

STOIC.

Portafolio Ejecutivo de Servicios

Estudio de Arquitectura.

www.stoicatelier.mx

+52 81 23200445

- 2025 -

LA ARQUITECTURA QUE GENERA VALOR

En STOIC creemos en hacer arquitectura que funcione, emocione y trascienda. Arquitectura que no solo responde a un programa, sino que genera experiencias, conecta con su contexto y deja huella. Acompañamos a inversionistas, marcas y gobiernos a tomar decisiones conscientes, informadas y transformadoras. Porque para nosotros, diseñar es construir el futuro con intención.

Lo que nos mueve...

Creemos que la arquitectura debe ser precisa, útil y consciente. No diseñamos por ego, sino para transformar la vida de las personas y el valor de los entornos. Desde una casa hasta un master plan urbano, cada decisión proyectual responde a datos, contexto y propósito.

Lo que nos hace diferentes...

- Utilizamos BIM para eliminar la incertidumbre y las sorpresas en cada etapa de tu proyecto.
- Con Eval PRO, tu inversión se transforma en una decisión inteligente y rentable.
- Con Unreal Engine, caminas por tu proyecto, asegurando que cada detalle es perfecto.
- Somos especialistas en identidad de marca, para que tu arquitectura eleve la historia de tu negocio.
- Con nuestra consultoría, convertimos tu visión en un modelo de negocio viable y próspero.



ARQ. OBED MARTÍNEZ
FOUNDER



ARQ. ULISES AVILA PATTERSON
CEO



LDI. DIANA CASTRO
BRAND & INTERIOR
DIRECTOR



ARQ. LEOPOLDO ARZOLA
ANALYSIS & PLANNING
DIRECTOR



LIC. ALEJANDRO RUELAS
FINANCIERO



ARQ. ROCÍO RUIZ
PROJECT MANAGER



LDI. PAMELA TAMEZ
INTERIOR DESIGNER



ARQ. LAURA DÍAZ
JR ARCHITECT

Una Red De Excelencia

Nuestras alianzas estratégicas son el pilar de nuestro crecimiento y alcance. Colaboramos con una selecta red de constructores, desarrolladores y consultores de prestigio, lo que nos permite trascender fronteras geográficas y ofrecer soluciones especializadas en cada proyecto.

Estas colaboraciones no solo amplían nuestra presencia en puntos clave del país, sino que garantizan que cada proyecto se beneficie de un equipo multidisciplinario y una experiencia de alto nivel. Juntos, creamos proyectos que no solo cumplen, sino que superan las expectativas, asegurando la máxima calidad, innovación y un valor excepcional en cada rincón de México.



Diseñamos con propósito. Ejecutamos con precisión.

En Stoic Atelier, cada proyecto se construye sobre una metodología que integra análisis estratégico, tecnología avanzada y diseño con intención. Nuestro proceso es iterativo, colaborativo y adaptado al contexto de cada cliente.

1 | Diagnostico Estratégico

Entendemos el terreno, el mercado y las metas del cliente. Evaluamos la viabilidad del proyecto desde una perspectiva comercial, normativa y arquitectónica.

2 | Evaluación del Proyecto (EVALPRO)

Aplicamos nuestra herramienta propietaria para analizar el ROI, TIR, escenarios de venta, riesgos, estudiamos el mercado y planteamos estrategias óptimas. Convertimos ideas en modelos rentables.

3 | Diseño Integral BIM

Desarrollamos el proyecto arquitectónico bajo metodología BIM, asegurando coordinación total entre arquitectura, ingenierías y obra.

4 | Visualización Inmersiva (VR/AR)

Creamos recorridos interactivos en Unreal Engine que permiten vivir el proyecto antes de construirse, optimizando decisiones de diseño y venta.

5 | Coordinación Ejecutiva

Entregamos proyectos listos para construirse, con planos y especificaciones ejecutivas alineadas a estándares técnicos y normativos.

6 | Supervisión Arquitectónica

Acompañamos la ejecución para garantizar calidad, precisión y cumplimiento conforme a los planos y estándares de Stoic.

I	ARQUITECTURA INTEGRAL BIM
II	EVALUACIÓN DE PROYECTOS
III	IDENTIDAD ARQUITECTÓNICA
IV	VR & AR INMERSIVOS
V	COORDINACIÓN MEP BIM
VI	CONSULTORÍA ESTRATÉGICA

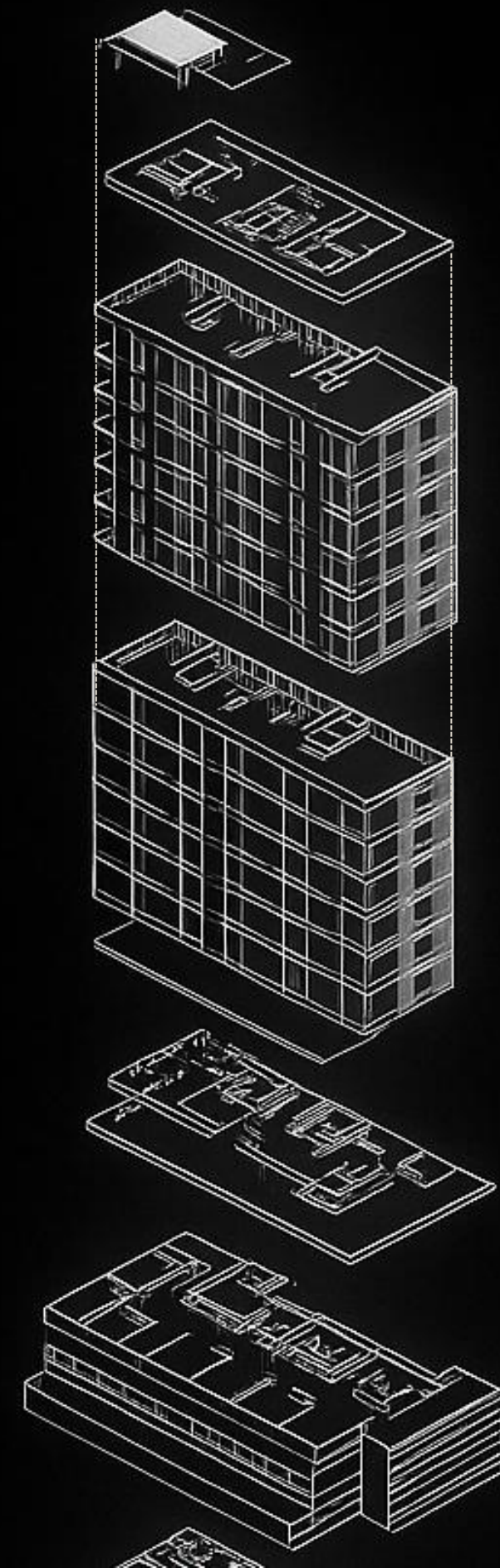
I

ARQUITECTURA INTEGRAL BIM

Diseñamos proyectos arquitectónicos desde la concepción hasta la entrega ejecutiva utilizando metodología BIM. Esto nos permite garantizar trazabilidad en cada decisión, optimizar tiempos, coordinar con ingenierías y reducir errores en obra. Cada proyecto se adapta a su contexto urbano, normativo y financiero, con un enfoque funcional, estético y estratégico.

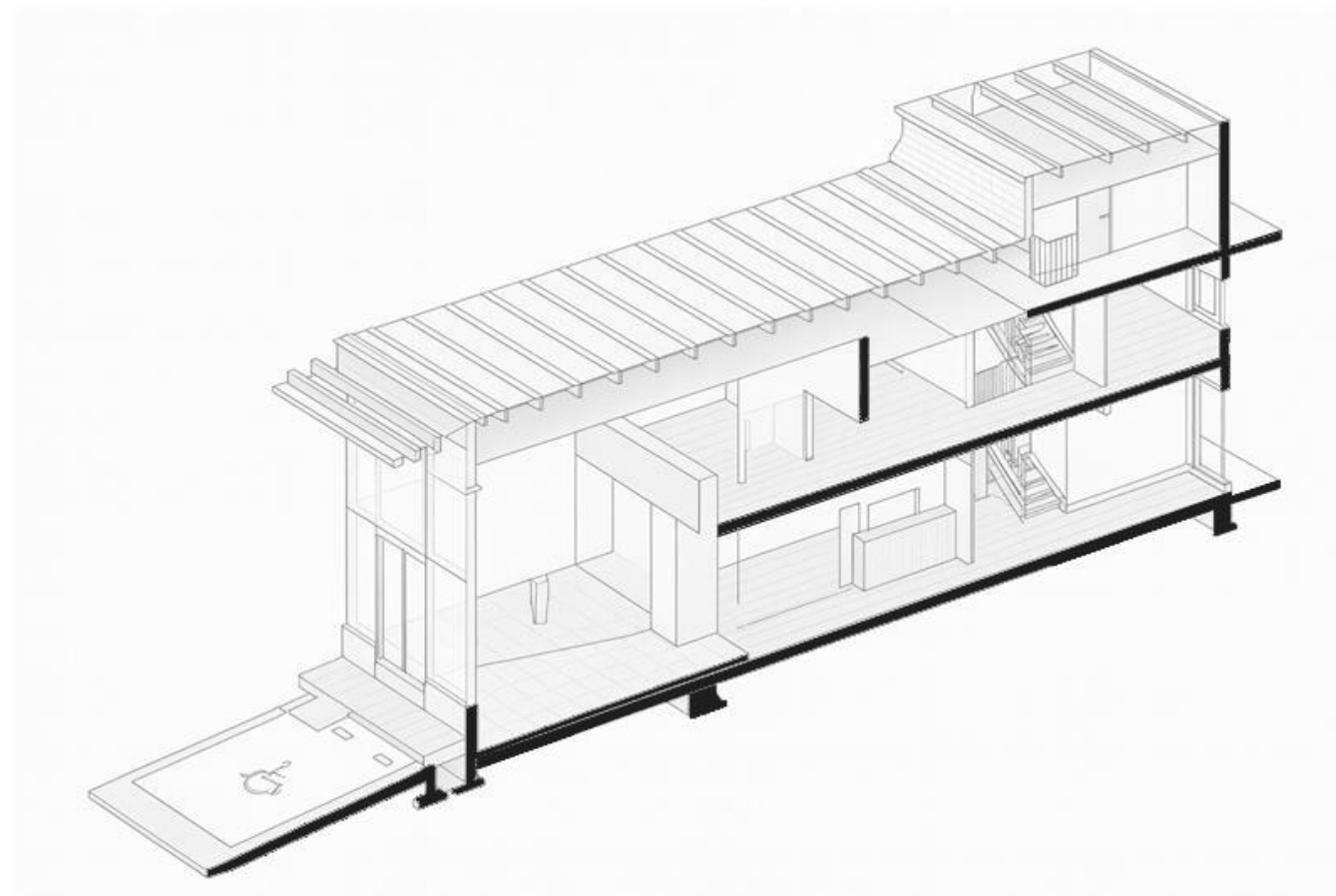
Ideal para:

- Desarrolladores que requieren un proyecto completo, bien estructurado y ejecutable.
- Empresas o particulares que buscan diseño + ejecución técnica con precisión.
- Clientes que quieren minimizar errores y retrabajos en obra.



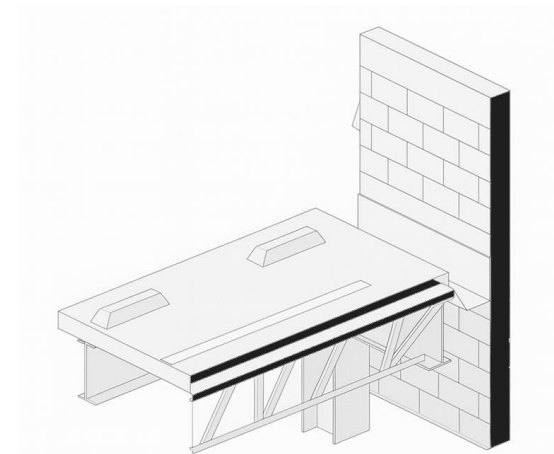
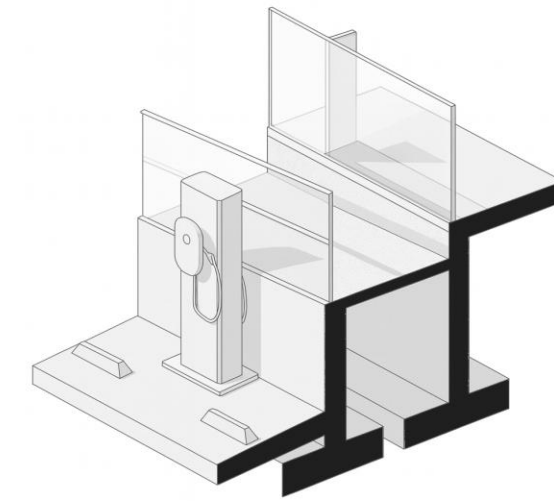
Sección Arquitectónica

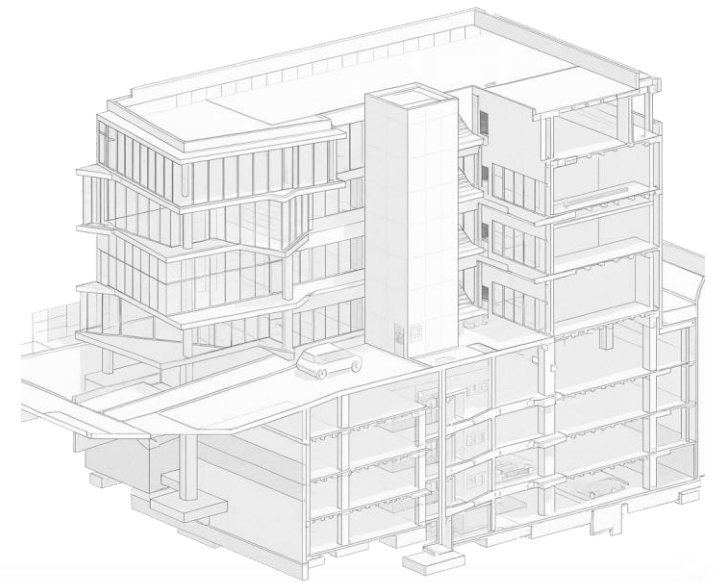
Mercedes Benz Chihuahua
Proyecto Arquitectónico



