

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Servicio de Consultoría Individual Analista Funcional de Sistemas – Interoperabilidad

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”

Julio 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, actualización y mantenimiento 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 y fiscales, 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 procesos de interoperabilidad, mecanismos de control de calidad, trazabilidad de datos y disponibilidad de información geoespacial para la toma de decisiones en el marco del Proyecto.

En el marco de la Etapa de Soporte y Mejora Continua del SICUN, se requiere fortalecer las capacidades funcionales del sistema para asegurar el mantenimiento de la información catastral y su articulación con sistemas vinculados al uso fiscal de dicha información.

Como parte de dicha etapa, se ha previsto implementar mecanismos de interoperabilidad entre el Sistema de Información Catastral Urbano Nacional (SICUN) y el Sistema de Recaudación Tributaria Municipal (SRTM), a fin de disponer de información predial proveniente del SRTM y articularla con el SICUN, con la finalidad de utilizarla como insumo para el mantenimiento de la información catastral.

Esta interoperabilidad requiere definir procedimientos funcionales y técnicos para la generación, disponibilidad, consumo, validación, monitoreo y trazabilidad de la información predial proveniente del SRTM; así como analizar los requerimientos funcionales, reglas de negocio, estructura de datos, criterios de validación, escenarios de uso y pruebas funcionales asociadas.

Dado el carácter articulador de estas actividades, que demandan interacción con usuarios funcionales, especialistas técnicos, equipo de desarrollo, aseguramiento de calidad y demás actores vinculados al SICUN, se requiere contratar los servicios de un(a) Analista Funcional de Sistemas – Interoperabilidad, que asegure la adecuada definición, priorización, documentación, trazabilidad y validación funcional de los requerimientos asociados a la interoperabilidad entre el SICUN y el SRTM, 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 – Interoperabilidad, responsable de levantar, analizar, especificar, documentar y validar funcionalmente los requerimientos asociados a la interoperabilidad entre el Sistema de Información Catastral Urbano Nacional (SICUN) y el Sistema de Recaudación Tributaria Municipal (SRTM), a fin de disponer de información predial proveniente del SRTM como insumo para el mantenimiento de la información catastral en el SICUN.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Levantar y documentar los requerimientos funcionales vinculados a la interoperabilidad entre el SICUN y el SRTM, articulando las necesidades del Proyecto, del sistema y de los usuarios funcionales involucrados.
- Analizar las reglas de negocio, estructura de datos, criterios de validación, flujos funcionales y escenarios de uso asociados a la disponibilidad, consumo y validación de información predial proveniente del SRTM.

- Elaborar y mantener artefactos funcionales, tales como historias de usuario, reglas de negocio, flujos, criterios de aceptación, matriz de trazabilidad, casos de prueba funcional y documentación complementaria.
- Coordinar con el equipo técnico del SICUN, incluyendo desarrolladores backend, desarrolladores frontend, desarrolladores GIS, QA Analyst, Scrum Master, Especialista de Sistemas y Tecnología de la Información y demás perfiles que correspondan, la implementación funcional de la interoperabilidad.
- Acompañar la validación funcional, pruebas de usuario, revisión de incidencias, verificación de correcciones y estabilización de los componentes vinculados a la interoperabilidad SICUN–SRTM.
- Gestionar cambios de alcance funcional, asegurando trazabilidad, control de versiones y consistencia de la documentación funcional generada.

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 a la interoperabilidad entre el SICUN y el SRTM, incluyendo la definición funcional del procedimiento de intercambio de información, identificación de datos requeridos, reglas de negocio, validaciones, flujos de proceso, criterios de aceptación, matriz de trazabilidad y acompañamiento funcional a las pruebas e implementación piloto.

El servicio se desarrollará en el marco de la Etapa de Soporte y Mejora Continua del SICUN, orientándose a fortalecer el mantenimiento de la información catastral y el uso fiscal de la información generada por el Proyecto.

