

## TÉRMINOS DE REFERENCIA

### SERVICIO DE CONSULTORÍA INDIVIDUAL DE UN/A “ANALISTA DE CATASTRO 2”

#### I. ANTECEDENTES:

##### 1.1 ANTECEDENTES GENERALES

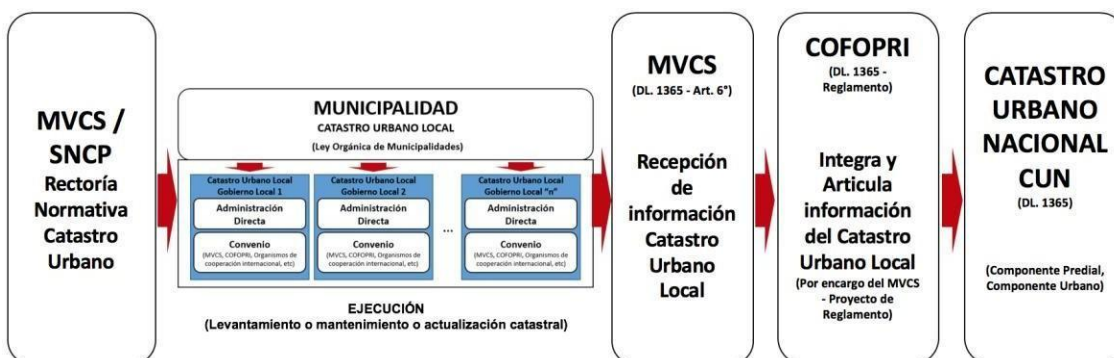
Mediante el Decreto Supremo N° 050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) destinada a financiar el PI “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Chiclayo y Lambayeque del Departamento de Lambayeque; la Provincia de Lima del Departamento de Lima y la Provincia de Piura del Departamento de Piura”, con código único de inversiones 2459010, con un costo total ascendente a US\$ 50,000,000.00 (Cincuenta Millones y 00/100 Dólares Americanos) para cuyo financiamiento se ha suscrito con el BIRF el Convenio de Préstamo N° 9035-PE por la suma de US\$ 50,000,000.00. Adicionalmente, el Estado Peruano financia con una contrapartida local de US\$ 30,830,523 (Treinta millones ochocientos treinta mil quinientos veintitrés y 00/100 dólares americanos).

Con fecha 22 de mayo de 2020, se firma el Convenio de Préstamo N° 9035 entre el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y el Gobierno de Perú, que financiará el PI “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”.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) es el órgano rector a nivel nacional de los catastros urbanos, encargado de implementar la estrategia de desarrollo de los catastros urbanos a nivel nacional. El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI ha sido designado por el MVCS como la Unidad Ejecutora de Inversiones del presente proyecto de inversión pública.

Está definido que los actores involucrados en el proyecto son; los gobiernos locales, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS.

Ilustración: Articulación entre los actores involucrados del Proyecto



Fuente: D.L. 1365

El Estudio de Pre inversión ha identificado debilidades, problemáticas y deficiencias que dificultan y limitan a las entidades públicas y privadas, poder tomar decisión en base a la información, estas deficiencias del catastro corresponden a:

- La debilidad de los sistemas de información de tierras impide que las distintas entidades que asignan derechos o establecen restricciones al uso de suelos puedan estar al tanto de lo que están haciendo las otras entidades, lo cual dificulta el diseño y armonización de políticas como la aplicación efectiva de las regulaciones.
- La carencia de una infraestructura de información de tierras (que incluye las normas, instituciones y sus roles, los sistemas de información y el acervo de datos) ha contribuido a que las principales ciudades crezcan descontroladamente sin que las instituciones oficiales hayan sido capaces de producir planes de desarrollo que se anticipen a la demanda.
- Un tercio de las municipalidades tienen asignados valores arancelarios por calles, aunque de manera incompleta o desactualizada. Sería razonable que el cálculo de los valores lo realicen las propias municipalidades que cuenten con las capacidades y que el rol del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sea el de un órgano rector.
- La existencia de una ficha catastral estándar para todas las municipalidades no reconoce la diversidad de las capacidades y necesidades de los gobiernos locales. Para la mayoría de las municipalidades, la exigencia de incluir los acabados en las fichas catastrales complejiza el proceso de cálculo del valor de las viviendas.
- La experiencia del Proyecto SIAF-GL (Sistema Integrado de Administración Financiera para los Gobiernos Locales) impulsado por el MEF ha demostrado que las municipalidades tienen la voluntad de ordenar su recaudación y que necesitan el acompañamiento y asistencia técnica. Uno de los problemas de la gestión del impuesto predial tiene que ver con la gran heterogeneidad de los gobiernos locales: mientras algunos distritos (especialmente en Lima y capitales de provincia) cuentan con catastros y capacidades técnicas que les permite recaudar eficientemente, hay otros que ni siquiera tienen un local donde operar.
- La falta de un sistema de catastro funcional dificulta completar el inventario de tierras del Estado. Se estima que el avance en la construcción del inventario no llegaría al 30% del total de propiedades del Estado. De un estimado de 8.5 millones de predios que tienen una partida registral abierta en el Registro de Predios, más de la mitad carece de información catastral. Esto produce problemas frecuentes de superposición de derechos.
- Existe un alto nivel de desactualización del registro que amenaza la sostenibilidad de los programas de formalización. Las principales razones que explican que existen pocos incentivos para mantener los registros al día son los altos costos para formalizar las transacciones, y la falta de una “cultura registral”.

