

 <p>Ministerio de Educación</p>	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

NOTA TÉCNICA:

ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS

  Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--



NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS

Ministerio de Educación
Oficina de Programación de Multianual de Inversiones (OPMI) del Sector Educación

Primera Versión: Mayo 2026


Responsable de OPMI Sector Educación
María Del Carmen Mendivil Colpaert

Coordinador de Metodologías de la OPMI Sector Educación
Junior Raúl Soto Huamán

Equipo Técnico OPMI Sector Educación
Víctor Zaid Cueva Gandullia
Víctor Hugo Sipión Fernández
Pedro David Osorio Chávez


© Ministerio de Educación
Unidad de Programación e Inversiones
Calle del Comercio 193, San Borja
Lima, Perú. Teléfono (051) 615-5800
www.minedu.gob.pe

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, siempre y cuando se mencione la fuente de origen y se envíe un ejemplar al Ministerio de Educación – MINEDU.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--


ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN DE LA NOTA TÉCNICA.....	6
2. DEFINICIÓN Y ALCANCE DE LA IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENO (AAT)	7
3. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LA IOARR AAT	8
4. CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LA IOARR AAT	10
4.1. Condición 01: Alineamiento de la AAT con la planificación estratégica institucional..	11
4.2. Condición 02: Vinculación de la AAT con la ejecución futura de inversiones	13
4.3. Condición 03: Sustentación del dimensionamiento y tamaño del terreno	16
4.4. Condición 04: Sustento y verificación del cumplimiento de los requisitos obligatorios de localización.	18
5. CRITERIOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS PARA LA EVALUACIÓN COMPARATIVA DE TERRENOS	22
5.1. Definición y ponderación de criterios técnicos para la evaluación comparativa de terrenos.....	22
5.2. Definición y ponderación de criterios económicos para la evaluación comparativa de terrenos.....	27
5.3. Resultados de la evaluación comparativa de terrenos según los criterios técnicos y económicos.....	30
6. CASOS EN LOS QUE NO APLICA LA APROBACIÓN DE IOARR DE AAT	31
ANEXO 01: GLOSARIO	36
ANEXO 02: ARTICULACIÓN ENTRE EL PLAN DIRECTOR / PLAN MAESTRO UNIVERSITARIO CON LA PROGRAMACIÓN MULTIANUAL DE INVERSIONES	40
ANEXO 03: CONSIDERACIONES Y SUSTENTOS ADICIONALES PARA LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO EQUIVALENTE (DE) DE UNA IOARR DE AAT EN LA FASE DE EJECUCIÓN.....	47



 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA:	CÓDIGO:	SERVICIOS:	CONTROL DE VERSIÓN:
	ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	NT-AAT ESU-01	SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe

LISTA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

AAT	Adquisición Anticipada de Terrenos
AP	Área Productiva
BI	Banco de Inversiones
CTI	Ciencia, Tecnología e Innovación
CONCYTEC	Consejo Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica
DGPMI	Dirección General de Programación Multianual de Inversiones
DIGESU	Dirección General de Educación Superior Universitaria
DE	Documento Equivalente
ET	Expediente Técnico
FyE	Formulación y Evaluación
GL	Gobierno Local
GR	Gobierno Regional
GN	Gobierno Nacional
Guía General	Guía General para la Identificación, Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión
INDECI	Instituto Nacional de Defensa Civil
IOARR	Inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Rehabilitación y de Reposición
Lineamientos IOARR	Lineamientos para la identificación y registro de las inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Rehabilitación y de Reposición
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MINEDU	Ministerio de Educación
OPMI:	Oficina de Programación Multianual de Inversiones
OR	Órgano Resolutivo
O&M	Operación y Mantenimiento
PCM	Presidencia del Consejo de Ministros
PI	Proyecto de Inversión
PMI	Programa Multianual de Inversiones
PMU	Plan Maestro Universitario
RENACYD	Registro Nacional Científico, Tecnológico y de Innovación Tecnológica
SINACTI	Sistema Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica
SNPMGI	Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

SUNARP	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
SUNEDU	Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria
UEI	Unidad Ejecutora de Inversiones
UIT	Unidad Impositiva Tributaria
UF	Unidad Formuladora
UP	Unidad Productora
VANS	Valor actual Neto Social

  Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

NOTA TÉCNICA:

ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS

1. PRESENTACIÓN DE LA NOTA TÉCNICA


La presente Nota Técnica, elaborada por la Oficina de Programación Multianual de Inversiones (OPMI) del Sector Educación, tiene la finalidad de establecer orientaciones técnicas a las Unidades Formuladoras (UF) y a las Unidades Ejecutoras de Inversiones (UEI) de las universidades públicas, para la adecuada identificación, registro, formulación y aprobación de las inversiones de Adquisición Anticipada de Terrenos (AAT), en el marco de sus funciones como órganos del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones (SNPMGI).

En este documento se desarrollan criterios y condiciones técnicas y económicas de cumplimiento obligatorio, los cuales deberán ser sustentados por la UF y/o la UEI mediante documentación técnica verificable y registrados en los formatos correspondientes del aplicativo del Banco de Inversiones. Su propósito es asegurar el cumplimiento del marco normativo vigente, sustentar la pertinencia de la adquisición del terreno y garantizar su adecuada articulación con los proyectos de inversión futuros, en coherencia con la planificación institucional de la universidad.

En la fase de Formulación y Evaluación, la IOARR de AAT se concibe como intervención preparatoria dentro del ciclo de inversión, orientada a sustentar la necesidad de adquirir un terreno para implementación de instalaciones universitarias. Para tal efecto, se establecen criterios metodológicos técnicos y económicos, que permiten definir y evaluar como mínimo, las condiciones de localización, características físicas favorables, compatibilidad normativa (uso de suelo y zonificación) y el saneamiento físico-legal, así como la disponibilidad de predios en el ámbito de intervención. Todo ello con el objetivo de reducir riesgos, evitar sobrecostos y prevenir retrasos en la ejecución de las inversiones posteriores.

Asimismo, durante la Fase de Ejecución, para la elaboración y aprobación de los documentos equivalentes de las IOARR de AAT, así como de los Proyectos de Inversión que incorporen el componente de terreno, se deberá aplicar de manera obligatoria los criterios establecidos en la presente Nota Técnica, considerando información más actualizada y un mayor nivel de detalle y sustento técnico. En ese marco, la UEI deberá realizar una nueva evaluación técnica y económica integral de los terrenos alternativos disponibles en ese momento, sustentando la selección del predio y la determinación de los costos referenciales.

Finalmente, los criterios establecidos en la presente Nota Técnica son complementarios a los “Lineamientos de IOARR”, los cuales deben aplicarse de manera integral. En ese sentido, dichos criterios podrán adecuarse a las particularidades territoriales e institucionales de cada universidad, siempre que dicha adecuación cuente con el debido sustento técnico y garantice la eficiencia del gasto público, la coherencia técnica y el cumplimiento de las disposiciones del SNPMGI.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

2. DEFINICIÓN Y ALCANCE DE LA IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENO (AAT)

De acuerdo con el literal a) “Alcance” del numeral 2.2.3 de los Lineamientos para la identificación, formulación y aprobación de las Inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal, de Reposición y de Rehabilitación (IOARR), se establece que:

“Una Adquisición Anticipada de Terrenos (AAT) trata sobre la transferencia de un terreno hacia una Entidad, en tanto que aquel se constituye como activo de una Unidad Productora (UP) existente o que se instalará. La adquisición debe realizarse en el marco de una planificación del incremento de la capacidad de la oferta de bienes o servicios (cantidad o calidad), o reducción de costos, o reducción de tiempos de producción o de espera o de trámite”.

Asimismo, los citados Lineamientos señalan que:

“La AAT se enfoca en facilitar la ejecución futura de las inversiones necesarias (sean Proyectos de Inversión, Inversión de Optimización o Inversión de Ampliación Marginal del Servicio) para el cierre de brechas de servicios priorizados, en las que el terreno es un activo. Estas intervenciones pueden tener diferentes objetivos: incremento de la capacidad de prestación del servicio derivado del incremento de la cobertura o del nivel de calidad del servicio, reducción de costos o reducción de tiempos”.


En ese marco, las IOARR de AAT tienen como finalidad la adquisición de terrenos destinados a la implementación o ampliación de locales universitarios. Dichos terrenos, una vez adquiridos, deberán incorporarse al patrimonio institucional de la Universidad, constituyéndose como el soporte físico para la implementación de Instalaciones Universitarias, consideradas como Unidades Productoras (UP) o Áreas Productivas (AP), necesarias para el cierre de brechas de los servicios priorizados, en el marco de su planificación institucional y la cartera de inversiones de la entidad.

Por lo tanto, los locales a intervenir, deben estar vinculados a instalaciones universitarias que se van a implementar en los proyectos de inversión futuros, que deberán encontrarse debidamente habilitadas y formalizadas, y deberán brindar los servicios de educación superior universitaria aprobados por el sector, tales como:

- Servicio de formación de pregrado en educación superior universitaria
- Servicio de formación de posgrado en educación superior universitaria
- Servicio de extensión cultural, proyección social y educación continua en educación superior
- Servicio de gestión institucional en educación superior universitaria
- Servicio de promoción de la ciencia, tecnología e innovación tecnológica

En función al tipo de instalación universitaria, deberán sustentarse su dimensionamiento considerando los requerimientos para el desarrollo de sus funciones, tales como actividades académicas (pregrado y/o posgrado), investigación, gestión institucional y proyección social, así como para la prestación de servicios complementarios asociados¹ (tales como servicios médicos, sociales, psicopedagógicos, deportivos, entre otros), en cumplimiento de las condiciones técnicas, económicas y normativas aplicables.

¹ Según el Numeral 28.6 del artículo 28 de la Ley N° 30220.

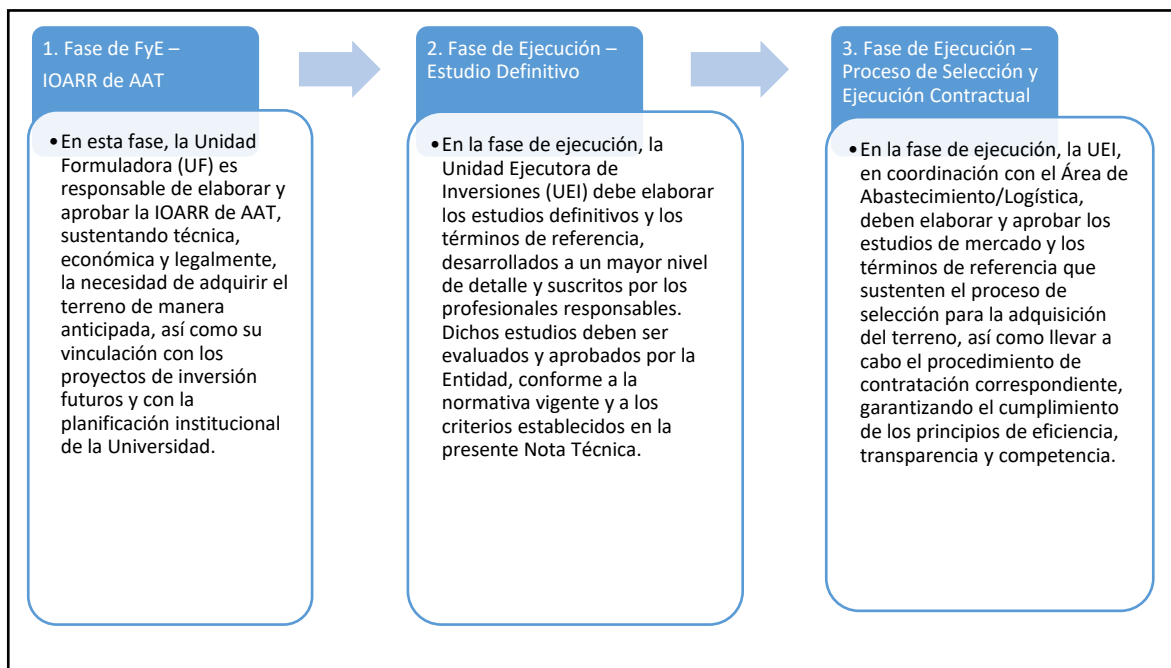
 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

En consecuencia, **las IOARR de AAT deberán estar vinculadas a proyectos de inversión que intervengan en las instalaciones universitarias proyectadas**. Dichos proyectos deberán encontrarse viabilizados o en proceso de formulación, y contar con el sustento técnico correspondiente, incluyendo el análisis de la demanda y el dimensionamiento de la intervención. Asimismo, deberán **estar alineados con la planificación estratégica institucional de mediano y largo plazo de la universidad**, así como con la Programación Multianual de Inversiones (PMI) del Sector.

3. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LA IOARR AAT

La presente Nota Técnica establece las **orientaciones metodológicas** que deberán aplicar las UF durante la elaboración y aprobación de las IOARR de AAT, **en la fase FyE**, la cual se desarrolla de manera articulada y coherente con las distintas fases del ciclo de inversión, en el marco del SNPMGI, conforme se ilustra en la figura siguiente:


Figura N° 01: Articulación de la IOARR de AAT con las fases del Ciclo de Inversión



Fuente: Elaboración Propia

En ese contexto, la IOARR de AAT, en la Fase de FyE, tiene por finalidad asegurar como mínimo los siguientes aspectos:

- **Sustentar la necesidad de un nuevo terreno**, la AAT debe encontrarse vinculada a uno o más proyectos de inversión viables o en proceso de formulación, que requieran el terreno como activo indispensable para su implementación. Dichos proyectos deben formar parte de la cartera de inversiones priorizadas de la universidad, en el marco de su planificación estratégica. Se debe acreditar que la universidad no dispone de terrenos o espacios suficientes para atender dicha

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

necesidad, y que se han realizado las gestiones correspondientes para la identificación y/o asignación de terrenos del Estado².

- **Consistencia técnica y económica**, mediante la aplicación de criterios objetivos para la selección de alternativas de terrenos.
- **Sustento técnico suficiente**, considerando, entre otros, los criterios de localización, área requerida, características físicas, zonificación, accesibilidad, disponibilidad de servicios básicos y saneamiento físico-legal.
- **Articulación con el PMI**, la AAT debe guardar coherencia con los PI futuros registrados en el PMI, asegurando su contribución al crecimiento planificado e integral de toda la universidad, con enfoque de cierre de brechas y el uso eficiente de los recursos públicos. Se deberá priorizar la AAT de terrenos cuya utilización se proyecte en un horizonte razonable (por ejemplo, hasta 10 años).
- **Transparencia y trazabilidad**; La toma de decisiones debe sustentarse en documentación técnica verificable, garantizando que la aprobación de la IOARR se base en estudios técnicos y criterios objetivos y verificables.
- **Identificación de los supuestos de no procedencia**: Delimitación de los casos en los que **no corresponde la formulación de una IOARR de AAT**, a fin de evitar su uso inadecuado y la generación de inversiones ineficientes.

En consecuencia, la selección del terreno deberá sustentarse sobre la base de **condiciones adecuadas de tamaño, localización, viabilidad técnica y económica**, asegurando que los recursos necesarios tanto para su adquisición como para la ejecución física de los proyectos de inversión asociados, se encuentren previstos en uno o más ejercicios presupuestales.


Bajo ese enfoque, no resulta razonable priorizar recursos limitados en la adquisición de terrenos cuya utilización no se encuentra prevista en el corto plazo (según el PMI), debiendo orientarse dichos recursos a inversiones que aseguren su ejecución efectiva y culminación, en concordancia con la planificación institucional.

