



Instrumentos de planificación territorial y oportunidades de intervención en servicios de vivienda y urbanismo mediante Oxl


Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Mayo, 2026



1.° **SITUACIÓN ACTUAL DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA EN EL PAÍS**



En los últimos 20 años las ciudades peruanas se han expandido un 39%, de los cuales un 93% ha sido informal, ampliando las brechas de desigualdad urbana y vulnerabilidad social.

Problemática

De las Ciudades y Centros Poblados



Ocupación informal del suelo urbano, rural, de protección.



Crecimiento urbano no planificado con déficit de servicios básicos, equipamientos urbanos e infraestructura urbana.



Deficiente conectividad vial



Ausencia de mecanismos de gestión del suelo orientados al interés público



Déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda

De las municipalidades



Limitada disponibilidad de recursos financieros para la formulación de PATDUR



Ausencia de personal técnico calificado en planificación urbana
(Falta de certificación)

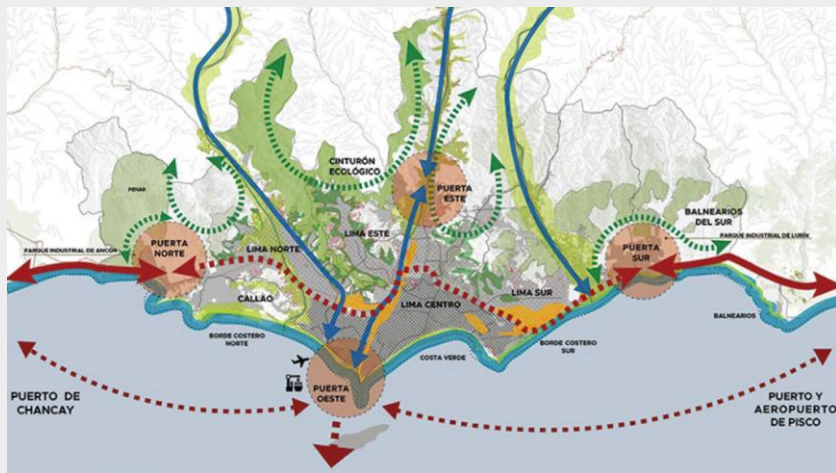


Limitada articulación intergubernamental para la gestión del territorio



Déficit de planificación urbana

48% de continuos poblados (ciudades y centros poblados) cuentan con instrumentos de planificación urbana (PDM, PDU y EU).



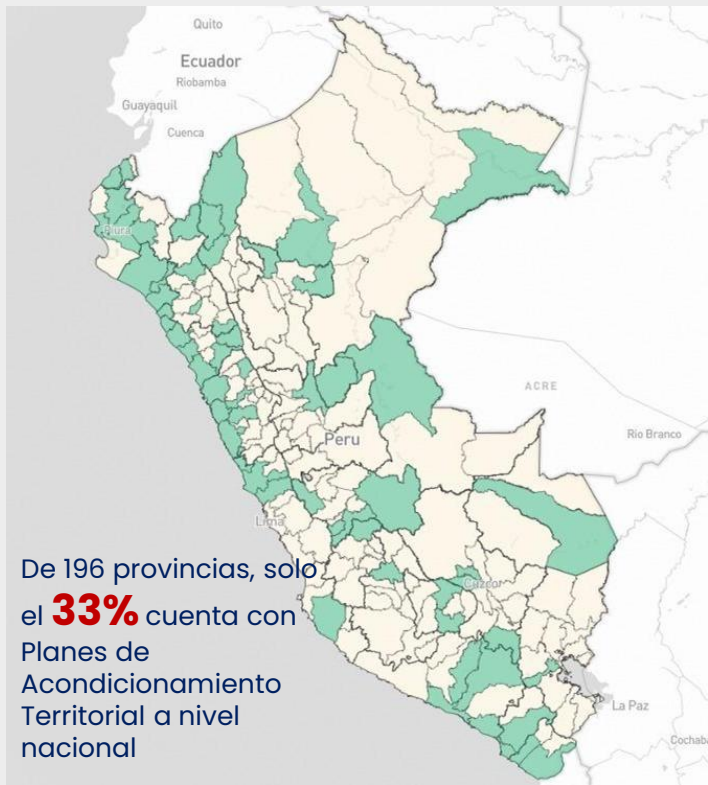
Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040

14 mill. de personas viven en continuos poblados con instrumentos de planificación urbana.