El Proyecto de Inversión tiene como objetivo central “Mejorar la cobertura del Servicio de Catastro Urbano en distritos priorizados de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura”, y el fin de “Fortalecer los catastros urbanos en municipalidades priorizadas para mejorar las capacidades de los gobiernos locales para la generación de ingresos y la gestión urbana”, como fin derivado del objetivo central del Proyecto.

Es preciso mencionar que “gestión urbana” comprende las actividades de planificación, control urbano y la gestión de riesgos de desastres naturales; y los fines directos del Proyecto son, (i) el incremento de la base tributaria del impuesto predial, y (ii) la adecuada información para la planificación y gestión del territorio.

Con el Proyecto se pretende satisfacer las necesidades a los tres niveles de gobierno y a la ciudadanía en general, a través de:

- i) La mejora del marco institucional del catastro que incluya la revisión de las metodologías, procedimientos, estándares, etc.
- ii) El fortalecimiento de las capacidades de las municipalidades en el procedimiento catastral, así como en el uso y aplicaciones en los procesos municipales.
- iii) Generación de información y conocimiento del territorio que provea e integre información con las instituciones públicas y privadas, que facilite la fiscalización y la toma de decisiones.
- iv) El desarrollo de mecanismos de simplificación administrativa en beneficio de la ciudadanía.
- v) El aumento de la recaudación del impuesto predial tomando como base el catastro actualizado.

El área de intervención del proyecto de acuerdo al estudio de pre inversión, prioriza 22 distritos que representan a 04 provincias (Chiclayo, Lambayeque, Lima Metropolitana y Piura) de 03 departamentos (Lambayeque, Piura y Lima) que a continuación se detalla:

| REGION LAMBAYEQUE   |  |
|---------------------|--|
| CIUDAD: CHICLAYO    |  |
| Chiclayo            |  |
| José Leonardo Ortiz |  |
| La Victoria         |  |
| Pimentel            |  |
| CIUDAD: LAMBAYEQUE  |  |
| Lambayeque          |  |

| REGION PIURA          |  |
|-----------------------|--|
| CIUDAD: PIURA         |  |
| Piura                 |  |
| Castilla              |  |
| Catacaos              |  |
| Veintiséis de Octubre |  |