Asimismo, la UF deberá verificar la **inexistencia de duplicidad de inversiones**³, sustentando que no existe otra inversión⁴ orientada a la adquisición de terrenos con el mismo objetivo. En ese sentido, cuando un terreno adquirido mediante una IOARR resulte insuficiente para la ejecución del proyecto de inversión vinculado, no corresponde la aprobación de una nueva IOARR para el mismo objetivo. En tales casos, deberá avanzar con la fase de Formulación y Evaluación del proyecto de inversión, en el cual los estudios de oferta y demanda determinen la necesidad de un área adicional, la cual, de corresponder, deberán incorporarse como parte de la propuesta técnica y del presupuesto del proyecto de inversión.

² la UF debe sustentar que la universidad ha realizado las coordinaciones y gestiones correspondientes con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y con otras Entidades Públicas competentes, a fin de verificar que, en la zona o área de influencia de la intervención, no existan terrenos de propiedad estatal disponibles que pueden ser destinados al servicio educativo, conforme a la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales. En ausencia de dichas alternativas, corresponde sustentar la Adquisición Anticipada de Terrenos de propiedad privada.

³ Según el Recuadro 2 de la sección 1.4.2 Duplicación de inversiones de los Lineamientos de IOARR, se establece que “No se puede aprobar IOARR en caso de que se trate de una Ampliación Marginal – Adquisición Anticipada de Terreno, para adquirir un segundo terreno para la construcción de la misma edificación de una UP”

⁴ Puede ser otra inversión vigente u otra inversión que previamente ha sido ejecutada.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

Aplicación 01:

Una universidad cuenta con terrenos previamente adquiridos para la ejecución de proyectos de inversión orientados a la implementación de instalaciones universitarias; sin embargo, dichos proyectos aún no han culminado la elaboración de sus expedientes técnicos, por lo que no han iniciado la ejecución de obras, ni cuentan con la totalidad de los recursos financieros necesarios para garantizar su culminación.

Posteriormente, se plantea nuevos PI que tienen la necesidad de adquirir un terreno adicional, bajo el argumento de atender una futura demanda académica. No obstante, el análisis efectuado por la Unidad Formuladora determina que la universidad dispone de terrenos suficientes para atender su crecimiento institucional en el corto y mediano plazo, los cuales aún no han sido utilizados, y que la nueva adquisición propuesta no se encuentra debidamente sustentada en una planificación integral ni en la disponibilidad financiera necesaria.

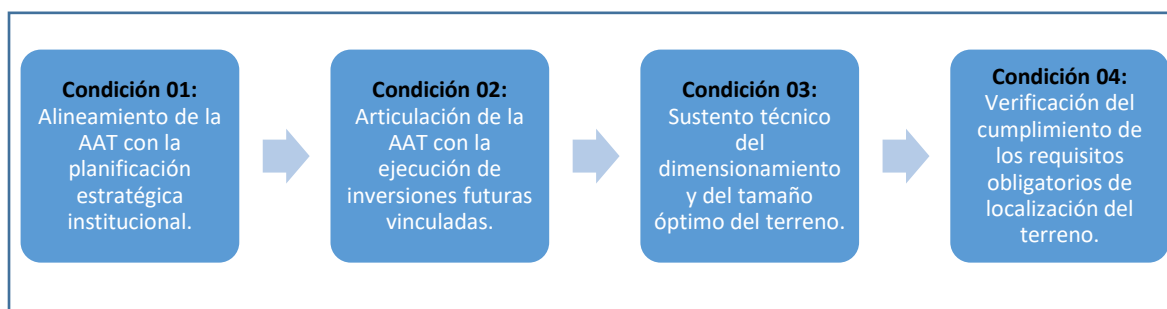
Asimismo, se verifica que la supuesta insuficiencia de área de los terrenos inicialmente adquiridos, no cuenta con sustento técnico actualizado, ni se han desarrollado los estudios de oferta, demanda y dimensionamiento correspondientes de la fase de Formulación y Evaluación del proyecto de inversión.

En consecuencia, no resulta procedente la elaboración y aprobación de una nueva IOARR de AAT, por cuanto implicaría una asignación ineficiente de recursos públicos y una potencial duplicidad de inversiones. Corresponde, en cambio, priorizar la ejecución de los proyectos de inversión asociados a los terrenos ya adquiridos, y, de ser necesario, evaluar el requerimiento adicional de área en el marco de los proyectos de inversión, conforme a los estudios técnicos y presupuestales respectivos.


4. CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LA IOARR AAT

A continuación, se detallan las condiciones que deben cumplirse para la elaboración y aprobación de IOARR de AAT:

Figura N° 02: Condiciones para sustentar la aprobación de la IOARR de AAT



Fuente: Elaboración Propia

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

4.1. Condición 01: Alineamiento de la AAT con la planificación estratégica institucional.

De conformidad de los Lineamientos de IOARR, la IOARR de AAT debe elaborarse en el marco de una planificación institucional que sustente el incremento de la capacidad de la oferta de servicios educativos⁵ y complementarios de la universidad. En ese sentido, dicha planificación debe tener un enfoque prospectivo, integral y encontrarse debidamente aprobada por la universidad.

En ese marco, la UF deberá sustentar, mediante un documento técnico registrado en el Banco de Inversiones⁶, que la IOARR de AAT se encuentra vinculada a **uno o más Proyectos de Inversión (PI)** registrados en el Programación Multianual de Inversiones (PMI) del sector. Estos proyectos deberán formar parte de la cartera de proyectos priorizada contenida en los instrumentos de planificación y gestión institucional vigentes⁷, tales como, el Plan Director, Plan Maestro, u otros documentos equivalentes, lo cuales deberán:

- Incorporar una cartera de inversiones priorizada, orientada al cierre de brechas de los servicios universitarios
- Contar con la conformidad de las áreas técnicas competentes.
- Encontrarse debidamente aprobada mediante resolución del Consejo Universitario⁸.

De esta manera, se acredita que la IOARR de AAT se encuentra alineada a la **planificación estratégica de la universidad**, al vincularse con proyectos de inversión priorizados que responden a una necesidad real de la universidad. Así mismo, esta vinculación deberá evidenciar que el tamaño, la localización y las características físicas y funcionales del terreno requerido, se sustenta en los requerimientos derivados de los proyectos de inversión, garantizando su coherencia con el crecimiento ordenado, sostenible y la oferta futura de servicios universitarios.

El documento técnico de sustento deberá ser elaborado y/o validado por la unidad orgánica responsable de la planificación institucional de la universidad, e incluir un análisis integral que considere la totalidad de las Instalaciones Universitarias (UP/AP), tanto existentes como proyectadas, en todos los locales correspondientes a sedes y filiales.


En ese contexto, deberá identificarse y justificarse la necesidad de nuevos locales universitarios o la ampliación de las existentes, destinados a la implementación de Instalaciones Universitarias (UP/AP) previamente identificadas, formalizadas y

⁵ Según el Recuadro 3 de la sección 2.2.3 literal A (Alcance) de los Lineamientos de IOARR, se establece que: *“Una Adquisición Anticipada de Terrenos (AAT) trata sobre la transferencia de un terreno hacia una Entidad, en tanto que aquel se constituye como activo de una UP existente o que se instalará. La adquisición debe **realizarse en el marco de una planificación** del incremento de la capacidad de la oferta de bienes o servicios (cantidad o calidad), o reducción de costos, o reducción de tiempos de producción o de espera o de trámite”.*

⁶ Mediante el Registro de **Notas de Inversión en el Formato 7C del Banco de Inversiones**.

⁷ Los documentos de planificación institucional deberán presentar una visión a mediano y largo plazo del desarrollo ordenado de la universidad, con un horizonte aproximado de veinte (20) años.

⁸ De acuerdo al párrafo 59.1 del artículo 59 de la Ley N° 30220, es atribución de Consejo Universitario aprobar a propuesta del Rector, los instrumentos de planeamiento de la universidad

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

aprobadas por la universidad⁹, garantizando su adecuada articulación con los proyectos de inversión futuros.

Aplicación 02:

Una universidad cuenta actualmente con un campus universitario en funcionamiento, en el cual brinda sus servicios a través de 25 Instalaciones Universitarias (UP/AP), debidamente habilitadas y formalizadas.

En el marco de sus instrumentos de planificación institucional vigentes y aprobados (Plan Director y otros documentos de gestión), la universidad ha identificado la necesidad de ampliar su capacidad instalada en los próximos 10 años, mediante la implementación de 17 nuevas Instalaciones Universitarias, en concordancia con el cierre de brechas de los servicios de educación superior universitaria. Dichas instalaciones han sido previamente identificadas, formalizadas y aprobadas por sus órganos de gobierno.


No obstante, el análisis de disponibilidad física del terreno del campus existente evidencia que este solo permite la implementación de hasta cinco (05) nuevas instalaciones. En consecuencia, se determina que doce (12) Instalaciones Universitarias no pueden ser atendidas dentro del área disponible del local actual.

En ese contexto, como resultado de una planificación institucional integral y prospectiva, la universidad sustenta la necesidad de desarrollar un nuevo local universitario, destinado a la implementación de las doce (12) Instalaciones Universitarias restantes. En consecuencia, se plantea la adquisición anticipada de un nuevo terreno mediante una IOARR de AAT, cuyo dimensionamiento responde a los requerimientos de dichas instalaciones, conforme a lo establecido en sus instrumentos de planificación. La distribución de las instalaciones por local se presenta en el Cuadro N° 01.

Cuadro N° 01: Ejemplo de Locales e Instalaciones universitarias requeridos en una Universidad

Servicio	Nombre de la Instalación Nombre del Servicio Universitaria	N° de Instalaciones Universitarias			
		Local 01: Campus Universitario existente		Local 02 Nuevo Local Universitario	Total Universidad
		Infraestructura Actual	Ampliación de Infraestructura	Ampliación de Infraestructura	
		(Etapa 01)	(Etapa 02)	(Etapa 03)	
Servicio de Formación de Pregrado	Escuelas Profesionales	16	2	6	24
Servicio de Posgrado	Centros de Estudios de Posgrado	1	-	-	1
Servicio de Gestión Universitaria	Instalaciones de Bienestar, Cultura y deporte	4	3	3	10
	Instalaciones Administrativas	1		1	2
	Instalación de Servicios Básicos	1		1	2
Servicio de Extensión y Proyección	Centros de Extensión y proyección social	2	-	1	3
		25	5	12	42

⁹ Se debe acreditar en el Banco de Inversiones como “Nota de inversión”, el documento que acredite que la Instalación Universitaria ha sido establecida y reconocida oficialmente a través de los mecanismos y órganos legales que rigen la Universidad.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

Fuente: Elaboración Propia

De manera complementaria, en el marco de la cartera de inversiones priorizada de la universidad, se han definido los cinco (05) Proyectos de Inversión necesarios para la implementación de las diecisiete (17) instalaciones requeridas (05 instalaciones en el local existente y 12 instalaciones proyectadas en el nuevo local universitario). Dichos proyectos se encuentran registrados o en proceso de incorporación en la Programación Multianual de Inversiones (PMI) y cuentan con el sustento técnico correspondiente, incluyendo el análisis de la demanda y el dimensionamiento preliminar de las intervenciones, lo que permite determinar el requerimiento de espacios físicos y, por tanto, sustentar la necesidad del terreno.

En ese sentido, en el local existente se proyectan dos (02) Proyectos de Inversión:

- Uno orientado a la implementación de dos (02) Escuelas Profesionales
- Otro destinado a la implementación de tres (03) Instalaciones de bienestar, cultura y deporte tales como Residencia, Comedor y Centro médico universitario.

Mientras que, para sustentar la adquisición del nuevo terreno, se identifican tres (03) Proyectos de Inversión, orientados a la implementación de las doce (12) Instalaciones universitarias restantes, vinculadas a los servicios de educación superior universitaria, conforme se detalla en el Cuadro N° 02.

Cuadro N° 02: Ejemplo de proyectos de inversión vinculados a Instalaciones universitarias requeridas

N° Proyecto	Nombre del Servicio	Instalación Nombre del Servicio Universitaria	N° de Instalaciones universitarias
Proyecto de Inversión 01	Servicio de Gestión Institucional	Instalación de servicios básicos y urbanísticos ¹⁰	1
Proyecto de Inversión 02	Servicio de Formación de Pregrado	Escuelas Profesionales	6
Proyecto de Inversión 03	Servicio de Gestión Institucional	Instalaciones de Bienestar, Cultura y deporte	3
		Instalaciones Administrativas	1
	Servicio de Extensión y Proyección	Centros de Extensión y proyección social	1
			12

Fuente: Elaboración Propia

En consecuencia, la **IOARR de AAT cumple con la Condición 01**, al evidenciar su alineamiento con la planificación estratégica institucional, sustentarse en una brecha de infraestructura debidamente identificada y articularse con una cartera de proyectos de inversión priorizados, cuyo desarrollo requiere la disponibilidad de un nuevo terreno. Ello responde a una necesidad real de crecimiento ordenado y sostenible de la universidad, en concordancia con los principios y disposiciones del SNPMGI.

4.2. Condición 02: Vinculación de la AAT con la ejecución futura de inversiones


De conformidad con los Lineamientos de IOARR, *“La AAT solo puede planificarse y realizarse, conociendo que el terreno es un activo requerido para la **ejecución futura de una inversión**”¹¹.*

En ese sentido, la UF debe sustentar, mediante un Informe Técnico registrado en el Banco de Inversiones¹², que la IOARR de AAT no constituye una inversión aislada,

¹⁰ Incluye los sistemas de agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado exterior, seguridad, vigilancia, transitabilidad peatonal y vehicular, gestión de residuos sólidos, telecomunicaciones y conectividad, además de la habilitación de espacios públicos y áreas verdes), que están a cargo de la administración central y son transversales a toda la universidad

¹¹ Según la sección 2.2.3, literal C (condición b) de los Lineamientos de IOARR.

¹² Mediante el Registro de **Notas de Inversión en el Formato 7C del Banco de Inversiones**.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

sino que es una inversión necesaria para la ejecución de una o más proyectos de inversión formulados o en proceso de formulación y registrados en el Programa Multianual de Inversiones.¹³ (PMI).

Dicha vinculación debe evidenciar coherencia con los instrumentos de planificación institucional y con el horizonte de programación multianual vigente. Esta articulación permite verificar que la entidad cuenta con la capacidad presupuestaria y la programación financiera suficiente para asegurar la ejecución física de las inversiones asociadas, conforme a un cronograma de ejecución realista, progresivo y financieramente sostenible, distribuido en uno o más periodos presupuestales, de acuerdo con la complejidad y secuencia lógica de las inversiones.

Cuando la IOARR de AAT se vincule a la adquisición a un terreno de gran extensión destinado a la implementación de múltiples Instalaciones Universitarias (por ejemplo, un campus universitario), podrá asociarse a diversos proyectos de inversión, siempre que se definan claramente las instalaciones a ejecutar, se establezca un horizonte temporal compatible con la disponibilidad presupuestal y se respete la priorización de los servicios definidos por la universidad en sus instrumentos de planificación.

Aplicación 03:

La universidad cuenta con una cartera priorizada de inversiones, las cuales han sido incorporadas en el PMI vigente, orientada a la implementación progresiva de diversas Instalaciones Universitarias asociadas a diferentes Servicios de la Educación superior Universitaria.