Isométricos de detalle

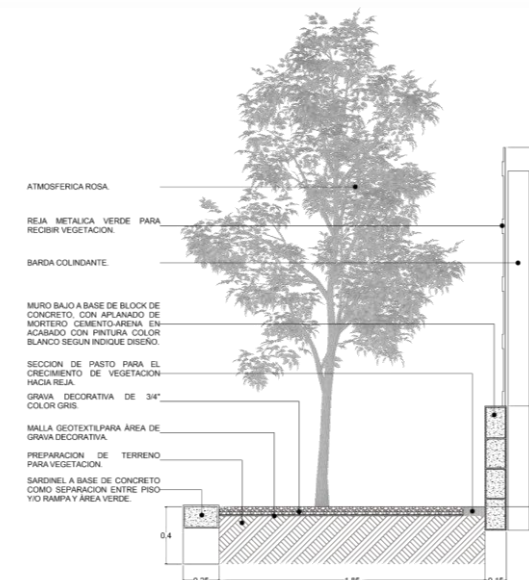
Mercedes Benz Chihuahua
Proyecto Arquitectónico

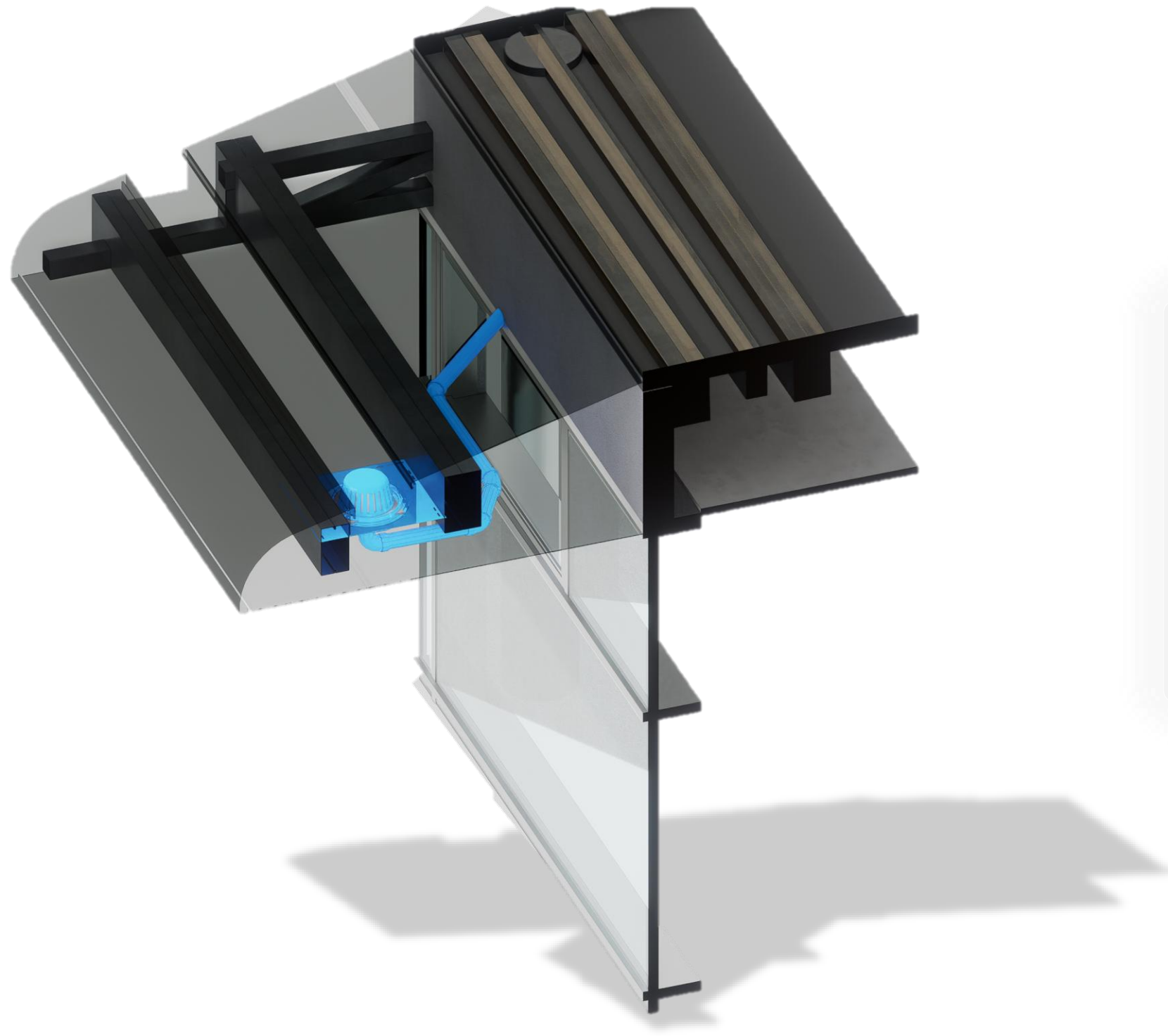




Arquitectura Inteligente Arquitectura Integral Bim

Un espacio donde arquitectura, ingenierías, tiempos y costos dialogan en tiempo real. Al detectar interferencias antes de construir y vincular decisiones con planos, cantidades y cronogramas, BIM reduce retrabajos, acorta plazos y eleva la precisión.

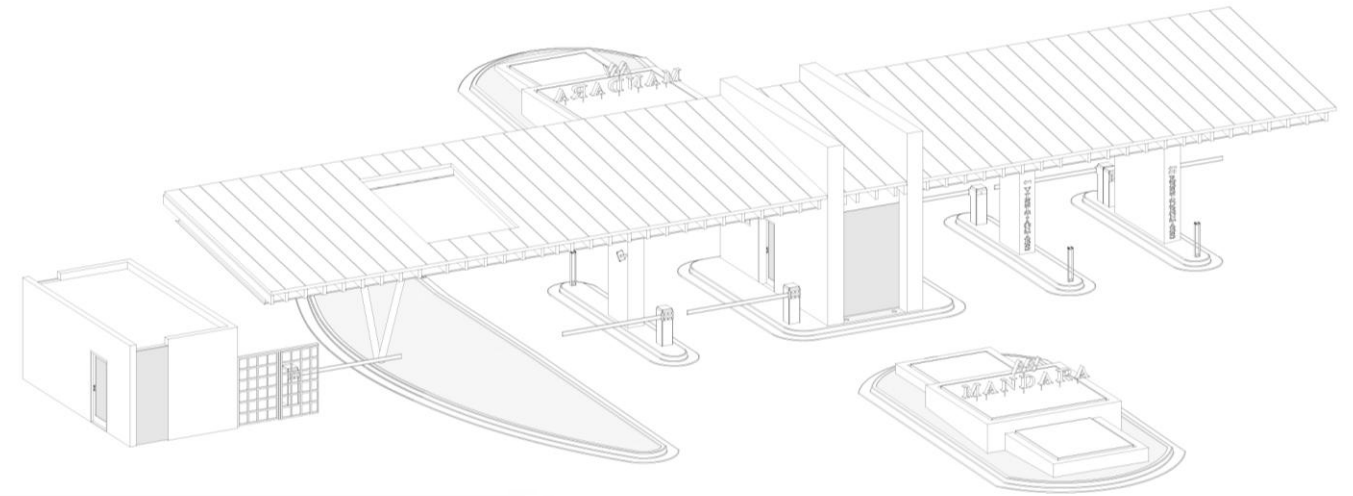




Una Replica Digital Metodología BIM

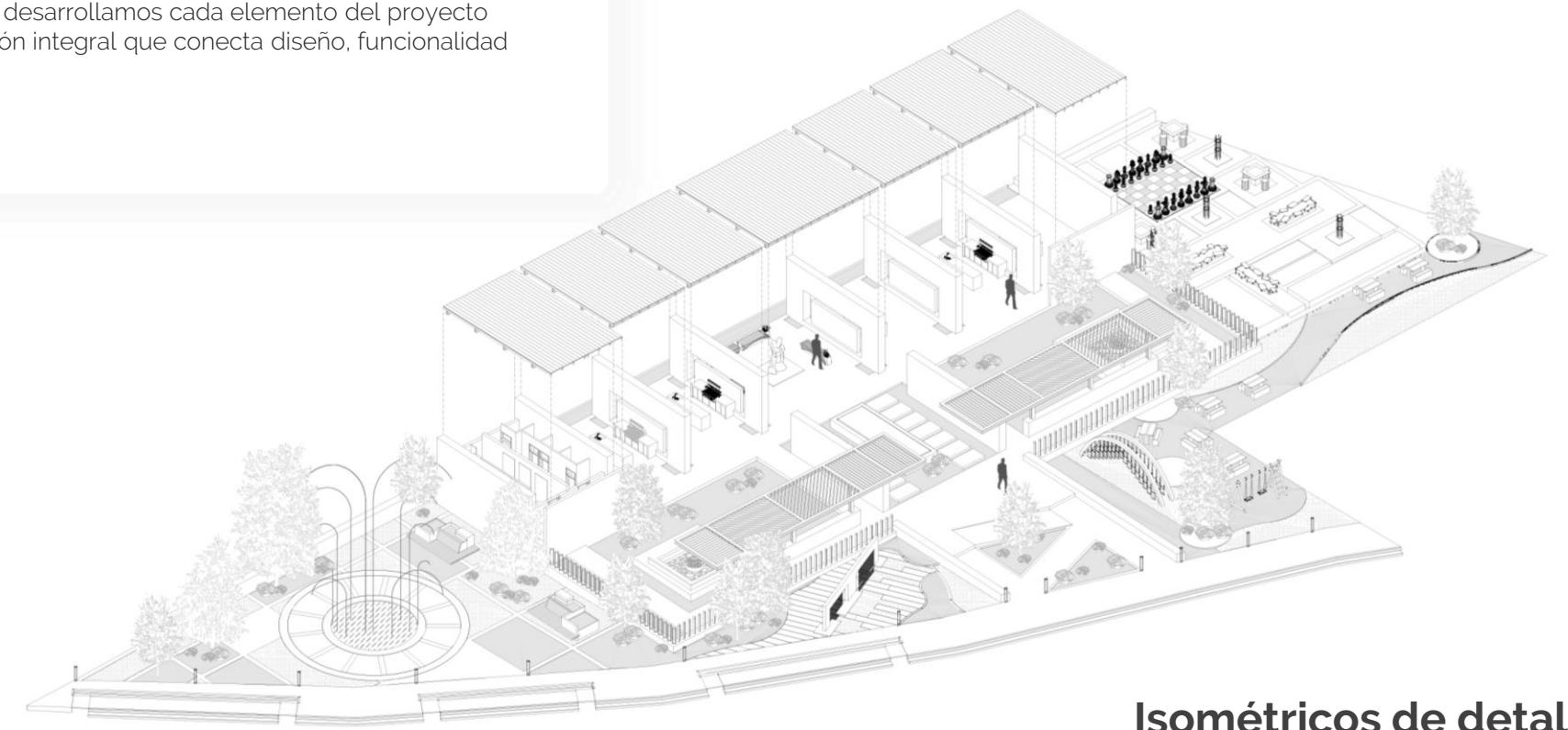
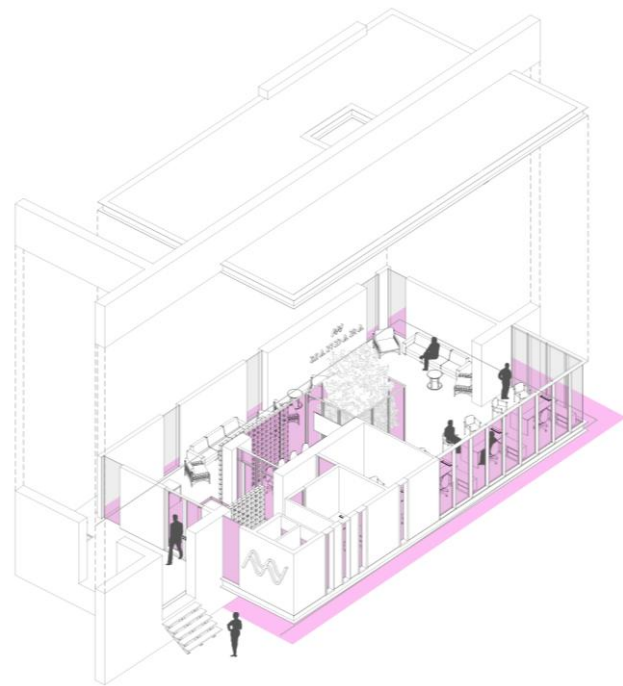
BIM (Building Information Modeling) es el gemelo digital de tu proyecto. Este modelo inteligente no solo es en 3D, sino que contiene toda la información de la construcción. Con esta herramienta, podemos detectar y resolver conflictos de manera virtual, mucho antes de que se conviertan en errores costosos en la obra. BIM te da el control total sobre tu inversión, asegurando que tu proyecto se ejecute de forma eficiente, a tiempo y dentro del presupuesto.