Situación de los instrumentos de planificación



Fuente: Observatorio Urbano Nacional, 2026



Fuente: Observatorio Urbano Nacional, 2026



2 . REGULACIÓN



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Regulación en Urbanismo

Constitución Política del Perú

Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades

Ley N° 313313 – Ley de Desarrollo Urbano Sostenible(*)

- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA).
- Reglamento de vivienda de Interés social (Decreto Supremo N°005-2025-VIVIENDA).
- Reglamento Instrumentos de gestión del suelo y financiamiento urbano.
- Reglamento de Control Urbano.



(*) Modificada por el Decreto Legislativo N°1674

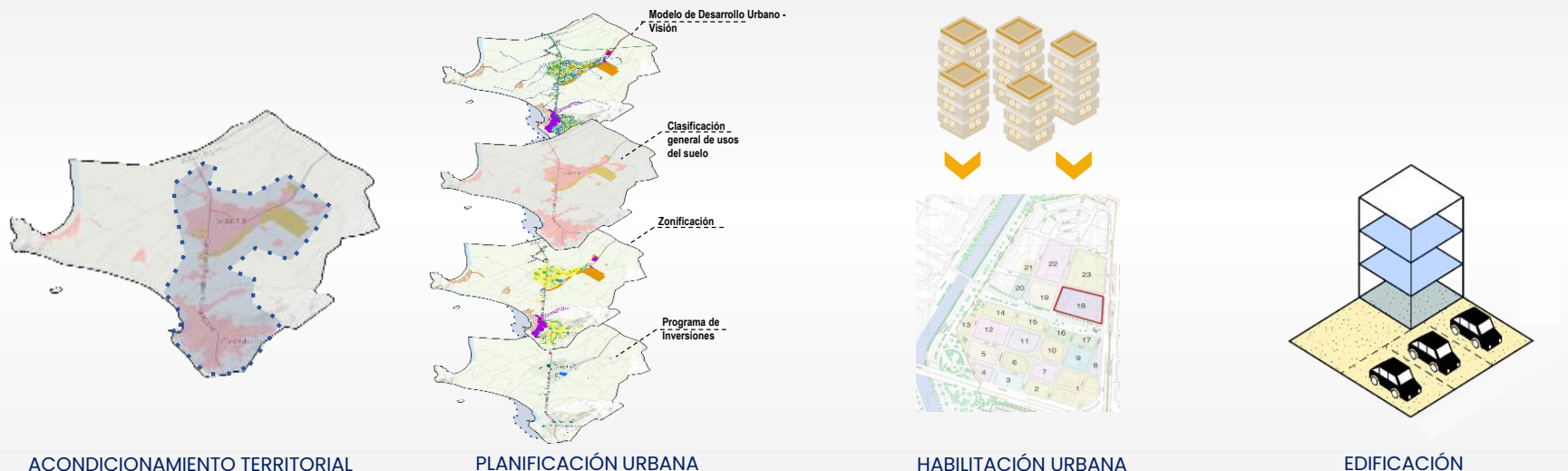


3