3.2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El/la Consultor(a) brindará soporte funcional integral durante el ciclo de implementación de la interoperabilidad SICUN–SRTM, desde el levantamiento y análisis de requerimientos hasta la validación funcional, pruebas y acompañamiento a la puesta en operación.

Asimismo, deberá asegurar la coherencia entre los requerimientos funcionales, reglas de negocio, documentación, criterios de aceptación, desarrollo técnico, pruebas funcionales y resultados esperados, procurando que la información predial proveniente del SRTM pueda ser utilizada como insumo para el mantenimiento de la información catastral en el SICUN.

El/la Consultor(a) deberá coordinar permanentemente con el equipo técnico del SICUN y con los actores funcionales que correspondan, a fin de asegurar que los requerimientos sean claros, verificables, trazables y compatibles con las necesidades de mantenimiento catastral, interoperabilidad y uso fiscal de la información.

IV. ACTIVIDADES A REALIZAR

El/la Consultor(a) deberá realizar, como mínimo, las siguientes actividades:

1. Levantar requerimientos funcionales vinculados a la interoperabilidad entre el SICUN y el SRTM, en coordinación con los actores involucrados.

2. Analizar el procedimiento funcional para la generación, disponibilidad, consumo y validación de información predial proveniente del SRTM como insumo para el mantenimiento catastral en el SICUN.
3. Identificar y documentar reglas de negocio, estructura de datos, criterios de validación, flujos funcionales y escenarios de uso asociados a la interoperabilidad SICUN–SRTM.
4. Elaborar historias de usuario, casos de uso, flujos funcionales, criterios de aceptación y demás artefactos funcionales requeridos para la implementación de los servicios de interoperabilidad.
5. Construir y mantener la matriz de trazabilidad funcional, vinculando requerimientos, historias de usuario, desarrollo, pruebas, incidencias, evidencias y entregas.
6. Priorizar y administrar el backlog funcional relacionado con la interoperabilidad, en coordinación con el equipo técnico del SICUN y bajo enfoque iterativo.
7. Coordinar con el Desarrollador Backend – Interoperabilidad y demás miembros del equipo técnico la comprensión funcional de los requerimientos, reglas de negocio, validaciones y criterios de aceptación.
8. Participar en reuniones de análisis, planificación, refinamiento, revisión, seguimiento y validación de los requerimientos vinculados a la interoperabilidad.
9. Acompañar las pruebas funcionales, pruebas de usuario y validaciones de consistencia de la información, verificando que los servicios de interoperabilidad atiendan los escenarios funcionales previstos.
10. Registrar incidencias funcionales, observaciones, ajustes requeridos y acciones de seguimiento durante las pruebas e implementación piloto.
11. Verificar funcionalmente las correcciones, mejoras y ajustes implementados por el equipo técnico.
12. Elaborar documentación funcional y documentación de apoyo al usuario, cuando corresponda, vinculada al uso, validación y monitoreo de la interoperabilidad SICUN–SRTM.
13. Apoyar el proceso de control de calidad funcional y gestión de cambios, asegurando trazabilidad y control de versiones de la documentación funcional.
14. Coordinar y acompañar la puesta en operación, estabilización funcional y seguimiento piloto de los servicios de interoperabilidad entre el SICUN y el SRTM.
15. Identificar riesgos, alertas funcionales, dependencias, restricciones y oportunidades de mejora vinculadas a la interoperabilidad.
16. Presentar informes mensuales de avance, sustentados en evidencias verificables.

V. PERFIL

5.1. FORMACIÓN ACADÉMICA

- Estudios mínimos requeridos: Título profesional en Ingeniería de Sistemas, Ingeniería Informática, Ingeniería de Software, Ingeniería Empresarial y de Sistemas, Ingeniería Industrial, Ingeniería Geográfica o carreras afines.
- Conocimientos:
 - Levantamiento de requerimientos y análisis funcional.
 - Gestión de backlog, historias de usuario y criterios de aceptación.
 - Modelamiento de procesos y/o modelamiento funcional, mediante UML, BPMN u otros, según corresponda.
 - Documentación funcional, trazabilidad y gestión de cambios.
 - Validación funcional, pruebas funcionales y apoyo a pruebas de usuario.
 - Gestión de proyectos tecnológicos bajo enfoques ágiles, Scrum u otros.
 - Sistemas de información, interoperabilidad, servicios de integración y/o consumo de información entre sistemas.
 - Información catastral, información predial, gestión municipal, administración tributaria municipal o materias vinculadas al uso fiscal de la información catastral.