Cuadro N° 03: Proyectos de Inversión futuros

Nombre del PI vinculado de la IOARR de AAT	código de inversión	Estado	Monto Total (S/)
Proyecto de inversión 01: Creación del Servicio de Gestión Institucional de Educación Superior Universitaria en la Instalación de Servicios Básicos y urbanísticos de campus universitario de la Universidad	111111	Idea de Proyecto	2,500,000
Proyecto de inversión 02: Creación del Servicio de Formación de Pregrado de las Escuelas Profesionales 1,2,3	222222	Viable	7,500,000
Proyecto de inversión 03: Creación del Servicio de Formación de Pregrado de las Escuelas Profesionales 4, 5 y 6	333333	Viable	8,500,000

Fuente: Elaboración Propia


Del análisis efectuado, se verifica que la universidad dispone con una planificación consistente (Plan Director) en el cual se define una cartera priorizada de inversiones, las cuales han sido incorporadas en el PMI vigente del Sector, conforme a su disponibilidad presupuestal y en coherencia con sus documentos de planificación y análisis de dimensionamientos, se plantea la siguiente IOARR, mostrada en el Cuadro N° 04.

Cuadro N° 04: Información de la IOARR de AAT requerida

Nombre de la IOARR de AAT	código de inversión	Estado	Monto Total (S/)
Adquisición de terreno para la creación de los Servicios de Formación de Pregrado y Servicios Básicos y urbanísticos del campus universitario de la Universidad	123456	IOARR Aprobada	520,000

Fuente: Elaboración Propia

¹³ Según la sección 2.2.3, literal C (condición a) de los Lineamientos de IOARR, se establece que: “La inversión cuyo activo es el terreno a adquirir debe estar registrada en el PMI, de manera tal que: i. se haya demostrado su vinculación con una brecha prioritaria sectorial o territorial, y ii. Se evidencie el requerimiento por futuros espacios para la implementación física de la inversión, y se facilite el dimensionamiento del terreno”

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

En consecuencia, la IOARR de AAT se encuentra directamente vinculada a la ejecución futura de tres (03) proyectos de inversión:

- Inicialmente el proyecto de inversión 01 se asocia a la implementación de los “Servicios básicos y urbanísticos del local universitario¹⁴” que está a nivel de “Idea de proyecto”,
- Luego el proyecto de inversión 02 asociado a los “Servicios de Formación de Pregrado de las Escuelas Profesionales 1, 2 y 3 y,
- Finalmente, al proyecto de inversión 03 asociado a los “Servicios de Formación de Pregrado de las Escuelas Profesionales 4, 5 y 6”, vinculados a la infraestructura académica de formación de pregrado, conforme a la priorización institucional.

La programación financiera de su cartera de inversiones, evidencia que la universidad dispone de recursos para la adquisición del terreno y la ejecución progresiva de los proyectos asociados, conforme al siguiente programa multianual, según se muestra en el Cuadro N° 05.

Cuadro N° 05: Información financiera de la cartera de inversiones de los proyectos futuros

Código	Tipo	Año 0	Programación PMI (educación)			Saldos proyectados			Monto Total (S/)	%
			Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6		
IOARR (AAT): 123456	DE	40,000							540,000	100%
	Adquisición del Terreno	500,000								
PI 01: 111111	ET		75,000						2,500,000	100%
	Obra			1,500,000	925,000					
PI 02: 222222	ET			225,000					7,500,000	100%
	Obra				2,250,000	3,000,000	2,025,000			
PI 03: 333333	ET				255,000				8,500,000	100%
	Obra					2,550,000	3,400,000	2,295,000		
Total		540,000	75,000	1,725,000	3,430,000	5,550,000	5,425,000	2,295,000	19,040,000	100%

Fuente: Elaboración Propia

Nota:


ADT: Adquisición del terreno
ET: Expediente Técnico

Del cuadro mostrado, la UF ha previsto una programación de gasto de los recursos asociados a las inversiones vinculadas a la AAT, según el siguiente detalle:

- 1) **IOARR (AAT) - 123456:** Elaboración y aprobación del Documento Equivalente y posteriormente la correspondiente Adquisición de Terreno, se realizan en el Año 0.
- 2) **PI 01 - 111111:** Elaboración del ET (Proyecto de Servicios Básicos y urbanísticos) en el Año 1 y la ejecución de obra en los Años 2 y 3.
- 3) **PI 02 - 222222:** Elaboración del ET en el Año 2 (Proyecto de las Escuelas profesionales 1, 2 y 3), y la ejecución de obra en los Años 3 al 5.
- 4) **PI 03 - 333333:** Elaboración del ET en el Año 3 (Proyecto de las Escuelas profesionales 4, 5 y 6), la ejecución de obra en los Años 4 al Año 5.

En consecuencia, **la IOARR de AAT cumple la Condición 02**, al encontrarse debidamente vinculada a inversiones futuras debidamente programadas en el PMI, **con una programación financiera acorde con la capacidad presupuestal de la universidad**, garantizando la sostenibilidad financiera y la ejecución progresiva de las inversiones asociadas.

¹⁴ Este proyecto de inversión puede considerarse a nivel de Idea dentro de la cartera de inversiones del PMI. Deberá ser formulado y viabilizado (Fase de Formulación y Evaluación) una vez que se haya adquirido el terreno y debe ser planteado de acuerdo con el documento de planificación correspondiente (como el Plan Maestro, Plan Director o similar, debidamente aprobados).

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

Precisión adicional: En caso de que la IOARR de AAT se vincule a proyectos de inversión futuros que intervengan en **UP con potencial de generación de ingresos**, la UF debe verificar que dichos proyectos, hayan sido **formulados y viabilizados**, incorporando el **costo de adquisición del terreno** como parte integrante del proyecto; además, deberá incluirse una **evaluación privada** que considere como mínimo: el costo del terreno, el costo total de ejecución de la obra (incluyendo todos los factores productivos) y otros aspectos relevantes que sustenten su **rentabilidad económica y sostenibilidad operativa**.

4.3. Condición 03: Sustentación del dimensionamiento y tamaño del terreno

De acuerdo con los Lineamientos de IOARR, “*el dimensionamiento del terreno debe estar sustentado en un **informe de la UF** sobre las necesidades de área/superficie, con base en un cálculo aproximado de la demanda futura y a los parámetros técnicos sectoriales de diseño de la infraestructura. Dicho informe tomará la información **del registro en el PMI de la inversión**, sea del estudio de preinversión, ficha técnica o formato de registro, según corresponda*”¹⁵.


En ese marco, la UF debe sustentar el dimensionamiento del terreno, mediante un Informe Técnico de Dimensionamiento¹⁶, el cual debe demostrar que el área requerida es suficiente para la implementación de las instalaciones universitarias previstas, en función de la demanda proyectada y los parámetros técnicos sectoriales de uno o más proyectos de inversión vinculados, para atender las necesidades académicas, administrativas y/o de servicios complementarios, evitando la fragmentación de la prestación del servicio y la necesidad de adquisiciones posteriores de terrenos adicionales.

El Informe Técnico de dimensionamiento deberá considerar, como mínimo:

- **Demanda proyectada:** Estimación del número de estudiantes y beneficiarios por tipo de servicios, considerando los proyectos previstos en un horizonte temporal definido.
- **Relación de instalaciones universitarias a implementar:** Identificación de las UP/AP, vinculando el tamaño óptimo de cada Instalación Universitaria según los proyectos de inversión registrados en el PMI;
- **Cumplimiento de los parámetros de diseño:** Verificación de la aplicación de la normativa vigente, incluyendo el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE); y demás disposiciones técnicas vigentes como los parámetros urbanísticos y edificatorios municipales (zonificación, alturas, áreas libres, retiros, estacionamientos, entre otros).
- **Requerimiento de áreas:** Estimación de área techada estimadas por cada instalación, de acuerdo a las áreas requeridas para atender la demanda estimada, el número de pisos considerados y el área de terreno requerida por instalación.
- **Determinación del área total del terreno:** Consolidación del área techada total, considerando las necesidades de todas las instalaciones requeridas, las áreas libres, de circulación y servicios y áreas para expansión futuras.
- **Esquema de distribución espacial:** Propuesta de zonificación preliminar del terreno, que contemple la disposición de instalaciones y su articulación funcional.

¹⁵ Según el literal C de la sección 2.2.3 de los Lineamientos de IOARR

¹⁶ Mediante el Registro de **Notas de Inversión en el Formato N° 07-C del Banco de Inversiones**

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

Aplicación 04:

Una universidad planifica la adquisición de un terreno para la implementación de un nuevo campus universitario que albergará quince (15) instalaciones universitarias, de las cuales 06 estarán destinadas a servicios académicos, 08 a instalaciones administrativas y de bienestar, cultura y deporte, y 01 a la instalación de servicios básicos y urbanísticos¹⁷.

Con base en los estudios de preinversión registrados en el PMI y en la demanda proyectada, se determina el área requerida para cada instalación y se elabora un Informe Técnico de dimensionamiento, considerando los parámetros técnicos y urbanísticos vigentes.

En dicho Informe se determina el área estimada de cada instalación universitaria, en función de la cantidad de ambientes requeridos, el número de estudiantes proyectados, la demanda de horas académicas y el equipamiento necesario para su adecuado funcionamiento. Asimismo, se establece el número máximo de pisos permitido, con lo cual se ha calculado el área de terreno necesaria. Estos datos se detallan en el Cuadro N° 06.


Cuadro N° 06: Información referencial del requerimiento de áreas de cada Instalación Universitaria para una AAT

Tipo	Nombre de las Instalaciones Universitarias	Población Objetivo (según demanda proyectada)	Área Requerida (análisis de Dimensionamiento según parámetros de diseño)	Número de Pisos proyectado	Área Total Terreno
A Instalaciones Universitarias asociadas a los servicios académicos					
	Escuela Profesional 1	1,500 alumnos	6,000 m ²	4	1,500 m ²
	Escuela Profesional 2	1,000 alumnos	4,500 m ²	4	1,125 m ²
	Escuela Profesional 3	800 alumnos	4,000 m ²	4	1,000 m ²
	Escuela Profesional 4	850 alumnos	4,250 m ²	4	1,063 m ²
	Escuela Profesional 5	750 alumnos	3,750 m ²	4	938 m ²
	Escuelas de Posgrado	250 alumnos	1,250 m ²	4	313 m ²
B Instalaciones administrativas y de Bienestar, Cultura y Deporte					
	Instalaciones administrativas	400 trabajadores	1,600 m ²	4	400 m ²
	Comedor Universitario	300 beneficiarios	600 m ²	2	300 m ²
	Residencia Universitaria	150 beneficiarios	450 m ²	2	225 m ²
	Transporte Universitario	200 beneficiarios	600 m ²	1	600 m ²
	Instalaciones Deportiva Universitaria	5,500 beneficiarios	1,000 m ²	1	1,000 m ²
	Instalaciones de Cultura y Recreación	5,500 beneficiarios	500 m ²	1	500 m ²
	Centro Salud Universitaria	5,500 beneficiarios	500 m ²	2	250 m ²
	Orientación Psicopedagógica y Psicológica y Servicio Social	5,500 beneficiarios	300 m ²	2	150 m ²
Área techada (1)			29,306 m ²	-	9,364 m ²
C Instalación de Servicios Básicos y Urbanísticos					
	Pistas y Veredas	5,500 beneficiarios	1,000 m ²	1	1,000 m ²
	Espacios Públicos y áreas verdes	5,500 beneficiarios	2,536 m ²	1	2,536 m ²
	Otras Áreas libres	5,500 beneficiarios	100 m ²	1	100 m ²
Área libre 39% (2)			3,636 m ²	-	3,636 m ²
Área Total (1) + (2)			32,400 m ²		13,000 m ²

Fuente: Elaboración Propia

Por lo tanto, en el ejemplo, como resultado del análisis de dimensionamiento realizado, la UF verifica que el terreno propuesto resulta suficiente para implementar las necesidades reales de la universidad.

¹⁷ La instalación de Servicios Básicos y Urbanísticos, se refiere al conjunto de servicios básicos de agua potable, desagüe, electricidad y alumbrado exterior, seguridad, vigilancia, transitabilidad peatonal y vehicular, gestión de residuos sólidos, telecomunicaciones y conectividad, espacios públicos y áreas verdes del nuevo un local universitario que cuenta con varias Instalaciones Universitarias.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

En función del requerimiento de espacios físicos determinados, se establece que el campus universitario requiere un terreno mínimo aproximado de 13,000 m², el cual cumple con el área mínima que se suficiente para todas las instalaciones proyectadas por la universidad, evitando la fragmentación del servicio, por lo que ese cumple con el área exigida por la universidad para la implementación de un nuevo campus o ciudad universitaria¹⁸, así como condiciones de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad establecidas en la normativa vigente.

Adicionalmente, la UF debe registrar y adjuntar en el banco de inversiones:

- El Informe de dimensionamiento,
- Documentación de sustento de la demanda (según PI vinculados).
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.
- Esquema de distribución del terreno, según programación arquitectónica (según demanda proyectada), que identifique todas las instalaciones universitarias proyectadas y la documentación correspondiente, tales como el diagnóstico registral, entre otros documentos técnicos que sustenten el cálculo de áreas.

4.4. Condición 04: Sustento y verificación del cumplimiento de los requisitos obligatorios de localización.

La UF deberá sustentar y verificar que se ha realizado una búsqueda sistemática de terrenos disponibles dentro del área de influencia, verificando el cumplimiento de los requisitos técnicos obligatorios de localización.

Estos requisitos constituyen **condiciones técnicas mínimas, objetivas y verificables, de carácter cancelatorio**, por lo que el incumplimiento de **uno solo** determina la exclusión del terreno evaluado, **descartando** alternativas de terrenos antes de cualquier análisis comparativo de costos.


La finalidad de estos requisitos es **asegurar la idoneidad territorial, legal y funcional** del predio, contribuyendo a la reducción de riesgos técnicos, legales y financieros, así como la prevención de sobrecostos, retrasos y reprocesos en la fase de ejecución.

Los requisitos obligatorios de localización deberán estar **formalmente definidos** en un documento técnico, elaborado por la UF, **aprobado por el órgano técnico responsable de la infraestructura y/o planificación institucional**, y validado mediante resolución **del Consejo Universitario**, en coherencia con el Plan Maestro Universitario y la planificación institucional vigente.

Sin perjuicio de que cada universidad pueda adecuarlos a sus particularidades territoriales e institucionales, de manera referencial, estos requisitos comprenden:

- 1) Requisitos de localización y delimitación del área de estudio
- 2) Requisitos de área mínima del terreno
- 3) Requisito de características físicas del terreno

¹⁸ En concordancia con el artículo 17. Tipos de establecimientos universitarios del Reglamento de Edificaciones para uso de las Universidades aprobado mediante Resolución N° 0834-2012-ANR

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA:	CÓDIGO:	SERVICIOS:	CONTROL DE VERSIÓN:
	ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	NT-AAT ESU-01	SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe


- 4) Requisito de zonificación y uso de suelo
- 5) Requisito de accesibilidad y conectividad vial
- 6) Requisito de disponibilidad de servicios básicos
- 7) Requisito de inexistencia de riesgos, peligros o interferencias
- 8) Requisito de incompatibilidades por cercanía de otros usos

La verificación del cumplimiento de los requisitos obligatorios deberá sustentarse mediante **información técnica verificable**, tales como informes técnicos, certificados emitidos por entidades competentes, información de registros públicos, actas de visitas de campo y, cuando corresponda, estudios especializados, conforme a la normativa sectorial, urbana y técnica vigente.

A continuación, en el Cuadro N°07, se describen y desarrollan los requisitos obligatorios de localización que, a manera referencial, pueden ser considerados por las universidades, incorporando criterios técnicos y casos prácticos puntuales que facilitan su aplicación en la evaluación de alternativas de terrenos.


