



## METODOLOGÍA

Para la valoración de este proyecto se hace uso de una herramienta desarrollada por el observatorio en la que se mide objetivamente la calidad integral de la vivienda a partir de tres ámbitos, cada uno con un peso del 33,3% dentro de la evaluación:

- CIUDAD
- INTERMEDIA
- UNIDAD

Los ámbitos mencionados se subdividen en ejes estratégicos que se refieren a los temas específicos y objetivos claves de interés.

Los ejes estratégicos a su vez se subdividen en indicadores, los cuales agrupan las preguntas formuladas dentro de la evaluación.

## ¿QUÉ SE MIDE Y POR QUÉ?

- ➕ Aspecto positivo
- ➖ Aspecto por mejorar

# JARDINES COMFAMA

PROMOTOR: COMFAMA  
ARQUITECTA: ANA ELVIRA VÉLEZ

# 75%



REPORTE DE EVALUACIÓN  
Enero 2020 Evaluación  
Febrero 2020 Aprobación

Los puntajes presentados se realizaron con la información planimétrica y respuestas del ANEXO 1 proporcionadas por cada empresa.

Cr. 99 # 104  
Apartadó / Antioquia

210  
Viviendas

11334m<sup>2</sup>  
Área útil

185 viv/ha útil  
Densidad residencial

VIVIENDA EVALUADA TIPO B

49 m<sup>2</sup>  
Área total

44m<sup>2</sup>  
Área útil

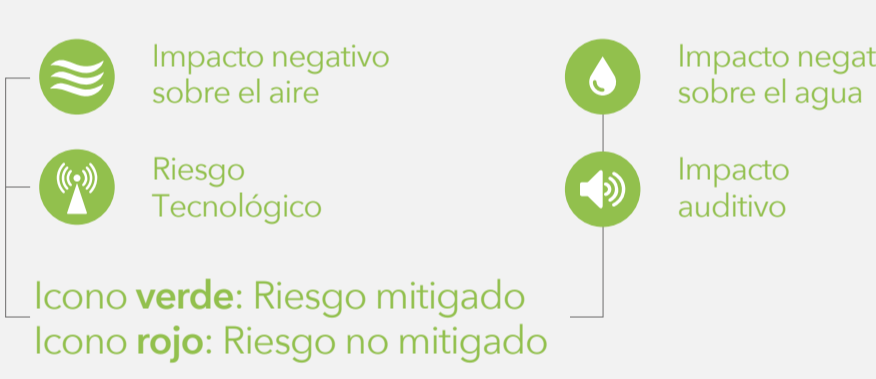
## PROXIMIDAD

Un buen nivel de vida está relacionado a la cercanía y variedad de servicios que satisfacen las necesidades básicas de los ciudadanos.



## MITIGACIÓN

La ciudad puede tener aspectos negativos que afectan la vivienda, su impacto depende, por tanto, de la respuesta adecuada para mitigarlos.



## CIUDAD 95%

La ciudad es un sistema de gran complejidad cuyas características afectan directamente la calidad de vida de quienes la habitan. Se pueden identificar 2 factores de mucha relevancia: la proximidad a servicios y la mitigación de riesgos.