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 con la gestión de proyectos de sistemas de información, levantamiento y análisis de requerimientos, análisis funcional, documentación funcional, validación funcional, interoperabilidad de sistemas, gestión de información catastral, predial, tributaria municipal o afines.

VI. HABILIDADES

6.1. HABILIDADES TÉCNICAS

- Capacidad de análisis, estructuración y documentación de requerimientos funcionales.
- Elaboración de especificaciones funcionales claras, trazables y verificables.
- Gestión de trazabilidad, control de cambios y control de versiones de documentación funcional.
- Capacidad para analizar procesos, reglas de negocio, estructura de datos y escenarios funcionales.
- Capacidad para acompañar pruebas funcionales, registrar incidencias y verificar correcciones.

6.2. HABILIDADES DE COMUNICACIÓN

- Coordinación con equipos multidisciplinarios.
- Comunicación clara con usuarios funcionales y equipo técnico.

- Capacidad para traducir necesidades funcionales en requerimientos claros y verificables.
- Facilitación de acuerdos funcionales y resolución de conflictos de requerimientos.
- Capacidad para elaborar informes, actas, matrices y documentos funcionales de manera ordenada y sustentada.

VII. LUGAR Y PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Lugar

El servicio será prestado de manera semipresencial en el local de la UE003, ubicado en la Av. Reducto N.º 1363, 4to piso, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

Plazo

El plazo de la prestación del servicio será de tres (03) meses.

Entregables

De acuerdo al avance y la especialidad contratada, el/la Consultor(a) deberá presentar informes mensuales que incluyan, como mínimo:

- Resumen de actividades desarrolladas durante el periodo.
- Requerimientos funcionales levantados, analizados, priorizados y/o actualizados.
- Historias de usuario, casos de uso, reglas de negocio, flujos funcionales, criterios de aceptación y demás artefactos funcionales generados o actualizados.
- Matriz de trazabilidad funcional, vinculando requerimientos, desarrollo, pruebas, incidencias y evidencias.
- Evidencias de coordinación funcional con el equipo técnico y actores involucrados.
- Evidencias de validación funcional, pruebas de usuario, incidencias registradas, correcciones verificadas y estado de atención.
- Riesgos, alertas, restricciones, dependencias y plan de acción.
- Avance del seguimiento piloto, cuando corresponda.
- Documentación funcional y/o documentación de apoyo al usuario generada o actualizada durante el periodo.

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, formatos,

documentos, productos, prototipos, artefactos funcionales, matrices, historias de usuario, reglas de negocio, flujos, criterios de aceptación, documentación funcional, documentación de usuario, informes y demás elementos resultantes de este servicio, serán propiedad exclusiva de la Unidad Ejecutora 003 – COFOPRI (UE003 - COFOPRI), quien dispondrá de su libre difusión.

Asimismo, todos los derechos, tanto intelectuales como materiales y los que deriven sobre las grabaciones en video 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 UE003 - COFOPRI.

La UE003 - 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 UE003 - COFOPRI tendrá, entre otras prerrogativas reconocidas en el Perú por la Ley sobre el Derecho de Autor aprobada por el Decreto Legislativo N.º 822, el derecho exclusivo de realizar, autorizar o prohibir el uso o distribución de la solución informática, incluyendo:

- Registrarla ante el 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 correspondientes y el otorgamiento de la conformidad del servicio a cargo del Coordinador de Catastro, previo visto bueno del Especialista de Sistemas y Tecnología de la Información del Proyecto.