Cuadro N° 07: Descripción de los requisitos obligatorios establecidos por la universidad para la adquisición de un Terreno

Nº	Descripción del Requisito	Requisitos mínimos que la universidad puede establecer. El terreno es considerado si cumple simultáneamente:	Cumple (SI/NO)
1	Requisito 01: Localización y delimitación del área de estudio: Este requisito debe definir el ámbito territorial válido dentro del cual pueden evaluarse alternativas de terrenos, asegurando coherencia con la planificación institucional, la demanda proyectada y la accesibilidad al servicio universitario. Permite focalizar la búsqueda en zonas estratégicas y evitar localizaciones dispersas o no funcionales.	Distancia: Se determina que el campus debe ubicarse a una distancia ≤ 8 km o menor de 20 min de tiempo de desplazamiento de un punto de interés (por ejemplo, distancia del campus universitario existente, ubicación de la plaza principal u otros puntos de interés urbano), de acuerdo con un análisis realizado por la Universidad, considerando que se debe ubicar en una zona urbana en función de las características de la población objetivo y las condiciones territoriales requeridas para la prestación del servicio universitario.	
		Clasificación urbana: Del análisis realizado por la universidad y de acuerdo con el crecimiento urbano de la localidad y a los terrenos disponibles, el terreno debe localizarse en zona urbana consolidada (ZU) o zona de expansión urbana (ZEU) reconocida en el instrumento urbano vigente, que cuente con factibilidad de servicios básicos. (según la disponibilidad de terrenos en zonas consolidadas y el análisis de beneficios técnicos y económicos).	
		El terreno es descartado si no cumple alguna de estas condiciones.	
2	Requisito 02: Área mínima Este requisito debe asegurar que el predio cuente con una superficie suficiente para albergar las instalaciones universitarias previstas y su expansión futura, conforme a lo establecido en los documentos de planificación y el dimensionamiento técnico aprobado en los proyectos de inversión futuro, evitando adquisiciones sub dimensionadas.	Área Requerida: Según el Plan Maestro Universitario (PMU) y el dimensionamiento de los proyectos futuro, se ha identificado que la infraestructura requerida para 15 Escuelas Profesionales requiere un área mínima de 5.5 ha (considerando las áreas de las instalaciones requeridas, las instalaciones de servicios básicos y urbanísticos, áreas complementarias, áreas de retiros y áreas libres y las áreas de expansión futura).	
		Área registral: El terreno debe estar registrado en SUNARP y no deberá tener una diferencia entre área física y registral $\leq \pm 5 \%$.	
		El terreno es descartado si el área es menor o inconsistente.	
3	Requisito 03: Características físicas del terreno: Este requisito debe asegurar la idoneidad técnica del predio para la construcción de las edificaciones propuestas, a fin de minimizar riesgos técnicos y sobrecostos en habilitación urbana y cimentación.	Pendiente: La pendiente natural del terreno debe ser en promedio $\leq 8 \%$.	
		Capacidad portante: Debe ser $\geq 1.20 \text{ kg/cm}^2$, acreditada. No debe presentar suelos expansivos ni rellenos no controlados.	
		Nivel freático: No debe presentar nivel freático a una profundidad ≤ 3.00 m	
		Forma: Debe presentar una forma regular, con relación frente/fondo $\leq 1:5$ y el frente debe ser ≥ 100 m.	
		El terreno es descartado si no cumple alguna de estas condiciones físicas.	

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA:	CÓDIGO:	SERVICIOS:	CONTROL DE VERSIÓN:
	ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	NT-AAT ESU-01	SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe

Nº	Descripción del Requisito	Requisitos mínimos que la universidad puede establecer. El terreno es considerado si cumple simultáneamente:	Cumple (SI/NO)
4	Requisito 04: Zonificación y condiciones con el uso de suelo: Este requisito debe garantizar la compatibilidad normativa del predio con la función educativa universitaria, asegurando el cumplimiento de los instrumentos de planificación urbana y los parámetros edificatorios. Asimismo, se deberá garantizar que el terreno no se ubique en áreas restringidas o de uso prohibido.	Zonificación: Se debe ubicar en una Zonificación de Equipamiento Educativo (ZEE) o una Zonificación que sea compatible para Educación Superior en los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) vigente. Se admiten terrenos en zona residencial de densidad alta si cuentan con factibilidad de cambio de uso a equipamiento educativo. Se debe asegurar que el uso es compatible con la planificación territorial vigente. (Plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Metropolitano, Esquema de Acondicionamiento Urbano, etc). Certificación: Debe contar con certificado municipal vigente. Restricciones: No se debe ubicar en áreas intangibles, arqueológicas, protección ambiental o de uso prohibido (franjas marginales o franjas de servicio). El terreno es descartado si la zonificación es incompatible.	
5	Requisito 05: Accesibilidad y conectividad vial: Este requisito debe garantizar la accesibilidad segura y permanente del predio, indispensable para el funcionamiento del servicio universitario y la atención de emergencias.	Vía de acceso: El terreno debe tener acceso directo desde una vía pública pavimentada con sección mínima de 21.60 m (vía colectora) y contar con una vía secundaria para acceso alterno. Transporte público: Debe existir oferta de transporte público para el traslado de la comunidad universitaria a una distancia ≤ 500 m. Continuidad: El acceso peatonal y vehicular es operativo y segura todo el año. El terreno es descartado si no garantiza accesibilidad funcional.	
6	Requisito 06: Disponibilidad de servicios básicos Este requisito debe asegurar la viabilidad operativa y sostenibilidad de la infraestructura universitaria mediante la disponibilidad o factibilidad técnica de servicios públicos.	Agua potable y desagüe: Se cuenta con redes disponibles a ≤ 150 m Energía Eléctrica: Se cuenta con redes eléctrica trifásica y alumbrado público a ≤ 100 m. Telecomunicaciones: Se cuenta con red de internet 4G ≥ 2 operadores. Residuos Sólidos: Se cuenta con un sistema formal de recolección de residuos sólidos o servicio autorizado en la zona. El terreno es descartado si no acredita factibilidad técnica.	
7	Requisito 07: Inexistencia de riesgos, exposición a peligros y/o Interferencias: Este requisito debe garantizar la seguridad física y jurídica del predio frente a peligros naturales o antrópicos no mitigables.	Riesgo: Nuno o se ubica en zonas de riesgo alto o muy alto , no mitigable (según superposición GIS con los mapas de peligros CENEPRED 2023 y/o informe de riesgo o seguridad emitido por autoridad competente). Peligros hidrológicos: No se tiene antecedentes de inundaciones, erosión activa ni cauces de huaicos y se encuentra fuera de fajas marginales de ríos o quebradas o canales de riego. Peligros antrópicos: No colinda con actividades o instalaciones de riesgo (grifos, cementerios, plantas de GLP, aeródromos, etc.). Interferencias: No se ubica a una distancia menor de 200 m respecto a líneas de alta tensión. El terreno es descartado si se encuentra en zonas de riesgo no mitigable.	
8	Requisito 08: Incompatibilidades por cercanía de otros usos colindantes: Este requisito debe evitar conflictos funcionales, sociales o ambientales con actividades incompatibles con el uso educativo.	Distancia: El terreno no se ubica a una distancia menor de 300 m de cementerios o velatorios, 200 m de grifos o plantas de GLP, y 500 m de discotecas o bares. Ruido: No debe encontrarse dentro de zonas con ruido ambiental superior a 65 dB (horario diurno) según medición del ECA-Ruido. El terreno es descartado si colinda con usos incompatibles.	
8	Requisito 09: Saneamiento físico-legal del terreno Este requisito debe garantizar la seguridad jurídica de la adquisición y la viabilidad administrativa del proyecto.	Inscripción: El predio debe estar inscrito en SUNARP con titularidad válida (a nombre de persona natural o jurídica con derecho de transferencia). Cargas: Se encuentra libre de cargas, gravámenes, litigios (líderos y medidas perimétricas delimitados y aprobados por autoridad competente y libre de conflictos de superposición). Tolerancia: El área física debe ser igual al área registrada (SUNARP), o debe cumplir con las tolerancias permitidas. El terreno es descartado si el saneamiento no es viable en el corto plazo.	

Fuente: Elaboración Propia

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

De acuerdo con lo descrito, se presenta a continuación un ejemplo de aplicación práctica que ilustra el análisis realizado, de terrenos preseleccionados en la búsqueda en el área de influencia, con el objetivo de verificar el cumplimiento de los Requisitos Técnicos Obligatorios de Localización definidos por la universidad.

Aplicación 05:

Análisis técnico comparativo de terrenos preseleccionados para la verificación de los Requisitos Obligatorios de Localización

Una universidad pública sustentó la necesidad de adquirir un terreno mediante una IOARR de **Adquisición Anticipada de Terreno (AAT)**, con la finalidad de asegurar la disponibilidad oportuna de un predio técnicamente idóneo de un proyecto de inversión próximo a concluir la formulación, orientado a la creación de infraestructura para 15 Escuelas Profesionales que brindan el servicio de formación de pregrado de educación superior universitaria.

En ese marco, y en concordancia con los criterios establecidos en el Cuadro N° 08, la **Unidad Formuladora (UF)** efectuó la búsqueda de terrenos disponibles en el área de influencia que cumple con los requisitos establecidos por la universidad, por lo que se ha identificado seis (06) terrenos previamente preseleccionados, a los cuales se realizaron un análisis técnico comparativo con el objetivo de verificar el cumplimiento de los **Requisitos Técnicos Obligatorios de Localización** definidos por la universidad, como condiciones mínimas, objetivas y cancelatorias.

El análisis permitió contrastar las características físicas, normativas, funcionales y legales de cada alternativa de terreno frente a los requisitos establecidos, a fin de confirmar su idoneidad o, de corresponder descartar aquellos predios que no cumple con al menos uno de los criterios obligatorios, antes de realizar cualquier evaluación comparativa de costos o valorización técnica y económica.


Los resultados de dicha verificación se presentan en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 08: Verificación del cumplimiento por terreno de las condicionantes establecidos por la universidad para la adquisición de un Terreno

Tipo	Análisis de Requisitos obligatorios	Verificación del cumplimiento de los Requisitos Técnicos Obligatorios					
		Terreno 01	Terreno 02	Terreno 03	Terreno 04	Terreno 05	Terreno 06
1	Requisito 01: Delimitación del área de estudio	Si	Si	Si	Si	Si	Si
2	Requisito 02: Área mínima de terreno	Si	Si	Si	Si	Si	Si
3	Requisito 03: Características físicas del terreno	Si	Si	Si	Si	Si	Si
4	Requisito 04: Zonificación y condiciones con el uso de suelo	Si	No	Si	No	No	Si
5	Requisito 05: Accesibilidad y conectividad vial	Si	Si	Si	No	Si	Si
6	Requisito 06: Disponibilidad de servicios básicos	Si	No	Si	Si	Si	Si
7	Requisito 07: Inexistencia de riesgos, exposición a peligros y/o interferencias	Si	Si	Si	No	Si	Si
8	Requisito 08: Incompatibilidades por cercanía de otros usos colindantes	Si	Si	Si	Si	Si	Si
9	Requisito 09: Saneamiento físico-legal del terreno	Si	No	Si	Si	Si	Si
	Conclusión	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	No cumple	Cumple

Fuente: Elaboración Propia

Del análisis técnico comparativo realizado, se evidencia que los Terrenos 01, 03 y 06 cumplen de manera integral con la totalidad de los Requisitos Técnicos Obligatorios de Localización, por lo que se consideran técnicamente viables y normativamente compatible para la implementación de futuros proyectos de inversión. Dichos predios presentan condiciones adecuadas en cuanto a la delimitación del área de estudio, área mínima requerida, características físicas del terreno, zonificación y compatibilidad de uso del suelo, accesibilidad y conectividad vial, disponibilidad de servicios básicos, inexistencia de riesgos o interferencias, así como saneamiento físico-legal.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

Por el contrario, los Terrenos 02, 04 y 05 incumplen uno o más requisitos de carácter cancelatorio, tales como incompatibilidades de zonificación, deficiencias en la accesibilidad vial, ausencia de servicios básicos, exposición a riesgos y/o limitaciones de saneamiento físico-legal. En consecuencia, estos terrenos deben ser descartados en esta etapa del análisis, al no garantizar las condiciones mínimas requeridas para la ejecución eficiente y oportuna de las inversiones futuras.

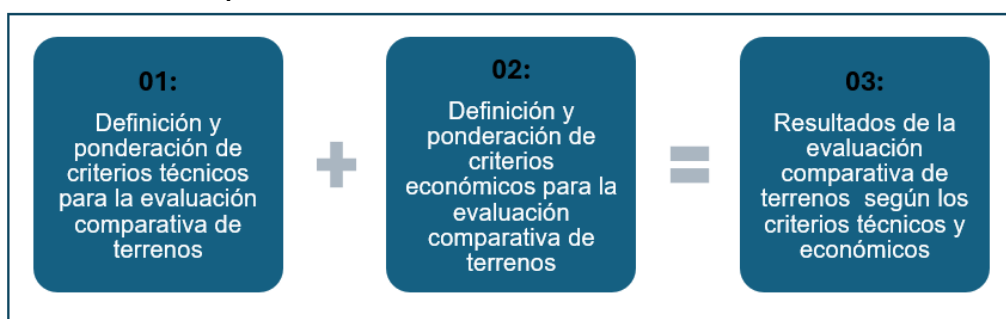
En atención a lo expuesto, se concluye que los Terrenos 01, 03 y 06 resultan aptos para ser considerados en la etapa de selección final, recomendándose que la elección definitiva priorice aquel predio que presente mejores condiciones de costo, disponibilidad y proyección de expansión futura, en concordancia con el Plan Maestro Universitario (PMU) y las disposiciones normativas vigentes del SNPMGI.

5. CRITERIOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS PARA LA EVALUACIÓN COMPARATIVA DE TERRENOS

Una vez verificado que los terrenos seleccionados cumplen con las condiciones y requerimientos técnicos asociadas a la planificación, inversiones futuras, dimensionamiento y cumplimiento de los requisitos técnicos obligatorios de localización, la UF deberá sustentar, mediante un documento técnico, la identificación, definición y aplicación de criterios ponderados de evaluación técnica y económica.

Dicha evaluación tiene por finalidad comparar objetivamente los terrenos viables y sustentar la selección del predio más adecuado para la formulación y aprobación de la IOARR de Adquisición Anticipada de Terrenos (AAT), en concordancia con los principios de eficiencia, sostenibilidad y calidad de la inversión pública establecidos el SNPMGI.

Figura N° 03: Definición y ponderación de criterios técnicos y económicos para la evaluación comparativa de terrenos.




Fuente: Elaboración Propia

5.1. Definición y ponderación de criterios técnicos para la evaluación comparativa de terrenos

Los criterios técnicos tienen por finalidad optimizar el uso de los recursos públicos, asegurando que el terreno seleccionado presente condiciones funcionales, normativas y territoriales favorables, y que minimice riesgos técnicos y financieros¹⁹ asociados a su futura habilitación y edificación, tales como pendientes pronunciadas, relleno de suelos, deficiente accesibilidad, riesgos geotécnicos o restricciones normativas.

La evaluación comparativa, sustentada en criterios previamente definidos por la universidad y en sus respectivos pesos ponderados, permite identificar ventajas

¹⁹ Consiste en lograr la mejor relación posible entre el producto obtenido (terreno) y los recursos utilizados para su compra.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

comparativas objetivas entre alternativas viables, en coherencia con las necesidades del servicio universitario proyectado, el Plan Maestro y con la planificación institucional vigente.

