso mixto de densidad media. Durante 3 días y medio, organizamos una serie de actividades con la participación del desarrollador, expertos externos en infraestructura y tráfico, especialistas en marketing, artistas de visualización y profesionales del paisaje, diseño urbano y arquitectura.

Se exploraron las propuestas de valor de cuatro temas de desarrollo de ciudades: Ciudad de 15 minutos, Salud y Bienestar, Sostenibilidad y Resiliencia y Comunidad Conectada, los dos temas principales se exploraron a fondo en conceptos de diseño individualmente. Uno de estos fue elegido como la alternativa preferida, que luego se desarrolló como un plan al 85% de avance, esto redujo efectivamente un proceso de meses en unos pocos días, marcando los desafíos clave de viabilidad y alineando las expectativas de todos en el proceso.

Estação Vilarinho

Desafios
Challenges

- Padrão urbano irregular / fragmentado**
Fragmented/Irregular Urban Pattern
- Propriedade / ocupação ilegal**
Illegal Ownership/Occupancy
- Topografia desafiadora**
Challenging Topography
- Falta de equipamentos**
Lack of utilities
- Edifício histórico**
Patrimonial Building
- Oposição da comunidade ao empreendimento**
Community Opposition to Development
- Área insegura para empreendimento**
Unsafe Area for Development
- Externalidades negativas**
Negative externalities

Oportunidades
Opportunities

- Propriedade única**
Single Ownership of big lot
- Parcela grande / regular**
Large/Regular Parcel
- Parcela de desenvolvimento perto da estação**
Redevelopable Parcel Near Station
- Lotes vagos / subutilizados**
Vacant/Subutilized Lots
- Lote público para Requalificação Urb**
Redevelopable Public Lot

Essencial Essential	1. Modernização de Est. Morar	2. Redução de impactos ambientais em áreas protegidas	3. Melhorias e projetos de infraestrutura	4.
Importante Important	5. Demarcação para aumento da capacidade de utilização	6. Diversidade de usos e atividades econômicas	7. Aumento de diversidade econômica / usos de comércio	8. Criação de Comércio Secundário / usos de Comércio
Bom ter Good to have	9. Abair gentis	10. Parques e áreas verdes	11. Estimular o crescimento econômico	12.
Não é importante Not important				

D+O+T Belo Horizonte - Talleres Virtuales

Como parte del Proyecto Piloto DOT de Belo Horizonte, IBI Group lideró 3 talleres de visión de participación internos para comprender completamente las prioridades de las agencias públicas y su visión para DOT.

Estos 3 talleres se organizaron para seguir la visión D + O + T de IBI Group, que explica las bases de un DOT 101´ en pasos separados de acuerdo con los diferentes ámbitos involucrados en desarrollos de este tipo, estos son: “T” Transporte, “D” Desarrollo y “O” Espacio abierto.

Dado que el proyecto se llevó a cabo durante la pandemia de Covid-19, el equipo de trabajo de IBI Group tuvo que involucrar diferentes tipos de herramientas virtuales para permitir a los participantes participar plenamente y comprender la intención del taller. Esto permitió una participación simultánea de hasta 58 participantes.

Como parte de estos talleres, IBI Group incluyó una interpretación simultánea inglés-portugués para facilitar las comunicaciones con las partes interesadas.

A.3 EQUIPO DE TRABAJO



Oliver Hartleben - Participación en Charrette

Director, Arquitecto y Urbanista

Arquitecto y planificador urbano con más de 25 años de experiencia, principalmente en planeación de desarrollo urbano, planeación maestra, transporte y construcción urbana. Trabajó durante 17 años en la municipalidad de la Ciudad de Guatemala, llegando a desempeñarse como Director de Planificación Urbana, donde supervisó la concepción de la primera línea de BRT de la ciudad y la revisión de las ordenanzas de zonificación y subdivisión para ajustarse a los cambios de la política de transporte.

Adicionalmente a su trabajo como servidor público, ha sido consultor del sector privado en diferentes países de América Central en asuntos relacionados al diseño urbano y de transporte público, y ha estado a cargo de la cátedra de cursos de urbanismo e ingeniería de transporte público en universidades públicas y privadas en Guatemala.