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN FÍSICA DE LAS CIUDADES



Proceso de planificación, habilitación y edificación de las ciudades



ETAPA URBANÍSTICA

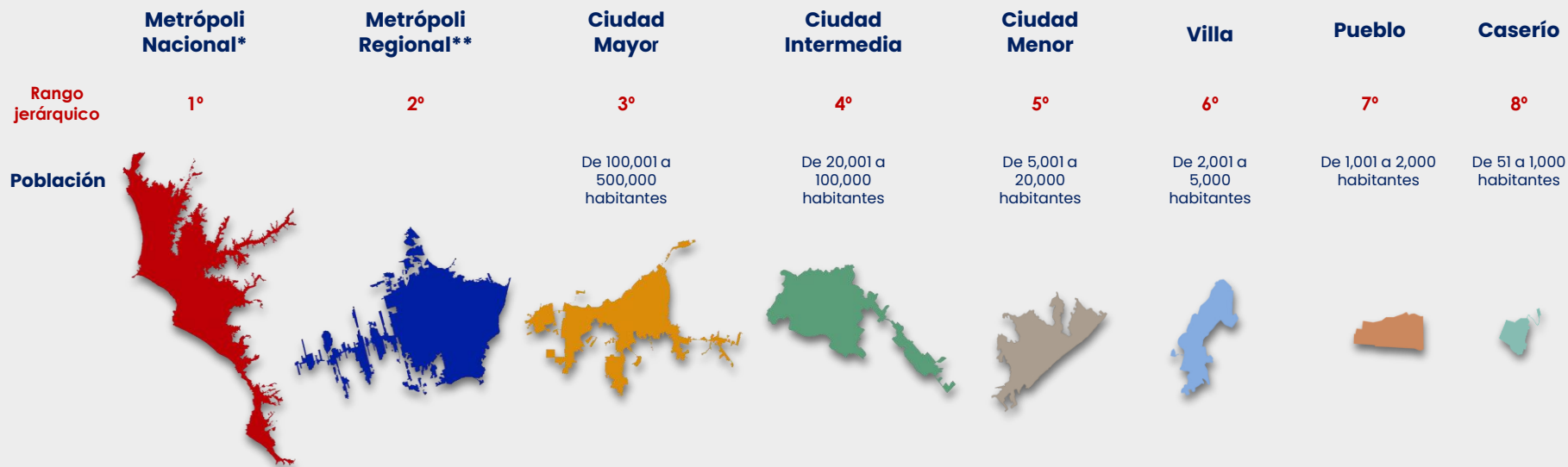
Enfocada en el acondicionamiento, la planificación y regulación del territorio urbano y rural

ETAPA EDIFICATORIA

Enfocada en la construcción física de obras y construcciones



Clasificación de las ciudades y centros poblados



*La Metrópoli Nacional continuo poblado conformado por el área metropolitana de Lima-Callao

** Las metrópolis regionales, incluye capitales departamentales y puede ser producto de un proceso de conurbación de dos o más ciudades y centros poblados, trascendiendo límites político - administrativos .