Los criterios técnicos y sus pesos ponderados deben representar el 70 % del puntaje total y constituyen la base para la preselección del terreno. Estos deberán estar formalmente establecidos en un documento técnico elaborado por la UF, **aprobado por el órgano técnico responsable de la infraestructura y/o planificación institucional**, y validado mediante resolución **del Consejo Universitario**.

5.1.1. Definición de Criterios técnicos mínimos de evaluación: La UF debe establecer y conceptualizar cada uno de los criterios técnicos de acuerdo con sus necesidades institucionales. Sin perjuicio de las adecuaciones que cada universidad pueda realizar según sus particularidades territoriales, los criterios técnicos mínimos podrán comprender, de manera referencial, se muestran en el Cuadro N° 09.

Cuadro N° 09: Criterios propuestos para Evaluación Técnica

Criterio	Descripción
Criterio 1	Área útil efectiva del Predio
Criterio 2	Ancho del frente del Predio
Criterio 3	Compatibilidad de uso del suelo
Criterio 4	Accesibilidad y conectividad vial
Criterio 5	Riesgos físicos residuales
Criterio 6	Potencial edificatorio (altura)
Criterio 7	Entorno urbano inmediato

Fuente: Elaboración Propia


5.1.2. Definición de la ponderación y los rangos de puntaje: La UF debe asignar pesos ponderados a cada criterio técnico, cuya sumatoria deberá ser 70% del puntaje total, así como definir rangos de puntaje asociados a niveles de cumplimiento bajo, regular, alto y optimo, con valores de 0, 50, 70 y 100 puntos, respectivamente.

Los rangos deberán ser claros, verificables y previamente definidos, de modo que permitan una evaluación objetiva, replicables y transparente. La asignación de puntajes deberá formularse en redacción afirmativa–condicional: *Si el terreno cumple con las condiciones del rango definido, se asigna el puntaje correspondiente; en caso contrario, se asigna el puntaje inferior aplicable.*

Sin perjuicio de que cada universidad pueda adecuarlos a sus particularidades territoriales e institucionales, dichos pesos ponderados y rangos de puntaje, podrán comprender, como referencia, los presentado en el Cuadro N° 10.

Cuadro N° 10: Pesos ponderados y rango de puntaje para Evaluación Técnica


N°	Criterio	Peso Ponderado	Rangos de Puntaje			
			0 puntos	50 puntos	70 puntos	100 puntos
1	Área útil efectiva del Predio	15%	<8,000 m ²	8,000 –9,500 m ²	9,501–10,000	>10,000
2	Ancho del frente del Predio	8%	< 35 m	35-49 m	50-70 m	>70 m

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA:	CÓDIGO:	SERVICIOS:	CONTROL DE VERSIÓN:
	ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	NT-AAT ESU-01	SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe

N°	Criterio	Peso Ponderado	Rangos de Puntaje			
			0 puntos	50 puntos	70 puntos	100 puntos
3	Compatibilidad de uso del suelo	15%	incompatible	restricciones fuertes	restricciones menores	compatibilidad plena
4	Accesibilidad y conectividad vial	15%	mala	limitada	buena	excelente
5	Riesgos físicos residuales	8%	Riesgo alto	Riesgo Moderado	Riesgo Menor	Riesgo Nulo
6	Potencial edificatorio (altura)	6%	< 5 pisos	5-7 pisos	8-12 pisos	>12 pisos
7	Entorno urbano inmediato	3%	entorno malo	entorno regular	entorno adecuado	entorno superlativo
Total		70%				

Fuente: Elaboración Propia

El puntaje ponderado por criterio se obtiene multiplicando el puntaje asignado por su peso correspondiente.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA:	CÓDIGO:	SERVICIOS:	CONTROL DE VERSIÓN:
	ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	NT-AAT ESU-01	SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe


Aplicación 06:

Aplicación de la evaluación técnica de localización

A manera ilustrativa, se presenta un ejemplo de aplicación de la metodología descrita, considerando 03 terrenos hipotéticos ubicados en distintos distritos. El análisis permite evidenciar cómo, a partir de la aplicación de los criterios técnicos y sus pesos ponderados, se identifican diferencias objetivas en el desempeño técnico de cada alternativa, facilitando la toma de decisiones debidamente fundamentadas.


Cuadro N° 11: Evaluación técnica comparativa de localización de terrenos propuestos (ejemplo práctico)

Criterio			Peso (%)	Rangos de Puntaje (0–50–70–100 puntos)	Terreno Ubicación 01			Terreno Ubicación 02			Terreno Ubicación 03		
N°	Nombre	Descripción			Información del Predio	Puntos	Puntaje Ponderado	Información del Predio	Puntos	Puntaje Ponderado	Información del Predio	Puntos	Puntaje Ponderado
1	Área útil efectiva del Predio	Evalúa el área realmente disponible para construir, descontando retiros, áreas libres obligatorias y servidumbres.	15%	0 pts. – Nivel Bajo (<800 m ²) 50 pts. – Nivel Regular (800–950 m ²) 70 pts. – Nivel Alto (951–999 m ²) 100 pts. – Nivel Óptimo (≥1000 m ²)	1,020 m ²	100 puntos	15	950 m ²	50 puntos	7.5	1,100 m ²	100 puntos	15
2	Ancho del frente del predio	Mide la longitud del frente del terreno hacia la vía pública, que influye en el diseño arquitectónico y la visibilidad institucional.	8%	0 pts. – Nivel Bajo (15 m) 50 pts. – Nivel Regular (15–20 m) 70 pts. – Nivel Alto (21–30 m) 100 pts. – Nivel Óptimo (≥31 m)	25 m	70 puntos	5.6	18 m	50 puntos	4	35 m	100 puntos	8
3	Compatibilidad de uso del suelo	Grado de adecuación entre la zonificación vigente y el uso educativo requerido.	15%	0 pts. – Nivel Bajo (Incompatible) 50 pts. – Nivel Regular (Restricciones fuertes) 70 pts. – Nivel Alto (Restricciones menores) 100 pts. – Nivel Óptimo (Compatible pleno)	CZ	100 puntos	15	RDM (cambio requerido)	70 puntos	10.5	CZ (Comercio Zonal)	100 puntos	15

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA:	CÓDIGO:	SERVICIOS:	CONTROL DE VERSIÓN:
	ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	NT-AAT ESU-01	SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe

4	Accesibilidad y conectividad vial	Calidad de accesos viales, cercanía a transporte público y facilidad de llegada de estudiantes, docentes y personal.	15%	0 pts. – Nivel Bajo (Mala) 50 pts. – Nivel Regular (Limitada) 70 pts. – Nivel Alto (Buena) 100 pts. – Nivel Óptimo (Excelente)	Av. Principal	100 puntos	15	Calle secundaria	70 puntos	10.5	Av. colectora	70 puntos	10.5
5	Riesgos físicos residuales	Condiciones de seguridad del terreno frente a riesgos naturales o ambientales, considerando estudios técnicos (CENEPRED).	8%	0 pts. – Nivel Bajo (Riesgo alto) 50 pts. – Nivel Regular (Riesgo Moderado) 70 pts. – Nivel Alto (Riesgo Menor) 100 pts. – Nivel Óptimo (Riesgo Nulo)	Suelo firme	100 puntos	8	Suelo estable	70 puntos	5.6	Freático medio	70 puntos	5.6
6	Potencial edificatorio (altura)	Número máximo de pisos edificables según parámetros urbanísticos, que influye en el aprovechamiento del terreno.	6%	0 pts. – Nivel Bajo (< 5 pisos) 50 pts. – Nivel Regular (5-7 pisos) 70 pts. – Nivel Alto (8-12 pisos) 100 pts. – Nivel Óptimo (>12 pisos)	12 pisos	70 puntos	4.2	8 pisos	70 puntos	4.2	10 pisos	70 puntos	4.2
7	Entorno urbano inmediato	Calidad y características del entorno inmediato: seguridad, servicios, imagen urbana, impacto en la proyección institucional.	3%	0 pts. – Nivel Bajo (entorno malo) 50 pts. – Nivel Regular (entorno regular) 70 pts. – Nivel Alto (entorno adecuado) 100 pts. – Nivel Óptimo (entorno superlativo)	Zona financiera	100 puntos	3	Zona mixta/ruido	70 puntos	2.1	Residencial consolidada	70 puntos	2.1
Subtotal Técnico (70%)							65.8			44.4			60.4

Fuente: Elaboración Propia

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

Del análisis comparativo, se observa que los terrenos ubicados en las Ubicaciones 1 y 3, presentan mejores condiciones técnicas, especialmente en términos de compatibilidad de uso del suelo, accesibilidad y área útil efectiva, en comparación con la Ubicación 2.

No obstante, la selección final del terreno deberá considerar adicionalmente la evaluación económica, la cual representa el 30 % restante del puntaje total, a fin de determinar la alternativa más conveniente y viable de manera integral, conforme al SNPMGI.

5.2. Definición y ponderación de criterios económicos para la evaluación comparativa de terrenos

De acuerdo con los Lineamientos de IOARR, se establece que:

*“Su identificación o su registro como parte del PMI, no exige ni implica que se haya identificado el terreno por adquirir, aunque sí que se tenga una **idea de los costos** en el área donde se implementaría la inversión que motiva la AAT. La búsqueda e identificación de los terrenos disponibles con los requerimientos necesarios es una acción propia de la fase de Ejecución”.*²⁰

*“Se debe haber estimado el gasto máximo en movimientos de tierra y obras civiles para la mitigación de riesgos, y para la adecuación del terreno para la posterior construcción de la edificación. El monto máximo se sustenta relacionándolo (i) al costo total de la edificación a construir, y (ii) al **costo de los terrenos en la zona de influencia**. Los objetivos de esta condición es que no se adquieran terrenos en localizaciones con una geomorfología que demanda costos muy elevados para adecuar el suelo, y que se promueva que la UEl identifique diferentes posibilidades en el área de influencia”.*²¹

En ese marco, de manera complementaria a la evaluación técnica, la UF deberá realizar una **evaluación económica comparativa**, orientada a verificar la razonabilidad del valor del terreno y de los costos asociados a su acondicionamiento, conforme a los Lineamientos de IOARR.

La evaluación económica representa el 30 % del puntaje total, y deberá sustentarse **en un Informe Técnico de Costos**, elaborado por un especialista responsable, que determine el valor referencial del terreno a partir de precios de mercado comparables y debidamente sustentados.


5.2.1. Definición de Criterios económicos mínimos de evaluación: La UF debe establecer y conceptualizar cada uno de los criterios de acuerdo con sus necesidades. Sin perjuicio de que cada universidad pueda adecuarlos a sus particularidades territoriales e institucionales, dichos criterios técnicos mínimos, podrán comprender, como referencia, lo mostrado en el Cuadro N° 12.

Cuadro N° 12: Criterios propuestos para Evaluación Económica

Criterio	Descripción
Criterio 1	Costo por metro cuadrado (m²): Sustentada en fuentes oficiales y/o tasaciones vigentes (por ejemplo, no mayor a 06 meses).

²⁰ Según la sección 2.2.3, literal D (precisión 3) de los Lineamientos de IOARR.

²¹ Según la sección 2.2.3, literal C (condición e) de los Lineamientos de IOARR.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA:	CÓDIGO:	SERVICIOS:	CONTROL DE VERSIÓN:
	ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	NT-AAT ESU-01	SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe

Criterio 2	Costos adicionales de mitigación y acondicionamiento del terreno o instalaciones de servicios básicos: incluyendo los costos requeridos para los trabajos adicionales de habilitación o adecuación del terreno (movimientos de tierra, drenajes, nivelación, demoliciones, entre otros), que deberá estar sustentados con estudios adicionales, que sustenten los costos adicionales de mitigación y acondicionamiento (por ejemplo: informes de riesgos de CENEPRED, etc.). Así como los recursos adicionales que se requieren para la captación y tratamiento de agua potable, tratamiento de aguas servidas, etc., en zona que no cuente con factibilidad del servicio básicos.
------------	---

Fuente: Elaboración Propia

5.2.2. Definición de la ponderación y los rangos de puntaje: Los pesos ponderados asignados a estos criterios deberán sumar 30 %, y los rangos de puntaje deberán seguir la misma lógica de niveles de cumplimiento utilizada en la evaluación técnica.

Sin perjuicio de que cada universidad pueda adecuarlos a sus particularidades territoriales e institucionales, dichos pesos ponderados y rangos de puntaje, podrán comprender, como referencia, lo indicado en el Cuadro N° 13.

Cuadro N° 13: Pesos ponderados y rango de puntaje para Evaluación Técnica

N°	Criterio	Peso Ponderado	Rangos de Puntaje			
			0 puntos	50 puntos	70 puntos	100 puntos
1	Criterio 1 Costo por metro cuadrado (m²)	20%	> 5,000 soles/m²	4000-5000 soles/m²	3000-3999 soles/m²	< 3000 soles/m²
2	Criterio 2: Costos adicionales de mitigación y acondicionamiento del terreno o instalaciones de servicios básicos	10%	> 30% adicional	20- 30% adicional	1- 19% adicional	0% adicional

Fuente: Elaboración Propia


El puntaje ponderado por criterio se obtiene multiplicando el puntaje asignado por su peso correspondiente.

De manera complementaria, el gasto de saneamiento físico podría incluirse como parte del costo de la inversión²². Solo en casos justificados se podrá considerar la adquisición de terrenos con edificaciones o estructuras existentes, siempre que el valor de fábrica de estas sea nulo y que se contemple su demolición, de modo que el valor de adquisición corresponda únicamente al terreno que será utilizado como activo de la IOARR²³.

Finalmente, el Informe Técnico de Costos deberá incorporar un cuadro comparativo de las alternativas de terrenos identificados, en el que se detalle el precio por metro cuadrado, los costos adicionales asociados a su acondicionamiento, las restricciones físicas o legales detectadas y la conclusión respecto a la alternativa más conveniente. Este enfoque permitirá contar con un análisis más objetivo, transparente y fundamentado para la toma de decisiones en la adquisición del terreno.

²² Según la sección 2.2.3, literal D (precisión 4) de los Lineamientos de IOARR.

²³ Según la sección 2.2.3, literal D (precisión 7) de los Lineamientos de IOARR.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--


Aplicación 07: Se presenta un ejemplo ilustrativo de aplicación de los criterios ponderados de evaluación económica, correspondiente a 03 terrenos hipotéticos identificados como alternativas para la localización de un futuro campus universitario.

Cuadro N° 14: Evaluación económica comparativa de localización de terrenos propuestos (ejemplo práctico)

Criterio	Descripción	Peso (%)	Rangos de Puntaje	Terreno 1:	Terreno 2:	Terreno 3:
Criterio 1: Costo por m ²	Relación económica del valor del terreno, comparada con precios de mercado en la zona.	20%	0 pts. – Nivel Bajo (> 5,000 soles/m ²) 50 pts. – Nivel Regular (4000–5000 soles/m ²) 70 pts. – Nivel Alto (3000–3999 soles/m ²) 100 pts. – Nivel Óptimo (< 3000 soles/m ²)	4,500 Soles/m ² 50 pts x 20% → 10 pts	3,800 Soles/m ² 70 pts x 20% → 14 pts	2,900 Soles/m ² 100 pts x 20% → 20 pts
Criterio 2: Costos adicionales de mitigación y acondicionamiento del terreno o instalación de servicios básicos	Porcentaje de gasto estimado en habilitación: movimientos de tierra, drenajes, demoliciones, adicional al valor del terreno. La instalación de servicios básicos como agua, desagüe, para zonas que no tienen factibilidad del servicio y va a requerir destinar recursos adicionales.	10%	0 pts. – Nivel Bajo (> 30% adicional) 50 pts. – Nivel Regular (20- 30% adicional) 70 pts. – Nivel Alto (1- 19% adicional) 100 pts. – Nivel Óptimo (0% adicional)	Est. 15% adicional 70 pts x 10% → 7 pts	Est. 25% adicional 50 pts x 10% → 5 pts	Est. <0% adicional 100 pts x 10% → 10pts
Subtotal Económico (30%)				17	19	30

Fuente: Elaboración Propia

En este ejemplo, el Terreno de la ubicación 03, obtiene el mayor puntaje económico debido a su menor costo por metro cuadrado y bajo costo de acondicionamiento, representando la opción económicamente más ventajosa. Este resultado, al combinarse con la evaluación técnica (Condición 06), permite una valoración integral para la selección del terreno más adecuado desde una perspectiva técnica y económica.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

5.3. Resultados de la evaluación comparativa de terrenos según los criterios técnicos y económicos

Con base en la aplicación conjunta de los criterios técnicos (70%) y económicos (30%), la UF deberá consolidar los resultados en una evaluación comparativa integral, cuya ponderación total asciende al 100%.

