



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

---

**José Antonio Cerrón Valdivia**


Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



# 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)

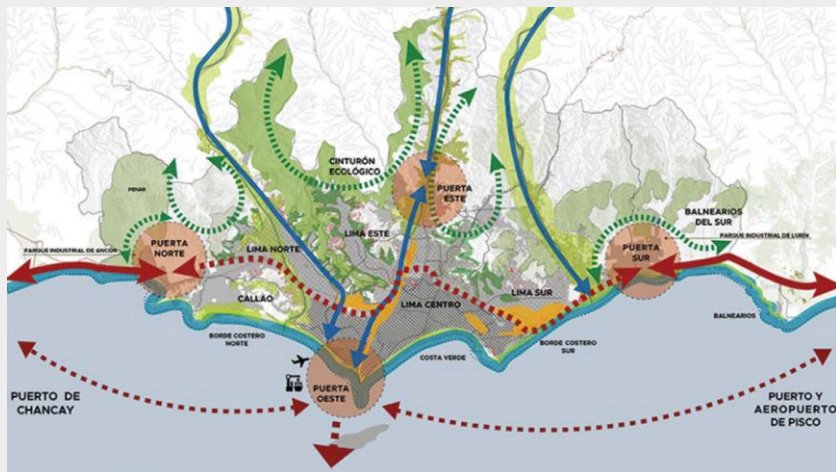


Limitada articulación intergubernamental para la gestión del territorio



## Déficit de planificación urbana

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



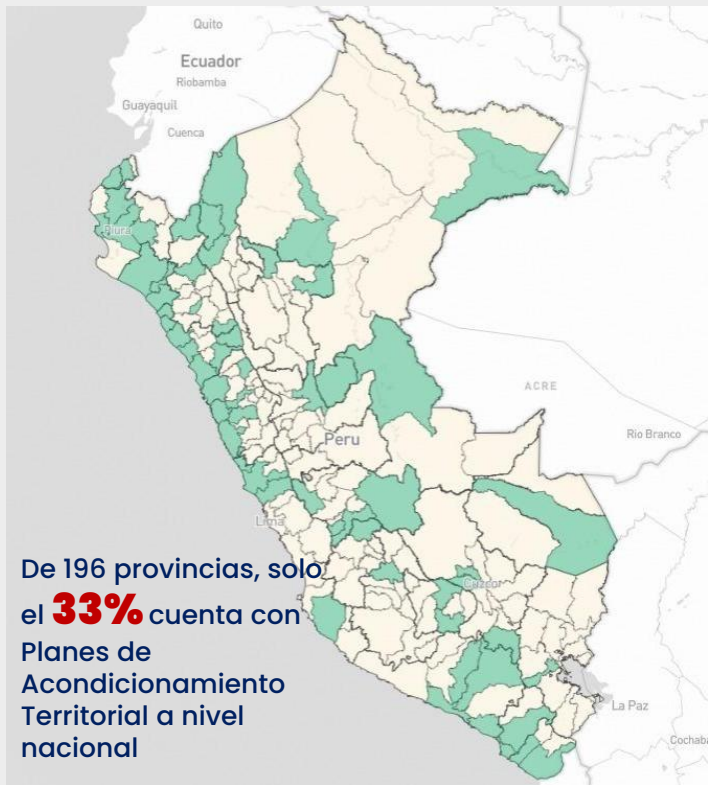
Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040