Planes de Acondicionamiento Territorial

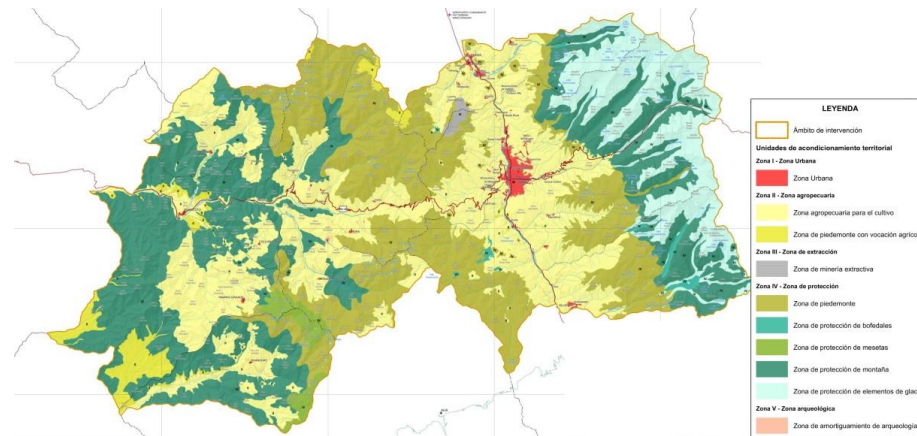
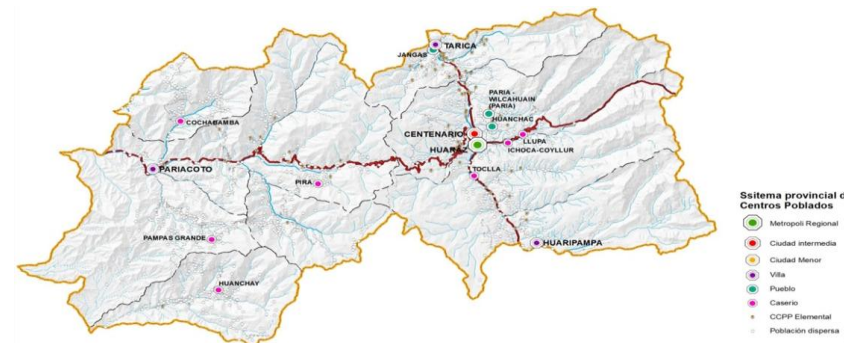
- Regula la organización físico espacial del territorio de una provincia, cuenca o litoral, a fin de lograr una adecuada ocupación del territorio mediante el aprovechamiento sostenible de los recursos, así como la conservación, protección y patrimonio natural y cultural.

Ámbito de intervención:

Territorio de una provincia, cuenca o litoral.

Tiempo	Equipo Técnico (ET)	Ppto. Estimado del ET
9 meses	<ul style="list-style-type: none"> 18 especialistas - técnicos 	Aprox. S/1,430,000

Nota: Los ET son conformados de acuerdo a las características del ámbito de intervención.



Fuente: Plan de Acondicionamiento Territorial de Huaraz 2020- 2040



Planes de Desarrollo Urbano

- Regula el proceso de planificación y el desarrollo urbano sostenible en ciudades mayores, intermedias y menores.
- Promueve el desarrollo de la inversión pública y privadas.

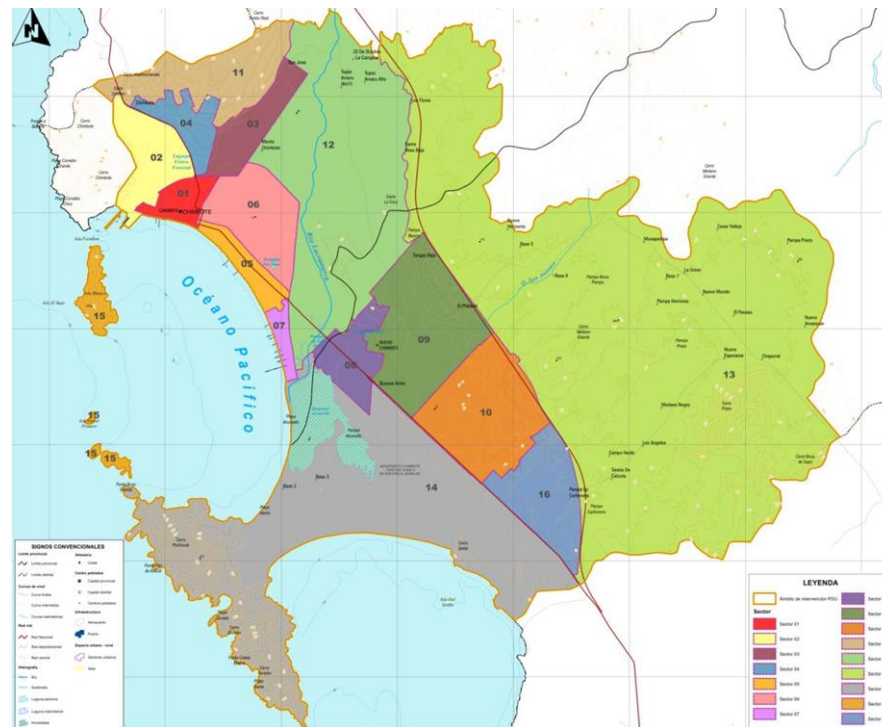
Ámbito de intervención:

Ciudades y áreas delimitadas en el PDM de la Metrópoli Nacional.