El terreno seleccionado será aquel que: Obtenga el mayor puntaje total, Cumpla íntegramente los requisitos obligatorios de localización y Presente viabilidad técnica, económica y normativa.

Este enfoque integral garantiza que la decisión de adquisición se sustente en criterios objetivos, verificables y alineados a la planificación institucional, contribuyendo a una inversión pública eficiente, sostenible y orientada al cierre de brechas del servicio universitario.

Aplicación 08:

A continuación, se presenta un ejemplo ilustrativo de aplicación de los criterios ponderados de evaluación técnica y económica, correspondiente a tres terrenos hipotéticos identificados como alternativas para la localización de un futuro campus universitario.

Cuadro N° 15: Resultados de las condiciones técnicas y económicas comparativa de acuerdo a la localización de los terrenos propuestos (ejemplo práctico)

Terreno	Puntaje Técnico (70 %)	Puntaje Económico (30 %)	Puntaje Total (100 %)	Resultado
Ubicación 1	38.5	17	55.5	No recomendado
Ubicación 2	52.5	19	71.5	Aceptable
Ubicación 3	63	30	93	Terreno Seleccionado


Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con la ponderación total, el **Terreno de la ubicación 3** presenta las mejores condiciones técnicas y económicas para su adquisición, alcanzando un **puntaje global de 93 %**. Dicho terreno cumple con los requisitos de localización, zonificación, accesibilidad, disponibilidad de servicios básicos, características físicas favorables y saneamiento físico-legal, además de registrar un costo competitivo en comparación con otros predios de la zona.

En consecuencia, el terreno seleccionado asegura **viabilidad técnica, económica y normativa** para la aprobación de la IOARR de Adquisición Anticipada de Terrenos, garantizando condiciones adecuadas para la futura ejecución de la inversión universitaria.

Nota: En caso de que, durante la fase de ejecución, se identifiquen nuevas alternativas de terrenos en el proceso de interacción con el mercado, estas deberán ser evaluadas conforme a la metodología establecida en la presente Nota Técnica, requiriendo:

- Evaluación técnica bajo los mismos criterios definidos.
- Opinión previa vinculante de la UF.
- Aprobación de la Unidad Ejecutora de Inversiones (UEI).

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

6. CASOS EN LOS QUE NO APLICA LA APROBACIÓN DE IOARR DE AAT

No corresponde realizar la adquisición de un terreno mediante una IOARR de AAT, cuando se requiera adquirir terrenos que presenten los siguientes casos:

- **Caso 1: Adquisición anticipada de terrenos o predios destinados a locales universitarios que cuentan con “instalaciones universitarias” que no se encuentran formalmente constituidas por la universidad:**

No corresponde realizar la adquisición de un terreno mediante una IOARR de AAT, cuando no se encuentre definido, de manera clara y formal, el uso que se dará al local universitario. En ese sentido, las instalaciones universitarias que se proyecten implementar deben contar con una Proyecto de inversión formulado o en formulación y estar debidamente identificadas, definidas y formalizadas por la Universidad, conforme a su normatividad interna y al marco legal vigente.

Los PI vinculados (de la AAT) deben estar orientadas exclusivamente a intervenciones de **baja complejidad técnica, riesgo acotado y cuya necesidad sea evidente**, por lo que las AAT no resultan aplicables cuando los PI vinculados dependen de definiciones institucionales aún no adoptadas o de decisiones estratégicas pendientes.

En consecuencia, si la IOARR se vincula a proyectos de inversión que contemplan instalaciones que no han sido formalmente reconocidas por la universidad y/o Asamblea Universitaria²⁴, no debe ser registrada ni aproda; en vista que existe el riesgo de que la adquisición del terreno no sea necesaria ni suficiente.


Aplicación 09:

Una universidad de reciente creación y en etapa inicial de funcionamiento, en atención al requerimiento del Vicepresidente de Investigación de la Comisión Organizadora de la Universidad, ha planteado la necesidad de priorizar la implementación de ocho (08) nuevos **Centros de Investigación** vinculados a sus grupos y líneas de investigación, los cuales se ubicarían en diferentes localidades según su especialidad. Para dicho propósito, se ha propuesto la elaboración de ocho (08) IOARR de AAT, las cuales se asociarían a ocho (08) Proyectos de Inversión independientes, orientados a la creación de los mencionados Centros de Investigación.

No obstante, del análisis efectuado por la Unidad Formuladora, entre otras observaciones relevantes, se ha verificado que, a la fecha, la universidad no cuenta con Licenciamiento Institucional y los referidos Centros de Investigación, no cuenta con el sustento mínimo requeridos, evidenciándose las siguientes limitaciones:

- No cuenta con proyectos de inversión vinculados que se encuentren viables y programados en la PMI del sector.
- No disponen de documentos que acrediten su constitución formal y la aprobación por los órganos competentes de la universidad, de acuerdo a la normatividad vigente.
- No se encuentra considerados en la cartera de inversión priorizado del Plan Director ni en los documentos de gestión institucional que formaliza la estructura orgánica de la universidad.
- No cumplen con los requisitos establecidos en la normativa del Sistema Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica (SINACTI) para la creación de centros e institutos de investigación, tales como los señalados en la “**Guía de Grupos, Centros, Institutos y Redes de Investigación en Ciencia y Tecnología**”, elaborada por el CONCYTEC.

²⁴ Según el párrafo 57.8 del artículo 57 de la Ley N° 30220, Ley Universitaria, se indica que la Asamblea Universitaria tiene entre sus Atribuciones: Acordar la constitución, fusión, reorganización, separación y supresión de Facultades, Escuelas y Unidades de Posgrado, Escuelas Profesionales, Departamentos Académicos, Centros e Institutos.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

- No cuentan con investigadores pertenecientes a grupos de investigación consolidados o por consolidar, debidamente registrados en el RENACYT.
- No se verifica que las inversiones propuestas se encuentren debidamente vinculadas al cierre de brechas de calidad o cobertura del Servicio de Promoción de Ciencia Tecnología e Innovación Tecnológica.
- No es posible determinar la demanda ni el tamaño óptimo de cada Centro de Investigación, que sustente técnicamente el dimensionamiento y los criterios de localización del terreno.
- No se sustenta la necesidad de implementar los Centros de Investigación en localidades distintas, en lugar de concentrar y optimizar los espacios complementarios en una sola ubicación.

En consecuencia, la Unidad Formuladora determina que no corresponde la elaboración de las IOARR de AAT propuestas, para la adquisición de los ocho (08) terrenos planteados, debido a que la universidad no cuenta con Centros de Investigación (UP/AP) debidamente aprobados y validados por los órganos competentes. En ese sentido, no se dispone del sustento técnico, financiero, ni legal que respalde su creación y funcionamiento, identificándose además un alto riesgo de incumplimiento de los requisitos normativos exigidos para su constitución.

Adicionalmente, considerando que se trata de una universidad recientemente creada, se ha evidenciado que no se cuenta con un número suficiente de docentes investigadores, no se han constituido grupos de investigación consolidados, no se encuentran formalmente aprobadas las líneas de investigación ni se dispone de los recursos necesarios que garanticen el uso eficiente de los factores productivos de un Centro de Investigación. En tal sentido, corresponde realizar las coordinaciones técnicas correspondientes con CONCYTEC para la eventual creación de nuevos Centros de Investigación, teniendo en cuenta, además, que las inversiones de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica (CTI).


En ese contexto, corresponde priorizar, en una etapa inicial, la intervención mediante proyectos de inversión asociados a las Escuelas Profesionales, orientadas al cierre de brechas del Servicio de Formación de Pregrado en Educación Superior Universitaria, así como aquellas inversiones vinculadas al cumplimiento de las Condiciones Básicas de Calidad para el Licenciamiento Institucional.

Por lo expuesto, la UF determina que resulta inviable la implementación de los referidos Centros de Investigación, por lo que las IOARR propuestas no se ajustan a lo establecido en el marco normativo vigente, el cual establece que este tipo de intervenciones deben caractericen por su baja complejidad técnica, riesgo acotado y necesidad evidente.

- **Caso 2: Adquisición anticipada de terrenos destinados a UP con potencial de generación de ingresos monetarios de la universidad que no se vinculan a proyectos futuros que han sido viabilizados de acuerdo a una evaluación privada.**

Cuando la IOARR de AAT esté vinculada a un PI que tiene como objetivos intervenir en UP orientadas a la generación de *recursos económicos a la universidad a través de la producción de bienes y/o la prestación de servicios en contextos reales*, que promuevan la vinculación efectiva con el entorno social y productivo, dicha intervención deberá encontrarse necesariamente articulada a uno o más proyectos de inversión futuros debidamente **formulados y viabilizados**. Estos proyectos deberán incorporar el **costo de adquisición del terreno** como parte integrante de la inversión y contar con una **evaluación privada**²⁵ que incluya, como mínimo, el costo del terreno, el costo de ejecución de la obra (considerando todos los factores productivos) y otros aspectos relevantes que sustenten la **viabilidad económica y operativa**; asimismo, deberán justificar el dimensionamiento del terreno en función del tamaño óptimo del proyecto,

²⁵ Según el numeral 3.3 de la Guía General para la identificación, formulación y evaluación de proyectos de inversión aprobada por Resolución Directoral N° 004-2019-EF/63.01 se indica que: “iii) en aquellos proyectos de inversión que tienen un potencial de generación de ingresos monetarios, se deberá realizar la evaluación de la rentabilidad desde el punto de vista privado. Esta evaluación puede ser económica (sin considerar fuentes y características del financiamiento) y financiera, considerando participación y condiciones del financiamiento posible de obtener.”

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

de manera que se garantice la sostenibilidad económica y la generación de los beneficios esperados a lo largo del horizonte del proyecto.

En consecuencia, no corresponde intervenir mediante una IOARR de AAT cuando esta no se encuentre vinculada a un proyecto de inversión viabilizado y no haya sido evaluado bajo el enfoque de evaluación privada. En estos supuestos, no se dispone de estudios técnicos suficientes que permitan acreditar la viabilidad económica de la intervención, incumpléndose los criterios establecidos para las IOARR, las cuales están orientadas a intervenciones de baja complejidad técnica, riesgo acotado y necesidad evidente.

Aplicación 10:

Una universidad manifiesta su interés en adquirir un terreno mediante una IOARR de AAT, con el propósito de ejecutar un futuro proyecto de inversión orientado a la implementación un centro de extensión y proyección social que incluye 03 UP denominadas centro de idiomas, centro de cómputo y centro preuniversitario, identificándose que dichas UP presentan potencial de generación de ingresos monetarios a la universidad. El monto estimado para la adquisición del terreno asciende a S/ 800, 000, mientras que el costo proyectado del proyecto de inversión integral es de aproximadamente S/ 110 millones.

No obstante, del análisis realizado por la Unidad Formuladora concluye que la adquisición del terreno de manera aislada, mediante una IOARR de AAT, **no resulta procedente**. Ello se debe a que no se cuenta con un proyecto de inversión formulado y viabilizado que incorpore una evaluación privada que sustente su rentabilidad e incluya el costo de adquisición del terreno. En ausencia de dicha evaluación, no es posible determinar el tamaño óptimo de la intervención ni justificar técnicamente la dimensión adecuada del terreno, la cual debe definirse sobre la base de la demanda proyectada, la capacidad operativa requerida y los flujos esperados de ingresos y egresos durante la etapa de operación.


Dado que se trata de 03 UP cuya finalidad es la generación de beneficios económicos para la universidad, la intervención requiere de manera obligatoria una evaluación privada del proyecto de inversión futuro que sustente su rentabilidad y sostenibilidad. Adicionalmente, se identifica el riesgo de adquirir un terreno inadecuado o sobredimensionado, cuyo costo podría no ser coherente con los beneficios esperados, así como la posibilidad de que la infraestructura futura no resulte rentable o viable, comprometiendo los objetivos institucionales.

En consecuencia, la adquisición propuesta no es compatible con el marco de las IOARR, en tanto no cumple con los criterios de **baja complejidad técnica, riesgo acotado y necesidad evidente** exigidos por la normativa del SNPMGI.

- **Caso 3: Adquisición anticipada de terrenos que cuentan con una infraestructura existente que pueda ser utilizada.**

La IOARR de AAT está concebida exclusivamente para la **adquisición de terrenos sin infraestructura**, en consecuencia, no corresponde aplicar este tipo de intervención cuando el terreno incluya edificaciones u obras preexistentes que puedan ser utilizadas.

Si se requiera adquirir un terreno con edificaciones existentes que puedan ser utilizadas, deberá evaluarse previamente si dichas edificaciones cumplen con los requisitos técnicos, funcionales y de dimensionamiento óptimo para las instalaciones universitarias previstas. Esta evaluación debe sustentarse en un análisis de oferta y demanda, que sustente técnicamente la necesidad de la intervención. En esos casos, sólo se podrá intervenir mediante un **proyecto de inversión**, conforme a los lineamientos del SNPMGI, y no una IOARR de AAT.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

La única excepción a esta restricción se presenta cuando, la infraestructura existente no será utilizada y se cumplan los criterios específicos establecidos en los Lineamientos para IOARR, los cuales se detallan en el recuadro siguiente:

Recuadro 1

Bajo casos debidamente justificados – como el de la restricción de terrenos disponibles en el ámbito de influencia – es posible adquirir terrenos que tengan edificaciones o estructuras, siempre que:

- El valor de mercado (valor de fábrica) de las edificaciones y/o estructuras sea cero, es decir, que el valor de la adquisición solo refleje el costo de adquisición del terreno y no de dichas edificaciones o estructuras.
- Exista el propósito de demolerlas para usar únicamente el terreno como activo del proyecto de inversión que motiva la AAT.
- El objetivo de la adquisición sea la disponibilidad del terreno en sí mismo, y no la ocupación o uso de las edificaciones o estructuras.²⁶

“Si las edificaciones o estructuras existentes serán utilizadas, realmente se trataría de la adquisición de un inmueble y no de un terreno. Por tanto, esta adquisición debe evaluarse en el marco de un Proyecto de Inversión. En el caso de proyectos de sedes institucionales, es necesario evaluar las alternativas de solución a fin de determinar que la adquisición de terrenos es la mejor alternativa para posteriormente edificar”²⁷.

Aplicación 11:

Una universidad está interesada en adquirir un terreno o predio a través de una IOARR de -AAT para la ejecución de un proyecto de inversión destinado a su Sede Administrativa de la universidad. Sin embargo, se identifica en el centro de la ciudad se ubica un edificio con la disponibilidad de ambientes para uso de oficinas administrativas en condiciones adecuadas que podría acondicionarse y remodelarse para cubrir la necesidad identificada.

