



## **Oferta de suelo para la vivienda económica para la ciudad de Huacho: El mecanismo de habilitaciones urbanas**

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

Berenguel Mejía Mélissa Betsy

García Meza Nieves

Palomares Carmona Jaime Paúl

Tinoco González Rosalí Miriam

Ybarcena Quispe Juana Marlene

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

Lima, 9 de marzo de 2018

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio ofrece un procedimiento para la “Oferta de suelo para la vivienda económica para la ciudad de Huacho: El mecanismo de Habilitaciones Urbanas”.

La presente tesis tiene como objetivo ayudar a solucionar el problema de la vivienda económica para la población peruana. Toma como zona de estudio la ciudad de Huacho y los distritos que la conforman: Hualmay, Huaura, Huacho, Santa María y Caleta de Carquín. Se considera el crecimiento poblacional a nivel nacional en las últimas décadas de las ciudades de nuestro territorio peruano

Así mismo en ella se identifican las zonas de expansión urbana y sus cualidades cualitativas y cuantitativas, para que mediante un proceso de valoración se determine la mejor opción de ubicación del área de **Estudio de la Oferta de suelo: para la vivienda económica en la ciudad de Huacho: El mecanismo de Habilitaciones Urbanas.**

La justificación de elegir la ciudad de Huacho, como zona de estudio es por las siguientes razones:

La zona aún no se encuentra saturada de proyectos inmobiliarios y se puede encontrar terrenos con precios competitivos para futuros proyectos inmobiliarios de inversión privada.

Potencial de desarrollo, debido al desarrollo de grandes obras de infraestructura del estado como, Tren de cercanías, (Cañete, Lima, Huacho), Carretera interoceánica, Puerto Chancay y el Mega puerto Bahía Las Salinas.

Los atractivos turísticos y la gran riqueza natural que posee y que aún no se gestiona y explota, por los Gobiernos Regionales y el Estado.

La propuesta de esta metodología tiene como marco legal el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho 2013 – 2022, El Reglamento Nacional de Edificaciones y el Plan de Ordenamiento Territorial, así como otras Normas vigentes a la fecha.

En el estudio se ha evaluado las posibles zonas para el desarrollo de un proyecto de Habitación Urbana en la ciudad de Huacho y de ellas se ha determinado el lugar que se ajusta a las necesidades y el público objetivo, en la que se considera los siguientes factores: ubicación, accesibilidad y factibilidad de los servicios básicos como son el agua y desagüe, energía eléctrica y teléfono.

El terreno elegido cuenta con un área de 7.4 Ha. Según los requerimientos de las normas vigentes se ha lotizado obteniendo lotes de vivienda de 160 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup> y lotes comerciales de 300 m<sup>2</sup> siendo un total de 221 lotes, los cuales cuentan con los aportes exigidos en la normatividad.

Se propone un lineamiento para el proyecto de Habitación Urbana acorde con el Plan de Desarrollo Urbano actual, el RNE y las variaciones vigentes de la normativa peruana, que atienda las necesidades de vivienda para el público objetivo del sector medio o medio menos de esta ciudad

El modelo propuesto está enfocado en mejorar la calidad de vida de los usuarios por medio de diseños de espacios saludables y de menor afectación al medio ambiente. El producto final será competitivo a nivel de precio de mercado respecto a los modelos de la oferta convencional. Se genera mayor beneficio al usuario final.