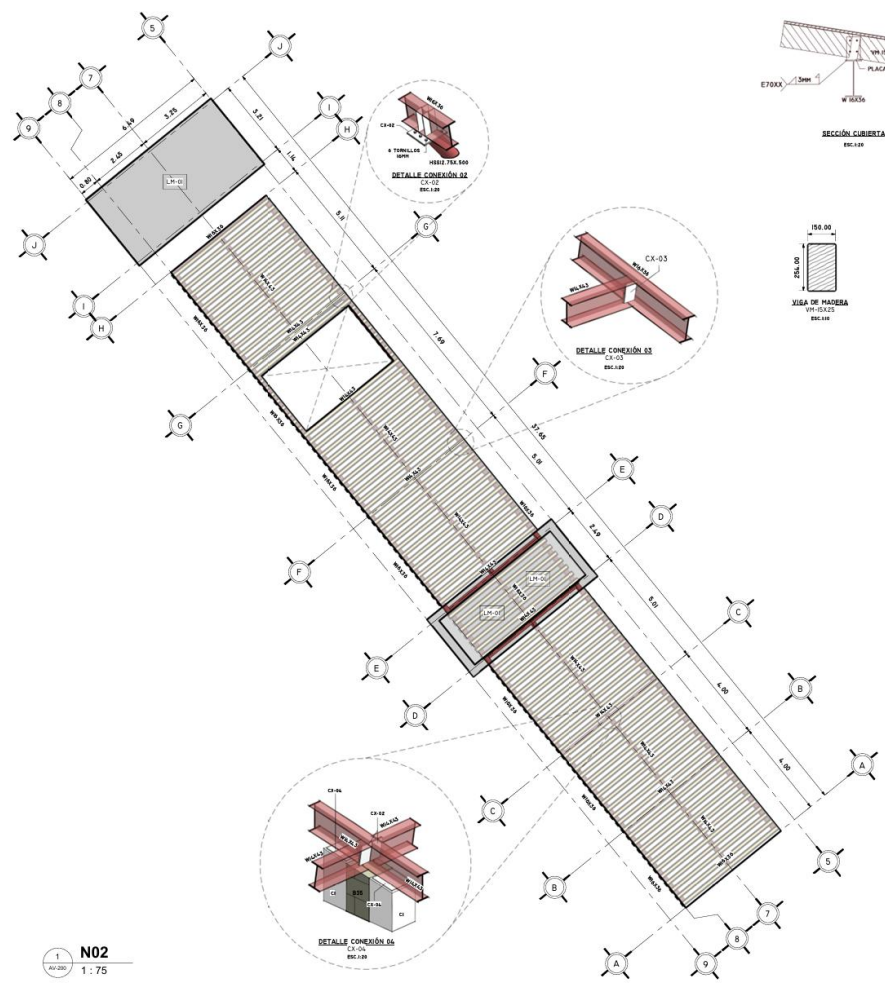


Precisión Arquitectónica En cada elemento

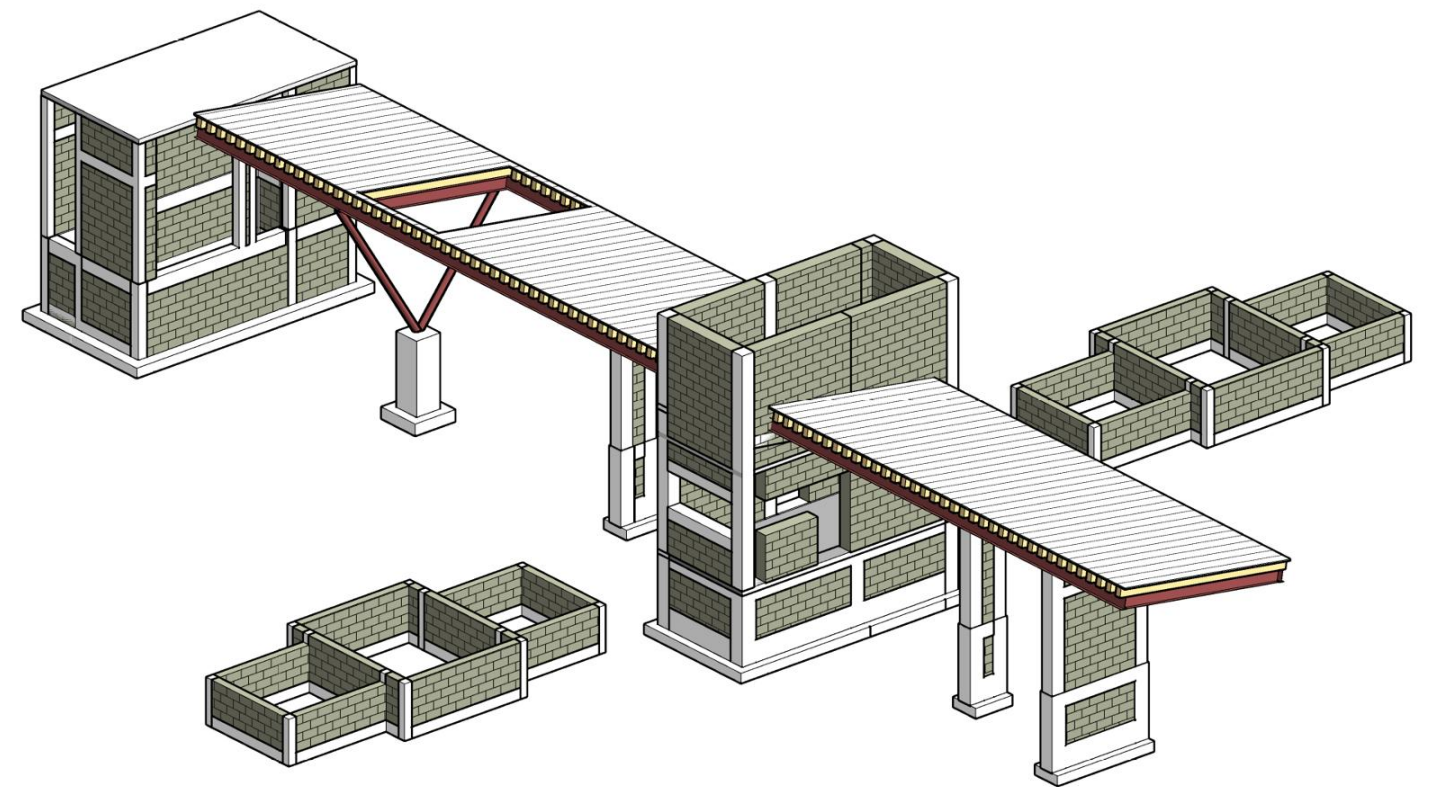
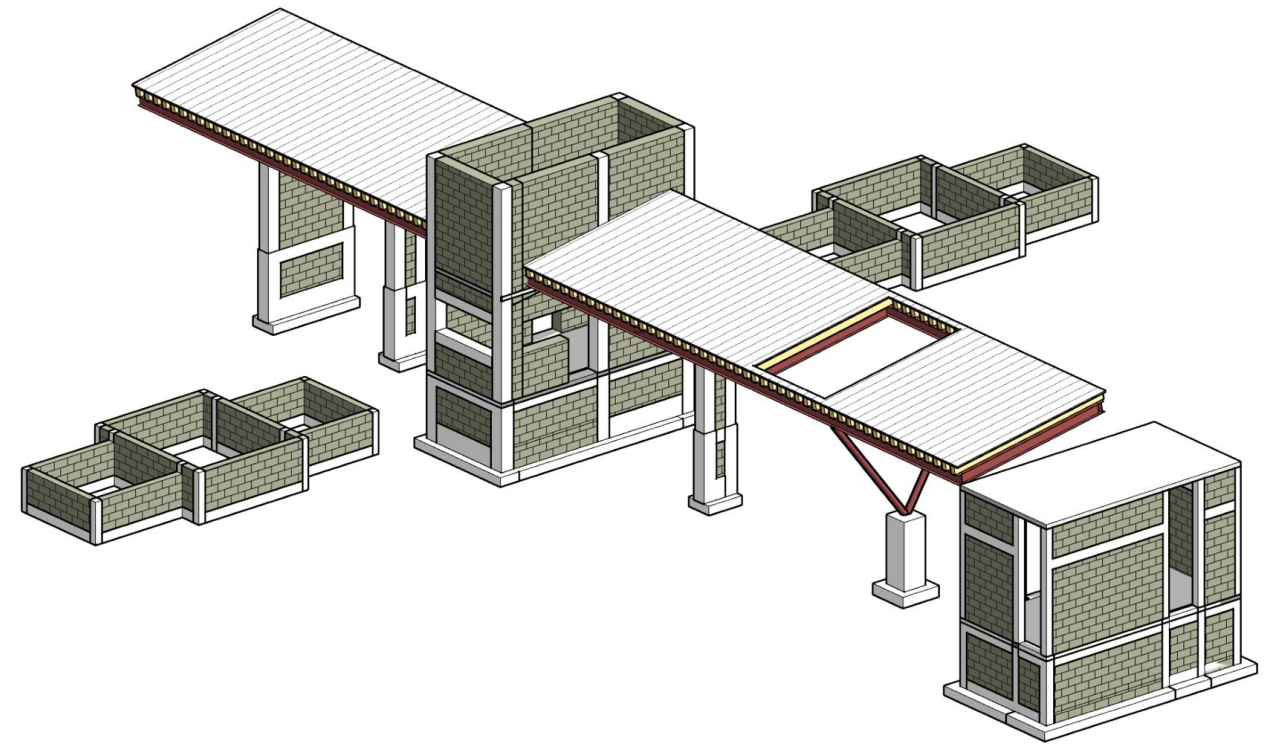
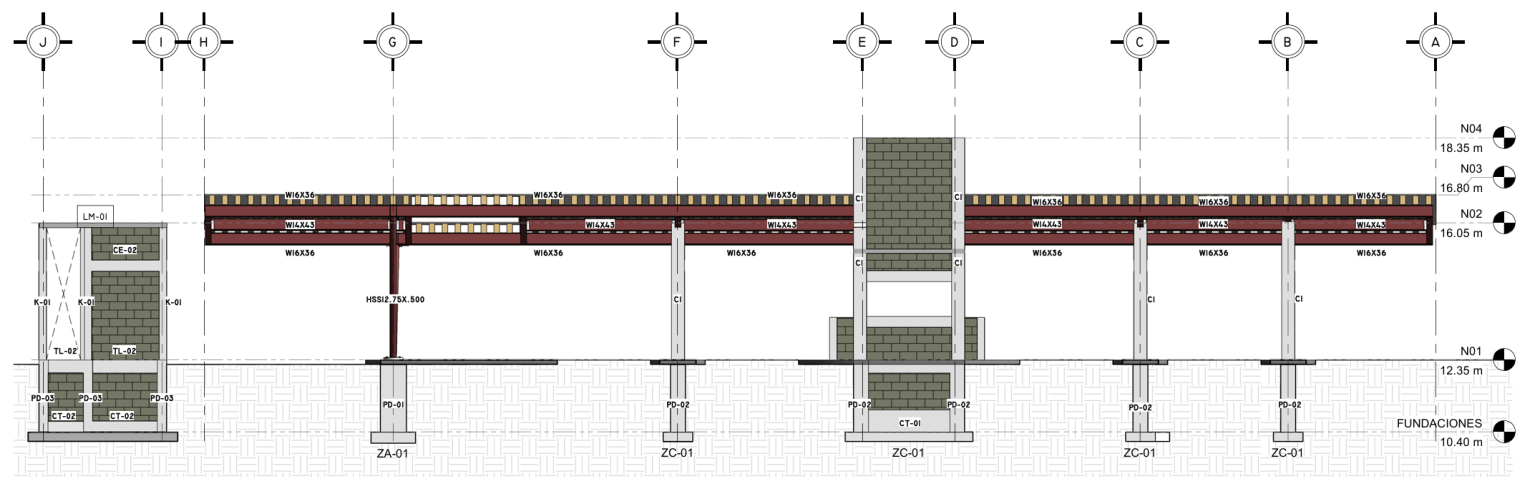
Arquitectura que se piensa, se modela y se construye desde la esencia hasta el último detalle. A través de BIM desarrollamos cada elemento del proyecto con honestidad técnica y una visión integral que conecta diseño, funcionalidad y construcción real.



Isométricos de detalle



N02
1:75





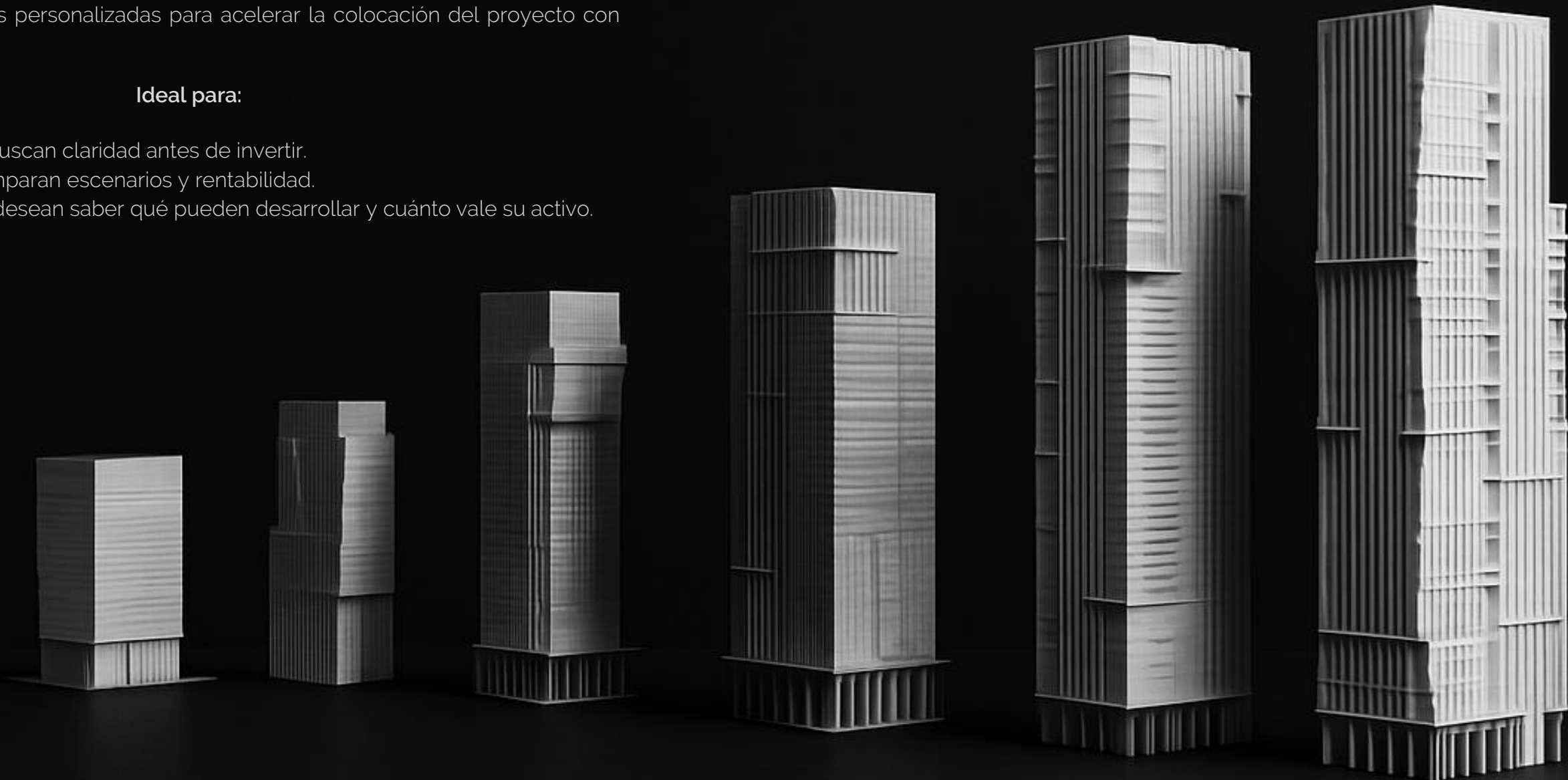
II

EVALUACIÓN DE PROYECTOS

Herramienta estratégica propietaria para evaluar la viabilidad financiera, normativa y operativa de proyectos inmobiliarios. Integra análisis de terreno, estudios de mercado detallados y diagnóstico normativo para definir los usos óptimos según oferta, demanda y contexto urbano. Ofrecemos un servicio integral que acompaña al desarrollador desde la etapa estratégica hasta la comercial: entregamos una visión clara del ROI, sensibilidad de precios, comparativos, riesgos clave y escenarios de absorción. Además, desarrollamos materiales interactivos como renders, recorridos virtuales y landing Pages personalizadas para acelerar la colocación del proyecto con inteligencia y enfoque.