De acuerdo al análisis realizado por la UF de la universidad, se determina que, según los Lineamientos para la identificación y registro de las inversiones de optimización, de ampliación marginal, de rehabilitación y de reposición – IOARR, aprobados por Resolución Directoral N° 004-2019-EF/63.01 (en adelante, Lineamientos de IOARR), no corresponde intervenir con una IOARR de AAT para la adquisición de dicho inmueble. Esto debido a que ese predio ya cuenta con una infraestructura existente que puede ser utilizada y optimizada.

En ese contexto, si las edificaciones o estructuras existentes serán utilizadas, realmente se trataría de la adquisición de un inmueble y no de un terreno. Por tanto, esta adquisición debe evaluarse en el marco de un proyecto de inversión. Para ello, es necesario realizar un análisis más detallado que considere lo siguiente:



- En el estudio de mercado del proyecto de inversión, se debe analizar la demanda y dimensionar las necesidades de infraestructura de la UP, con el objetivo de garantizar una adecuada prestación del servicio universitario. Además, en función del diagnóstico de la infraestructura existente, se deberá evaluar si esta cumple con los estándares normativos vigentes, a fin de determinar si puede considerarse como una oferta optimizada.
- En la evaluación de las alternativas de solución del proyecto de inversión, se debe determinar que la adquisición inicial de terrenos es la mejor alternativa para posteriormente edificar²⁸, por lo tanto, una alternativa debe contemplar la adquisición de un terreno con edificaciones existentes que cumplan los requerimientos técnicos para su uso. Otra alternativa debe considerar la adquisición de un terreno sin infraestructura, incorporando en el análisis el costo adicional correspondiente a la construcción de nuevas edificaciones.

En la evaluación, se debe verificar la alternativa de solución que es más beneficiosa para la universidad, de acuerdo con la evaluación por costo efectividad o por costo beneficio, según corresponda.


²⁶ Según el numeral 7 del literal D. Precisiones de la sección 2.2.3, de los Lineamientos de IOARR.

²⁷ Según nota al pie N° 24, de los Lineamientos de IOARR.

²⁸ En concordancia a la nota 24 de los Lineamientos de IOARR

  Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

ANEXO 01

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

ANEXO 01: GLOSARIO

- **ASAMBLEA UNIVERSITARIA:** Es el órgano colegiado que representa a la comunidad universitaria y establece las políticas generales de la universidad. Está conformada por el Rector, los Vicerrectores, los Decanos, el Director de la Escuela de Posgrado, representantes docentes, estudiantes de pregrado y posgrado, representante de los graduados con voz y voto, y un representante de los trabajadores administrativos con voz y sin voto. Se reúne ordinariamente una vez por semestre y, de manera extraordinaria, cuando lo convoca el Rector o la mayoría de sus integrantes²⁹.
- **CENTROS DE PRODUCCIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CPBS):** Son instalaciones universitarias formalmente reconocidas por la universidad, constituidas como unidades orgánicas y adscritas a una Facultad o a la Administración Central, de conformidad con el Estatuto y los documentos de gestión institucional. Estos centros cuentan con competencias y funciones específicas, orientadas al cumplimiento de los fines esenciales de la universidad, en el marco de la docencia, la investigación, la responsabilidad social universitaria y la extensión universitaria. Los CPBS tienen por finalidad complementar la formación académica de los estudiantes y, de manera complementaria, contribuir al desarrollo de la comunidad del área de influencia, mediante la aplicación práctica de los conocimientos científicos, tecnológicos y profesionales generados en la universidad, el fortalecimiento de capacidades y la prestación de bienes y servicios vinculados a sus especialidades académicas.


De acuerdo con la Ley Universitaria, las universidades pueden constituir centros de producción de bienes y servicios relacionados con sus especialidades, áreas académicas, programas de investigación, proyección social y extensión universitaria³⁰. Los ingresos de los centros de producción son recursos propios de la universidad y se destinan a cubrir sus costos operativos y, de la utilidad resultante, se prioriza la investigación y la mejora de las condiciones de calidad para el cumplimiento de las metas presupuestarias, pudiendo ser utilizada para retribuciones adicionales propias de las actividades de los centros de producción³¹.

- **CIUDAD UNIVERSITARIA:** Local Universitario que se ubica en la proximidad de una población para la enseñanza y alojamiento de los estudiantes. Está conformado por un terreno extenso que alberga múltiples edificios y áreas libres, destinados a diversas actividades universitarias, incluyendo facultades, sede de administración central, institutos de investigación, residencias estudiantiles, instalaciones deportivas, bibliotecas, áreas recreativas y otros servicios, donde se desarrollan de forma integral y autosuficiente las actividades de formación académica y profesional y sus actividades complementarias en una misma área geográfica, facilitando una vida universitaria integral y cohesiva.

²⁹ En concordancia a lo establecido en la Ley universitaria - Artículo 56. Asamblea Universitaria


³⁰ Los servicios educativos de extensión universitaria y/o proyección social pueden darse, por ejemplo, en Centros de Idiomas, Centros Culturales, Centros de Producción Agrícola, Centros de Producción Animal, Centros de Producción de Alimentos, Clínicas Universitarias Asistenciales, Clínicas Veterinarias, Centros de Consultoría, Centros Universitarios de Capacitación en Informática, Centros de Innovación, entre otros, de acuerdo con lo establecido en el ROF y los estatutos de la universidad.

³¹ De acuerdo a la Ley universitaria - Artículo 54. Centros de producción de bienes y servicios (artículo modificado por la Ley N° 32141, publicada el 24 octubre 2024)

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

- CONSEJO UNIVERSITARIO:** El Consejo Universitario es el máximo órgano de gestión, dirección y ejecución académica y administrativa de la universidad. Está integrado por el Rector, los Vicerrectores, un cuarto de los Decanos elegidos entre ellos, el Director de la Escuela de Posgrado, representantes estudiantiles que constituyen un tercio del total, y un representante de los graduados con voz y voto. Además, el Secretario General y el Director General de Administración participan con derecho a voz, pero sin voto. Se reúne mensualmente de forma ordinaria y, de manera extraordinaria, por convocatoria del Rector o la mitad de sus miembros³².
- EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU):** Es una modalidad del nivel de Educación Superior del Sistema Educativo Nacional, impartida en las universidades, a la cual se accede una vez culminada la Educación Básica. Su finalidad es consolidar la formación integral de las personas a través de una propuesta académica articulada en torno a la docencia, la investigación y la proyección social, orientada a la generación de conocimiento, el desarrollo científico y a la innovación. La ESU forma profesionales altamente calificados en todos los campos del saber, incluyendo el arte, la ciencia y la tecnología, en respuesta a las demandas de la sociedad y con miras al desarrollo sostenible del país.
- ESTABLECIMIENTO ANEXO SIN FINES ACADÉMICOS:** Local universitario conformados por instalaciones o espacios perteneciente a una universidad, que no está destinado directamente a la enseñanza o investigación académica. En su lugar, se utiliza para actividades que apoyan el funcionamiento integral de la institución, proporcionando servicios complementarios que facilitan y enriquecen la vida universitaria, tales como oficinas administrativas, centros de producción de bienes o servicios, instalaciones deportivas, residencias estudiantiles, centros de bienestar y cultura, y otros servicios similares.
- INSTALACIONES UNIVERSITARIAS:** Son los espacios físicos organizados y autorizados que pertenecen a una universidad como entidad, destinados a brindar los servicios de ESU a una población específica, abarcando diversas modalidades como pregrado, posgrado, extensión, investigación y gestión institucional. Estas instalaciones pueden estar ubicadas en locales o campus universitarios y depender orgánicamente de la sede central o de una facultad específica.
- LOCAL UNIVERSITARIO:** El local universitario es un inmueble o predio compuesto por instalaciones universitarias y/o infraestructuras destinadas al desarrollo de las actividades propias de una universidad, como la enseñanza, investigación y gestión administrativa. En el marco del SNPMGI se considera como Unidad Productora (UP) que cuenta con los factores productivos para brindar los servicios asociados a la Educación Superior Universitaria.
- SEDE UNIVERSITARIA:** Local Universitario que se encuentra ubicado en terrenos independientes y/o distantes a la Ciudad Universitaria (de existir), pertenecientes a una Universidad, donde se desarrollan actividades académicas y administrativas están dedicadas a facultades, escuelas, programas específicos, centros de producción o centros de investigación.

³² En concordancia a lo establecido en la Ley universitaria - Artículo 58. Consejo Universitario

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--



- **UNIDADES EJECUTORAS DE INVERSIONES (UEI):** son los órganos responsables de la ejecución de las inversiones y se sujetan al diseño de las inversiones aprobado en el Banco de Inversiones³³.
- **UNIDADES FORMULADORAS (UF):** Son acreditadas del Sector, Gobierno Regional o Gobierno Local para la fase de Formulación y Evaluación, son responsables de aplicar los contenidos, las metodologías y los parámetros de formulación; elaborar las fichas técnicas y los estudios de preinversión requeridos teniendo en cuenta los objetivos, metas e indicadores previstos en la fase de Programación Multianual y de su aprobación o viabilidad, cuando corresponda³⁴.
- **UNIVERSIDAD:** Se define como una comunidad académica orientada a la investigación y a la docencia, que brinda una formación humanista, científica y tecnológica con una clara conciencia de nuestro país como realidad multicultural. Adopta el concepto de educación como derecho fundamental y servicio público esencial. Está integrada por docentes, estudiantes y graduados.³⁵ Tiene como funciones: la Formación profesional, Investigación, Extensión cultural y proyección social, Educación continua, Contribuir al desarrollo humano, Las demás que le señala la Constitución Política del Perú, la ley, su estatuto y normas conexas.³⁶

³³ Según DL N° 1252 - Decreto Legislativo que crea el SNPMGI – Ítem 5.7 del Artículo 5.- Órganos y funciones del SNPMGI


³⁴ Según DL N° 1252 - Decreto Legislativo que crea el SNPMGI – Ítem 5.5 del Artículo 5.- Órganos y funciones del SNPMGI

³⁵ Según Ley universitaria - Artículo 3. Definición de la universidad

³⁶ Según Ley universitaria - Artículo 7. Funciones de la universidad

  PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

ANEXO 02

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

ANEXO 02: ARTICULACIÓN ENTRE EL DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN UNIVERSITARIO CON LA PROGRAMACIÓN MULTIANUAL DE INVERSIONES

1. Introducción

El presente documento tiene como finalidad brindar orientaciones generales a las universidades públicas que complementan a la elaboración Documento de Planificación Universitario (DPU), que podría ser a nivel de **Plan Director (PD) o Plan Maestro Universitario (PMU)**, en lo concerniente a la planificación física-institucional que facilita la **formulación, priorización y programación multianual de inversiones** - ya sean Proyectos de Inversión o IOARR - orientadas al servicio de educación superior universitaria, mediante una cartera de inversiones planificada y articulada para los próximos 15 a 20 años.

El PDU debe permitir visualizar y organizar el crecimiento físico y funcional de la universidad en un horizonte de mediano y largo plazo, promoviendo identificar las necesidades reales y prospectivos de la universidad, así como una gestión eficiente del suelo universitario, la sostenibilidad de las inversiones y la calidad del servicio educativo.

Cabe precisar que el Documento de Planificación Universitario (DPU) es elaborado, por lo general, por un equipo técnico multidisciplinario con especialización en planificación universitaria, arquitectura, ingeniería y gestión institucional. Su aprobación recae en los órganos de gobierno de la universidad, como el Consejo Universitario o la Asamblea Universitaria, conforme a la normatividad vigente.

2. Antecedentes


Ante la creciente demanda de educación superior en el país, el Estado impulsa iniciativas orientadas a la ampliación de cobertura, mejora de la calidad y creación de nuevas universidades públicas. En este contexto, las universidades enfrentan el desafío de planificar su desarrollo físico con criterios técnicos, normativos y prospectivos que permitan responder a dicha demanda de manera ordenada, eficiente y sostenible.

El DPU se constituye así en un **requisito técnico fundamental** para orientar las inversiones públicas en infraestructura y equipamiento universitario, alineando el crecimiento institucional con los lineamientos del **Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones (SNPMGI)**, las **Condiciones Básicas de Calidad (CBC)** establecidas por SUNEDU, y los objetivos estratégicos del sector Educación.

3. Objetivo del Estudio

Formular un documento técnico que oriente la planificación integral y prospectiva del desarrollo físico de la universidad, con un horizonte temporal de 15 a 20 años, que permita:

- Garantizar la prestación adecuada, suficiente y de calidad del servicio de educación superior universitaria.
- Proyectar la evolución de la matrícula, la oferta académica, la investigación y la innovación.
- Identificar, priorizar y sustentar intervenciones de inversión pública (proyectos o IOARR).
- Evaluar integralmente todos los locales universitarios —existentes o proyectados— en su contribución al servicio educativo institucional.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

- Establecer una cartera de inversiones priorizada, técnicamente sustentada, coherente con la visión institucional y articulada con la programación multianual de inversiones.

4. Documento de Planificación Universitario

Se puede considerar un DPU (Plan Director o Plan Maestro Universitario), como instrumentos de planificación estratégica y territorial con enfoque sistémico y prospectivo, orientado a guiar el desarrollo físico, académico y funcional de una o más sedes universitarias, que propone entre otros:

- Lineamientos de ordenamiento espacial.
- Define necesidades de infraestructura y equipamiento.
- Prioriza intervenciones según criterios técnicos, funcionales y normativos.
- Articula la visión estratégica institucional con las inversiones públicas requeridas para su cumplimiento.
- Organiza y estructura una cartera de inversiones que responda a las necesidades identificadas, permitiendo su ejecución de manera progresiva, ordenada y sostenible.

4.1. Definición de Universidad (según la Ley Universitaria – Ley N.º 30220)

Según el artículo 1 de la Ley Universitaria: “*La universidad es una comunidad académica orientada a la formación profesional, la difusión de la cultura, la creación intelectual y artística y la investigación científica y tecnológica. La universidad forma profesionales con sólida base científica y humanista, con conciencia crítica, responsabilidad social y compromiso con el desarrollo del país.*”³⁷

Para cumplir con esta misión, la universidad debe contar con ambientes adecuados, seguros, accesibles y suficientes, que garanticen el desarrollo de sus funciones esenciales: docencia, investigación, gestión, bienestar y proyección social.


4.2. Servicios que brinda la Universidad

En concordancia con el Clasificador de Servicios del SNPMGI, la universidad puede brindar los siguientes servicios:

- Servicio de formación de pregrado en educación superior universitaria
- Servicio de gestión institucional en educación superior universitaria
- Servicio de formación de posgrado en educación superior universitaria
- Servicio de extensión cultural, proyección social y educación continua en educación superior universitaria
- Servicio de promoción de la ciencia, tecnología e innovación tecnológica

El DPU debe considerar la infraestructura y equipamiento necesarios para cada una las Instalaciones Universitarias que deben brindar estos servicios, garantizando su operación eficiente y sostenida.

³⁷ Congreso de la República del Perú. (2014). Ley Universitaria – Ley N.º 30220. Artículo 1. Publicado el 9 de julio de 2014. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-universitaria-ley-n-30220-1081001-1>

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

4.3. Importancia de las Condiciones Básicas de Calidad (CBC)

El cumplimiento de las Condiciones Básicas de Calidad³⁸ establecidas por la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria (SUNEDU) es un requisito fundamental para que una universidad pueda ofrecer el servicio educativo de nivel superior. Estas condiciones están orientadas a garantizar estándares mínimos de calidad en infraestructura, equipamiento, gestión académica, docencia, investigación y servicios de bienestar universitario.