Contenido:

- Densificación del suelo urbano y acceso a la vivienda.
- Sistemas Urbanísticos de Equipamiento.
- Programa de Inversiones públicas y privadas

Tiempo	Equipo Técnico	Ppto. Estimado del ET
10 meses	<ul style="list-style-type: none"> • 20 especialistas - técnicos 	Aprox. S/1,192,100



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Chimbote y Nuevo Chimbote 2020- 2030



Esquema de Acondicionamiento Urbano

Regula la gestión territorial y el desarrollo urbano y/o rural sostenible en las villas, pueblos y caseríos.

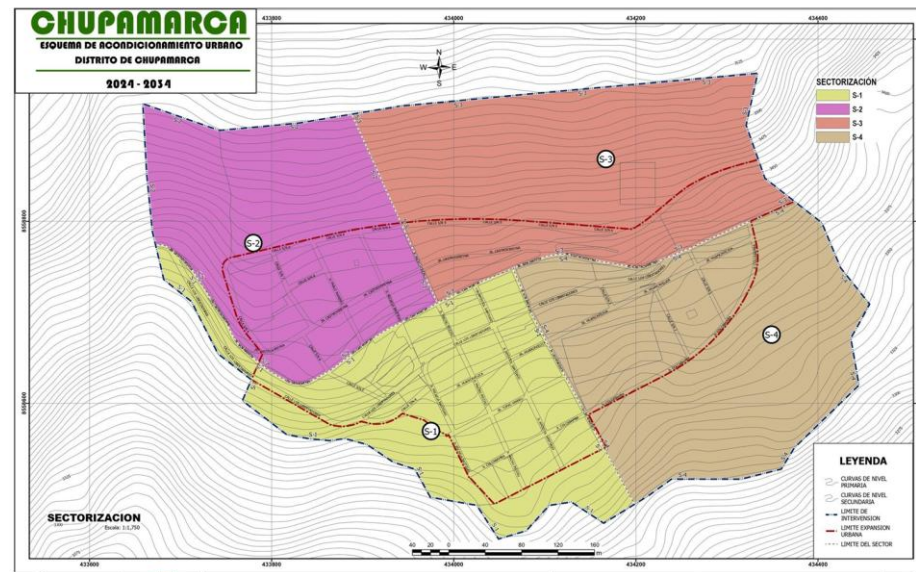
Ámbito de intervención:
Villas, pueblo o caserío.

Contenido:

- Estrategias de desarrollo urbano-rural.
- Clasificación del suelo y zonificación del ámbito.
- Sistemas urbanísticos de equipamiento urbano, espacios públicos.
- Programa de inversiones.

Tiempo	Equipo Técnico	Ppto. Estimado del ET
6 meses	<ul style="list-style-type: none"> • 12 especialistas - técnicos 	Aprox. S/821,600

Nota: Los ET son conformados de acuerdo a las características del ámbito de intervención.



Fuente: Esquema de Acondicionamiento Urbano - MD Chupamarca - Huancavelica



Instrumentos de planificación urbana complementaria



PE

Promueve las actuaciones e intervenciones urbanísticas en un sector determinado de un PDM, PDU o EU.

- Instrumentos de gestión y financiamiento de suelo urbano.
- Transformación de zonas industriales, VIS, entre otras.

PI

Orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los IPU.