Ideal para:

- Desarrolladores que buscan claridad antes de invertir.
- Inversionistas que comparan escenarios y rentabilidad.
- Dueños de tierra que desean saber qué pueden desarrollar y cuánto vale su activo.



Condo - Hotel

KAY- Playa del Carmen
Evaluación de Proyecto -Proyecto Arquitectónico



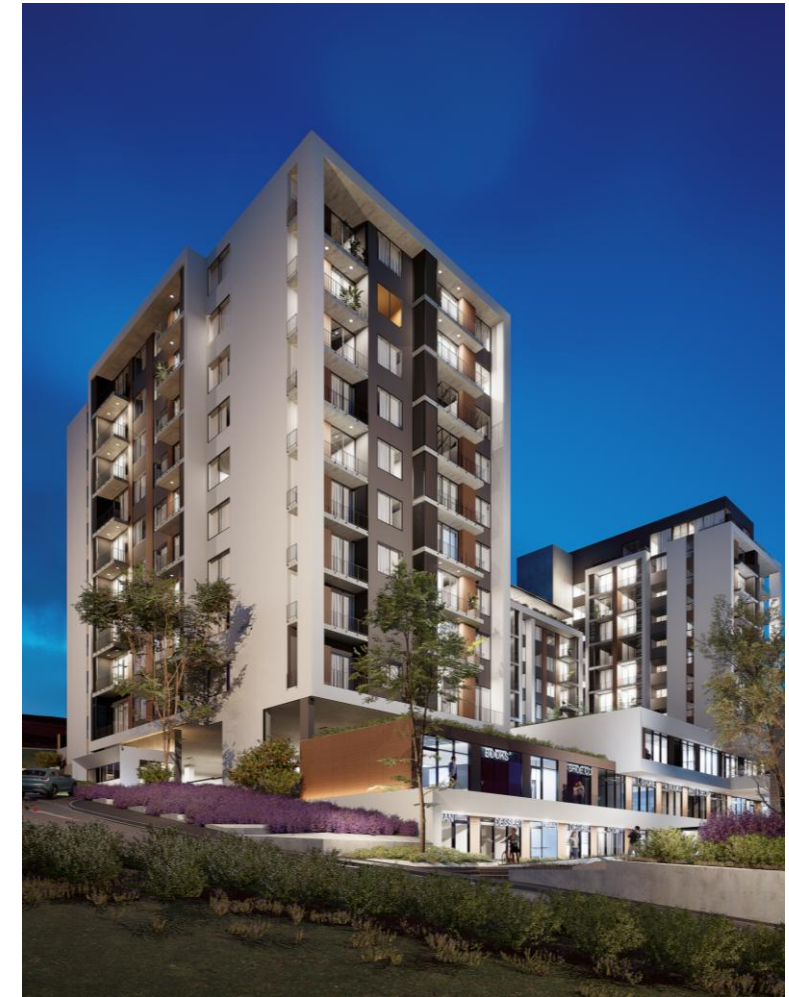
Desarrollo Comercial

El Fuerte Bacalar
Evaluación de Proyecto -Proyecto Arquitectónico

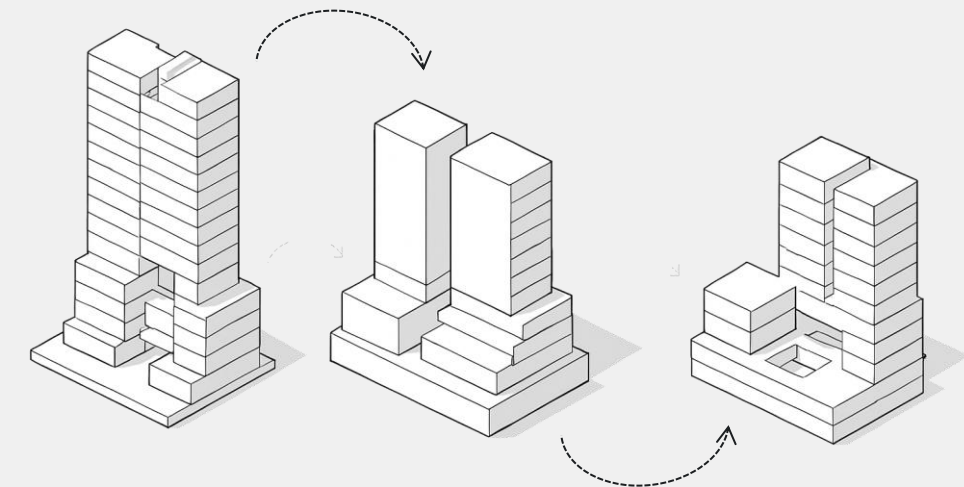
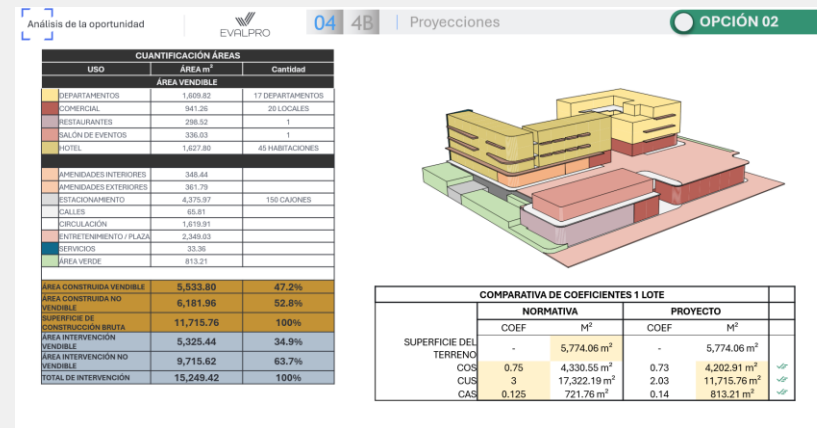
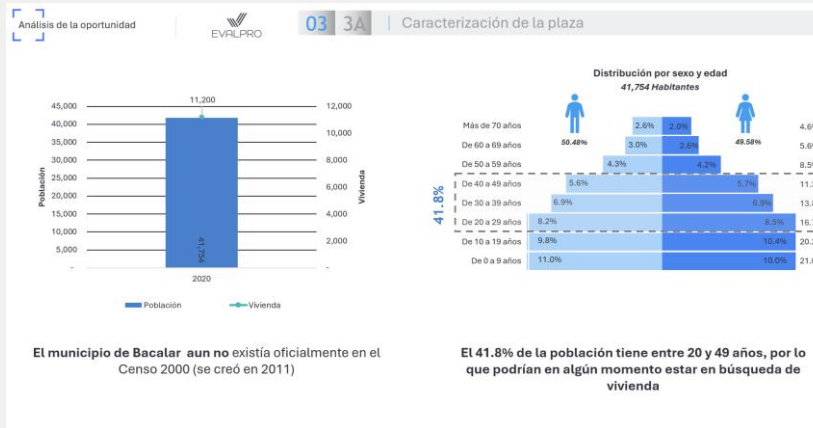
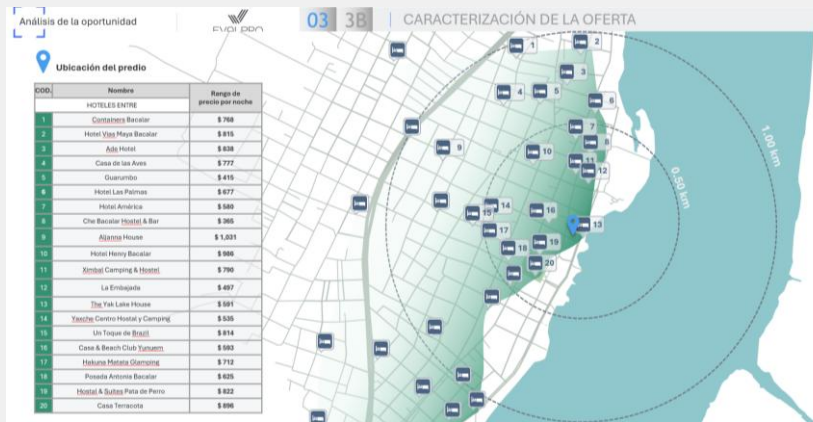


Usos Mixtos

Bruma Queretaro
Evaluación de Proyecto -Proyecto Arquitectónico



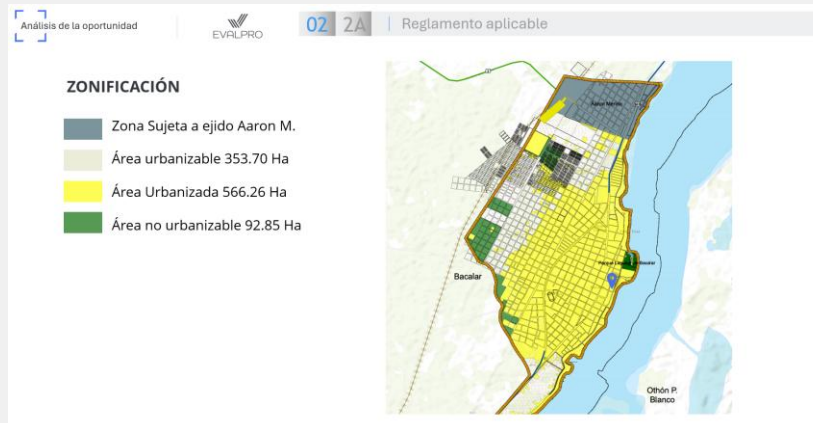




Herramienta Estratégica

Evaluación de proyectos

Nuestra herramienta estratégica es la brújula que transforma la incertidumbre en claridad. Al integrar factores financieros, normativos y de mercado, ofrece a los desarrolladores una visión precisa del potencial de cada proyecto, revelando riesgos y oportunidades antes de invertir. No solo define la viabilidad, sino que impulsa la comercialización con recursos visuales e interactivos que convierten números y proyecciones en confianza y atracción real para inversionistas y clientes.



02 2A | Reglamento aplicable

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA CU (Centro Urbano)

Densidad 10 Vv/Ha y 125.07/m²

Lineamientos: COS 0.75, CUS 3.00, CAS 0.125, Altura 12 metro 4 niveles

Uso de suelo	Clave	Densidad	COS	Área libre	CUS	CAS (*)	ALTURA
							Niveles / Metros
Habitacional	H	30 hab/ha 10 viv/ha	70%	30%	2.80	50%	4 / 12.00
Mixto Compatible	M	30 hab/ha 10 viv/ha	70%	30%	2.80	50%	4 / 12.00
Corredor Urbano	C	30 hab/ha 10 viv/ha	75%	25%	3.00	50%	4 / 12.00
Centro Urbano	C	30 hab/ha 10 viv/ha	75%	25%	3.00	50%	4 / 12.00
Turístico	T	30 hab/ha 10 viv/ha (*)	65%	35%	2.60	60%	4 / 12.00
Zona de Salvaguarda	Zs	No aplica	5% (*)	95%	0.05	95%	1 / 3.00

Nota y aclaraciones:
 *1.- El CAS no podrá ser inferior a 0.00 m2 de superficie.
 *2.- Densidad turística media de acuerdo con el Art. 19 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.
 *3.- Permite un COS máximo de 5% que podrá ser utilizado para instalaciones complementarias para la función principal de la zona de salvaguarda y para su aprovechamiento público, como por ejemplo: sanitarios, centros de recepción, áreas para herramientas e equipos, y otros similares.
 *4.- Permite la construcción de algunos andenes, circulaciones y espacios con pavimentos impermeables, siempre y cuando sea justificada con motivo de accesibilidad universal para todos los usuarios. Sin embargo, preferentemente las superficies se conformarán con materiales permeables.

PREMIO Y CASTIGO / COMERCIAL

Concepto	Ingreso Total	2024	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Total Inversión
HOTEL	\$277,527,527	\$0	\$1,137,491	\$2,375,375	\$3,474,390	\$7,447,390	\$28,563,260	\$29,566,094	\$31,562,843	\$32,611,230	\$33,615,943	\$34,619,360	\$35,621,910	\$1,000,000,000
SALÓN DE EVENTOS	\$67,093,361	\$0	\$0	\$6,891,967	\$6,710,266	\$6,990,234	\$6,384,281	\$6,839,621	\$6,186,550	\$6,533,217	\$11,153,864	\$11,634,000	\$12,084,019	\$1,000,000,000
RESTAURANTE	\$14,937,089	\$0	\$0	\$1,291,686	\$1,273,702	\$1,337,367	\$1,404,290	\$1,474,460	\$1,533,440	\$1,594,796	\$1,658,577	\$1,724,900	\$1,793,917	\$1,000,000,000
Total de ingresos rentas	\$379,618,056	\$0	\$0	\$20,161,054	\$27,269,472	\$31,762,229	\$37,239,933	\$39,217,650	\$40,699,607	\$42,262,647	\$45,223,671	\$47,171,771	\$48,913,822	\$1,000,000,000
DEPARTAMENTOS	\$39,190,226	\$21,126,867	\$46,189,970	\$29,843,354	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,000,000,000
LOCALS COMERCIALES	\$64,673,711	\$79,462,000	\$38,375,004	\$6,130,367	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,000,000,000
Total de ingresos venta	\$163,833,877	\$64,588,447	\$90,045,059	\$36,178,971	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,000,000,000
INGRESO TOTAL	\$543,452,333	\$64,588,447	\$90,045,059	\$67,941,399	\$31,762,229	\$37,239,933	\$39,217,650	\$40,699,607	\$42,262,647	\$45,223,671	\$47,171,771	\$48,913,822	\$48,913,822	\$1,000,000,000

Concepto	Ingreso Total	2024	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Total Inversión
HOTEL	\$1,136,026,469	\$0	\$0	\$6,480,457	\$6,420,390	\$6,716,971	\$11,213,599	\$10,206,400	\$10,271,290	\$10,776,790	\$11,096,594	\$11,702,148	\$12,993,223	\$1,000,000,000
LOCALS COMERCIALES	\$180,033,899	\$0	\$0	\$7,490,262	\$11,576,967	\$15,573,024	\$16,342,369	\$20,536,262	\$21,621,961	\$22,153,361	\$24,906,262	\$24,906,262	\$24,906,262	\$1,000,000,000
HOSTAL	\$111,634,140	\$0	\$0	\$6,866,687	\$6,737,867	\$6,737,867	\$10,322,139	\$10,386,240	\$11,386,158	\$11,345,168	\$12,545,624	\$13,172,965	\$13,622,663	\$1,000,000,000
Total de ingresos rentas	\$1,427,694,508	\$0	\$0	\$20,837,811	\$24,735,624	\$29,028,868	\$38,152,966	\$37,125,621	\$38,152,966	\$42,767,913	\$45,444,843	\$49,621,955	\$52,622,148	\$1,000,000,000
DEPARTAMENTOS	\$375,500,000	\$3,129,167	\$37,500,000	\$20,084,722	\$14,736,111	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,000,000,000
Total de ingresos venta	\$753,194,508	\$3,129,167	\$37,500,000	\$20,084,722	\$14,736,111	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,000,000,000
INGRESO TOTAL	\$2,180,889,016	\$3,129,167	\$75,000,000	\$49,113,590	\$38,871,735	\$38,152,966	\$38,152,966	\$38,152,966	\$38,152,966	\$42,767,913	\$45,444,843	\$49,621,955	\$52,622,148	\$1,000,000,000