Por tanto, el DPU debe considerar y prever los espacios, recursos e infraestructura que garanticen el cumplimiento sostenido de dichas condiciones, tanto en locales existentes como en los que la universidad proyecte implementar en el corto, mediano y largo plazo.

5. Marco Metodológico en materia de Inversiones


5.1. Trabajo de Campo

- Identificación de las Instalaciones Universitarias existentes
- Identificación de las Instalaciones Universitarias a implementar en el corto y mediano plazo, y el avance de sus documentos de creación de manera formal por la universidad.
- Identificación de todos los terrenos de propiedad de la Universidad
- Visitas técnicas a todos los locales universitarios involucrados, con participación activa de las áreas usuarias.
- Levantamiento de información espacial, funcional y técnica sobre la infraestructura existente.
- Ejecución de estudios básicos: topografía, suelos, geotecnia, evaluación de riesgos, servicios básicos, accesibilidad, etc.
- Verificación del estado de la infraestructura y equipamiento.
- Registro fotográfico y georreferenciación de espacios.
- Recolección de percepciones cualitativas de actores clave (autoridades, docentes, estudiantes, personal técnico).

5.2. Trabajo de Gabinete

- Sistematización y análisis de la información obtenida en campo.
- Revisión de planes institucionales, documentos normativos y estudios anteriores.
- Identificación de brechas de infraestructura en función a los servicios brindados y su proyección.
- Elaboración del diagnóstico físico-institucional y territorial.
- Formulación de la propuesta de ordenamiento espacial (zonificación).
- Desarrollo del anteproyecto volumétrico.
- Formulación de la cartera de inversiones priorizadas, sustentadas en el análisis técnico y la visión institucional.
- Articulación con la Programación Multianual de Inversiones (PMI).

³⁸ SUNEDU. (2015). Condiciones Básicas de Calidad para el licenciamiento institucional. Resolución del Consejo Directivo N.º 008-2017-SUNEDU/CD. Recuperado de: <https://www.sunedu.gob.pe/licenciamiento/modelo-de-licenciamiento/>

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

6. Contenido Mínimo del Documento de Planificación Universitario en materia de Inversiones

El DPU, en materia de inversiones, debe estructurarse como un documento técnico integral que permita orientar y sustentar, de manera clara y fundamentada, las decisiones relacionadas con el desarrollo físico-institucional de la universidad. Para tal fin, debe contener, como mínimo, los siguientes componentes:

6.1. Diagnóstico Situacional

- Análisis de las instalaciones universitarias existentes
- Sustento de las instalaciones universitarias que se requieren implementar
- Análisis institucional y territorial: ubicación geográfica, entorno urbano, accesibilidad, normativas urbanas vigentes, entre otros, por cada uno de los locales universitarios.
- Inventario de infraestructura y equipamiento existente: por local y por instalación universitaria, con identificación del servicio que brinda, su estado físico, funcionalidad, niveles de uso y compatibilidad con los servicios educativos prestados.
- Identificación de brechas de infraestructura y equipamiento en relación con las CBC y la demanda actual y proyectada.
- Evaluación de riesgos físicos y condiciones de vulnerabilidad en los locales universitarios.
- Análisis del uso del suelo y del potencial de expansión

6.2. Proyección de la Demanda

- Proyección de matrícula estudiantil de cada instalación universitaria y su evolución esperada de la oferta académica (pregrado, posgrado, educación continua) a corto, mediano y largo plazo.
- Proyección de necesidades en cada instalación universitaria asociada a la investigación, innovación y servicios de apoyo.
- Estimación de requerimientos de infraestructura y equipamiento en función de los escenarios de crecimiento.


6.3. Lineamientos de Ordenamiento y Desarrollo

- Sustentar la cantidad de locales universitarios que requiere la universidad de acuerdo a la necesidad de instalaciones universitarias existente y por implementar
- Propuesta de zonificación funcional de cada uno de los locales universitarios (nuevos y existentes).
- Lineamientos para la reorganización de espacios existentes y desarrollo de nuevas infraestructuras.
- Definición de criterios de sostenibilidad, accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.
- Consideraciones de articulación intersede o interlocales, si corresponde.

6.4. Zonificación Espacial

Identificar las instalaciones universitarias que corresponde a:

- Zonas académicas y administrativas.
- Zona de servicios complementarios (biblioteca, auditorios).
- Zona de bienestar universitario (comedores, tópico, servicios médicos y psicológicos).
- Zona de servicios generales (maestranza, mantenimiento, almacenes, estacionamientos).
- Zonas de recreación activa y pasiva.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	---------------------------------	--	--

- Ejes de circulación peatonal, vehicular y ciclovías.
- Áreas verdes.

6.5. Propuesta Volumétrica y Dimensional

- Planteamiento integral de la ciudad universitaria.
- Representación gráfica del desarrollo físico proyectado: esquemas, plantas, cortes y volumetrías indicativas.
- Propuesta arquitectónica referencial de nuevos bloques, ampliaciones y adecuaciones.
- Determinación de parámetros urbanísticos y constructivos.
- Cuadro de áreas por uso y por Unidad Productora.
- Reglamentos de edificación y uso del suelo.
- Definición de etapas de intervención espacial, si corresponde.

6.5. Propuesta de Cartera de Proyectos de Inversión Priorizados.

- Relación de inversiones requeridas (proyectos y/o IOARR), agrupadas por local y priorizadas conforme a criterios técnicos, normativos e institucionales.
- Cronograma físico y financiero de la implementación de los proyectos priorizados, considerando los hitos para la formulación de los estudios de preinversión, así como la elaboración y expediente técnico y la ejecución física de los proyectos,
- Fichas informativas con la información referencial sobre su alcance, tipología, localización y justificación de las inversiones.
- Articulación con el diagnóstico, la demanda proyectada y los objetivos institucionales.
- Vinculación con la Programación Multianual de Inversiones (PMI) vigente y sugerencias para su actualización.

6.6. Consideraciones Finales


- Recomendaciones para la actualización y gestión del Plan.
- Indicaciones para su incorporación en los instrumentos de planificación institucional.
- Propuesta de mecanismos de seguimiento y validación periódica.

7. Equipo de Trabajo

El equipo técnico mínimo recomendado incluye:

- Arquitecto (coordinación técnica y diseño).
- Ingeniero civil (infraestructura y estudios básicos).
- Economista (demanda, costos y proyecciones).
- Dibujantes CAD.
- Otros especialistas según requerimientos (eléctrico, sanitario, ambiental, urbanista).

Nota: Los estudios básicos (topografía, suelos, riesgos, entre otros) deberán realizarse conforme al nivel de complejidad requerido, considerando la ubicación de los locales universitarios. Se recomienda que dichos estudios sean encargados a empresas o consultores especializadas en cada tipo de estudios.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

8. Cronograma de Actividades

Debe incluir un cronograma detallado, cuyo plazo debe estar adecuadamente sustentado y debería considera:

- Actividades, subactividades y entregables.
- Fechas de inicio y término.
- Responsables por actividad.
- Identificación de riesgos y medidas de mitigación.
- Plan de contingencia ante imprevistos.

9. Gestión de Comunicaciones y Coordinación

Durante el desarrollo del Plan, se deberá implementar un mecanismo efectivo de coordinación institucional que asegure:



- Participación activa de las áreas técnicas, académicas y administrativas.
- Validación de avances mediante reuniones técnicas y talleres participativos.
- Flujo de información permanente y sistematizado.
- Canales de retroalimentación y aprobación por instancias competentes.

10. Beneficios del Plan


- Permite la toma de decisiones estratégicas de largo plazo.
- Optimiza la gestión del suelo y de los recursos de inversión pública.
- Mejora la calidad del servicio educativo universitario.
- Fortalece la investigación y la innovación institucional.
- Facilita la programación multianual de inversiones (PMI).
- Asegura la articulación entre locales universitarios y su funcionalidad como Unidades Productoras.

11. Conclusión

El Documento de Planificación Universitario (DPU) constituye un insumo fundamental para garantizar una planificación ordenada, sostenible y estratégica del crecimiento físico institucional. Su elaboración es condición necesaria para identificar, priorizar y sustentar proyectos de inversión pública que permitan mejorar el servicio de educación superior con criterios de eficiencia, calidad, sostenibilidad y equidad territorial.

  Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	--	--	---	--

ANEXO 03

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

ANEXO 03: CONSIDERACIONES Y SUSTENTOS ADICIONALES PARA LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO EQUIVALENTE (DE) DE UNA IOARR DE AAT EN LA FASE DE EJECUCIÓN

En la fase de Ejecución, el Documento Equivalente (DE) de la IOARR de Adquisición Anticipada de Terrenos (AAT), así como de los Proyectos de Inversión (PI) que incorporen el componente de terreno, constituyen el estudio técnico definitivo que sustenta la decisión final de adquisición del predio. En ese sentido, su aprobación deberá formalizarse mediante un **acto resolutivo** emitido por el Titular de la entidad o por el funcionario competente debidamente delegado, conforme al SNPMGI.

Así mismo, el DE aprobado cumple un rol fundamental como soporte técnico vinculante para el Órgano Encargado de las Contrataciones (OEC), al constituirse en insumo para el desarrollo de las actuaciones preparatorias del proceso de contratación, incluyendo la formulación del requerimiento y la elaboración de los Términos de referencia (TDR), en concordancia a la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento.


En este marco, para la elaboración y/o actualización del DE, la Unidad Ejecutora de Inversiones (UEI) deberá aplicar de manera obligatoria los criterios establecidos en la presente Nota Técnica, desarrollándolos con un mayor nivel de detalle, precisión y sustento técnico, sobre la base de información actualizada, verificaciones de campo y estudios especializados. Ello con la finalidad de asegurar que el terreno a adquirir sea idóneo y no genera riesgos para la ejecución de las inversiones futuras.

A diferencia de la fase de Formulación y Evaluación, esta etapa no se limita a validar los análisis preliminares, sino que implica la realización de un estudio definitivo, mediante una **evaluación técnica y económica integral, autónoma y concluyente**, que permita determinar, con certeza, la alternativa de terreno más eficiente y viable para la implementación de las inversiones proyectadas.

A. Verificación integral de condiciones y criterios técnicos

La UEI deberá verificar el cumplimiento de las Condiciones 01 a 08 establecidas en la presente Nota Técnica, considerando las características reales y específicas de los terrenos evaluados, los cuales pueden corresponder a los identificados en el estudio de preinversión o a nuevas alternativas con mejores condiciones, como se detalla a continuación:

- 1. Alineamiento con la planificación estratégica institucional:** Confirmar que la adquisición del terreno responde a una necesidad priorizada, derivada de la planificación institucional vigente, y vinculada a proyectos de inversión incorporados en la cartera priorizada vigente y en la Programación Multianual de Inversiones (PMI).
- 2. Vinculación con proyectos de inversión:** Acreditar que el terreno constituye un activo necesario para la ejecución de proyectos de inversión futuros, que se encuentran viables o en fase de formulación, vinculados a instalaciones universitarias formalizadas por la universidad, por lo que dichos proyectos cuentan con sustento técnico en términos de demanda, dimensionamiento y requerimiento de espacios físicos.
- 3. Dimensionamiento y tamaño del terreno:** Sustentar el área requerida sobre la base de un programa arquitectónico preliminar actualizado, compatibles con los parámetros urbanísticos vigentes, asegurando su correspondencia con las necesidades funcionales y la posibilidad de expansión futura.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

4. **Requisitos obligatorios de localización:** Verificar el cumplimiento de los criterios de localización establecidos, tales como área mínima, características físicas, compatibilidad de uso de suelo (urbano o rústico), accesibilidad, disponibilidad de servicios básicos y condiciones de saneamiento físico-legal.
5. **Características físicas y técnicas del terreno:** Evaluar la aptitud del terreno considerando topográficas, geotécnicas y ambientales, identificando restricciones y/o posibles costos adicionales.
6. **Accesibilidad y conectividad:** Analizar la accesibilidad efectiva al terreno y su integración con la red vial y el sistema de transporte público y privado. El costo requerido asociados a mejoras viales o accesos y los compromisos de las entidades competentes.
7. **Riesgos, peligros e interferencias:** Identificar y evaluar los riesgos naturales y antrópicos, así como las interferencias existentes, incluyendo los costos de mitigación.
8. **Saneamiento físico-legal:** Verificar la situación legal del terreno, asegurando la inexistencia de cargas, gravámenes o contingencias que afecten su adquisición o uso.

B. Evaluación técnica y económica integral de alternativas

La UEI deberá desarrollar una evaluación comparativa de los terrenos alternativos, considerando:

- Información actualizada y verificable de cada alternativa.
- Comparación bajo criterios técnicos, económicos, normativos y legales.
- Identificación de costos asociados a adquisición, habilitación, mitigación de riesgos y accesibilidad.


Esta evaluación deberá determinar la alternativa que brinde **mayores beneficios técnicos y económicos**, considerando el costo total de implementación y operación, y no únicamente el precio de adquisición del terreno.

C. Contenido técnico del Documento Equivalente (DE)

El Documento Equivalente deberá incluir, como mínimo:

- Sustento de la vinculación del terreno con la planificación estratégica institucional y la cartera priorizada de inversiones, así como su consistencia con la PMI.
- Informe de demanda y dimensionamiento de las instalaciones universitarias a implementar.
- Memoria descriptiva, Certificado de Zonificación y Vías, parámetros urbanísticos y edificaciones, programa arquitectónico preliminar y planos de ubicación y propuesta técnica de arquitectura (planta y cortes), y planos de topografía y curvas de nivel en caso de un terreno con orografía accidentada.
- Informe de verificación de cumplimiento de los requisitos de localización.
- Evaluación técnica y económica comparativa de alternativas de terreno.
- Sustento de costos, costos unitarios por m² de terreno, incluyendo tasaciones oficiales, costos de habilitación y cronograma de adquisición.

Toda la información deberá estar debidamente sustentada, firmada por los profesionales responsables y aprobada mediante acto resolutivo de la entidad. Asimismo, deberá registrarse en el aplicativo del Banco de Inversiones como sustento del Formato N.º 08-C, mediante las respectivas “Notas de Inversión”.

 PERÚ Ministerio de Educación	NOTA TÉCNICA: ORIENTACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE IOARR DE ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS (AAT) EN LOCALES UNIVERSITARIOS	CÓDIGO: NT-AAT ESU-01	SERVICIOS: SERVICIOS ASOCIADOS A LA EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (ESU)	CONTROL DE VERSIÓN: Versión: 1.00 Fecha de Aprobación: 07 MAYO 2026 Unidad Responsable: UPI - MINEDU Consultas: metodologias_opmi@minedu.gob.pe
--	---	------------------------------------	--	--

D. Carácter concluyente del Documento Equivalente

El Documento Equivalente deberá establecer de manera expresa que:

- Se ha realizado una evaluación técnica y económica integral, actualizada y consistente con las condiciones reales del mercado.
- El terreno seleccionado cumple con todos los criterios técnicos, legales y de localización establecidos en la presente Nota Técnica.
- La alternativa seleccionada minimiza riesgos y maximiza la eficiencia y sostenibilidad de la inversión pública.
- La entidad aprueba el Documento Equivalente mediante el acto resolutivo correspondiente, autorizando la continuidad del proceso de adquisición.

Asimismo:

- La UEI deberá formular el requerimiento de contratación correspondiente.
- La unidad competente definirá la estrategia y procedimiento de contratación conforme a la normativa vigente.
- En el proceso de contratación, podrá seleccionarse el terreno identificado u otro que cumpla íntegramente con los requisitos establecidos y represente la alternativa más eficiente para el Estado.