

Grupo de Investigación en Vivienda – GIV

Prodesa S.A. – Universidad de los Andes

ANTECEDENTES

Laboratorio de vivienda

La Facultad de Arquitectura desde el año de 1996, ha venido adelantando desde el **Laboratorio de Vivienda** una propuesta de acercamiento de los estudiantes a espacios especializados de comprensión de la dinámica del sector vivienda y de reconocimiento de la misma en escenarios reales de desarrollo de proyectos

Convenio

Desde el 2005, conjuntamente el grupo de investigación en vivienda –GIV del Departamento de Arquitectura y la empresa Prodesa se firma un convenio de cooperación para avanzar en el conocimiento del mercado de vivienda e iniciar el desarrollo de un observatorio de calidad para Bogotá - región

OBJETIVOS DEL CONVENIO

- Recopilar y analizar información de proyectos de vivienda nueva en Bogotá – Región.
- Establecer componentes de análisis e indicadores de calidad de la vivienda, tanto en los aspectos urbanos como individuales de la unidad.
- Elaborar el diseño de un sistema que permita manejar información con estructura y periodicidad definidas para ser utilizadas en la toma de decisiones tanto de las empresas promotoras de vivienda, como de los clientes de estos productos urbanos y de vivienda.

ELABORACIÓN DE LOS INDICADORES

Se desarrolló un sistema de indicadores de calidad que permitieran identificar las condiciones del mercado y la calidad de la oferta.

Los estudios que se miraron fueron los siguientes:

- 1. *METODOLOGÍA DE DISEÑO Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.***
Ministerio de Desarrollo Económico, Viceministerio de Desarrollo Urbano, Dirección de Vivienda, suelo y construcción. Bogotá, Julio 1998.
- 2. *CALIDAD DE LA VIVIENDA DIRIGIDA A SECTORES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ.***
Doris Tarchópulos, Olga Lucía Ceballos Ramos. INJAVIU. Bogotá, Abril 2003.
- 3. *HOUSING QUALITY INDICATORS.***
Ministerio del Medio Ambiente, Transporte y Regiones. Corporación de vivienda. Inglaterra, 1998.
- 4. *ADAPTACIÓN DEL SISTEMA HOUSING QUALITY INDICATORS PARA LA EVALUACIÓN DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO FORMAL EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ.***
Carolina Díaz Lizarazo. Universidad de Los Andes, Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental, Magíster en Ingeniería. Bogotá, 2006.
- 5. *ESTUDIO DE PRECIO BENEFICIO– PRODESA, 2006.***

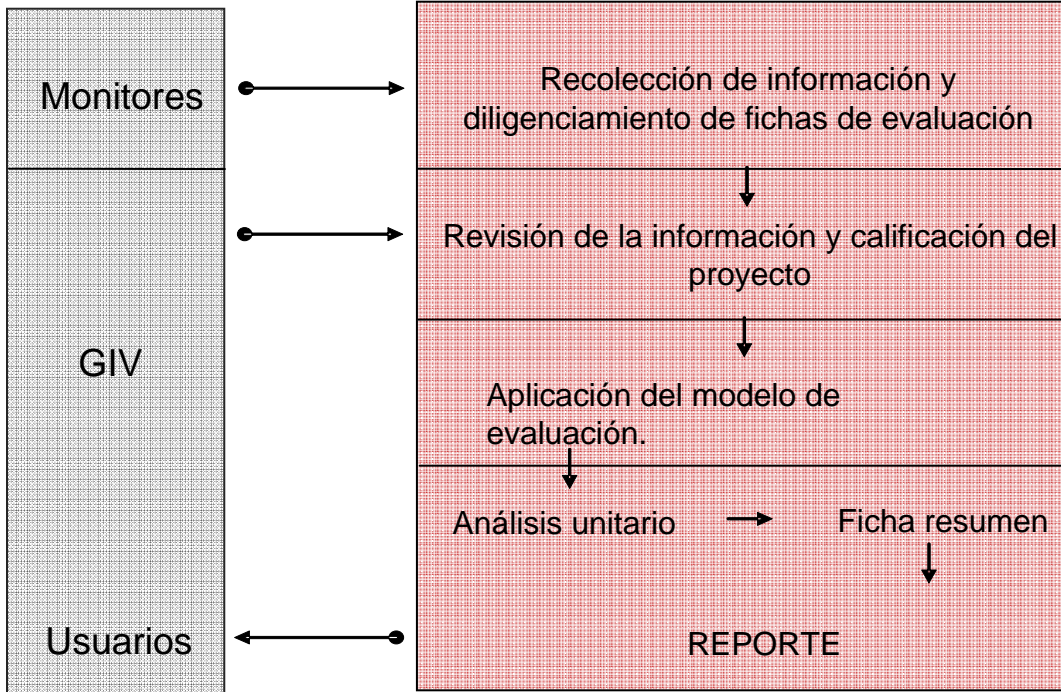
		MIN. DE DESARROLLO ECONÓMICO	INJAVIU	HQI	ADAPTACION HQI TESIS MAESTRIA	INDICADORES PRODESA	UNIANDES PRODESA
CARACTERISTICAS URBANAS	Contexto y servicios urbanos						
	Movilidad						
	Conexión servicios públicos						
	Impactos negativos						
	Relacionado con la licencia						
CARACTERISTICAS AGRUPACION	Implantación en el terreno						
	Orientación y clima						
	Parqueos y zonas comunes						
	Densidad - Tamaño de lote individual						
	Tipos de vivienda						
CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD: ESPACIALIDAD	Dimensiones de los espacios						
	Relaciones de los espacios						
	Habitabilidad de los espacios						
CARACTERISTICAS DEL CRECIMIENTO DE LA UNIDAD	Ampliación						
	Acompañamiento posterior						
ACABADOS Y ASPECTOS TECNICOS	Acabados						
	Redes y conexiones						
	Mantenimiento posterior						
	Relacionado con la licencia						