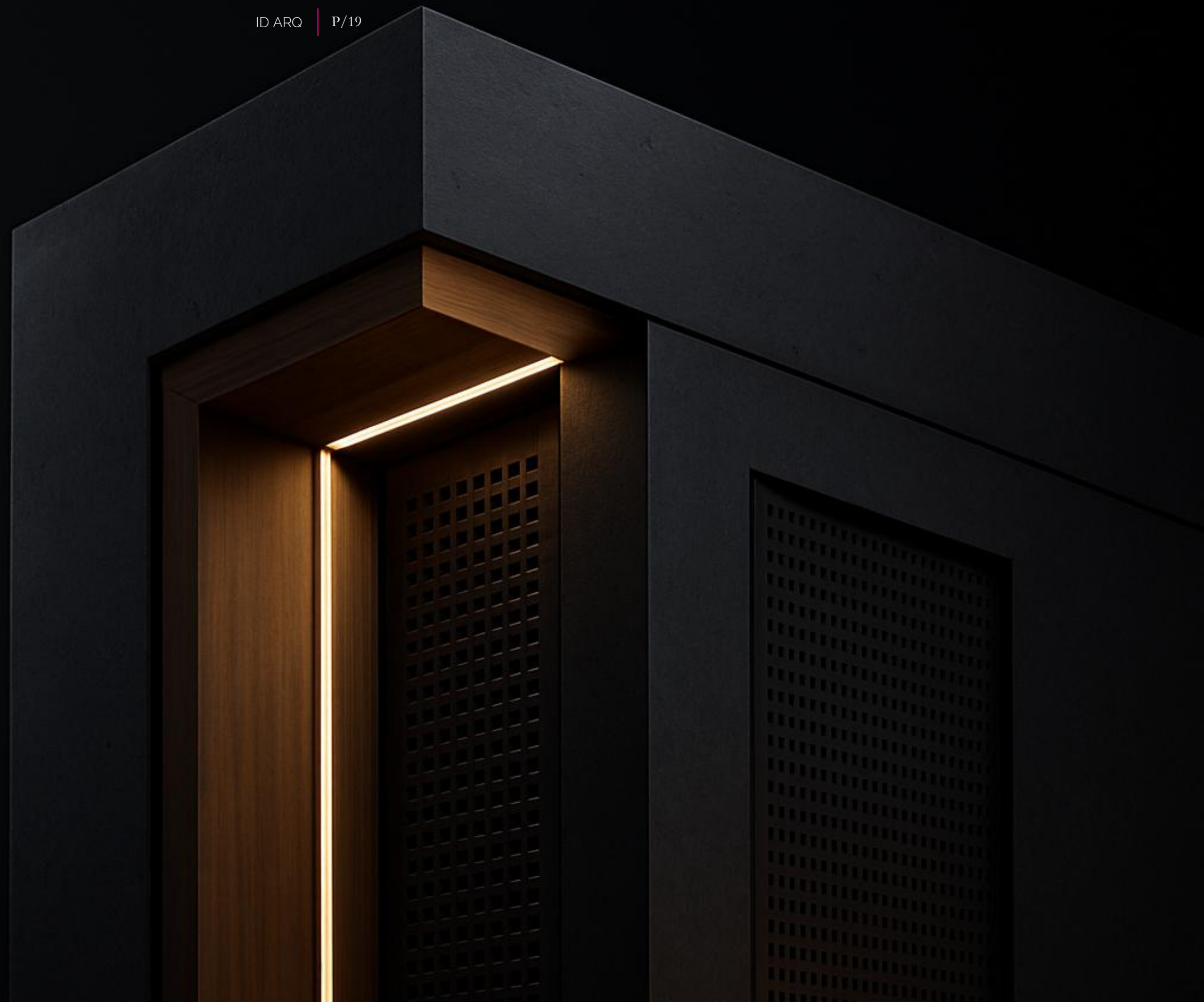
III

IDENTIDAD ARQUITECTÓNICA

Desarrollamos espacios comerciales que traducen la identidad de una marca en arquitectura. Creamos conceptos y proyectos ejecutivos de interiorismo alineados con los valores, lenguaje visual y experiencia del usuario, estandarizando la imagen corporativa de empresas como restaurantes, agencias, bancos, oficinas o retail que buscan coherencia en su expansión.

Ideal para:

- Marcas en crecimiento que abren nuevas sucursales.
- Franquicias que desean estandarizar su experiencia arquitectónica.
- Empresas que buscan un espacio que hable su lenguaje de marca.



Agencia Automotriz

Mercedes Benz Chihuahua & Ciudad Juarez
Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo BIM



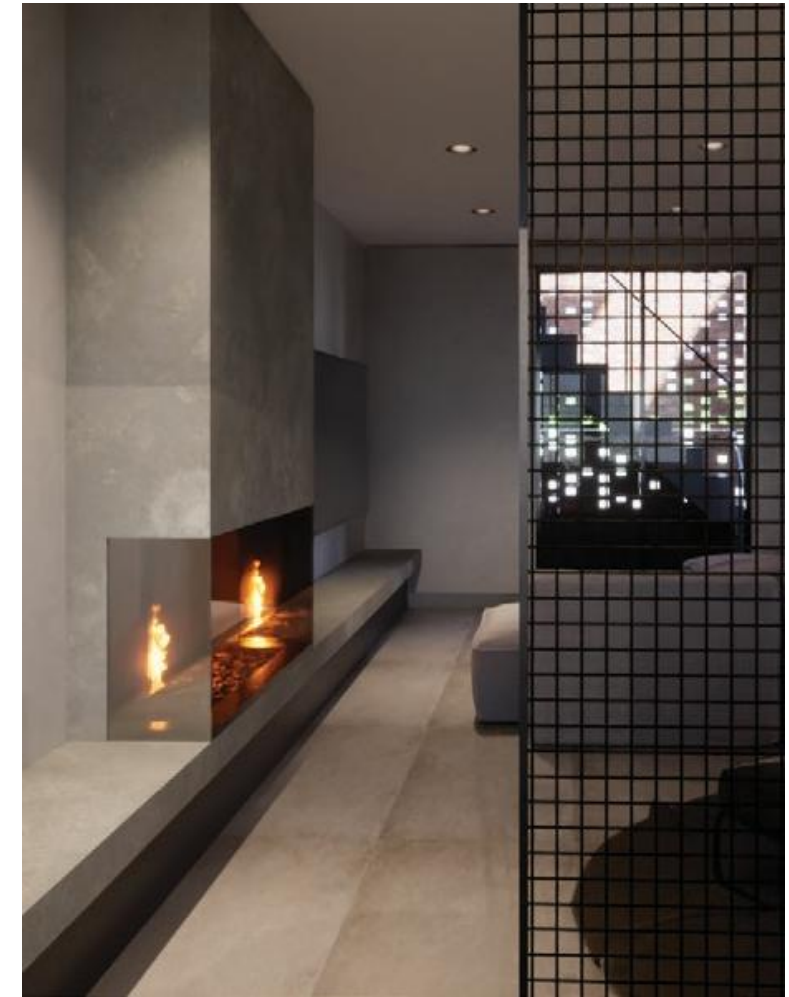
Departamentos

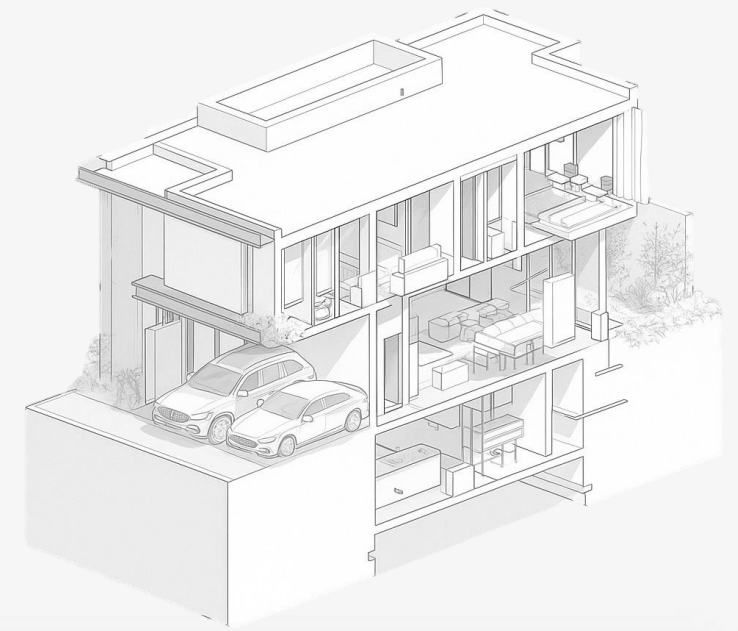
Vento Interiores MTY
Proyecto Arquitectónico - Ejecutivo BIM



Casa Unifamiliar

VR House CDMX
Arquitectura de Marca e Interior





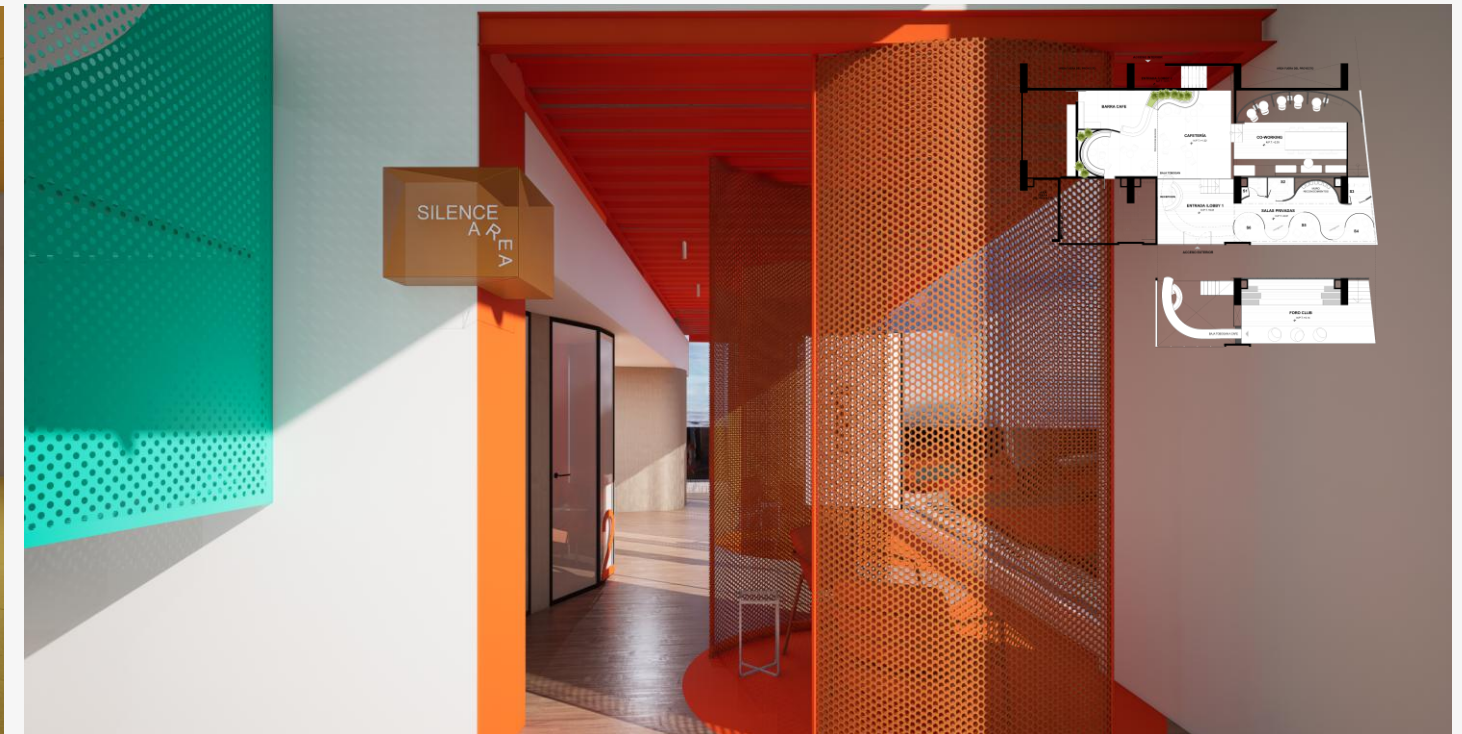
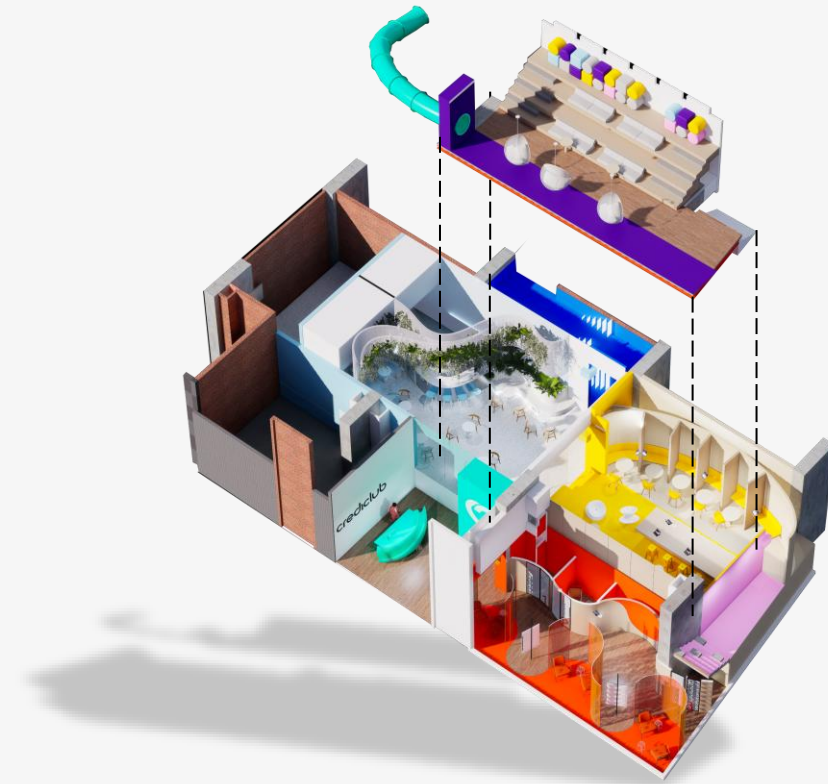
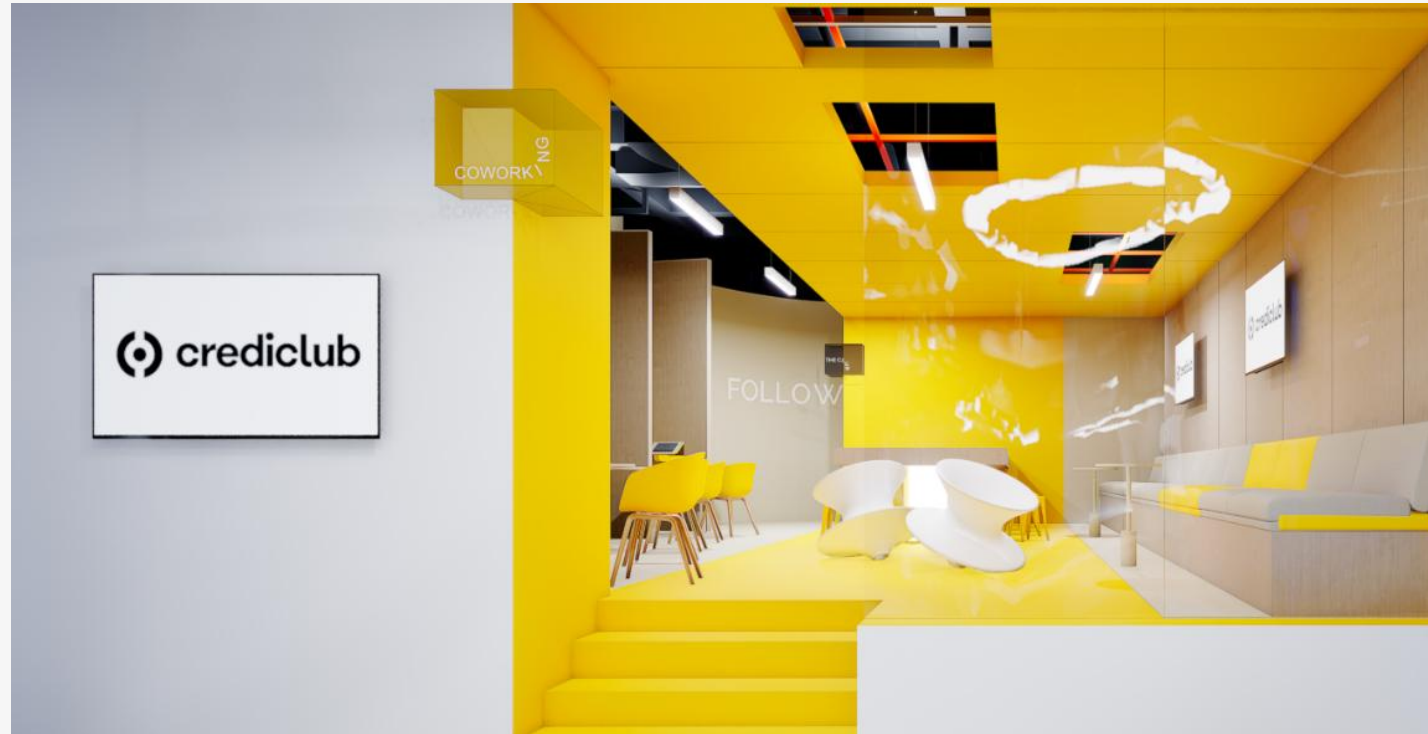
Transformando Espacios