Diego García - Participación en Charrette

Arquitecto y Urbanista

Diego García es un Arquitecto y Urbanista con más de 13 años de experiencia, principalmente en las ramas de planeación urbana, gerencia y gestión de proyectos, normativa urbana, normativa arquitectónica y diseño. Diego cuenta con una Maestría en Urbanismo por parte de la Universidad Politécnica de Cataluña (Barcelona TECH) y es egresado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Dentro de los proyectos relevantes en los que Diego ha participado se encuentran 4 planes maestros en fincas cafetaleras cercanas a Antigua Guatemala de más de 70 ha cada uno, dos planes maestros al Sur de la Zona Metropolitana de Guatemala de más de 1,000 ha, 2 proyectos de mejoramiento urbano con un enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) en Belo Horizonte y Rio de Janeiro, un estudio de prefactibilidad para el teleférico de Chapultepec, el Plan Maestro del CETRAM Constitución de 1917, la revisión de proyecto e ingeniería normativa para dos torres de más de 35 niveles y 30,000 m² construibles y la revisión de proyecto e ingeniería normativa para un museo en un inmueble catalogado.



Eric Sargeant - Participación en Charrette

Diseñador urbano experto en paisaje y placemaking

Eric Sargeant es un diseñador urbano acreditado por LEED con un título de arquitectura de paisaje, enfocándose en el diseño de espacios públicos y espacios abiertos integrados en desarrollos orientados al transporte. Eric tiene la habilidad de crear historias convincentes y un verdadero sentido de

lugar en todos los proyectos que se involucra, esto lo comunica a través de material gráfico de calidad sobresaliente, tales como sketches a mano, renders 3d o ilustraciones, siempre buscando comunicar un estilo gráfico único representativo a cada tipo de proyecto.

Actualmente se encuentra colaborando en proyectos de desarrollo orientado al transporte (DOT), realizando labores de diseño y planeación urbana a lo largo de Estados Unidos y Canadá, aplica en todos los diseños sus sobresalientes aptitudes de comunicación visual y presentación, que dan como resultado materiales finales sobresalientes.



Luigi Barraza - Participación en Charrette

Arquitecto y Urbanista

Luigi Barraza es Arquitecto y Urbanista con 5+ años de experiencia internacional diseñando para el sector privado y sin fines de lucro con un enfoque de sostenibilidad en Asia, África, América y Europa. Es egresado de la Bartlett School of Planning (University College London) de la Maestría en Urbanismo Sostenible con grado de Distinción, además de ser Arquitecto por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y Certificado de la Universidad Baikal de Planeación y Diseño Urbano. Adicionalmente Luigi es Alumnus de Atlas Corps, América Solidaria y Chevening Awards México. Se incorporó a la práctica de IBI Group en Ciudad de México en 2022 y actualmente está trabajando en proyectos interdisciplinarios en Norte América y América Latina.

Las temáticas de especialización de Luigi incluyen la planeación y diseño urbano y arquitectónico ilustrado en sus proyectos más relevantes como el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Väsjön 2040 centrado en Desarrollo Orientado al Transporte dentro del área metropolitana de Estocolmo, colaboración en el Plan Maestro Comunitario para Alton Estate en el Gran Londres, y proyectos de diseño de equipamiento sociales, hotelería y turismo dentro del área urbana de Rabat-Salé en Marruecos. Es especialista en diseño inclusivo de género, a través de exploraciones con la metodología de investigación por diseño. Sus publicaciones incluyen colaboraciones con Universidades y organizaciones en Holanda, Rusia, Estados Unidos y México.



Angela López - Apoyo en oficina

Arquitecta LEED ® AP BD+C y Urbanista

Angela cuenta con 10+ años de experiencia en el diseño, desarrollo y coordinación de proyectos de mediana y larga escala de arquitectura y urbanismo. La experiencia de Angela incluye el desarrollo de planes maestros, administración de proyectos, revisión de proyectos conforme a

códigos de construcción y el diseño arquitectónico conforme a las mejores prácticas de sostenibilidad de proyectos en el sector salud, hotelería, comercial, residencial y usos mixtos.



Carlos Mendoza - Apoyo en oficina

Arquitecto

Carlos es arquitecto egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con experiencia en proyectos arquitectónicos y urbanos, principalmente en la elaboración de planos constructivos, diagramas conceptuales y visualización arquitectónica. Como parte de su experiencia en investigación urbana, Carlos ha colaborado con el gobierno local del municipio de Puebla para implementar parámetros que ayuden a medir la forma en la que la comunidad interactúa con la ciudad.

