



Condominio Portada del Sol

30

Construcción e Industria

Primer conjunto residencial Techo Propio en Cusco

Sobre la avenida Ccorihuayrachina, Urb. Huayrac Puncu, a 15 minutos del Centro Histórico de Cusco, se ubica el proyecto Condominio Portada del Sol que alberga 20 viviendas sociales: 15 Techo Propio y cinco bajo el esquema Mivivienda. Se desarrolla sobre un terreno de 1,100 m² que colinda con pequeñas casas en adobe y con techo a dos aguas, propias de la zona. Su arquitectura se mimetiza con su entorno, pero ofrece unidades edificadas en concreto armado.

Portada del Sol está en la periferia de la ciudad, a 3,450 msnm y aledaño al

Parque Arqueológico de Sacsayhuamán. El lugar cuenta con habilitación urbana, servicios básicos, vías pavimentadas y transporte urbano. Además, está próxima al Mall Real Plaza Cusco y al Mercadillo de Rosaspata. En línea recta, su cercanía con el centro de Cusco (3,399 msnm) es de 2 km.

Al ser el primer proyecto promovido bajo este programa en la ciudad, también fue la primera apuesta de una entidad financiera. En este caso, la Financiera TFC se encargó de calificar y aprobar los créditos para las 20 fa-

milias beneficiadas. Hubo que demostrarles que Cusco tiene un alto déficit de vivienda social, que el precio por unidad estaba al alcance de las familias y que podían cumplir con la obligación económica. La obra también contó con la aprobación de la Dirección Desconcentrada de Cultura.

EL CONDOMINIO

Es un condominio cerrado con rejas metálicas. De frente, el terreno tiene 20 m y 55 m de fondo. Las viviendas se distribuyen a lo largo de un pasaje central de 4 m de ancho. En el frontis

FORMALIDAD

se tiene un retiro para seis automóviles y un área de uso común de fácil acceso.

El terreno está en pendiente con una diferencia de nivel de 5 m respecto al frontis. Las viviendas se han construido a modo de andenes, quedando una pendiente uniforme de 10% en el pasaje central que da acceso a los inmuebles.

Las unidades Techo Propio son de 1 piso y medio. En su primer nivel contiene sala, comedor, cocina, patio. En el entretecho hay un dormitorio y servicios hi-

giénicos. El terreno tiene 38 m² y puede alcanzar un área construida de 85 m², con cuatro dormitorios y dos núcleos de servicios higiénicos. Al momento de la compra el poblador accede con el Bono Familiar Habitacional Techo Propio a la vivienda básica, luego podrá crecer verticalmente, de acuerdo a los parámetros urbanísticos que tiene la zona.

En tanto, las cinco unidades Mivivienda cuentan con dos pisos en los que se desarrollan sala, comedor, cocina, patio, dos dormitorios y un núcleo de servicio

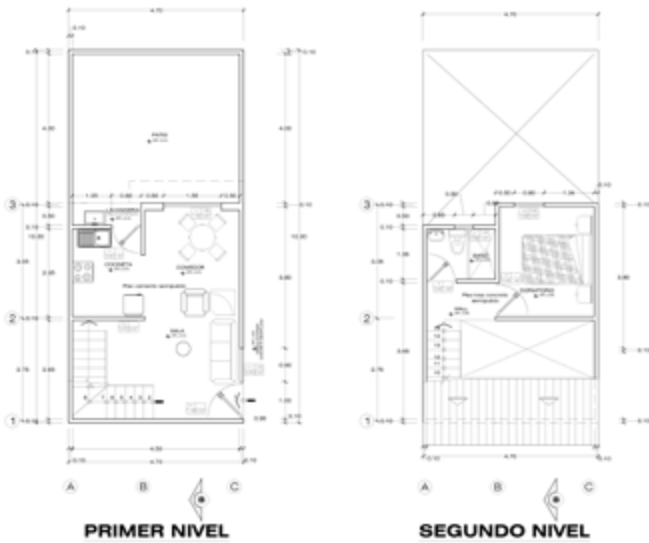
higiénico. Dos de estas unidades dan la bienvenida al condominio, limitan con la calle, y las tres restantes siguen vecinas hacia el pasadizo.

Para la construcción del conjunto se ha optado por el sistema de muros de ductilidad limitada, con una proyección hacia tres pisos como máximo. El condominio ha sido asentado sobre un suelo estrato semirocoso de buena resistencia, además cuenta con cimientos corridos entre 0.8 a 1.5 m de profundidad.

