

PROPUESTA INTEGRADA

Implementación BIM + Plataforma VIA-HABITA

Documento	INFRATEK-HABITA-PROP-2026-FINAL
Versión	v4.0 — Integrada Final
Preparado para	Pablo Otero Olivos · Gerente de Operaciones de Desarrollo Grupo Inmobiliario Habita
Preparado por	Sergio Villanueva-Meyer · Principal Consultant INFRATEK LLC
Fecha	26 de abril de 2026
Validez	31 de mayo de 2026

Resumen: Cuatro meses de implementación BIM + codesarrollo de la plataforma VIA-HABITA. Equipo capacitado, 9 entregables con marca Habita, plataforma CDE propia con usuarios ilimitados. USD \$12,500 (100% virtual) + visitas opcionales. Desarrollo de plataforma incluido; suscripción a partir del Mes 6.

PARTE I — IMPLEMENTACIÓN BIM: CIMIENTOS Y PROYECTO PILOTO

1. Por qué existe esta propuesta

El Diagnóstico BIM 2.0 (octubre–diciembre 2025, 47+ horas, 38 participantes) confirmó un hallazgo que cambió el enfoque:

Habita no tiene un problema de BIM. Tiene un problema de procesos.

El 56% de las RFIs son prevenibles con metodología, no con software nuevo. Los consultores externos — RSM, Iweise — ya trabajan en BIM. El problema es que nadie se los pide ni los coordina bajo un estándar común.

Esta Fase 1 no promete BIM perfecto en 4 meses. Promete algo más valioso: **los cimientos sobre los cuales todo lo que sigue se puede construir sin volver a empezar.**

Analogía acordada: el edificio de pisos. Al terminar la Fase 1, Habita queda en el Piso 3. Las fundaciones quedan hechas. Los pisos 4, 5, 6 (Fases 2, 3) se construyen sobre base firme, no sobre arena.

2. Habita hoy vs. Habita al terminar el Mes 4

Dimensión	Hoy	Mes 4
Estándares BIM	No existen	BEP v1.0 firmado
Plataforma digital	PlanGrid (1 cuenta) + Notion	VIA-HABITA operativa
Modelos 3D	Consultores entregan en 2D	Modelo federado del piloto
Coordinación	Sin protocolo, errores en obra	Protocolo semanal documentado
Acceso planos en obra	1 persona con acceso digital	Usuarios ilimitados
KPIs de proyectistas	No existen	Panel pentagonal activo
Madurez BIM	1.8 / 5.0 — Crítico	2.5 / 5.0 — En progreso

3. Alcance de la Fase 1

3.1 Lo que incluye

#	Módulo	Descripción
A	Fundaciones metodológicas	Estándares BIM: nomenclatura, carpetas, criterios, protocolo. ISO 19650:2026.
B	BIM Execution Plan v1.0	Documento oficial de Habita que define cómo se trabaja en BIM.
C	Proyecto piloto coordinado	Modelo federado (Arq + Estructura + Sanitario), interferencias detectadas.
D	Activación consultores	RSM e Iweise coordinados bajo nuevo estándar.
E	Capacitación equipo piloto	Mínimo 4 personas capacitadas en visualización BIM.

#	Módulo	Descripción
F	Plataforma VIA-HABITA	CDE: visores 2D/3D, RFIs, panel proyectistas, Gantt, versiones.
G	Manual de replicación	Paso a paso para replicar en cualquier proyecto siguiente.
H	Agente Habi	Asistente IA entrenado con datos de Habita. Acceso Admin.
I	Marco contractual	Lenguaje BIM para solicitar entregables a proyectistas.

3.2 Lo que NO incluye

- Capacitación completa en Revit para todo el equipo de arquitectura (Fase 2)
- Cubicaciones y metrados precisos para presupuesto de obra
- Coordinación de especialidades eléctricas (KVA/Wilson Araya — evaluar Mes 1)
- Implementación en todos los proyectos activos
- Desarrollo de app móvil nativa (Fase 3)

4. Entregables — Lo que Habita se queda

Todos llevan el logo de Habita. Son de Habita.