TAREAS A REALIZAR Y CRONOGRAMA

B



B.1 TAREAS A REALIZAR

Tomando en cuenta los requerimientos puntuales de Finca Moran, proponemos que el proyecto de Plan Maestro se divida en 2 fases; la primera, un Charrette intensivo de diseño; y la segunda, el refinamiento y desarrollo del Plan Maestro. Esta oferta incluye las actividades de la primera fase únicamente. Las actividades propuestas son:

FASE 1 - CHARRETES

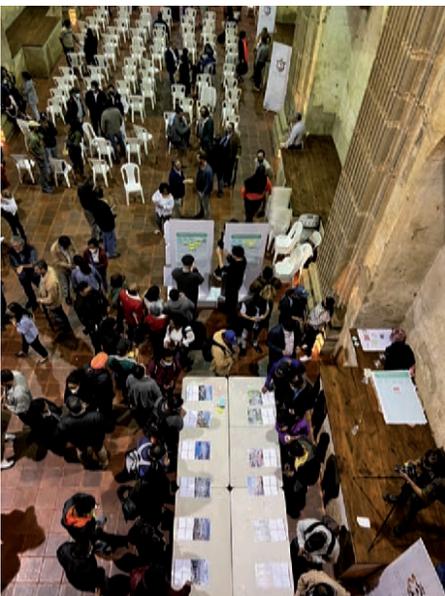
Tarea 1. Reunión de inicio, solicitud y validación de información

- a). **Reunión de inicio virtual.** Validación del programa de trabajo, establecimiento de las expectativas del cliente, los alcances del estudio y manejo administrativo de la consultoría, las necesidades del cliente a corto/mediano/largo plazo.
- b). **Solicitud y validación de información geoespacial existente.** Durante la llamada de inicio se llevará a cabo la validación de la información geoespacial existente ligada al proyecto (topografía, límites de propiedad, derechos de vía, áreas de riesgo, etc.). Esta información es esencial para poder iniciar con cualquier proceso del análisis del sitio y el charrette y deberá ser proporcionada por el cliente. Ya se cuenta con algo de esta información, sin embargo, se solicitará la información y se validará en la llamada de inicio con cliente.



Tarea 2. Elaboración de material pre-charrette

- a). **Análisis general del contexto.** Usando la información enviada por el cliente e información satelital se realizará un breve análisis del contexto de la finca para que todo el equipo de trabajo pueda tener un claro entendimiento de sus condiciones actuales y su relación con el entorno. Este análisis se realizará como material interno para el equipo de trabajo y por tanto no tendría un formato gráfico a nivel entregable.
- b). **Elaboración de material base para el charrette.** A partir de la información geoespacial y el análisis del contexto se realizarán mapas base que permitan realizar sketches durante las actividades del charrette. Estos deberán contar con la suficiente información territorial para tomar como referencia durante los ejercicios de diseño, pero a su vez que sea lo suficientemente limpio para que no exista información que pueda obstaculizar los trazos o diagramas.



Actividades en los Charrettes de Movilidad del Valle de Panchoy

Tarea 3. Charrette de diseño (se proponen fechas del lunes 14 al viernes 18 de noviembre)

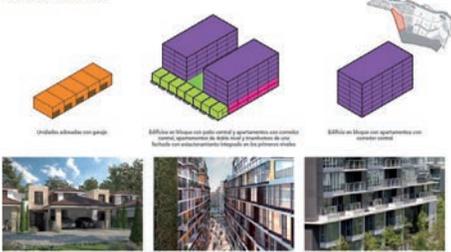
Las actividades del Charrette contemplan la colaboración en conjunto con el Arq. Rodolfo Cabrera de la empresa Darcon S.A., quien estará a cargo de la dirección arquitectónica del proyecto. Cabe mencionar que esta propuesta solamente incluye las tarifas del equipo de IBI Group.

- a). **Día 1 - Llegada.** Llegada del equipo de IBI Group a Guatemala y solución de últimos detalles para el charrette.



Actividades en los Charrettes de Uso de suelo del Valle de Panchoy

Tipologías Cluster



Tipologías aplicables para un clúster típico.



Planos de plan Maestro nivel intermedio típico

- b). **Día 2 - Retos y estrategias territoriales.** A pesar de que gran parte del equipo de trabajo propuesto ya visitó el sitio, se propone iniciar con una visita rápida de sitio para poder absorber las cualidades territoriales de Finca Moran y comenzar a pensar en diferenciadores de proyecto y estrategias de diseño urbano aplicables al proyecto. Una vez instalados en el espacio de trabajo el equipo comenzará a identificar los posibles retos y definir los diferenciadores de Finca Moran a través de grandes ideas estratégicas o “Big Ideas”, con la finalidad de que estas estrategias territoriales se conviertan en puntos a seguir durante todas las fases del proyecto.
- c). **Día 3 - Estructura territorial.** A partir de los retos y estrategias definidas durante el primer día, se comenzará a estructurar el territorio tomando en consideración topografía, condiciones del entorno y diferenciadores. Los principales elementos a estructurar serán las vialidades, los usos y la red de espacios abiertos.
- d). **Día 4 - Refinamiento y visualización.** Con base en la estructura territorial definida durante el día 3 y tomando en cuenta los comentarios del cliente, llevaremos a cabo una sesión de refinamiento de los puntos clave referentes a vialidades, usos y red de espacios abiertos. Así mismo se comenzará a trabajar en material gráfico (sketches a mano, imágenes preexistentes o renders esquemáticos - entre 2 y 3) que permita expresar las intenciones principales del proyecto.
- e). **Día 5 - Presentación y regreso del equipo.** Con todo el material producido a lo largo de los charrettes se realizará una presentación de los resultados obtenidos.