Diseño de Interiores

Servicio de diseño de interiores integral especialmente diseñado para transformar tus espacios interiores en un hogar, convirtiendo tu visión en una realidad. Diseñamos espacios que equilibran la estética con la funcionalidad. Cada detalle, desde las texturas hasta la iluminación se eligen cuidadosamente para lograr algo único e irrepetible.









НВОmax

IV

VR & AR INMERSIVOS

Creamos recorridos virtuales interactivos y experiencias inmersivas con tecnología de vanguardia en Unreal Engine. Estos recursos permiten a inversionistas, clientes y usuarios visualizar y "habitar" los espacios antes de ser construidos, mejorando la toma de decisiones de diseño, comercialización y venta desde fases tempranas del proyecto.

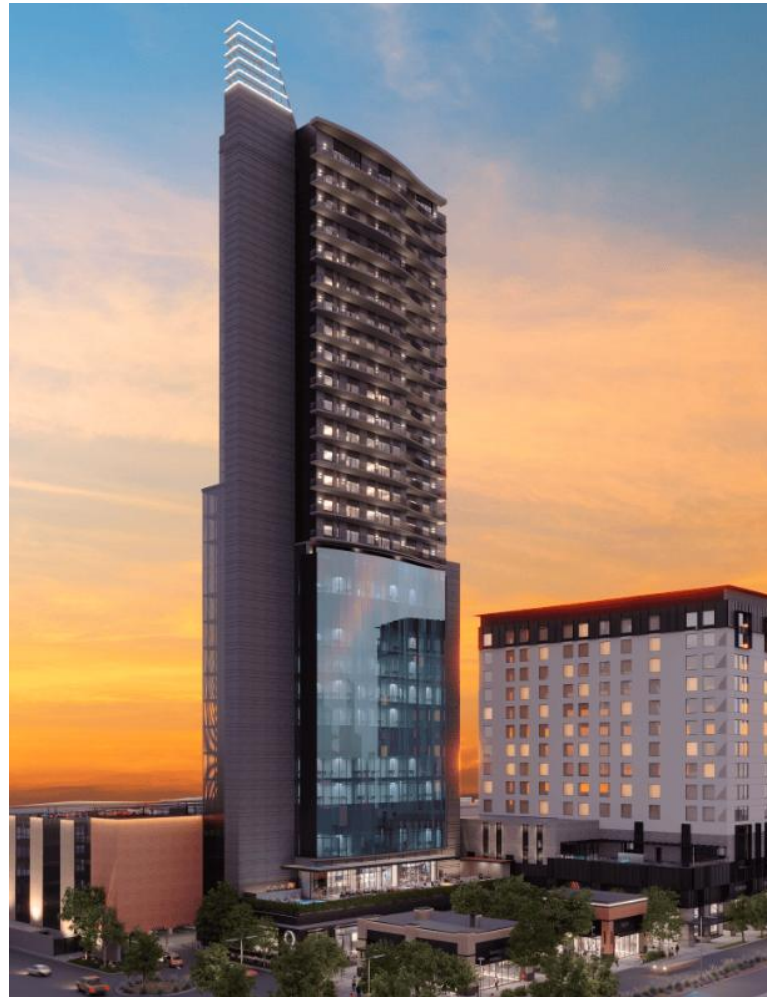
Ideal para:

- Desarrolladores que quieren acelerar preventas.
- Arquitectos que desean presentar sus diseños de forma inmersiva.
- Equipos comerciales que buscan herramientas visuales potentes para vender.



Torre Vertical

Quorum Juárez
BIM | MEP | VR



Departamentos

Tulum
VR



Desarrollo Mixto

SOOL CONDOMINIOS Tulum
Evaluación de proyecto | VR









DEP01



DEP02



DEP03



DEP04



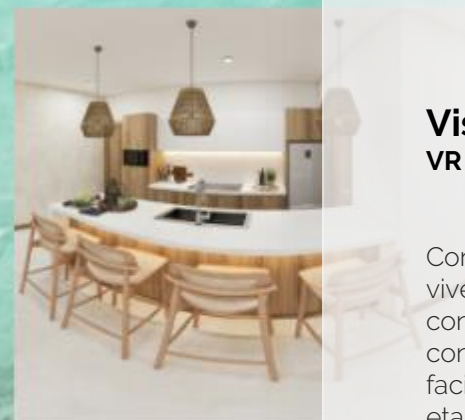
DEP05



DEP06



DEP07



DEP08



DEP09



DEP10



DEP11



DEP12

Visualización real VR & AR Inmersivos

Con los recorridos virtuales inmersivos, los clientes no solo ven el proyecto: lo viven. Pueden caminarlo a escala real, percibir proporciones y dimensiones con precisión, y entender cómo se conectan los espacios. Esta experiencia convierte planos y renders en una visión tangible, clara y emocionante, facilitando decisiones de diseño y generando confianza desde las primeras etapas.



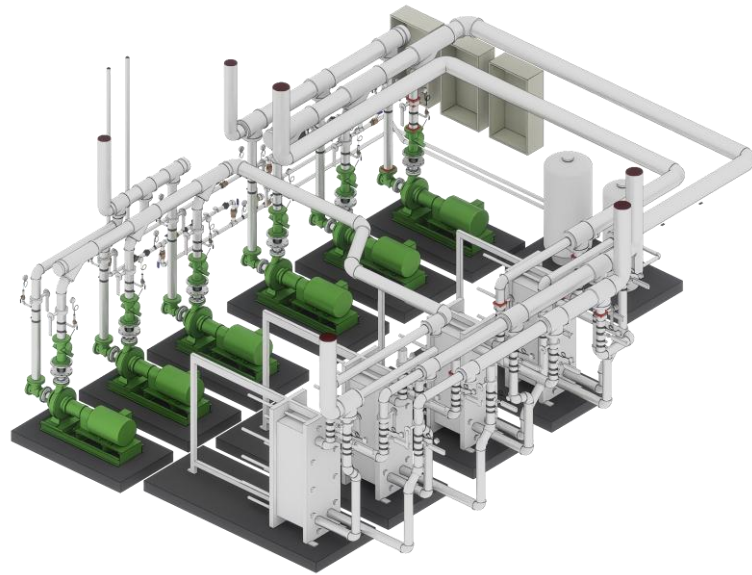
COORDINACIÓN MEP | BIM

Nos integramos a proyectos ya diseñados para ejecutar la coordinación técnica entre arquitectura e ingenierías (MEP) bajo metodología BIM. Este servicio no contempla diseño, sino la resolución de interferencias, la compatibilización entre disciplinas y la generación de planos ejecutivos listos para obra.

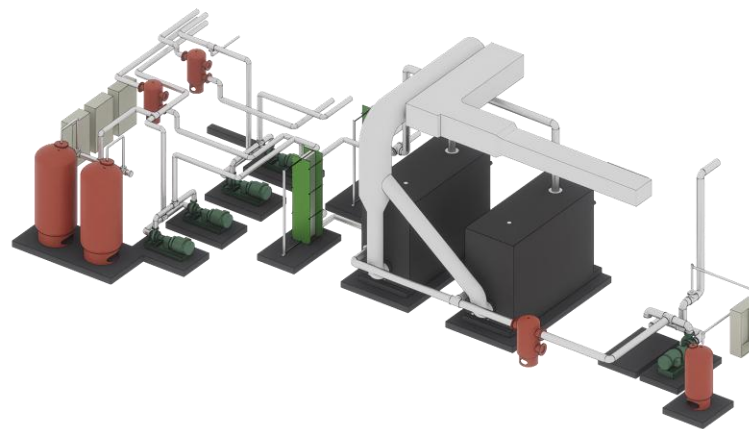
Ideal para:

- Estudios que ya cuentan con un diseño arquitectónico y necesitan coordinación técnica.
- Constructoras que desean reducir interferencias en obra.
- Desarrolladores que buscan certidumbre técnica antes de construir.