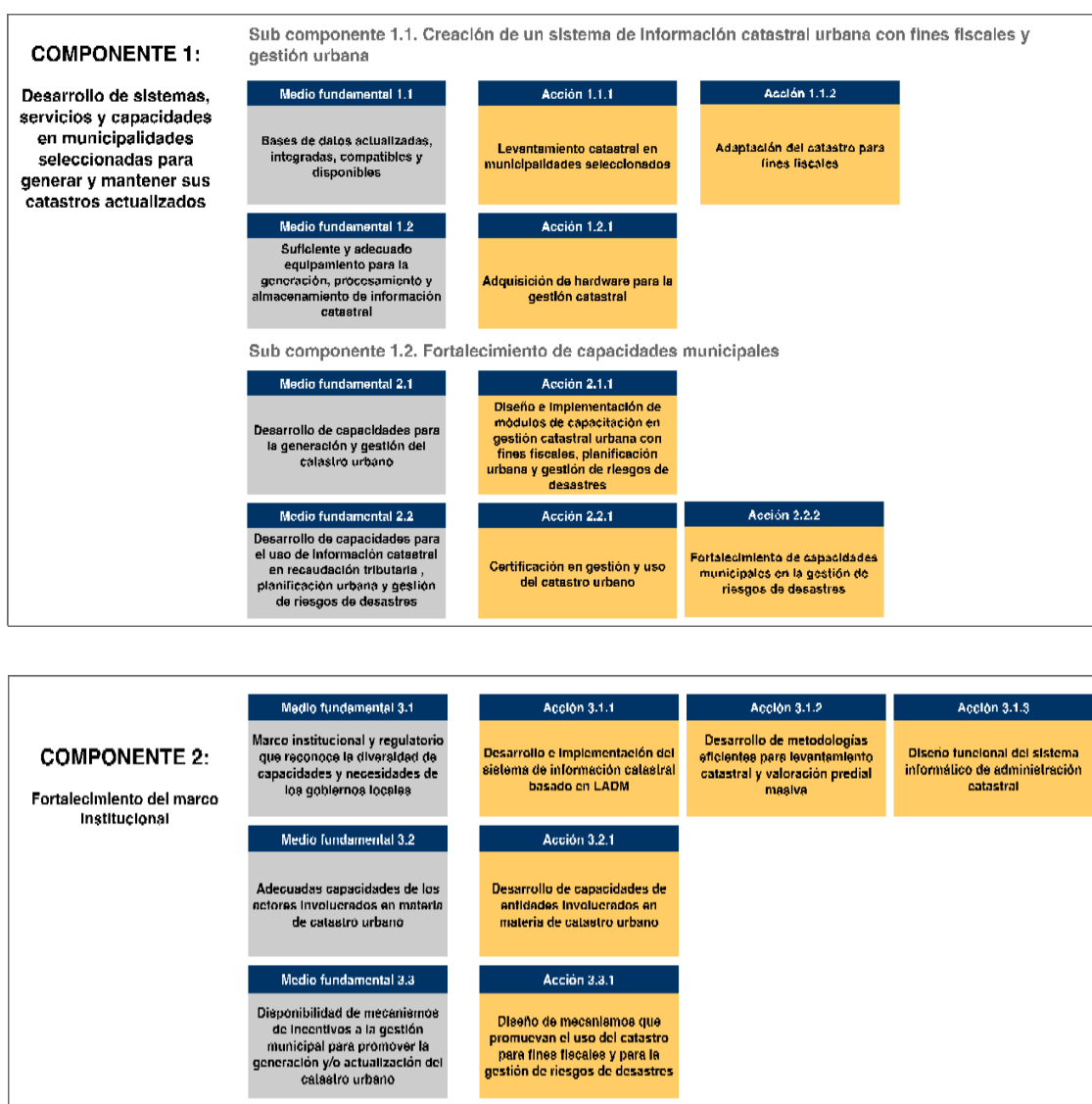
| REGIÓN LIMA   |  |
|---------------|--|
| CIUDAD: LIMA  |  |
| Lima          |  |
| Breña         |  |
| Chorrillos    |  |
| Comas         |  |
| El Agustino   |  |
| Independencia |  |
| Los Olivos    |  |

|                        |  |
|------------------------|--|
| San Juan de Miraflores |  |
| San Luis               |  |
| San Martin de Porres   |  |
| San Miguel             |  |
| Surquillo              |  |
| Villa El Salvador      |  |

## 1.2 DESARROLLO DE LAS ETAPAS DEL PROYECTO

El proyecto plantea la intervención a través de dos componentes:

- **Componente 1:** Desarrollo de sistemas, servicios y capacidades en municipalidades seleccionadas para generar y mantener sus catastros actualizados.
  - **Subcomponente 1.1** Creación de un sistema de información catastral urbana con fines fiscales y gestión urbana
  - **Subcomponente 1.2** Fortalecimiento de capacidades municipales
- **Componente 2:** Fortalecimiento del Marco Institucional.



Fuente: Perfil del Proyecto de Inversión

## **I. OBJETO DE LA CONSULTORÍA**

### **2.1 OBJETIVO GENERAL**

El objetivo de la consultoría, es contratar un consultor/a que brinde el servicio de **Analista de Catastro 2** 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”, para apoyar en la gestión, monitoreo y supervisión de las actividades técnicas y operativas de los contratos de Levantamiento catastral y verificación y validación de la calidad de los productos del levantamiento catastral; analizando, procesando y validando la información catastral, a fin de garantizar la calidad, coherencia y utilidad de la información catastral.

