

**UNIVERSIDAD ESAN**



**ANÁLISIS DE LA FACTIBILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS  
SOCIAL SOSTENIBLE (VISS) PARA LOS NSE C Y D, EN LA COSTA DEL  
PERÚ**

**Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener el  
grado de Magíster en Gestión y Desarrollo Inmobiliario por:**

Jesús López Vásquez

Jorge Rojas Talledo

Miguel Seminario Woodman

**Programa de la Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario**

**Lima, 08 de mayo de 2017**

## **RESUMEN:**

La presente investigación tiene como objetivo analizar la factibilidad de la Vivienda de Interés Social Sostenible (VISS), para los NSE C y D, en la costa del Perú. Empezando por la recopilación de los conceptos que permitan enmarcar la definición de la VISS. Luego, con el análisis descriptivo de diferentes aspectos tales como: los NSE C y D, la oferta y la demanda de la VIS, la problemática del suelo para el desarrollo de la VIS, el programa Techo Propio y el Bono Mivivienda Sostenible (BMS).

El estudio se amplía con el desarrollo de un sistema de evaluación de la sostenibilidad conformado por 4 variables mínimas: Eficiencia Energética, Calidad Ambiental Interior, Eficiencia Hídrica y Calidad Ambiental Exterior (Paisaje y Ecología). La selección de las variables se realizó tomando como base el Código Técnico de Construcción Sostenible (CTCS) (MVCS, 2015), e investigando las diferentes certificaciones ambientales a nivel mundial: BREEAM, LEED, entre otros.

Sabiendo que las zonas climáticas: Desértico y Desértico Marino; caracterizan al territorio de la costa peruana y que un sistema de evaluación de la sostenibilidad se ajusta de acuerdo al clima (Foro Ciudades para la Vida, 2015, p. 91). Se deduce que las condicionantes climáticas han moldeado de manera semejante a las envolventes habitacionales, en la costa del Perú, y que la aplicación del sistema de evaluación para la sostenibilidad puede llevarse a cabo, en la presente investigación. Por tanto, permite el análisis de la factibilidad de la Vivienda de Interés Social Sostenible (VISS).

Finalmente, se toma un terreno emplazado en la ciudad de Piura como campo de aplicación del análisis de la factibilidad de la VISS.