**14 mil.** 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



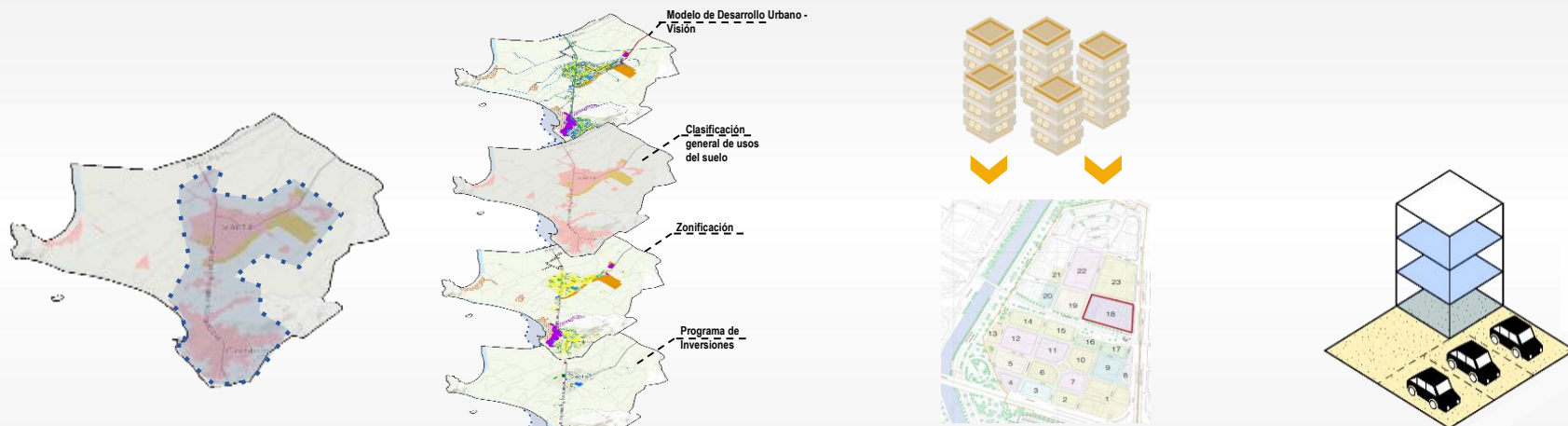
# 3

## PROCESO DE CONSTRUCCIÓN FÍSICA DE LAS CIUDADES

---



# Proceso de planificación, habilitación y edificación de las ciudades



ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

PLANIFICACIÓN URBANA

HABILITACIÓN URBANA

EDIFICACIÓN

## ETAPA URBANÍSTICA

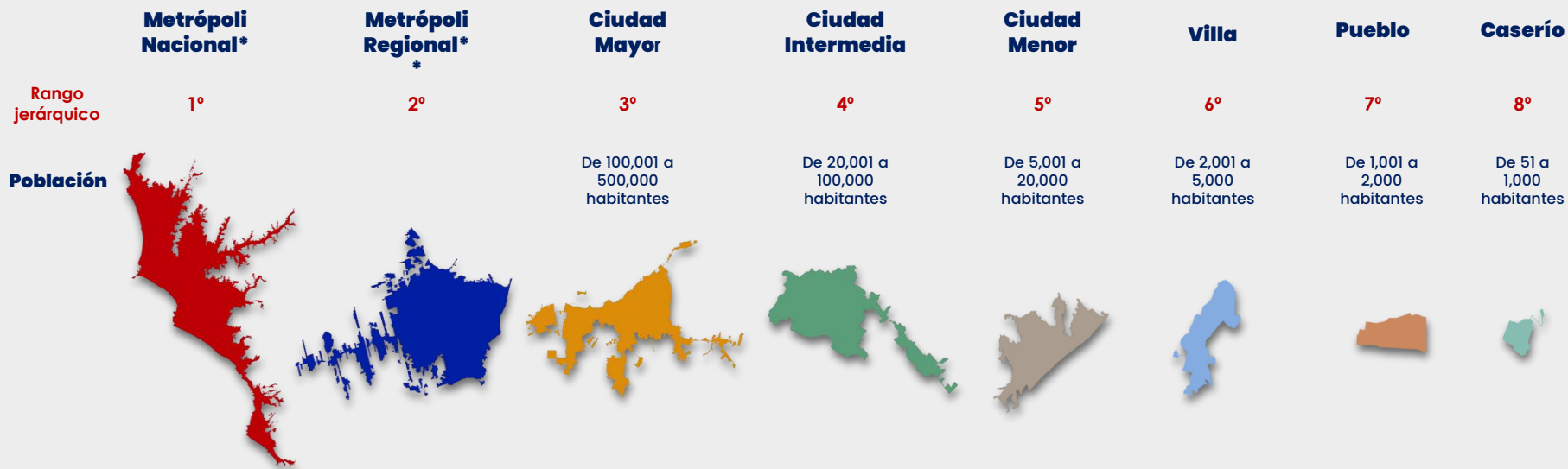
Enfocada en el acondicionamiento, la planificación y regulación del territorio urbano y rural