- Zonificación
- Propuesta de red de vías primarias y vías locales

Plan temático

Orienta a complementar el PAT, PDM y PDU, respecto a los Sistemas Urbanísticos.

- Desarrollo de proyectos vinculados a Equipamiento urbano, Espacios públicos, Movilidad urbana e Infraestructura de servicios.

PUD

Establece mecanismos e instrumentos para la gestión e implementación de los componentes establecidos previamente en los PDM y PDU.

- Estándares de calidad para ornato, mobiliario urbano.
- Niveles operacionales del PDM y PDU.



Fases de la formulación de PATDUR





Impacto de la planificación



**Ciudades y centros
poblados organizados**



**Acceso a vivienda
formal y segura**



**Promueve la inversión
eficiente en obras
públicas y privadas**



**Mejores servicios
públicos**



**Ciudades más seguras
ante riesgos**



**Ecosistemas naturales
protegidos**



**Incremento en los
tributos municipales**



**Mejora en el trámite de
procedimientos
municipales**



**Ocupación eficiente y
ordenada del suelo**



4 . PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO

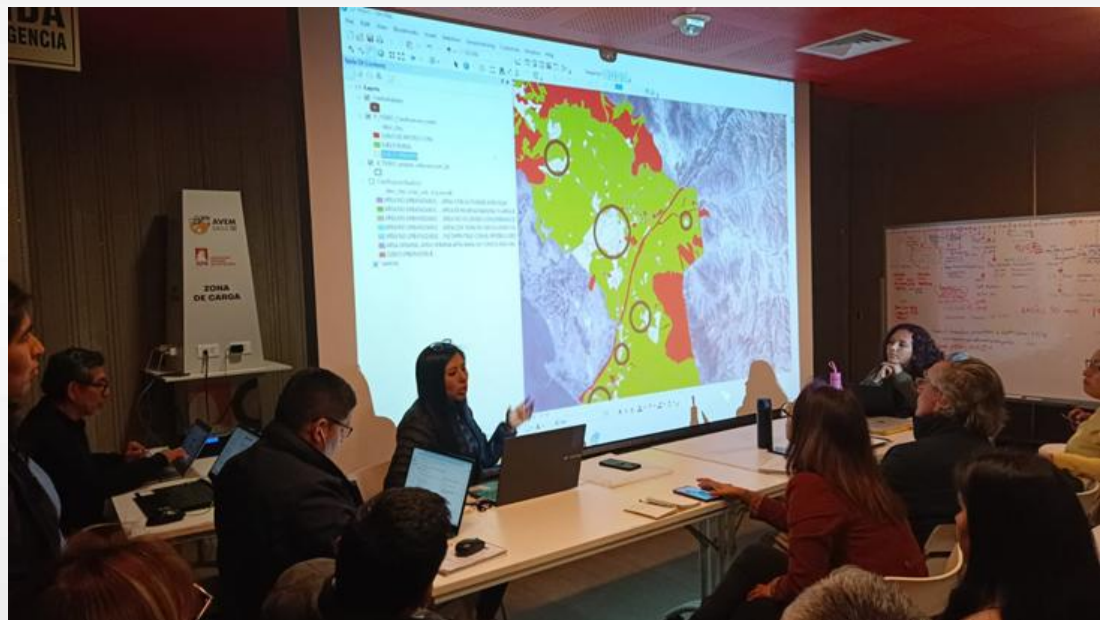
Servicios por Impuestos

Marco Normativo

- Ley N° 32460 que modifica la Ley N° 29230, Ley que impulsa la inversión pública regional y local con participación del sector privado
- Reglamento de la Ley N°29230 (DS N°038-2026-EF)