92% PROXIMIDAD

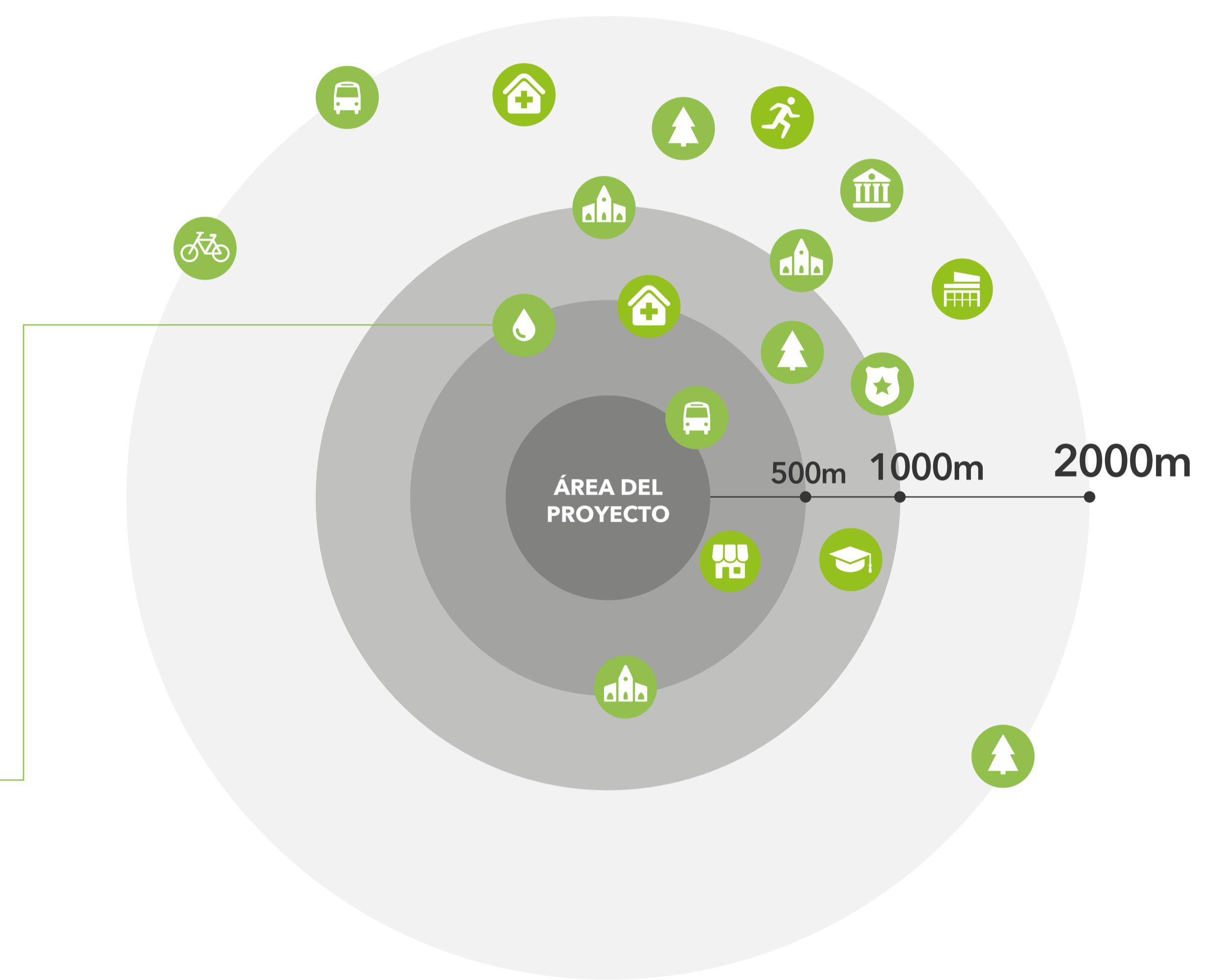
100% MITIGACIÓN

### SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

- El proyecto cuenta con la mayoría de servicios y equipamientos requeridos en el área urbana.
- No hay equipamientos educativos dentro de los 500m de radio del proyecto. Sin embargo, este equipamiento está presente en los 1000m.

### IMPACTOS NEGATIVOS

- El proyecto presenta riesgos en el ámbito de agua (río Apartadó), éste es mitigado.



## RELACION PÚBLICO, COLECTIVO, PRIVADO

El proyecto debe contemplar bordes activos hacia la ciudad, y diversidad en la oferta para los distintos grupos poblacionales.



## HABITABILIDAD

Los espacios comunales deben generar bienestar, y cumplir con aspectos técnicos básicos y de confort; zonas libres de calidad y espacios de encuentro para la comunidad.

## SOSTENIBILIDAD

Los espacios de la comunidad deben ser flexibles y productivos, e incorporar espacios polivalentes que garanticen la sostenibilidad social, económica y ambiental en el tiempo.

## INTERMEDIA 66%

La escala intermedia se relaciona con todas las estrategias que desde el proyecto se generan para construir una comunidad sana, diversa, que puede reconocerse y potenciarse.

82% RELACION PÚBLICO, COLECTIVO, PRIVADO

60% HABITABILIDAD

50% SOSTENIBILIDAD

### BORDE URBANO ACTIVO



- El proyecto posee un borde urbano activo y mixto, con conexiones dentro y fuera del área de vivienda. El porcentaje de actividad del borde es del 60%.

### ÁREA PRODUCTIVA

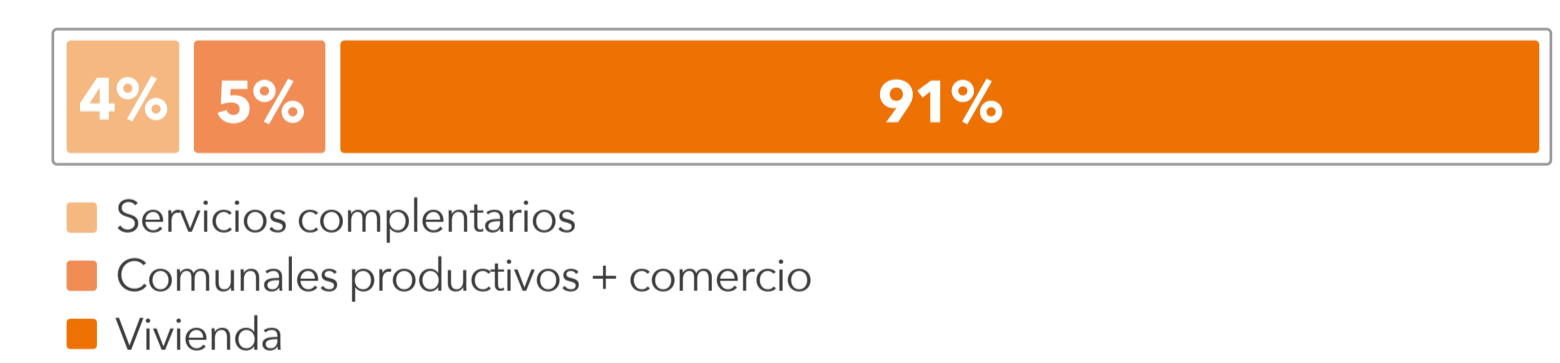
- Es importante pensar en el desarrollo de áreas comunales privadas en el proyecto (ej. salón comunal)
- La adecuación técnica permite el buen desempeño de las actividades colectivas para la comunidad.
- La relación área verde y parqueadero promueve las actividades comunales en primer piso.