## 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

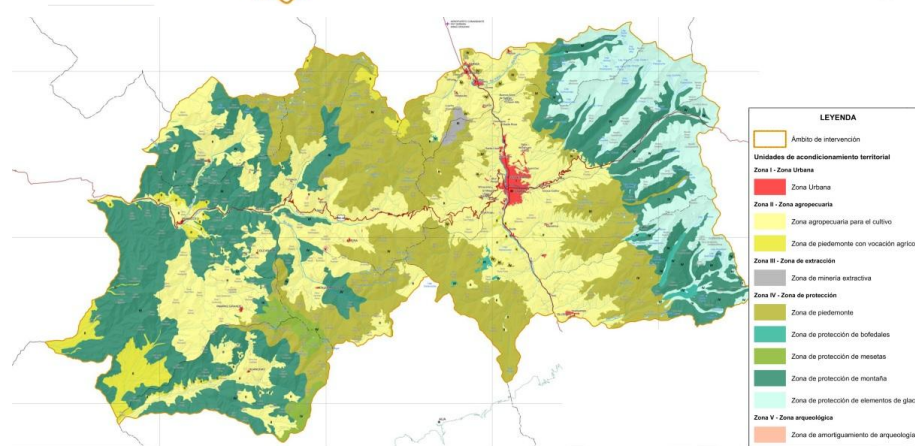
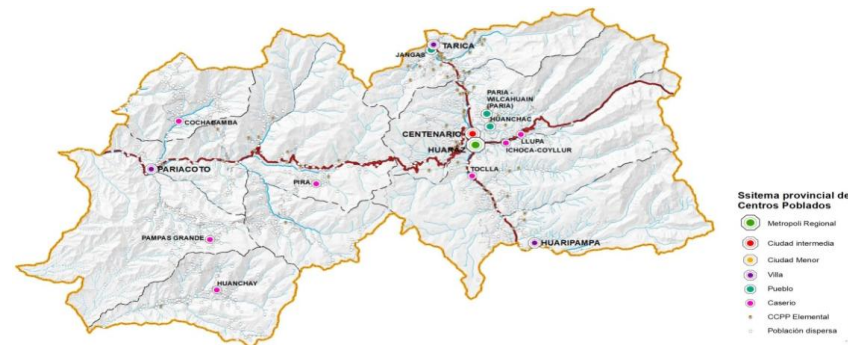
- Regula la organización físico espacial del territorio de una provincia, cuenca o litoral, a fin de lograr una adecuada ocupación del territorio mediante el aprovechamiento sostenible de los recursos, así como la conservación, protección y patrimonio natural y cultural.

### 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"> <li>18 especialistas - técnicos</li> </ul>	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 Metropolitano

- Regula la gestión territorial y el desarrollo urbano sostenible de las áreas metropolitanas.
- Promueve el desarrollo de la inversión pública y privada.

### Ámbito de intervención:

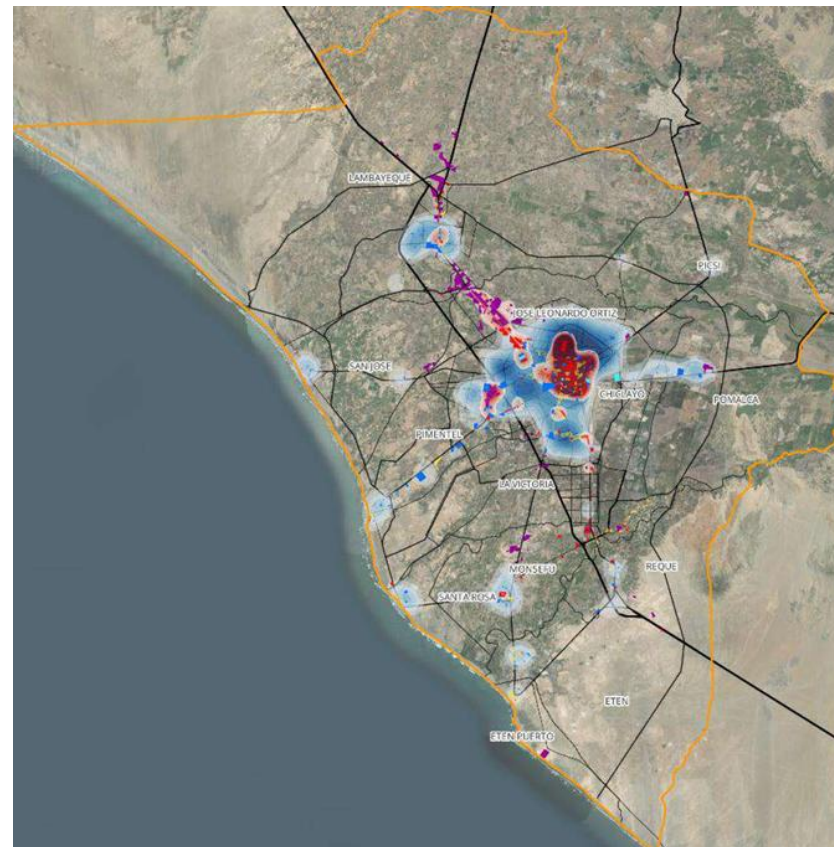
Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional

### Contenido:

- Sistemas Urbanísticos.
- Clasificación del Suelo.
- Zonificación (Solo PDM Metrópoli Regional).
- Programa de Inversiones públicas y privadas.

Tiempo	Equipo Técnico	Ppto. Estimado del ET
11 meses	<ul style="list-style-type: none"><li>• 25 especialistas - técnicos</li></ul>	Aprox. S/1,823,900

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



Fuente: Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo-Lambayeque 2022-2032



## 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.

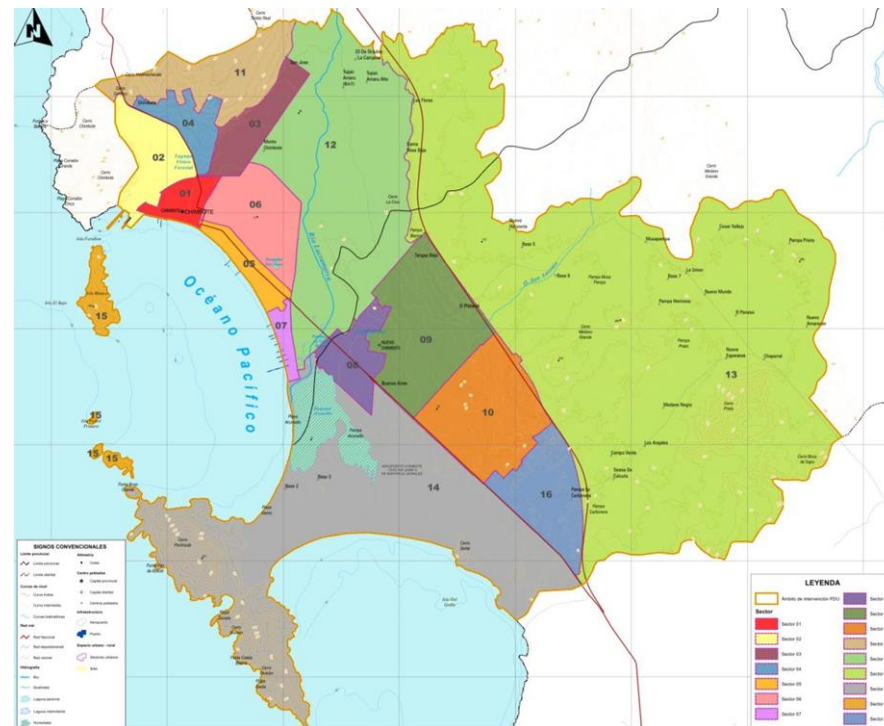
### Ámbito de intervención:

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"> <li>• 20 especialistas – técnicos</li> </ul>	Aprox. S/1,192,100



