

# **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI**

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

### **Servicio de Consultoría Individual Analista Funcional de Sistemas**

**Proyecto de inversión denominado “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Chiclayo y Lambayeque del departamento de Lambayeque, la provincia de Lima del departamento de Lima y la provincia de Piura del departamento de Piura”**

**Marzo 2026**

## **I. ANTECEDENTES**

### **1.1 ANTECEDENTES GENERALES**

En el marco del Proyecto de Inversión “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Chiclayo y Lambayeque del departamento de Lambayeque; la provincia de Lima del departamento de Lima y la provincia de Piura del departamento de Piura” (en adelante, el Proyecto), se ha previsto la implementación de acciones orientadas a mejorar la cobertura del Servicio de Catastro Urbano en municipalidades priorizadas y a fortalecer las capacidades de los gobiernos locales para la generación, administración y uso de información catastral, con énfasis en la planificación urbana, la gestión territorial y el incremento de la base tributaria del impuesto predial.

Para el financiamiento del Proyecto, mediante el Decreto Supremo N.º 050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF), destinada a financiar parcialmente su ejecución. En dicho marco, con fecha 22 de mayo de 2020, se suscribió el Convenio de Préstamo N.º 9035-PE entre el BIRF y el Gobierno del Perú, estableciéndose el esquema de financiamiento correspondiente, incluyendo el aporte de contrapartida nacional.

En cuanto a la conducción sectorial, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) participa en su calidad de órgano rector a nivel nacional en materia de catastro urbano, encargado de impulsar y orientar la estrategia sectorial vinculada a los catastros urbanos. Asimismo, en el marco de dicho Proyecto, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI ha sido designado como entidad responsable de la ejecución de las intervenciones previstas, articulando acciones con los gobiernos locales y con el MVCS para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Proyecto.

El Proyecto reconoce que la gestión urbana y territorial requiere información estructurada, estandarizada y confiable, así como capacidades institucionales sostenidas en los gobiernos locales para la producción, actualización, validación y uso de la información catastral. En ese sentido, el Proyecto contempla el desarrollo y fortalecimiento de herramientas, procesos y capacidades que permitan mejorar el acceso, la calidad y el aprovechamiento de la información, favoreciendo la toma de decisiones basada en evidencia y el desempeño de funciones municipales vinculadas a la gestión del territorio y la tributación predial.

De acuerdo con el estudio de preinversión del Proyecto, se ha priorizado el ámbito de intervención en 22 distritos pertenecientes a las provincias de Chiclayo, Lambayeque, Lima Metropolitana y Piura, correspondientes a los departamentos de Lambayeque, Lima y Piura, en los cuales se implementarán acciones orientadas a mejorar los servicios catastrales y su articulación con los procesos municipales y sectoriales asociados.

En ese contexto, resulta fundamental contar con una plataforma tecnológica que permita gestionar de manera integrada la información catastral, habilitando su registro, mantenimiento, difusión y trazabilidad, así como su interoperabilidad con otras entidades del Estado; incorporando mecanismos de control de calidad y control de cambios, a fin de asegurar continuidad operativa y consistencia de la información durante los procesos de levantamiento y actualización catastral.

En línea con lo anterior, el Proyecto contempla el desarrollo y/o fortalecimiento de componentes tecnológicos orientados a consolidar la gestión de la información catastral urbana y su uso para la toma de decisiones territoriales, lo cual demanda un adecuado levantamiento, análisis, especificación, y validación funcional de requerimientos, así como su adecuada priorización y trazabilidad, en

articulación con los actores involucrados y con el equipo técnico a cargo de la implementación.

## **1.2 ANTECEDENTES ESPECÍFICOS**

El Sistema de Información Catastral Urbano Nacional (SICUN) constituye la Plataforma para la Gestión, administración y difusión de información catastral urbana, contemplando además procesos de interoperabilidad con otras entidades, mecanismos de control de calidad y trazabilidad de datos, así como la disponibilidad de información geoespacial para la toma de decisiones en el marco del Proyecto.

En el marco de la culminación de la Fase III y de la Etapa de Soporte y Mejora Continua del SICUN, se ha previsto la implementación progresiva de módulos y componentes orientados a integrar instrumentos de planificación y valorización territorial, incluyendo:

- Módulo de Seguimiento y Monitoreo de Instrumentos de Planificación Territorial.
- Componente de Valorización Territorial.