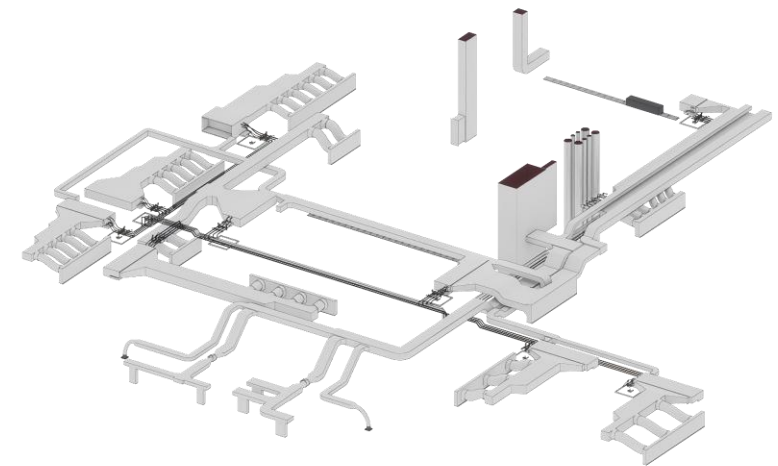
Cuarto de Máquinas o Central de Equipos

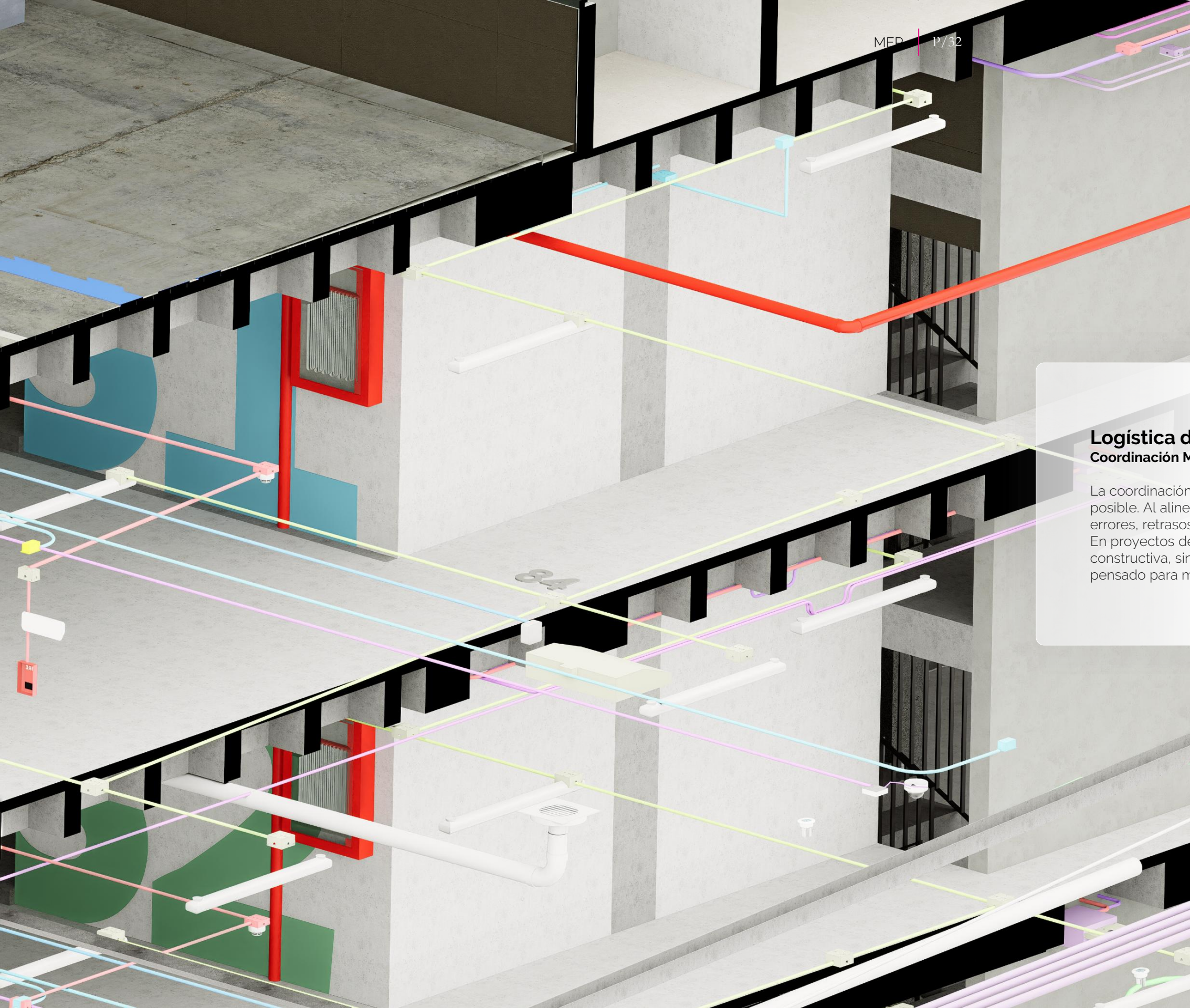


Subestación y Unidad de Bombeo



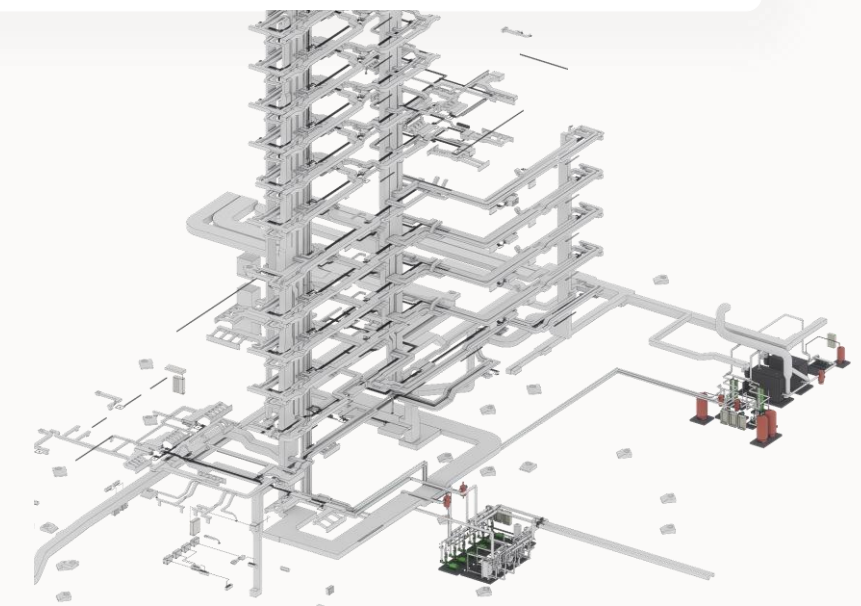
Distribución de Tuberías y Ductos

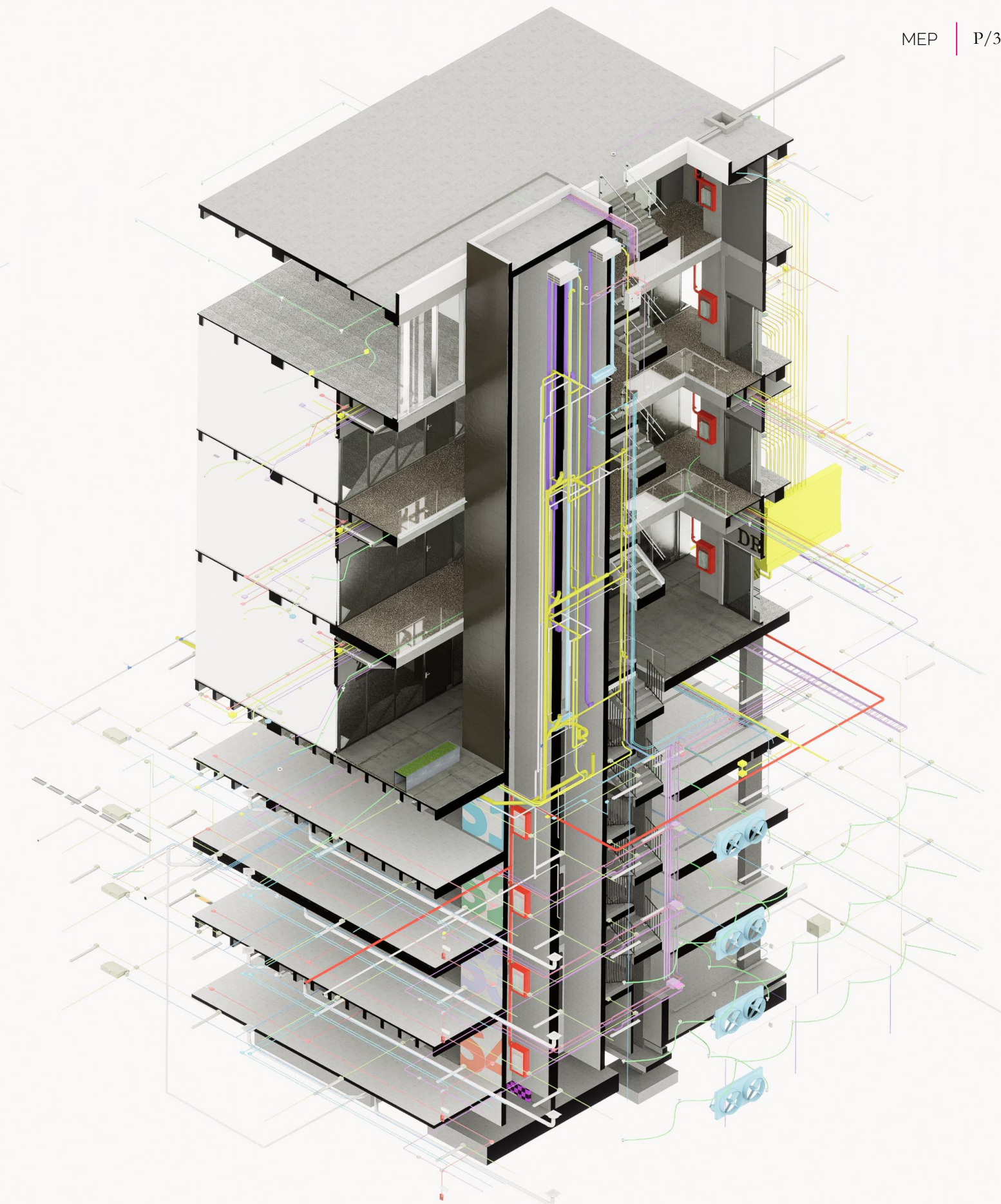




Logística de Proyecto Coordinación MEP | BIM

La coordinación técnica es lo que convierte un gran proyecto en una obra posible. Al alinear arquitectura e ingenierías en un mismo lenguaje, se evitan errores, retrasos y sobrecostos, logrando que cada disciplina fluya en armonía. En proyectos de gran escala, esta integración no solo garantiza precisión constructiva, sino que da vida a una visión compartida donde cada detalle está pensado para materializarse sin fricciones.





Una Replica Digital Estándar LOD 500

El valor del modelado BIM MEP (Mecánico, Eléctrico y de Plomería) con LOD 500 es que te entrega la **máxima precisión posible**. Creando un "as-built" digital de tu proyecto, cada componente se modela con su ubicación, dimensiones y especificaciones exactas. Esto te da el manual de instrucciones y el mapa definitivo para gestionar tu desarrollo a futuro, **optimizando el mantenimiento y ahorrando costos a largo plazo**.

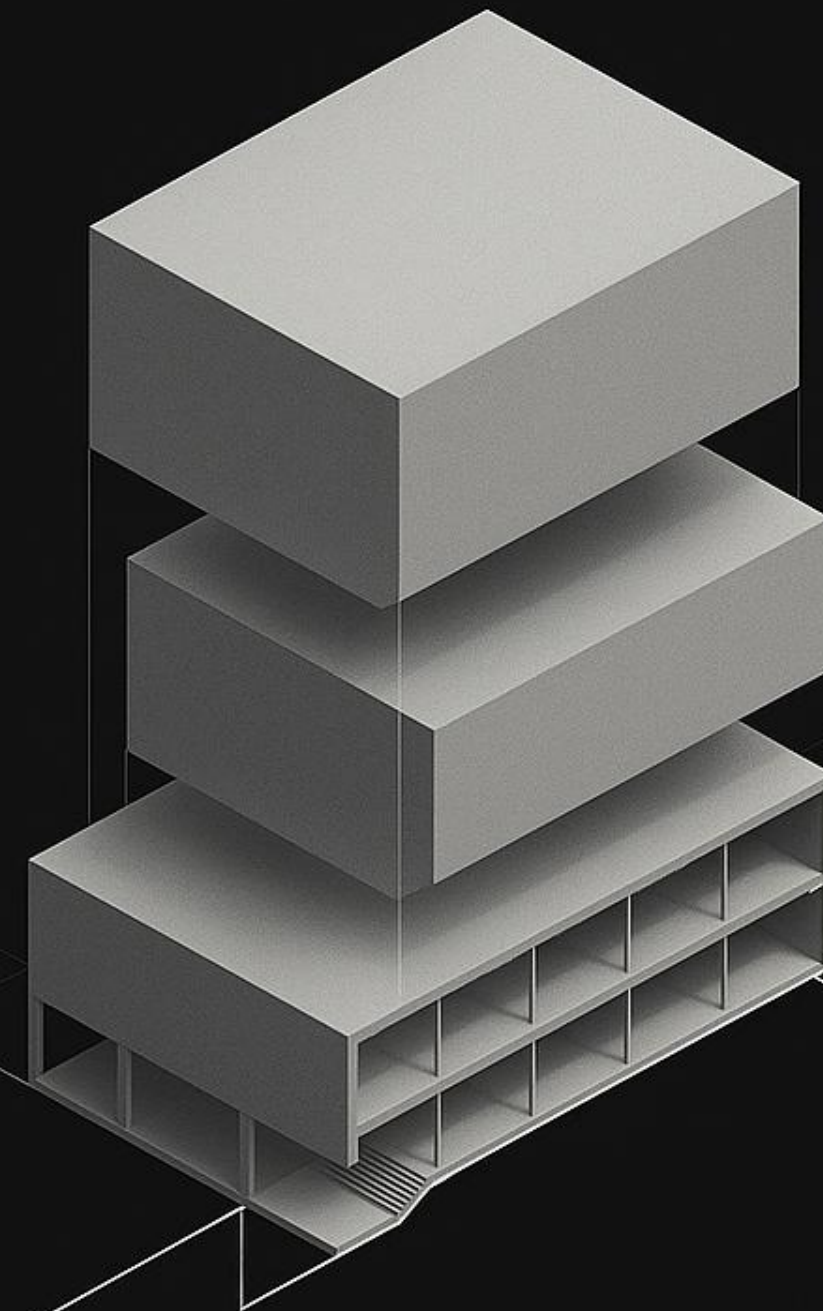
VI

CONSULTORÍA ESTRATÉGICA

Acompañamos a desarrolladores y propietarios de tierra a definir el mejor modelo de uso, desarrollo o inversión para sus activos. Evaluamos factores normativos, de mercado y de diseño para transformar oportunidades latentes en estrategias claras y viables. Este servicio combina visión urbana, arquitectura y planeación financiera.

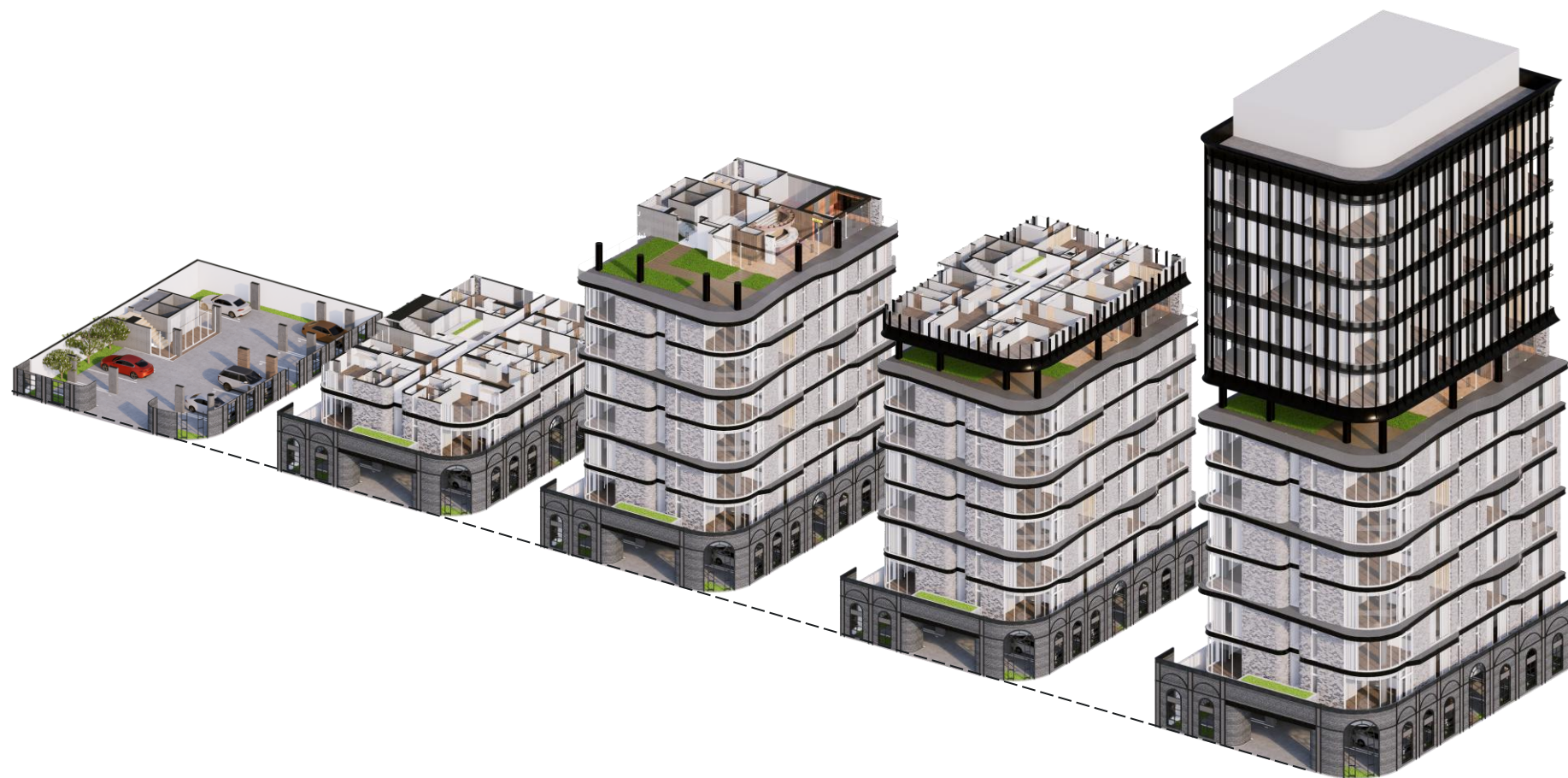
Ideal para:

- Dueños de tierra sin claridad sobre cómo desarrollar.
- Desarrolladores que buscan maximizar rentabilidad desde el uso del suelo.
- Fondos o inversionistas que quieren un respaldo técnico antes de definir el modelo de negocio.