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

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



# 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:

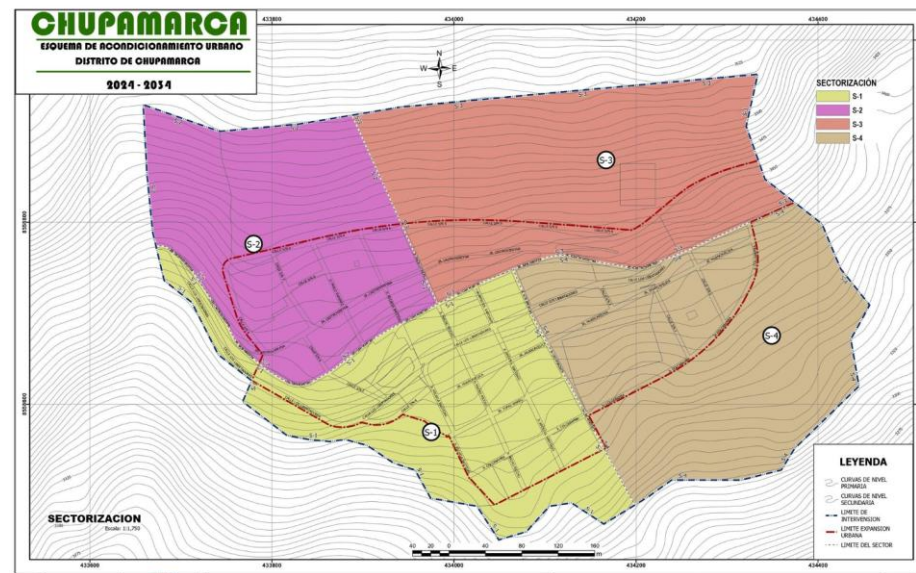
Villas, pueblo o caserío.

### 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"> <li>• 12 especialistas - técnicos</li> </ul>	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





# Fases de la formulación de PATDUR

## Preparación

- Convocatoria del Consejo de Coordinación Local
- Conformación del Equipo Técnico multidisciplinario
- Aprobación del Plan de Trabajo

## Elaboración

- Delimitación del ámbito de intervención
- Taller de sensibilización
- Elaboración de Diagnóstico
- Elaboración de la Propuesta General y Específica
- Taller de Socialización
- Consulta Pública