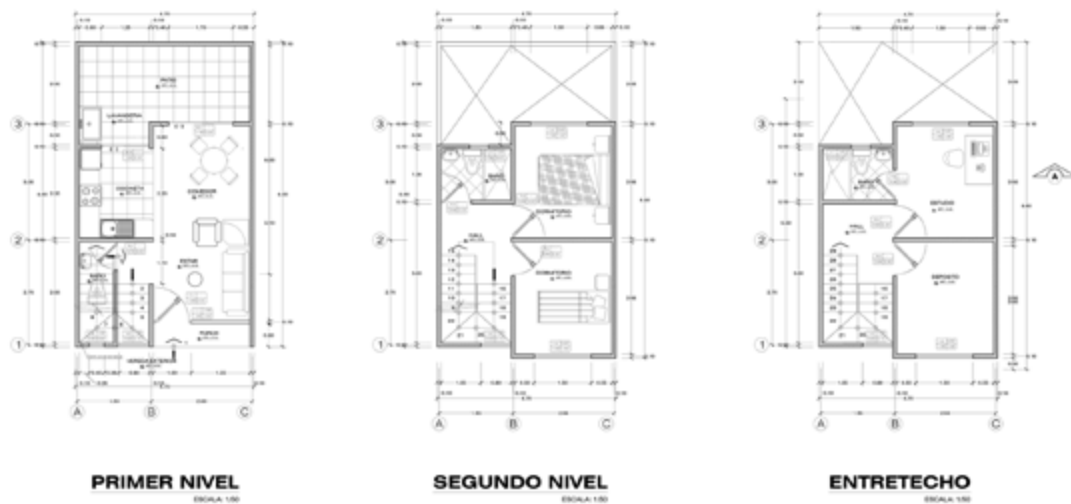


El proyecto Condominio Portada del Sol alberga 15 viviendas Techo Propio y cinco bajo el esquema Mivivienda.





Las unidades Techo Propio son de 1 piso y medio y puede alcanzar un área construida de 85 m², con cuatro dormitorios y dos núcleos de servicios higiénicos. En tanto, las cinco unidades Mivivienda cuentan con dos pisos en los que se desarrollan sala, comedor, cocina, patio, dos dormitorios y un servicio higiénico.





Para la construcción del conjunto se ha optado por el sistema de muros de ductilidad limitada, con una proyección hacia tres pisos como máximo. El concreto utilizado es de 210 kg/ cm², mientras que el acero de refuerzo son mallas con $f_y=4,200$ kg/ cm².

Las losas de entrepiso han sido vaciadas en concreto armado de 0.15 m de espesor.

El concreto utilizado es de 210 kg/ cm², mientras que el acero de refuerzo son mallas con $f_y=4,200$ kg/cm².

Además del sistema de muros, se ha utilizado ladrillo caravista para los alféizares debajo de las ventanas de fachadas.

Las divisiones interiores del primer nivel han sido resueltas con muros de concreto de 10 cm de espesor. Mientras que en el segundo piso se ha optado por tabiquería en drywall también de 10 cm de ancho.

El techo tiene una cobertura tipo teja andina de fibrocemento, las puertas y ventanas son de madera, el piso tiene un acabado en cemento semipulido. Las instalaciones eléctricas y sanitarias

se encuentran empotradas. Los servicios higiénicos cuentan con cerámico en piso y muros, aparatos sanitarios de loza blanca y redes de agua fría y caliente. La pintura tanto en interiores como en exteriores es látex.

La vereda central del pasadizo lleva piedra laja a todo su largo; así como los zócalos de fachada.

Los costos de producción de las viviendas ascendió a S/ 2'635,000. La inversión de las cinco casas Mivivienda alcanzó los S/ 850,000, las Techo Propio a S/ 1'575,000 y los seis estacionamientos a S/ 210,000.

Portada del Sol es una solución al alto déficit de vivienda social en Cusco. No existe oferta de este tipo por la falta de terreno saneado. El condominio permite el acceso a la vivienda formal para los sectores D y E, con arquitectura adecuada a las normas y en terrenos

pequeños. Debe resaltarse que se están entregando cuatro viviendas a igual número de familias afectadas por la violencia política. Son beneficiarios del Programa de Promoción y Facilitación al Acceso Habitacional - PRAH de la Comisión Multisectorial de Alto Nivel - CMAN, del Ministerio de Justicia.

FICHA TÉCNICA

Arquitectura:

Arq. José Mayhua Dueñas.

Ingeniería/Estructuras:

Ing Abel Escalante Cárdenas.

Construcción:

Ing Patricia Escalante Luna.

AEC Contratistas Generales.

Logística:

Ing. Carlos Mosqueira.

Ventas:

Ing. Diego Molina Diaz

Finanzas:

Ing. Marines Escalante Luna.