#	Entregable	Formato	Aprueba
E-01	BIM Execution Plan (BEP) v1.0	PDF + Word editable	Pablo Otero
E-02	Manual nomenclatura y estructura	PDF	Pablo Otero
E-03	Criterios de Modelado BIM	PDF	Macarena Andrade
E-04	Protocolo coordinación semanal	PDF	Pablo Otero
E-05	Modelo federado del piloto	Nativo + visor web	Macarena Andrade
E-06	Registro de interferencias	Plataforma VIA-HABITA	Marcela Leyton
E-07	Registro de capacitación	PDF con firmas	Pablo Otero
E-08	Manual de replicación	PDF	Pablo Otero
E-09	Informe final con KPIs	PDF	Pablo Otero

Objetivo: Al terminar la Fase 1, Habita puede continuar sin INFRATEK. Los documentos son de Habita. Los procesos son de Habita. Marcela queda capacitada como dueña del sistema.

5. Equipo asignado

Persona	Rol	Dedicación
Marcela Leyton	BIM Champion / BIM Manager	Full-time — líder operacional
Macarena Andrade	Arquitecta Piloto	Apoyo en capacitación y coordinación
Pablo Otero	Sponsor + Lead	Aprobación de hitos, validación
Sergio Villanueva-Meyer	Principal Consultant INFRATEK	Liderazgo técnico, sesiones semanales
Equipo INFRATEK (3 pers.)	Soporte técnico	Codesarrollo, soporte remoto

6. Cronograma — 4 meses

MES 1 · Mayo 2026 — Setup y kickoff

Hito de cierre: E-01 BEP + E-02 Nomenclatura + plataforma operativa

MES 2 · Junio 2026 — Primera coordinación

Hito de cierre: E-05 Modelo federado + E-04 Protocolo + Notion migrado

MES 3 · Julio 2026 — Acompañamiento y capacitación

Hito de cierre: Panel KPIs activo + equipo obra capacitado

MES 4 · Agosto 2026 — Cierre y gate

Hito de cierre: Sistema operativo + Habita autónoma + Gate Go/No-Go

7. Métricas de resultado

Métrica	Hoy	Meta Mes 4
RFIs en proyecto piloto	~85 est.	< 50 (↓ 40%)
Interferencias detectadas pre-construcción	~0%	> 30%
Consultores entregando bajo estándar BIM	0 de 2	2 de 2
Personas de obra capacitadas	0	4+
Madurez BIM Habita	1.8 / 5.0	2.5 / 5.0
Documentos BIM base	0	9 entregables
Proyectistas evaluados con KPIs	0%	100%

Gate Go/No-Go Fase 2 — 6 criterios objetivos

- RFIs piloto < 50 (↓ 40% vs baseline)
- 8+ de 9 entregables aprobados por Pablo
- 2+ consultores entregando bajo estándar BIM
- 4+ personas usando modelo en obra
- VIA-HABITA activo con control de versiones
- Pablo da GO explícito

No se cobra la Fase 2 si los criterios mínimos no se alcanzan.

PARTE II — PLATAFORMA VIA-HABITA

VIA = Visualización · Integración · Automatización (metodología VDC Stanford 2025)

8. Qué es VIA-HABITA

VIA-HABITA es la plataforma CDE que reemplaza progresivamente PlanGrid, Notion y las comunicaciones informales (WhatsApp, email) con una solución unificada, codesarrollada con el equipo de Habita.

Módulo	Descripción	Reemplaza
Visor 2D	PDF con marcas, medición, calibración	PlanGrid
Visor 3D	IFC con propiedades y árbol de modelo	—
Dashboard RFIs	Seguimiento, vinculación al plano, KPIs	Excel + email
Panel proyectistas	KPIs pentagonales por consultor	—
Cartas Gantt	Carga desde MS Project vía CSV	MS Project (aislado)
Minutas	Registro estructurado con trazabilidad	Notion + WhatsApp
Estructura ISO 19650	WIP / SHARED / PUBLISHED / ARCHIVE	Carpetas dispersas
Agente Habi	IA conversacional (acceso Admin)	—
5 perfiles usuario	Admin, Coord BIM, Arq, Consultor, Visor	1 cuenta PlanGrid

9. Modelo de codesarrollo y propiedad

- Habita participa activamente en la definición de requerimientos y prioridades
- Habita tiene **todos los derechos de uso** de la plataforma desde el día uno
- Si Habita continúa sin INFRATEK, retiene código, datos y configuración
- Los datos son de Habita. Exportables en cualquier momento. Sin cláusula de retención

PARTE III — INVERSIÓN

10. Estructura de la inversión

Fase 1 — Implementación BIM + Codesarrollo VIA-HABITA (4 meses)