Entregable: Presentación PDF de resultados obtenidos en el charrette

Tarea 4. Elaboración de material post-charrette

- a). **Refinamiento de planos.** A partir de la estructura territorial desarrollada durante el charrette, se refinarán y digitalizarán los planos en CAD, manteniendo el mismo nivel de detalle esquemático.
- b). **Booklet/Presentación de resultados del charrette.** A partir de la presentación de resultados elaborada para el día 5, se refinarán los materiales gráficos, se agregarán fotos del proceso y se condensará todo el conocimiento territorial que permita usarse como base para el Plan Maestro subsecuente del proyecto.

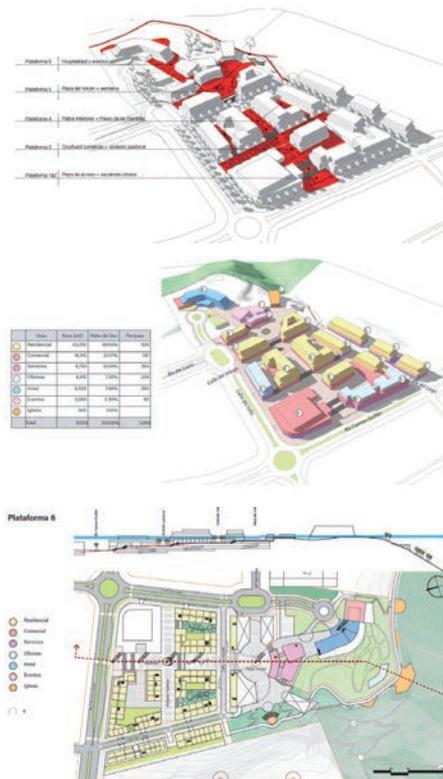
FASE 2 - PLAN MAESTRO Trabajo posterior al charrette – no incluido en la presente oferta económica

Tarea 5. Plan Maestro nivel intermedio

- a). **Desarrollo de Plan Maestro nivel intermedio.** Con base en los resultados obtenidos en el charrette de diseño, se desarrollará la estructura territorial del plan maestro intermedio (usos, macrolotes,



Paginas de guías de diseño típicas



Planos de desarrollo detallado de clúster típico



Sketch a mano típico para demostrar intenciones del Plan Maestro

vialidades primarias, vialidades secundarias, equipamientos, estructura general de espacio público, etc.). Se realizará la revisión de borrador de los planos del Plan Maestro por parte del cliente (hasta dos rondas de revisión). Una vez que se haya validado por el cliente se llevará a cabo la producción de planos de estructura territorial y estadísticas base de desarrollo. Ver menú de servicios adjunto para mayor claridad de la profundidad del Plan Maestro Nivel Intermedio.

Entregables: Booklet en PDF tamaño doble carta (11" x 17") del Plan Maestro nivel Intermedio. Plano de estructura territorial en CAD.

b). Taller de tipologías. Para poder definir las tipologías aplicables en cada uno de los clústeres se llevará a cabo un taller que permita alinear las expectativas del cliente con los proyectos posibles a desarrollar. Se definirán los tamaños y niveles aplicables a las unidades, así como la imagen objetivo de cada tipología, a través de imágenes precedentes.

Entregable: Presentación resumen del taller y de los resultados obtenidos

c). Guías generales de diseño. Definición general de principios de diseño y estrategias que deberá seguir el Plan Maestro, estas permitirán dirigir y unificar el desarrollo de cada proyecto individual elaborado por terceros.

Entregable: Booklet en PDF de guías generales de diseño.

d). Renders - Sketches a mano. Se realizarán 2 renders (no foto realistas) a nivel volumétrico (se pueden considerar sketches a mano) para ilustrar los aspectos claves del plan.

Entregable: 2 renders o sketches a mano.