Asesoría Arquitectónica

Hotel Boutique
 Consultoría Estratégica | Evaluación de Proyecto | VR



Asesoría Financiera

Hotel Boutique
 Consultoría Estratégica | Evaluación de Proyecto | VR

Análisis Técnico

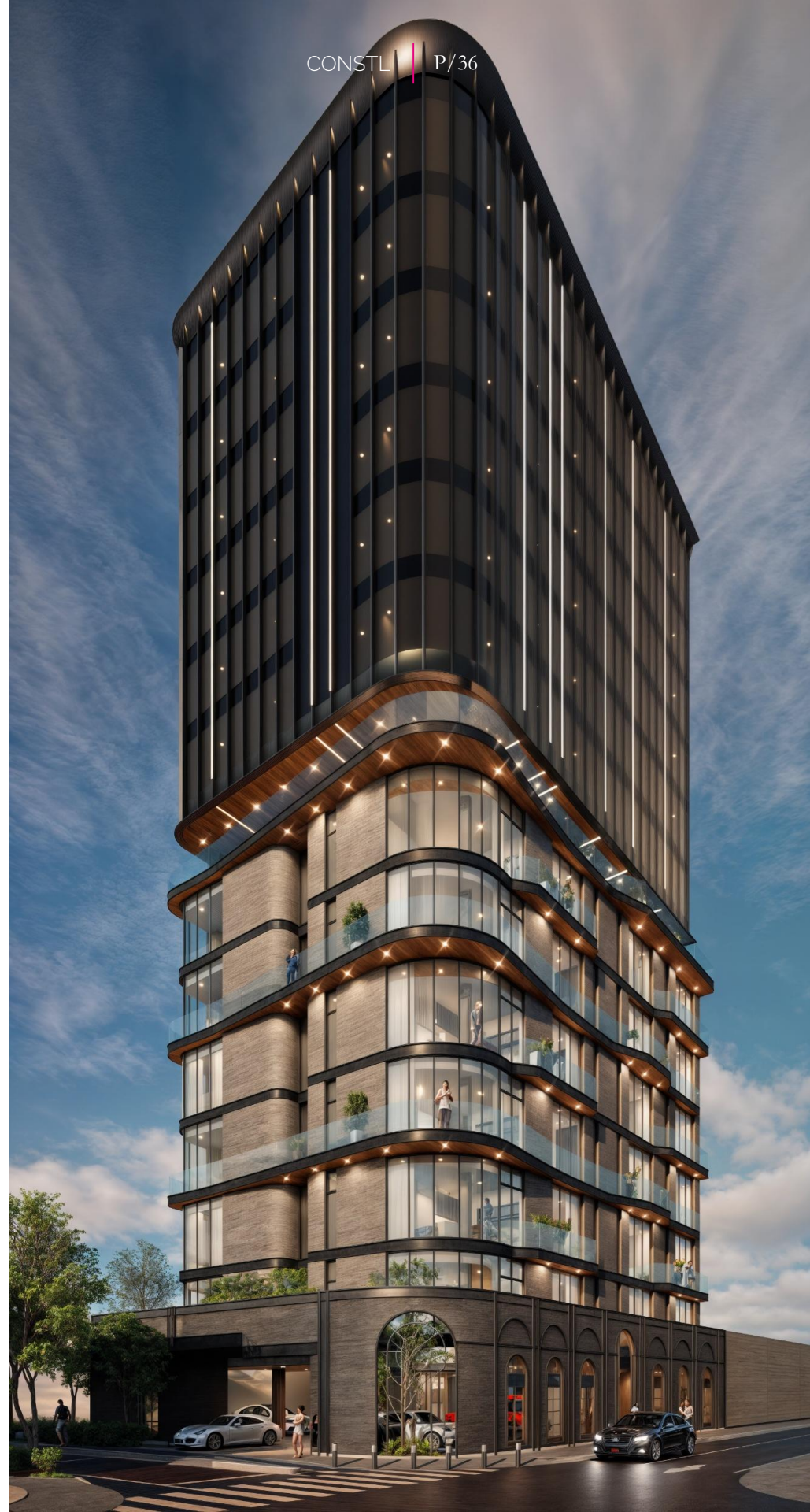
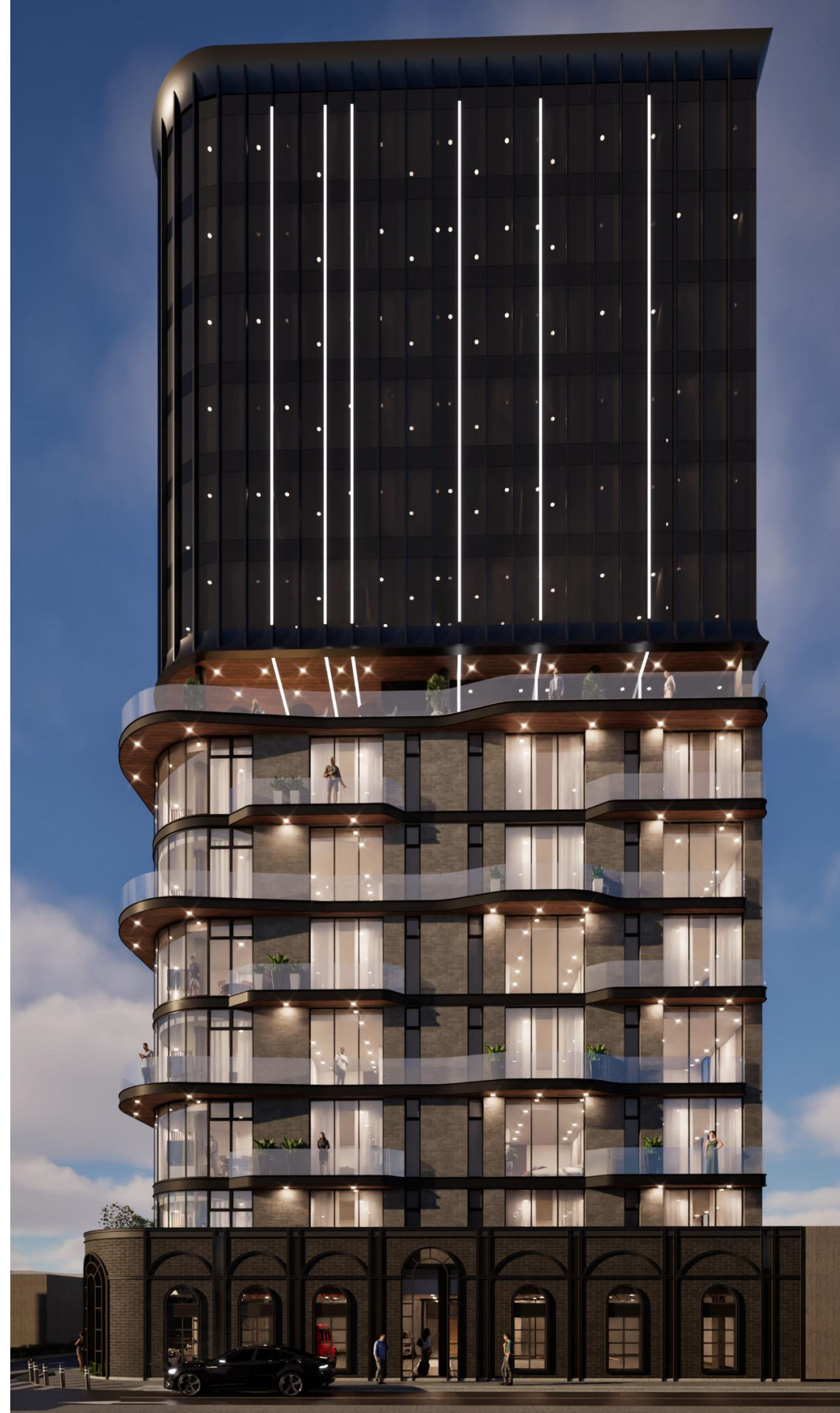
04 4B | Producto



CUANTIFICACIÓN ÁREAS	EXTERNA		INTERNA	
	ÁREA m ²	% / INTERVENCIÓN	ÁREA m ²	% / INTERVENCIÓN
ÁREA VENDIBLE				
DEPARTAMENTOS				
RESTAURANTE				
HOTEL				
CIRCULACIONES NO CONTABILIZADAS				
AMENIDADES				
CIRCULACIONES				
ESTACIONAMIENTO				
SERVICIOS				
ÁREAS VERDES / LIBRES				
ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE				
ÁREA CONSTRUIDA NO VENDIBLE				
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BRUTA				
ÁREA INTERVENCIÓN VENDIBLE				
ÁREA INTERVENCIÓN NO VENDIBLE				
TOTAL DE INTERVENCIÓN				

COEFICIENTES NORMATIVOS	COEFICIENTE	EXTERNA		INTERNA	
		COEFICIENTE	COEFICIENTE	COEFICIENTE	COEFICIENTE
SUPERFICIE DEL TERRENO	-				
COS	0.7				
CUS	Regl. Municipal				
CAAV	0.2				

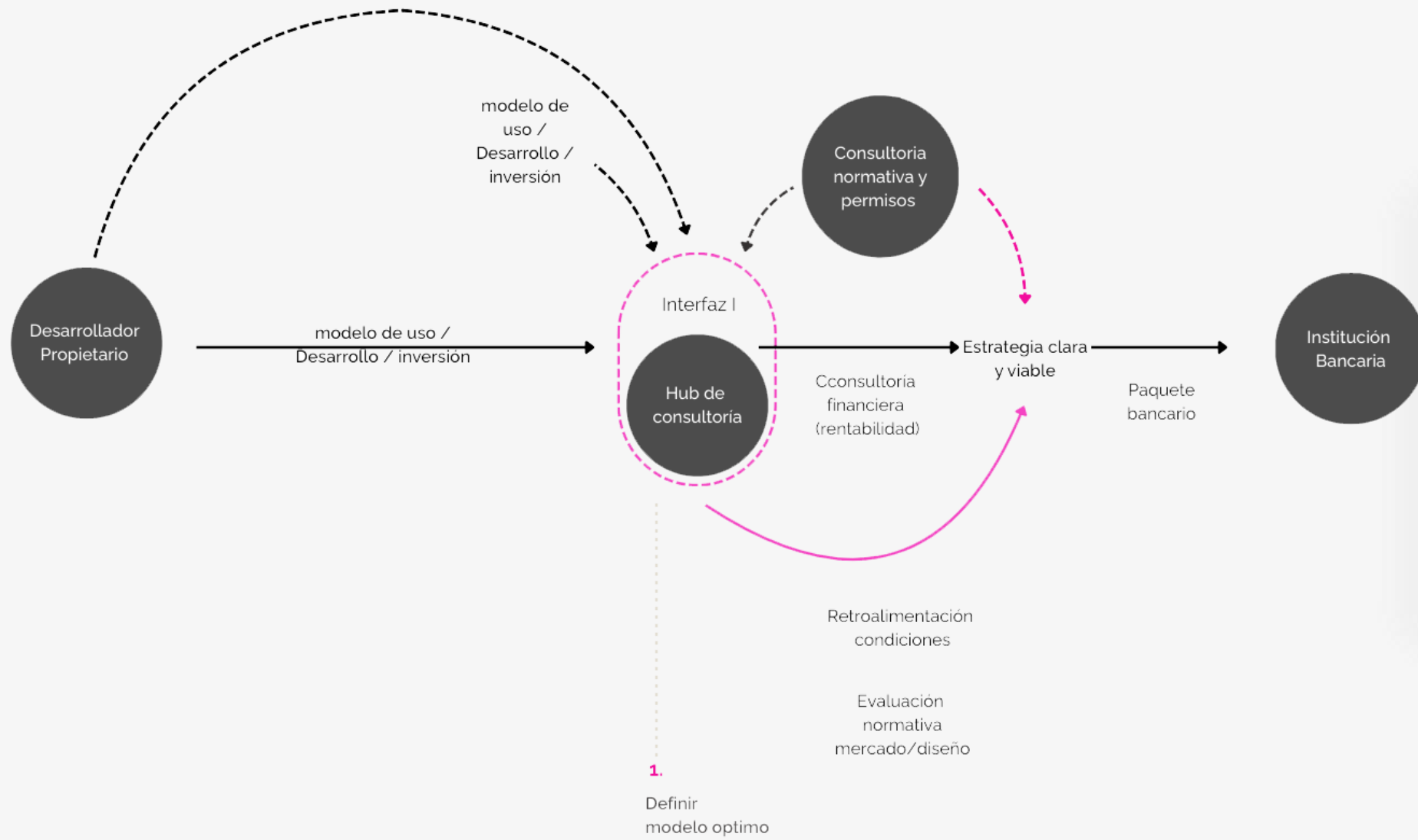
CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS - COMPARATIVA <











Consultoría Arquitectónica Y Financiera

Como funciona nuestro proceso

Tener asesoría desde el primer momento significa tomar decisiones con claridad y rumbo. Un proyecto no inicia con la obra, sino con una estrategia sólida que integra normativa, mercado, diseño y finanzas. Anticipar estos factores desde el inicio evita tropiezos, optimiza la inversión y transforma una idea en un camino claro hacia un desarrollo exitoso y sostenible.

Crea tu proyecto con
STOIC.

Portafolio Ejecutivo de Servicios

Arquitectura Estratégica

www.stoicatelier.mx

+52 81 2320 0445

- 2025 -