Dado el carácter transversal y articulador de estos desarrollos (que demandan interacción con usuarios municipales, levantamiento y especificación de requerimientos, definición de reglas de negocio, gestión de trazabilidad, validaciones funcionales y coordinación permanente con equipos técnicos), se requiere contratar los servicios de un(a) Analista Funcional de Sistemas, que asegure la adecuada definición, priorización y validación funcional de los requerimientos asociados a los módulos descritos, así como el acompañamiento a la implementación y puesta en operación de las funcionalidades asociadas, bajo un enfoque iterativo y de mejora continua.

## **II. OBJETO DE LA CONSULTORÍA**

### **2.1. OBJETIVO GENERAL**

Contratar los servicios de un(a) Analista Funcional de Sistemas, responsable de levantar, analizar, especificar y gestionar funcionalmente los requerimientos asociados a la implementación del módulo de Seguimiento y Monitoreo de Instrumentos de Planificación Territorial y al Componente de Valorización Territorial en el SICUN, asegurando su correcta definición, priorización y validación funcional, así como el acompañamiento a la implementación y puesta en operación, bajo enfoque iterativo y de mejora continua.

### **2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Levantar y documentar requerimientos funcionales de los módulos previstos, articulando necesidades de usuario y objetivos del Proyecto.
- Elaborar y mantener artefactos funcionales (historias de usuario, reglas de negocio, flujos, criterios de aceptación, trazabilidad).
- Coordinar con el equipo técnico (incluyendo especialistas GIS, desarrollo, QA, UX/UI y demás perfiles que correspondan) la implementación funcional por iteraciones, asegurando claridad en el alcance, criterios de aceptación y trazabilidad.
- Asegurar la validación funcional (pruebas funcionales/UAT) y la conformidad de los entregables.
- Gestionar cambios de alcance funcional, asegurando trazabilidad y control de versiones de documentación funcional.

### **III. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO**

#### **3.1. ALCANCE**

El/la Consultor(a) tendrá bajo su responsabilidad el análisis y la gestión funcional de los requerimientos vinculados al módulo de Seguimiento y Monitoreo de Instrumentos de Planificación Territorial y al Componente de Valorización Territorial en el SICUN, incluyendo la priorización del backlog funcional, la gestión de cambios, la definición de criterios de aceptación y el soporte a la validación funcional.

#### **3.2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO**

El/la Consultor(a) brindará soporte funcional integral durante el ciclo de implementación: desde el levantamiento y análisis, hasta la validación y puesta en operación; asegurando la coherencia entre requerimientos, diseño funcional, implementación y resultados esperados. Asimismo, deberá asegurar la alineación de los desarrollos con la información catastral y con los procesos de gestión territorial vinculados al Proyecto.

### **IV. ACTIVIDADES A REALIZAR**

1. Levantar requerimientos funcionales con actores involucrados (usuarios, coordinaciones, especialistas).
2. Elaborar historias de usuario, casos de uso (si aplica), reglas de negocio, flujos y criterios de aceptación.
3. Construir y mantener matriz de trazabilidad (requerimiento → desarrollo → pruebas → entrega).
4. Priorizar y administrar backlog funcional junto con el equipo (enfoque iterativo).
5. Participar en reuniones / ceremonias de trabajo (planificación, refinamiento, revisión, retrospectiva).
6. Acompañar pruebas funcionales / UAT, registrar incidencias y verificar correcciones.
7. Apoyar el proceso de control de calidad funcional y gestión de cambios.
8. Elaborar documentación funcional y apoyar la documentación de usuario cuando corresponda.
9. Coordinar y acompañar la puesta en operación y estabilización funcional de las funcionalidades entregadas.
10. Presentar informes mensuales de avance, sustentados en evidencias verificables.