Tarea 6. Desarrollo detallado de 2 clústers

a). Desarrollo por clúster nivel detallado. Con base en el Plan Maestro de nivel intermedio, se desarrollará la estructura territorial detallada de 2 clústeres (a definir con el cliente durante el proceso) Se realizarán los planos detallados de desarrollo urbano a nivel edificación, incluyendo volumetría, niveles, estructura de espacios públicos dentro del clúster, modelo detallado en 3D por nivel de edificación, etc. Para tener mayor claridad del material a desarrollar ver el menú de servicios adjunto.

Entregable: Booklet en PDF tamaño doble carta (11" x 17") de plan de desarrollo a nivel detallado por cada clúster.

b). Renders - Sketches a mano por clúster. Se realizarán 2 renders (no foto realistas) a nivel volumétrico detallado (se pueden considerar sketches a mano) para ilustrar los aspectos claves del plan detallado de cada cluster.

Entregable: 2 renders o sketches a mano.

CRONOGRAMA

-  Trabajo del equipo consultor
-  Reunión en Guatemala
-  Reunión virtual
-  Finalización de tarea

Semana >	Octubre					Noviembre				Diciembre			
	3	10	17	24	31	7	14	21	28	5	12	19	26
FASE 1 - CHARRETTES			▲										★
Tarea 1. Reunión de inicio, solicitud y validación de información.			▲		★								
Tarea 2. Elaboración de material pre-charrette								★					
Tarea 3. Charrette de Diseño								◆					
Tarea 4. Elaboración de material post-charrette												▲	★

**PROPUESTA
ECONÓMICA**

C



PRESUPUESTO

Plan Maestro FincaMoran - 1a Fase (Charrettes)		
PRESUPUESTO		
TAREA		Costo
1	Reunión de inicio, solicitud y validación de información	\$1,869
2	Elaboración de material pre-charrette	\$5,723
3	Charrette de Diseño	\$22,050
3	Elaboración de material post-charrette	\$7,056
Total de honorarios		\$36,698
	Viaticos	\$8,000
Total de honorarios con viaticos		\$44,698

CONDICIONES GENERALES

El presupuesto contenido en esta sección se basa en los siguientes supuestos y condiciones:

- Los montos están indicados en USD, cualquier impuesto nacional deberá ser cubierto por el cliente.
- Este presupuesto considera únicamente la primera fase del Plan Maestro de Finca Moran, es decir la etapa de charrettes, en caso de que se decida seguir con la 2a fase de desarrollo de Plan Maestro se tendrá que enviar una propuesta de precio actualizada para esa fase puntualmente.
- Aunque la propuesta contempla la participación del Arq. Rodolfo Cabrera de la empresa Darcon S.A., el presupuesto solamente considera las tarifas del equipo de IBI Group,
- El programa de pagos será mensual, correspondiente al avance en % de cada actividad más gastos de viajes incurridos, el cual será reportado al cliente al final de cada mes calendario.
- Este presupuesto **INCLUYE UNA REFERENCIA DE LOS COSTOS DE VIAJE**, sin embargo, ya que los precios dependen del mercado, se cotizará el viaje por los participantes un vez que se definan las fechas y se ajustará conforme a los gastos que se tengan que realizar para validación con el cliente. En caso de ser mayores a los considerados se notificará de inmediato al cliente y en caso de ser menores el presupuesto final se ajustará conforme a la diferencia de precio.
- Los pagos se realizarán por transferencia bancaria a una cuenta de IBI Group en México, Estados Unidos o Canadá.
- Para iniciar trabajos se requiere de un anticipo del 40% del total de honorarios profesionales, es decir \$17,879. Este monto será descontado de los pagos pendientes al final del proyecto.
- El presupuesto está basado en el cronograma presentado en este documento. En caso que este plazo se extienda sustancialmente por razones no atribuibles a IBI Group, nos reservamos el derecho de revisar los montos referidos.
- De común acuerdo y por escrito, IBI Group y el cliente podrán ampliar el presente presupuesto así como trasladar fondos de un rubro a otro rubro.
- El presupuesto supone que la información sobre el terreno está disponible o puede fácilmente proveerse por el cliente.
- El presupuesto no incluye la elaboración de ningún material cartográfico base, tal como, plano topográfico, levantamiento de árboles, delimitación de poligonal, etc.
- El presupuesto considera únicamente las actividades que aparecen en la fase 1 de esta propuesta, en caso de que se modifiquen sustancialmente los alcances del proyecto, se deberá ajustar el presupuesto de acuerdo a las actividades ajustadas.

APROBACIÓN DE PROPUESTA

Aprobado por: _____

Empresa: _____

Puesto de trabajo: _____

Firma: _____

Fecha y Lugar: _____