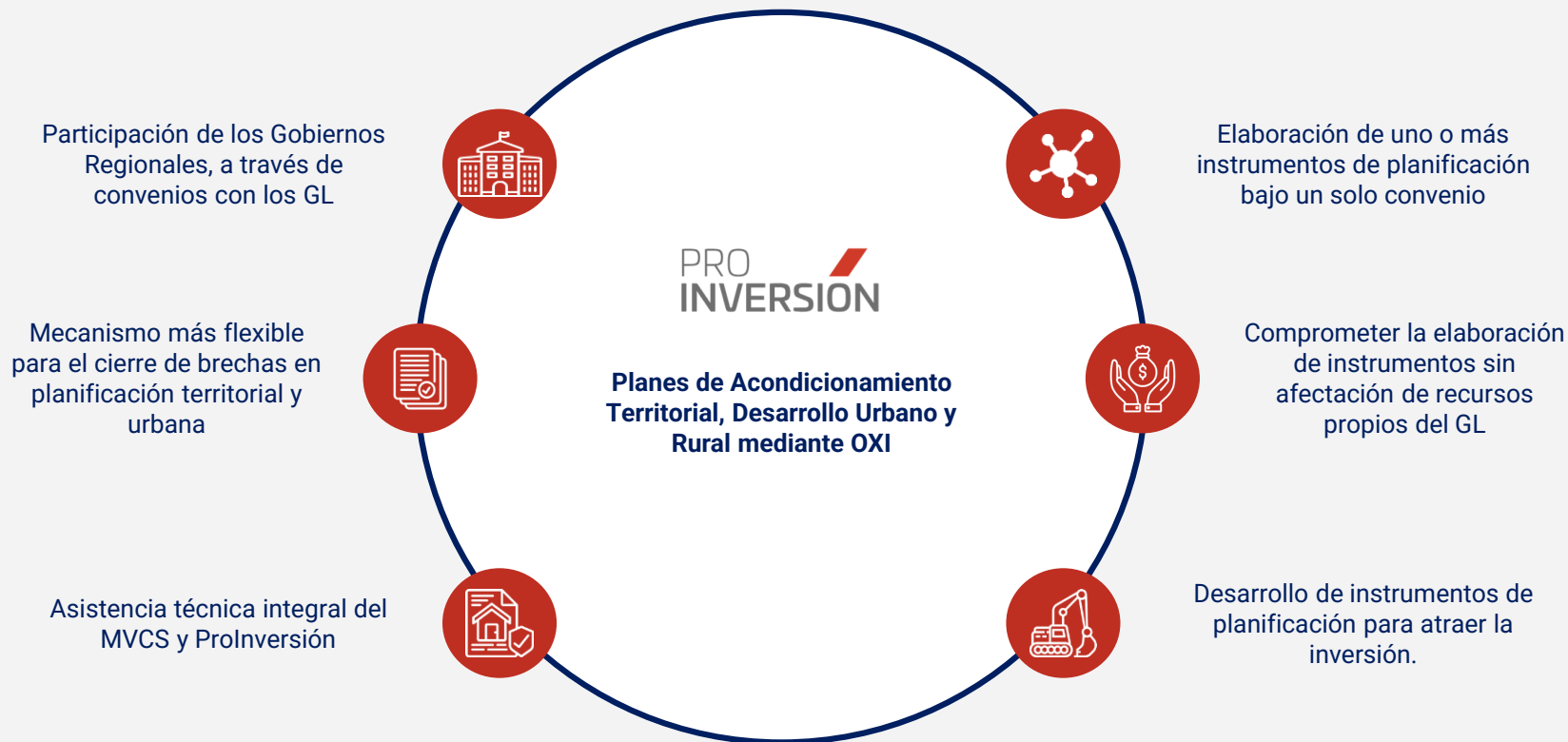
Permite:

- La elaboración y/o actualización de instrumentos de planificación territorial
 - ❖ Planes de Acondicionamiento Territorial,
 - ❖ Planes de Desarrollo Metropolitano,
 - ❖ Planes de Desarrollo Urbano,
 - ❖ Catastro urbano y rural,
 - ❖ Estudios de microzonificación,
 - ❖ otros instrumentos de planificación.