PONDERACION PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE PROYECTO

	% PARTICIPACIÓN NO VIS			% PARTICIPACION VIS Y VIP			
	PUNTOS POSIBLES	Unifamiliar	Multifamiliar	PUNTOS POSIBLES	Unifamiliar SIN CRECIMIENTO	Unifamiliar CON CRECIMIENTO	Multifamiliar
CARACTERISTICAS URBANAS							
Distancia a servicios urbanos	36	10%	10%	36	10%	10%	10%
Distancia a impactos negativos	4	5%	5%	4	5%	5%	5%
CARACTERISTICAS DE LA AGRUPACION	121	20%	15%	121	20%	20%	15%
Aspectos arquitectónicos – Multifamiliares	23	-	5%	23	-	-	5%
ESPACIOS PRIVADOS	83	25%	25%	83	25%	35%	35%
Crecimiento	-	-	-	48	20%	0%	0%
acabados	69	40%	40%	69	20%	30%	30%

Tabla 3. Puntajes y porcentajes de participación.

PROCESO DE OPERACIÓN



INFORMACIÓN DE LA AGROPACION			
Imagen 3. Urbanización	Imagen 4. Agrupación		
Comunicaciones: Privado: Amarillo, Comunal y portaria: Azul, Zona Verde: Verde, Peatonal: Rojo, Vehicular: Naranja.			
Datos Agrupación			
Área de	9999	Número de unidades	240
Tamaño de área total de aplicación	14.4	Número de parcelas	12
Área ocupada primer piso	4824	Número de unidades por piso	4
Índice ocupación	0.08	Parqueos para residentes (R)	
		Parqueos para visitantes (V)	
Solapamiento			
	si	no	ots
orientación sur / norte	x		0
orientación oeste / este	x		0
mayoría de unidades con una fachada	x		0
mayoría de unidades con dos fachadas	x		0
Características de la agrupación			
	si	no	Calificación
Rueda subterránea	x		Color de fachadas
Acceso para discapacitados	x		Calidad constructiva
Atmósfera: libre comunal	x		Circulaciones comunes
Espaldón inclinado	x		Calidad áreas verdes
Contaminación	x		Dotación salón comunal
Acústica	x		Manejo de residuos
Ambiental	x		Comercio asociado
		distancia en m.	Calidad de la agrupación
Manejo de servidumbres visuales	x	20	
distancia entre fachadas	x	20	
altura de torres	x	40	

REPORTE

PUNTAJE TOTAL

Proyecto	Puntaje Total
1. Almorettos	52.65%
2. Mazuren 15	59.25%
3. Torres de la Colina	67.99%
4. Parque Central Pontevedra	53.31%
5. Atalaya de Iberia	70.64%
6. Torres de Sevilla	51.87%
7. Parque Central Colina	35.22%
9. Mirador de Belmira	64.23%
10. Torres Acqua Club House	62.77%
11. Icatá Club Residencial	47.04%

10. San Nicolás de Castilla
 Marval
 Multifamiliar
 240 Unidades
 Unidad: 55.15 m²
 Precio total: \$ 66' 239,000
 Precio m²: \$ 1'203.790
 Meses Activo: 3
 Unidades vendidas por mes: 8
 Promedio ventas mes: \$ 529 millones

