

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Servicio de Consultoría Individual Analista Funcional de Sistemas – Mantenimiento

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, particularmente respecto de los procedimientos vinculados al componente gráfico y territorial del sistema.

Como parte de dicha etapa, se ha previsto implementar procedimientos adicionales indispensables para el mantenimiento gráfico/catastral del SICUN, orientados a permitir que la información catastral administrada por el sistema pueda ser actualizada, gestionada y mantenida de manera ordenada, trazable y consistente, conforme a los cambios físicos, urbanos y normativos del territorio.

Estos procedimientos comprenden, entre otros aspectos, el procesamiento de habilitaciones urbanas, el mantenimiento de zonificación, el mantenimiento de vías, el mantenimiento de sectores catastrales, el mantenimiento de manzanas urbanas y el mantenimiento de lotes urbanos.

La implementación de dichos procedimientos requiere definir requerimientos funcionales, reglas de negocio, flujos operativos, criterios de validación, escenarios de uso, matriz de trazabilidad, documentación funcional y acompañamiento a las pruebas funcionales de las funcionalidades asociadas al mantenimiento gráfico/catastral del SICUN.

Dado el carácter articulador de estas actividades, que demandan interacción con usuarios funcionales, especialistas catastrales, especialistas GIS, equipo de desarrollo, aseguramiento de calidad y demás actores vinculados al SICUN, se requiere contratar los servicios de un(a) Analista Funcional de Sistemas – Mantenimiento, que asegure la adecuada definición, priorización, documentación, trazabilidad y validación funcional de los requerimientos asociados al mantenimiento gráfico/catastral del SICUN, 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 – Mantenimiento, responsable de levantar, analizar, especificar, documentar y validar funcionalmente los requerimientos asociados a la implementación de procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral del Sistema de Información Catastral Urbano Nacional (SICUN), a fin de asegurar que la información catastral pueda ser actualizada, gestionada y mantenida de manera ordenada, trazable y consistente.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Levantar y documentar los requerimientos funcionales vinculados a los procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral del SICUN, 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 al procesamiento de habilitaciones urbanas, mantenimiento de zonificación, vías, sectores catastrales, manzanas urbanas y lotes urbanos.
- 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 GIS, desarrolladores backend, desarrolladores frontend, QA Analyst, Scrum Master, Especialista de Sistemas y Tecnología de la Información y demás perfiles que correspondan, la implementación funcional de los procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral.
- Acompañar la validación funcional, pruebas de usuario, revisión de incidencias, verificación de correcciones y estabilización de los componentes vinculados al mantenimiento gráfico/catastral del SICUN.
- 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 los procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral del SICUN, incluyendo la definición funcional de procesos, 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 la actualización ordenada de sus componentes gráficos y territoriales.

3.2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El/la Consultor(a) brindará soporte funcional integral durante el ciclo de implementación de los procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral del SICUN, 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 las funcionalidades implementadas permitan la actualización, gestión y mantenimiento de la información gráfica/catastral del SICUN de manera trazable y consistente.

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 gráfico/catastral, control de calidad y continuidad operativa del sistema.

IV. ACTIVIDADES A REALIZAR

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

1. Levantar requerimientos funcionales vinculados a los procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral del SICUN, en coordinación con los actores involucrados.
2. Analizar los procedimientos funcionales para el procesamiento de habilitaciones urbanas, mantenimiento de zonificación, vías, sectores catastrales, manzanas urbanas y lotes urbanos.
3. Identificar y documentar reglas de negocio, estructura de datos, criterios de validación, flujos funcionales y escenarios de uso asociados al mantenimiento gráfico/catastral del SICUN.
4. Elaborar historias de usuario, casos de uso, flujos funcionales, criterios de aceptación y demás artefactos funcionales requeridos para la implementación de los procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral.
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 el mantenimiento gráfico/catastral, en coordinación con el equipo técnico del SICUN y bajo enfoque iterativo.
7. Coordinar con los Desarrolladores GIS – Mantenimiento 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 al mantenimiento gráfico/catastral.
9. Acompañar las pruebas funcionales, pruebas de usuario y validaciones de consistencia de la información, verificando que las funcionalidades implementadas 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 operación de los procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral del SICUN.
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 procedimientos de mantenimiento gráfico/catastral del SICUN.
15. Identificar riesgos, alertas funcionales, dependencias, restricciones y oportunidades de mejora vinculadas al mantenimiento gráfico/catastral.
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, análisis, gestión y/o documentación de requerimientos funcionales.
 - Gestión de backlog, historias de usuario, casos de uso y/o criterios de aceptación.
 - Modelamiento de procesos y/o modelamiento funcional, mediante UML, BPMN u otras herramientas o técnicas equivalentes, según corresponda.
 - Documentación funcional, trazabilidad, control de cambios y/o gestión de versiones de documentación.
 - Validación funcional, pruebas funcionales y/o apoyo a pruebas de usuario.
 - Sistemas de información, mantenimiento de sistemas, soporte funcional, control de cambios y/o mejora continua.
 - Información catastral, información predial, gestión municipal, mantenimiento catastral, sistemas de información geográfica, gestión territorial o materias afines.

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 el levantamiento, análisis, gestión y/o documentación de requerimientos funcionales; análisis funcional; validación funcional; participación en proyectos de implementación, mantenimiento, mejora continua o soporte de sistemas de información; gestión, análisis o validación de información catastral, predial, geográfica, territorial, 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.
- Capacidad para articular requerimientos funcionales vinculados a información catastral, gráfica y territorial.

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 presencial 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.