### **2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Los objetivos específicos para la consultoría son:

- Brindar apoyo al Equipo de Supervisión de la Coordinación de Catastro<sup>1</sup> en la supervisión, control y seguimiento de las diferentes actividades relacionadas con los contratos de levantamiento catastral y verificación y validación de la calidad de los productos del levantamiento catastral.
- Apoyar en el seguimiento de los Cronogramas del Plan de Trabajo y Actividades del Proveedor del Servicio y Consultor, llevando para ello inspecciones técnicas en las áreas de trabajo (campo y gabinete).
- Apoyar al Equipo de Supervisión de la Coordinación de Catastro en la validación de los productos de Levantamiento Catastral.

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

### **3.1 ALCANCE**

El/la Consultor/a desarrollará sus actividades en la provincia y departamento de Lima y realizará visitas técnicas a las municipalidades priorizadas que forman parte de los contratos de “Levantamiento Catastral” así mismo, deberá mantener permanente coordinación técnica con el equipo de la Unidad Ejecutora 003 – COFOPRI.

### **3.2 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO**

Las actividades a desarrollar por el/la Consultor/a, son las siguientes:

- a) Elaborar la documentación técnica correspondiente a especificaciones técnicas, requerimientos, informes, cartas entre otros documentos técnicos y administrativos requeridos por el Equipo de Supervisión de la Coordinación de Catastro.
- b) Apoyar al Equipo de Supervisión de la Coordinación de Catastro, en el desarrollo o elaboración directa de informes de avance, técnicos, cuadros, estadísticos que sean requeridos por la coordinación de Catastro.
- c) Elaborar las comunicaciones requeridas para el cumplimiento de los objetivos y metas del proyecto y realizar el seguimiento correspondiente.
- d) Llevar el control y seguimiento de las actividades y tareas asignadas dentro de la Coordinación de Catastro.

---

<sup>1</sup> El equipo de Supervisión conformado por el Especialista y Gestor de Contrato, pertenecientes a la Coordinación de Catastro; de acuerdo a los componentes del proyecto, según MOP, aprobado por Resolución Directoral N° D000091-2025-COFOPRI-DE; incluido en la Actividad 1.1.1.3 “Verificación y Validación de la calidad de los productos del levantamiento catastral en las municipalidades priorizados”.

- e) Elaborar actas y ayudas memorias de las reuniones o actividades realizadas por la Coordinación de Catastro.
- f) Apoyar, de acuerdo a su experiencia, en la elaboración de informes mensuales, trimestrales y anuales del proyecto, así como otros informes técnicos que sean requeridos.
- g) Analizar, procesar y validar la información alfanumérica, asegurando su consistencia con los lineamientos técnicos establecidos y su posterior integración con la base grafica. Analizar, procesar, consolidar y clasificar por tipos las inconsistencias alfanuméricas y fotográficas detectadas durante el proceso de cruce de información indicando ejemplos de los hallazgos y cuadro resumen.
- h) Elaboración de reportes de las fotografías filtrando por cantidad, calidad y codificación de los códigos catastrales fotografiados.
- i) Elaboración de informes y/o reportes sobre la revisión de la información alfanumérica y fotográfica por paquete de polígonos entregados.
- j) Análisis de la información alfanumérica mediante cruces de información entre los diferentes campos de la ficha, el análisis se realizará de forma integral a la información remitida en cada polígono entregado.
- k) Elaboración de reportes de la base de datos, ubicación, características de titularidad, identificación del titular, descripción del predio en construcciones, obras complementarias, declarantes, inconsistencias del Código de referencia catastral (CRC) y lotes sin número municipal (s/n)
- l) Realizar otras actividades que les sean encargadas por los Especialistas de Catastro y autorizadas por el Coordinador de Catastro.

### III. PRODUCTOS E INFORMES

El/la Consultor/a deberá entregar al Coordinador/a de Catastro los siguientes entregables:

- **Informe mensual**, que comprende el informe de las actividades, resultados y productos alcanzados en el mes.
- **Informe anual**, que comprende el consolidado de logros y acciones realizadas por la consultoría al concluir el año fiscal, según formato de informe establecido por la UEP y anexando los documentos que sustenten los avances reportados.
- **Informe final al término de la consultoría**, que comprende el informe de resultados sobre los productos finales de la consultoría. La estructura y los requisitos del informe se realizarán según formato establecido por la UE003.
- **Informe a demanda de necesidades**, comprende la información específica solicitada por el Coordinador/a General del Proyecto y/o el Coordinador/a de Catastro del Proyecto.

### IV. DURACIÓN DEL SERVICIO

El servicio tendrá una duración hasta el 31 de julio de 2026, los cuales podrán ser renovados de acuerdo con la evaluación del servicio y la necesidad del Proyecto para el cumplimiento de sus objetivos. Las renovaciones se efectuarán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal, por periodos máximos de seis meses.