## Aprobación

- Versión definitiva del Plan
- Publicación de la Ordenanza Municipal

## Implementación

- Ejecución de Cartera de Inversiones Públicas y Privadas

## Seguimiento y evaluación

- Medición de Indicadores
- Evaluación de la implementación

## Actualización





# 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

---



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

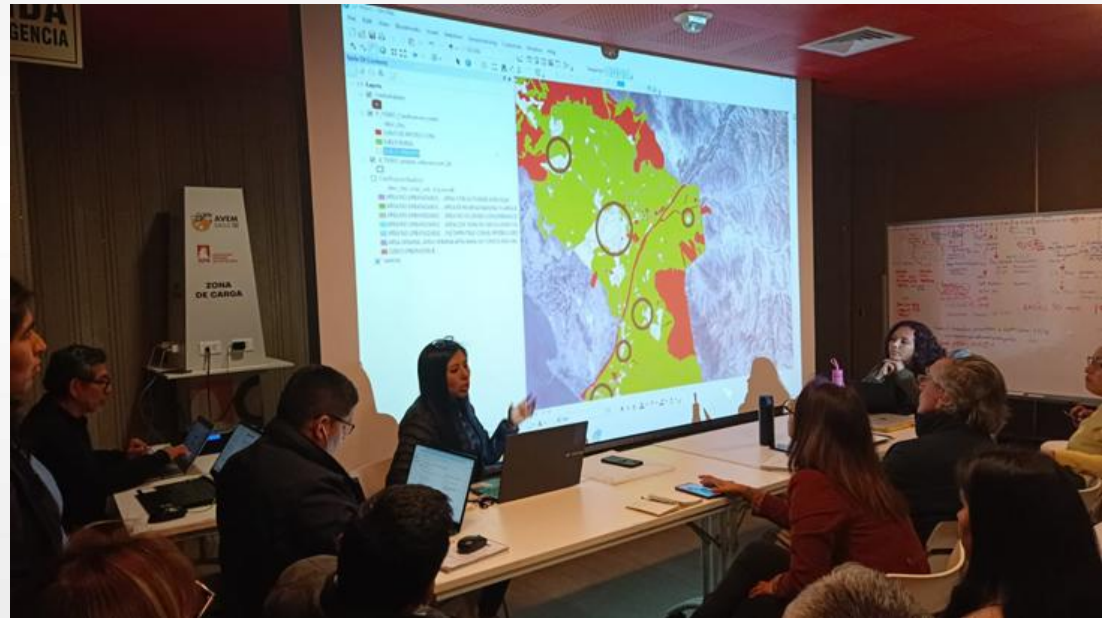
# Servicios por Impuestos

## 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)

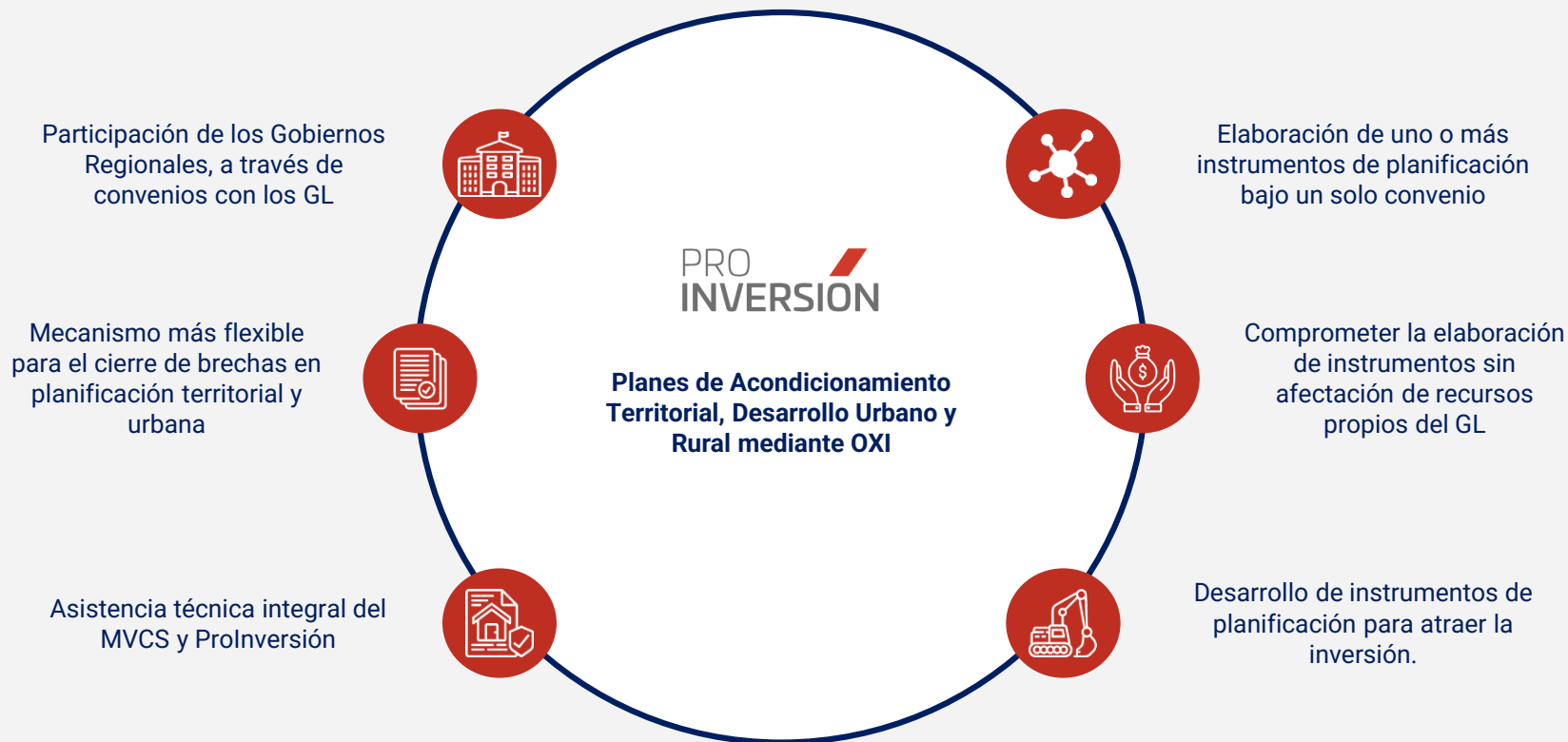
## Permite:

- 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 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

### 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 predefinida versión 1.0 - Mayo 2020

#### 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 continuos 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/MenuRecursos/publicaciones\\_digitales/Est1\\_015-41/index.htm](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursos/publicaciones_digitales/Est1_015-41/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!