14%  
ÁREA PEATONAL  
Caminos, canchas, plazuelas, etc.

82%  
ZONAS VERDES  
Prado, jardines, etc.

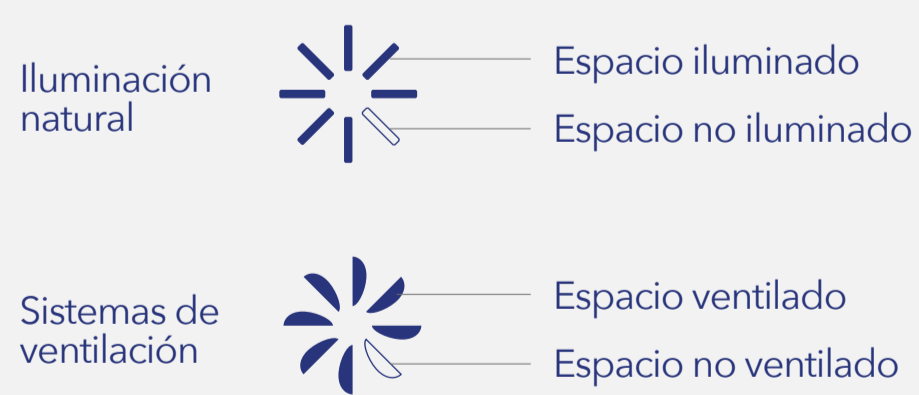
4%  
PARQUEADEROS

### USOS DEL PROYECTO (PRIMER PISO)



## HABITABILIDAD

Es importante que los espacios al interior de la vivienda cumplan con requerimientos y condiciones óptimas que garanticen espacios habitables, salubres y confortables.



## SOSTENIBILIDAD

Los sistemas de eficiencia energética y las estrategias de ahorro de recursos que puede llegar a emplear la unidad de vivienda y mejorar las condiciones de vida.

## TÉCNICA

La unidad debe incorporar principios de flexibilidad que respondan a las variaciones del núcleo familiar en el tiempo, relacionados al almacenamiento, integración de espacios, etc.

## UNIDAD 65%

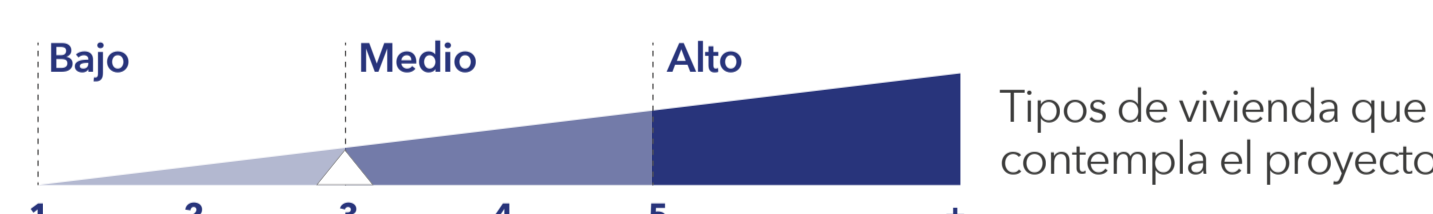
La unidad debe responder a la diversidad de usuarios, los cambios de la composición familiar, cambios en el estilo de vida, etc. Por tanto, se requiere de una vivienda flexible y adaptable.

74% HABITABILIDAD

33% SOSTENIBILIDAD

56% TÉCNICA

### NIVEL DE DIVERSIDAD DE VIVIENDA



### DIMENSIONES MÍNIMAS



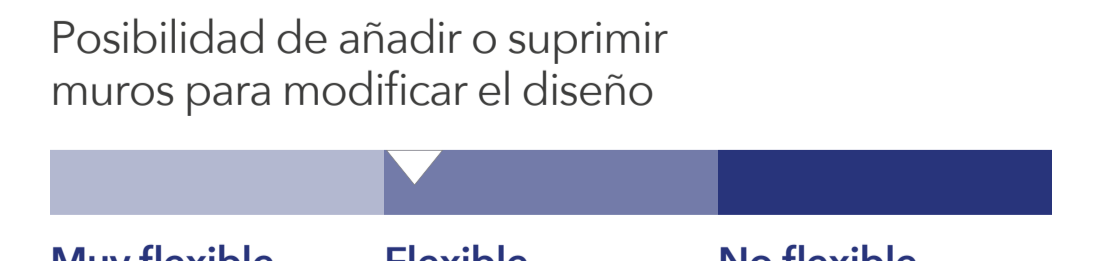
### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN



### ACABADOS



### FLEXIBILIDAD



Las condiciones de los acabados pueden variar durante el desarrollo del proyecto\*