Componente	Valor de mercado	Incluido
Consultoría INFRATEK 4 meses (~50h, 3 ses/sem)	\$11,500	✓
Diseño y configuración VIA-HABITA a medida	\$5,000	✓ Incluido con la implementación
Migración Notion + PlanGrid	\$1,500	✓ Sin costo adicional
Desarrollo agente Habi	\$3,000	✓ Sin costo adicional
Estándares ISO 19650 + templates + BEP + 8 entregables	Incluido	✓
VALOR TOTAL ENTREGADO	\$21,000+	

Inversión Fase 1: USD \$12,500 (100% virtual)

Lo que Habita paga: \$12,500 por 4 meses de implementación BIM. **Lo que Habita recibe incluido:** \$5,000 de desarrollo de plataforma a medida. La suscripción de \$2,000/proyecto/año comienza recién en el Mes 6, cuando la plataforma esté lista y en producción.

11. Calendario de pagos — Contra entregables verificados

Proceso: INFRATEK entrega → Pablo/Marcela revisan (5 días hábiles) → Aprobación formal → Pago se libera.

Hito	Entregable verificable	Plazo	USD
H0 — Anticipo	Firma del acuerdo de servicios	Antes de iniciar	\$4,500
H1 — Setup	E-01 BEP + E-02 Nomenclatura + plataforma	Fin Mes 1	\$3,000
H2 — Modelos	E-05 Modelo federado + E-04 Protocolo	Fin Mes 2	\$2,500
H3 — Cierre	E-08 Manual + E-09 KPIs + hand-off	Fin Mes 4	\$2,500
		TOTAL	\$12,500

12. Suscripción VIA-HABITA (a partir del Mes 6)

Durante los Meses 1–5, INFRATEK diseña, desarrolla y configura VIA-HABITA a medida de Habita. La suscripción aplica a partir del Mes 6, una vez en producción.

Concepto	Detalle
Precio	\$2,000 por proyecto activo / año

Concepto	Detalle
Usuarios	ILIMITADOS
Almacenamiento	Ilimitado
Agente Habi	Incluido (acceso Admin)
Soporte	24/7 críticos, < 4h respuesta
Plan Enterprise	10+ proyectos = \$1,600/proyecto (20% descuento)

13. Comparativo económico (50 usuarios, 6 proyectos)

Plataforma	Modelo	Costo anual	Ilimitados
VIA-HABITA	Por proyecto	\$12,000	SÍ
Autodesk Build/Forma	Por usuario	\$81,250	NO
Procore	Por volumen	\$15,000–\$25,000	SÍ
Trimble Connect	Por usuario	\$7,800	NO
Fieldwire (Hilti)	Por usuario	\$23,400	NO
Dalux	Híbrido	\$25,000–\$60,000	NO
Oracle Aconex	Por valor proyecto	\$50,000–\$150,000	SÍ
PlanGrid+Notion (actual)	Combinado	\$29,400	NO

VIA-HABITA es 6.8x más económico que Autodesk Build para el mismo alcance.

14. Hoja de ruta

Fase	Período	Enfoque	Resultado
Fase 1 (esta propuesta)	May–Ago 2026	Fundaciones + VIA-HABITA + 1 piloto	Base firme, equipo capaz
Fase 2	Sep–Dic 2026	Expansión: 3+ proyectos	ROI documentado
Fase 3	2027	Madurez: todos en VIA-HABITA	Habita = referencia BIM

15. Próximos pasos

#	Acción	Responsable	Fecha
1	Seleccionar proyecto piloto	Pablo Otero	Esta semana
2	Presentación al directorio	Pablo Otero	Próxima semana
3	Aprobación + anticipo USD \$4,500	Directorio	Antes 10 mayo
4	Firma acuerdo de servicios	Habita + INFRATEK	10–15 mayo
5	Marcela arranca como BIM Champion	Habita	Lunes 28 abril
6	Inicio Fase 1	Sergio + equipo	Semana 18 mayo

16. Aceptación

Para dar inicio a la Fase 1:

- ■ Email de aprobación a sergio@infratek.ai
- ■ Transferencia anticipo USD \$4,500
- ■ Confirmación del proyecto piloto seleccionado
- ■ Confirmación de Marcela Leyton dedicada full-time como BIM Champion

Esta propuesta es válida por cinco (5) semanas. Vence el 31 de mayo de 2026.

Atentamente,



Sergio Villanueva-Meyer

Principal Consultant · INFRATEK LLC
sergio@infratek.ai · +1 551 430 9185