



UNIVERSIDAD NACIONAL DE
SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO

ESCUELA DE POST GRADO
MAESTRIA EN INGENIERIA CIVIL
MENCION EN GERENCIA DE LA CONSTRUCCION



**REDUCCION DEL DÉFICIT HABITACIONAL A TRAVÉS
DE LA PROPUESTA DE UNA VIVIENDA SOCIAL
SOSTENIBLE PARA EL SECTOR SOCIOECONÓMICO
“C” DEL DISTRITO DE SAN SEBASTIÁN, CUSCO, 2019.**

Tesis presentado por:

- o Br. Castro Prieto Huancachoque, Ander

Para optar el Grado Académico de:

Maestro en Ingeniería Civil

Mención en Gerencia de la Construcción

Asesor:

- o Ing. Jose Francisco Serrano Flores

Cusco - 2019

RESUMEN

Para el desarrollo de la presente investigación se optó por evaluar en el primer capítulo el mercado inmobiliario y el crecimiento del sector construcción en los últimos 20 años. De esta forma, tener la certeza de si resultaría bueno invertir en la construcción de edificios verdes. Seguidamente, gracias a censos realizados por el Ministerio de Vivienda y al Plan de Desarrollo Metropolitano del Cusco, se extrajeron datos como el déficit habitacional presente no solo en el Perú, sino el que se posee la ciudad del Cusco y el distrito de San Sebastián. Dicha información, presente en el capítulo 2 también brindó un claro panorama del crecimiento urbanístico; acceso a servicios básicos de agua y electricidad; y aspectos referidos a la capacidad económica de las personas; ingresos y gastos mensuales, etc. Como segundo punto se procedió a indagar acerca de las modalidades que ofrece el programa Mivivienda, a través de las cuales la población peruana puede tener la posibilidad de adquirir una vivienda pagando una cuota mensual baja. Se logró identificar una modalidad denominada Fondo Mivivienda Verde; a la cual, aquellas personas de recursos económicos promedios pueden acceder y obtener algunos beneficios como: tener la oportunidad de adquirir una vivienda sostenible verde con un subsidio otorgado por parte del estado y el premio del buen pagador. Adicionalmente a ello, se precisa que la tasa de interés anual que las personas tendrían que pagar es la más baja en el mercado inmobiliario bajo esta modalidad. De este modo en el capítulo 4, viene a planteamiento el proponer un producto que cumpla con los requisitos establecidos por el Ministerio de Vivienda para que dicha vivienda sea catalogada como verde o sostenible. Por ello, se procedió a la inclusión de mecanismos que le permitan al producto ser autosostenible y ecosustentable; proponiendo los sistemas de tratamiento de aguas grises, inclusión de paneles fotovoltaicos conectados a la red, uso de pinturas termo energéticas, sistemas de aislamiento de temperatura, cristales con características especiales, etc. Como resultado final, se obtiene una vivienda modular sostenible acorde no solo a lineamientos ambientales nacionales, sino que también a lineamientos internacionales y la facultad de estar habilitados para obtener una certificación EDGE. Para el logro de todo lo antes expuesto, dentro del capítulo 5, se realizaron diversos análisis, incluyendo estudios de mercado, encuestas, análisis de consumo y ahorro de energía, planteando una solución acorde a la accesibilidad económica de los compradores buscando a su vez, maximizar la rentabilidad de proyecto en la medida de lo posible, sin descuidar las ventajas que ofrece el producto en términos de generar un impacto positivo ambiental y brindar un alto confort y calidad de vida.