### **V. PERFIL**

#### **5.1. FORMACIÓN ACADÉMICA**

- Estudios mínimos requeridos: Bachiller en Ingeniería de Sistemas, Ingeniería Informática, Ingeniería de Software, Ciencias de la Computación o carreras afines.
- Conocimientos:
  - Levantamiento de requerimientos y análisis funcional.
  - Gestión de backlog, historias de usuario, criterios de aceptación.
  - Modelamiento de procesos y/o modelamiento funcional (UML / BPMN u otros, según corresponda).
  - Documentación funcional, trazabilidad y gestión de cambios.

- Experiencia de trabajo bajo enfoques ágiles (Scrum u otros).
- Validación funcional y apoyo a pruebas UAT.

## **5.2. EXPERIENCIA**

- General: Cinco (05) años en el sector público y/o privado.
- Específica: Tres (03) años en el sector público y/o privado, realizando actividades relacionadas a levantamiento y análisis de requerimientos, análisis funcional, documentación funcional y/o gestión de requerimientos en proyectos de Sistemas de Información.

## **VI. HABILIDADES**

### **6.1. HABILIDADES TÉCNICAS**

- Capacidad de análisis, estructuración y documentación de requerimientos.
- Elaboración de especificaciones funcionales claras y verificables.
- Gestión de trazabilidad y control de cambios.

### **6.2. HABILIDADES DE COMUNICACIÓN**

- Coordinación con equipos multidisciplinarios.
- Comunicación clara con usuarios y equipo técnico.
- Facilitación de acuerdos funcionales y resolución de conflictos de requerimientos.

## **VII. LUGAR Y PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

### **Lugar**

El servicio será prestado en el local de la UE 003, ubicado en la Av. Reducto 1363 4to piso Miraflores

### **Plazo**

El plazo de la prestación del servicio será de tres meses y medio (3.5) meses, los cuales podrán ser renovados de acuerdo al rendimiento, evaluación del servicio y la necesidad del Proyecto para el cumplimiento de sus objetivos. Las renovaciones se efectuarán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal.

### **Entregables**

El/la Consultor(a) deberá presentar Informes mensuales que incluyan como mínimo:

- Avances por sprint / iteración (funcionalidades abordadas).
- Artefactos funcionales generados / actualizados (backlog, historias, criterios, trazabilidad).
- Evidencias de validación funcional / UAT y estado de incidencias.

- Riesgos, alertas y plan de acción.
- Matriz de trazabilidad (requerimiento → historia/artefacto → evidencia → entrega)

## **VIII. RECURSOS PARA EL DESARROLLO DE LA CONSULTORÍA**

El/la consultor(a) deberá contar con su(s) propio(s) equipo(s) de cómputo y las herramientas necesarias para el desarrollo del servicio.

## **IX. PROPIEDAD INTELECTUAL**

Todos los derechos tanto intelectuales como materiales y los que deriven sobre los contenidos, código fuente, formatos, documentos, productos, prototipos, etc. resultante de este servicio, serán propiedad exclusiva de la Unidad Ejecutora 003 – COFOPRI (UE 003 - COFOPRI), quien dispondrá de su libre difusión. Asimismo, todos los derechos, tanto intelectuales como materiales y los que deriven sobre las grabaciones en videos del uso funcional de la solución informática, imágenes en movimiento, con o sin sonido, así como la explicación de la solución informática pasarán a ser propiedad de la UE 003 - COFOPRI.

La UE 003 - COFOPRI, tendrá la titularidad íntegra y exclusiva sobre los derechos de proporcionar a otras entidades, la solución informática producto del servicio, sin restricción en el ámbito nacional e internacional. En este sentido, la UE 003 - COFOPRI tendrá, entre otras prerrogativas reconocidas en el Perú por la Ley sobre el Derecho de Autor aprobada por el Decreto Legislativo N°822, el derecho exclusivo de realizar, autorizar o prohibir el uso o distribución de la solución informática: - Registrarlo ante Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) - La reproducción por cualquier forma o procedimiento. - La comunicación al público por cualquier medio. - La traducción, adaptación, arreglo u otra transformación.

## **X. FORMA DE PAGO**

El pago por el servicio se realizará de manera mensual, por el valor de S/ 10,000.00 (Diez mil y 00/100 soles), previa remisión de los informes y el otorgamiento de la Conformidad del Servicio a cargo del Coordinador de Catastro, previo visto bueno del Especialista de Sistemas y Tecnologías de la Información del Proyecto.