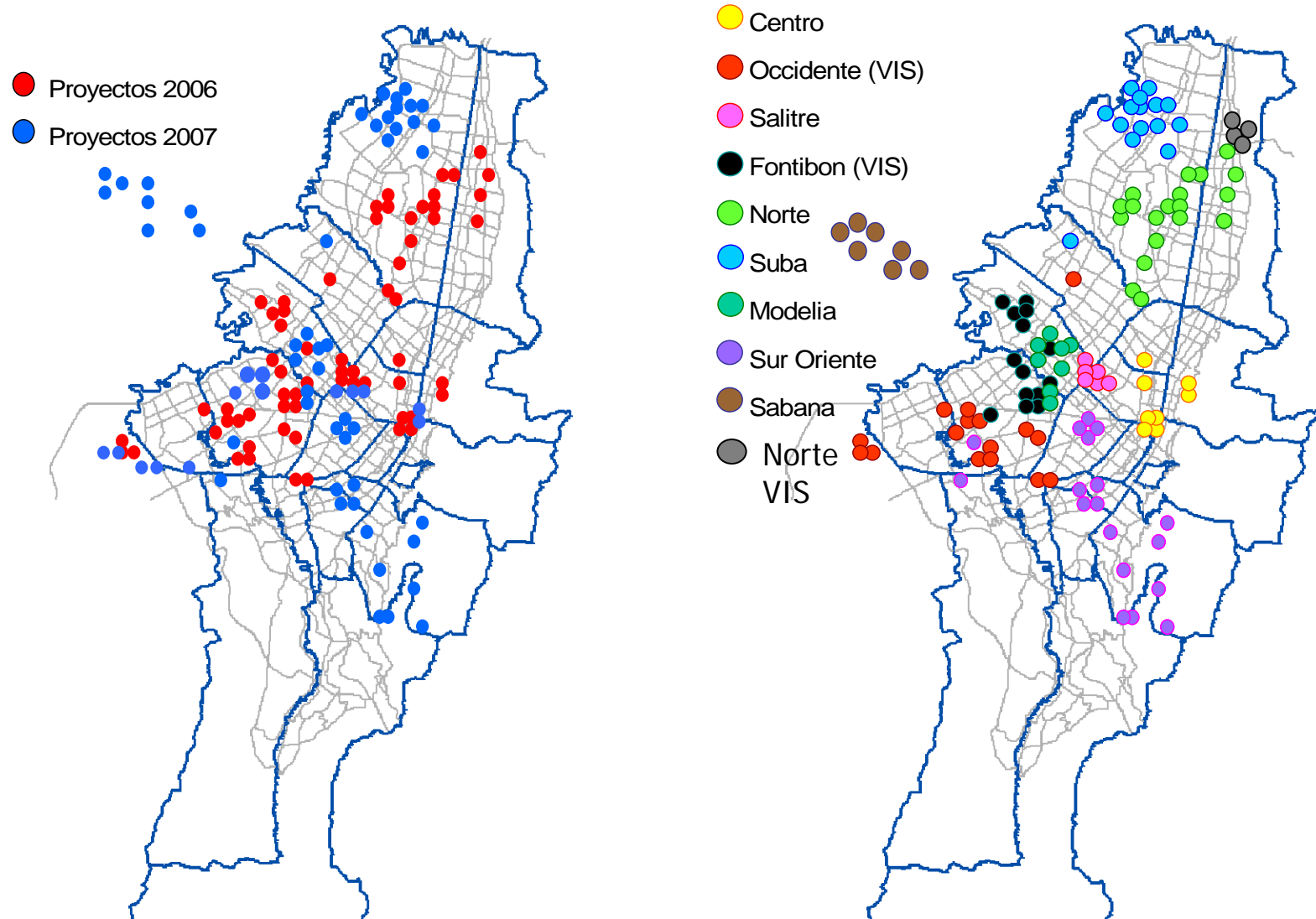
CARACTERÍSTICAS AGROPACION TOTAL

2. Da Vinci III
 Vivendum
 Puntaje: 0.13
 Índice de ocupación: 0,38
 Densidad: 216 viviendas/hectárea

Proyecto	Puntaje Evaluación	Valor m ²	Índice (\$ m ² / puntaje)
1. Almorettos	0,53	1786516	339,33
2. Mazuren 15	0,59	1966000	331,82
3. Torres de la Colina	0,68	1760681	258,98
4. Parque Central Pontevedra	0,53	1035000	194,15
5. Atalaya de Iberia	0,71	2163000	306,21
6. Torres de Sevilla	0,52	1500000	290,28
7. Parque Central Colina	0,35	1389312	394,43
9. Mirador de Belmira	0,64	1864000	290,19
10. Torres Acqua Club House	0,63	1550000	246,95
11. Icatá Club Residencial	0,47	1609195	342,06