Beneficios del mecanismo





5 . Acciones del MVCS



PROCIUDAD

Estrategia orientada a priorizar la prestación de sus servicios en **ciudades y centros poblados estratégicos** a nivel nacional, a través de la asistencia técnica y capacitación en:

- Elaboración de instrumentos de planificación territorial, urbana y rural.
- Gestión y financiamiento del suelo urbano.
- Promoción de la Vivienda de Interés Social (VIS).
- Promoción de la inversión pública y privada.
- Fortalecimiento de capacidades de los GL.
- Promoción de la Oxl para los PATDUR.



Lineamientos para la formulación de PATDUR

Disposiciones técnicas y operativas para la priorización, actos previos, proceso de selección y ejecución de instrumentos de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano mediante el mecanismo de Obras por Impuestos (Oxi).

De aplicación para los gobiernos regionales, gobiernos locales y empresas privadas participantes del mecanismo de Oxi.

Fichas de Orientación Técnica:

- Categoría y tipo de instrumento de planificación
- Equipo Técnico para la elaboración y supervisión

Gobierno del Perú

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Ficha de Orientación Técnica para la Elaboración de Esquemas de Acondicionamiento Urbano

Municipalidad Provincial/ Distrital de *[Indicar Nombre]*

(Formato del Gobierno Local para la identificación, priorización y gestión del Instrumento de planificación)
Ficha preliminar versión 1.0 - Mayo 2026

1. Esquema de Acondicionamiento Urbano

El Esquema de Acondicionamiento Urbano (EU) es un instrumento técnico-normativo a cargo de la Municipalidad Provincial/Distrital de *[Indicar el nombre]*, que orienta y regula la gestión territorial y el desarrollo urbano y/o rural sostenible; la gestión de riesgo de desastres, y dirige y promueve el desarrollo de la inversión pública y privada en los continúos poblados categorizados como villas conforme a la categorización establecida en el SICCEP. En ese marco, tiene por finalidad organizar el uso y la ocupación del suelo, orientar el crecimiento ordenado del continuo poblado y promover la adecuada localización de infraestructura, equipamientos y servicios, contribuyendo a mejorar las condiciones de habitabilidad y asegurar un desarrollo urbano sostenible, en concordancia con lo establecido en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

2. Análisis poblacional del continuo poblado y déficit habitacional distrital referencial

El análisis proporcionará la identificación de la población actual y la estimación de la población futura referencial de la del continuo poblado, considerando información estadística disponible y métodos de proyección demográfica. Esta información permitirá sustentar la categoría del continuo poblado conforme al Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP), así como la definición y estructuración del EU en el marco de Obras por Impuestos (Oxi). Asimismo, el análisis incluye la estimación del déficit habitacional a nivel distrital, a fin de contar con una aproximación respecto del estado situacional de vivienda que sirva como insumo para la elaboración del EU.

2.1 Población del continuo poblado, según Censos Nacionales del INEI (2017)

El Continuo Poblado de *[Indicar el nombre]* está conformado por *[Indicar el número]* y cuenta con una población total de *[Indicar el número]* habitantes de acuerdo con los Censos Nacionales de Población y Vivienda 2017 del INEI disponibles en el enlace:
https://www.inei.gob.pe/media/MenuSecular/publicaciones_digitales/Est1_1915-41/index.htm.

Población censada, según continuo poblado a intervenir	
Centro Poblado/Comunidad	N° de habitantes
<i>[Indicar el nombre]</i>	<i>[Indicar el número]</i>
<i>[Indicar el nombre]</i>	<i>[Indicar el número]</i>
<i>[Indicar el nombre]</i>	<i>[Indicar el número]</i>
<i>[Indicar el nombre]</i>	<i>[Indicar el número]</i>
Agregar filas adicionales en caso el continuo poblado está conformado por un mayor número de	



Gobierno del Perú



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

¡Gracias!