Hasta el momento se han analizado 230 proyectos nuevos en la ciudad de Bogotá, en 10 diferentes sectores y 12 municipios

MUESTRA



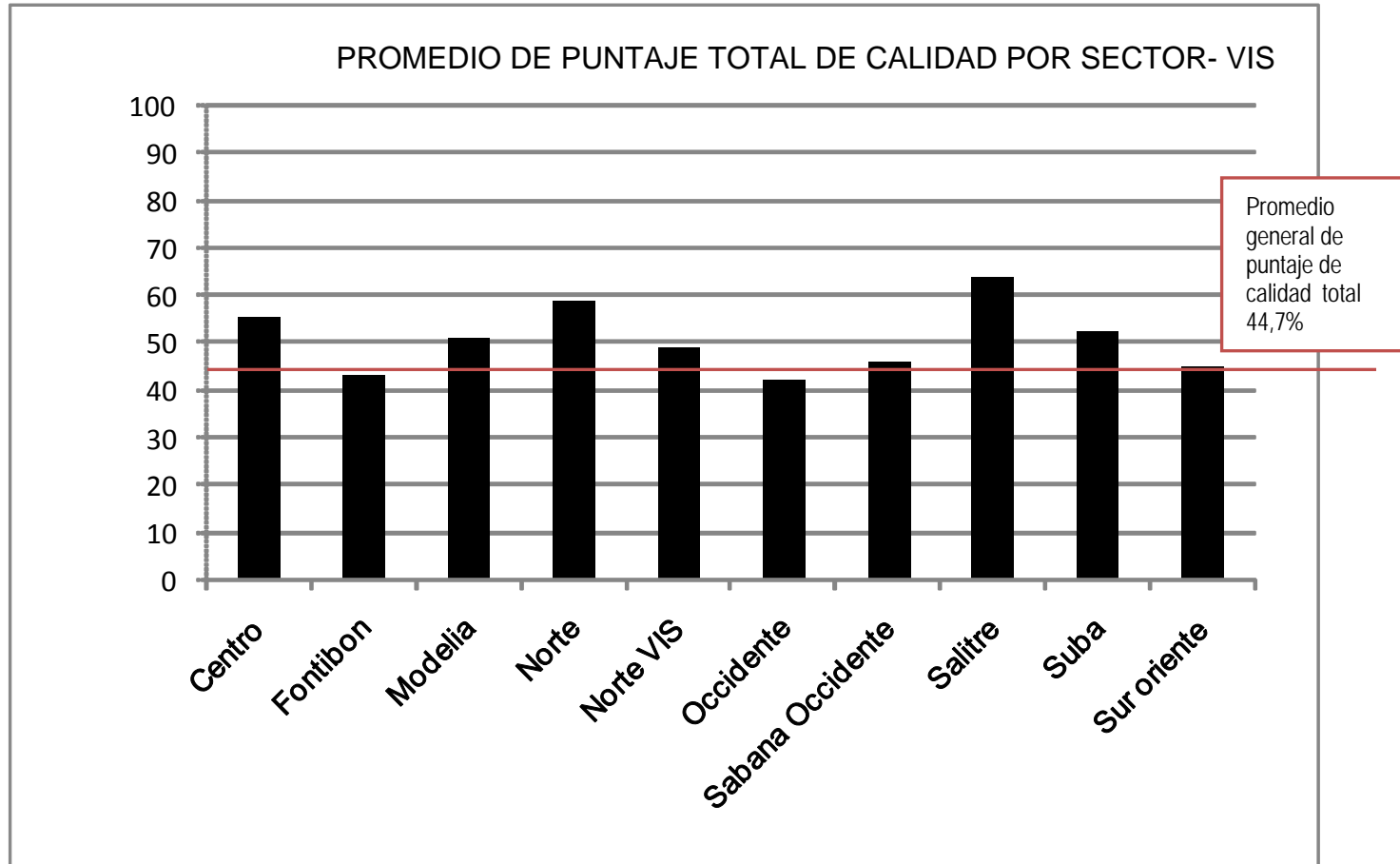


Grafico 8 . Puntaje total de calidad por sector (promedio) - vis