## **V. PERFIL DEL CONSULTOR/A**

### **FORMACIÓN ACADÉMICA:**

- Titulado en Ingeniería Civil, Ingeniería Geográfica, Arquitectura, Geógrafo y/o carreras afines, acreditando copia simple del diploma profesional.
- Cursos de AutoCAD, GIS y/o otras herramientas relacionadas con la consultoría

### **EXPERIENCIA:**

- Cinco (05) años como mínimo de experiencia comprobada en el ejercicio profesional en el sector público y/o privado.
- Dos (02) años como mínimo de experiencia comprobada en la ejecución, supervisión, coordinación, dirección o gerencia de proyectos o productos relacionados al proceso catastral.

### **CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y PROFESIONALES:**

- Conocimientos de la administración pública.
- Conocimiento técnico catastral, iniciativa y habilidades para las coordinaciones con las autoridades municipales.
- Capacidad para la resolución de problemas, organización del trabajo y trabajo en equipo.
- Habilidad de coordinación interinstitucional.
- Excelentes relaciones interpersonales.
- Buena comunicación oral y escrita.

## **VI. COSTO DE LA CONSULTORÍA:**

El costo mensual de la consultoría asciende a S/. 10,000.00 (diez mil y 00/100 nuevos soles) e incluye los costos, gastos e impuesto de Ley, así como cualquier obligación tributaria a que este sujeto el servicio prestado por el/la consultor/a.

El/la Consultor/a, deberá realizar visitas técnicas a las municipalidades priorizadas que forman parte del contrato de "Levantamiento Catastral". En ese sentido, el costo de los gastos de movilidad (pasajes y viáticos) en la Provincia de Lima, están incluidos en el costo mensual de la consultoría.

## **VII. FORMA DE PAGO**

Los pagos se realizarán de forma mensual, previo otorgamiento de la conformidad de servicio, mediante abono en cuenta bancaria individual. Para tal efecto, el/la consultor/a deberá presentar al Proyecto el número de su Código de cuenta Interbancaria (CCI) vinculada con a su RUC.

## **VIII. CONFORMIDAD DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

La conformidad de prestación del servicio de "EL CONSULTOR" estará a cargo del Coordinador de Catastro, previo visto bueno del Especialista de Catastro, precisando que "EL CONSULTOR" ha cumplido con las actividades encomendadas.

En caso se formulen observaciones, se presentará las observaciones a "EL

CONSULTOR” para el levantamiento correspondiente, el mismo que será con un mínimo de dos (02) y un máximo de diez (10) días siguientes de haber sido notificado, dependiendo la complejidad de las observaciones. En estos casos, culminado el levantamiento de las observaciones, se da inicio al procedimiento de conformidad y pago antes señalado.

Cuando “EL CONSULTOR” no cumpla a cabalidad con subsanar las observaciones en el plazo establecido, “LA ENTIDAD” podrá resolver el contrato, conforme al procedimiento establecido en el mismo.

#### **IX. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN**

El/la consultor/a, declara que conoce y acepta, a la sola firma de la suscripción del contrato; el secreto industrial y/o información confidencial consistente en la totalidad de la tecnología, información, datos, registros, productos, estudios, equipos, estándares, procesos, procedimientos, políticas, guías, documentos, topología de red, números telefónicos, direcciones Internet Protocolo (“IP”), asignaciones de puertos, software, configuraciones, comunicaciones electrónicas, cuentas genéricas de red, cuentas genéricas de correo electrónico institucional y passwords (claves o credenciales), así como información de naturaleza económica, técnica, financiera, de mercado, contable o de otro tipo a la que pueda tener acceso, directa o indirectamente, y en general, todos los aspectos relacionados con el funcionamiento de la Entidad, que son de propiedad del Proyecto durante la ejecución del servicio y después de la finalización del mismo.

El/la consultor/a se compromete a no revelar información oral, escrita, servicios, políticas o prácticas de negocio del Proyecto ni de COFOPRI, y en tal virtud, la divulgación, comunicación, transmisión o utilización para beneficio de cualquier persona distinta al Proyecto o al COFOPRI, será considerado ilegal.

El/la consultor/a acepta que será responsable por los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse al Proyecto o al COFOPRI como consecuencia de cualquier acto contra la confidencialidad.

#### **X. PROPIEDAD INTELECTUAL**

El/la consultor/a deberá aceptar expresamente que toda la configuración, documentación, información, instalación y conocimiento realizado para el Proyecto son de propiedad del Proyecto y de COFOPRI y no tiene o tendrá costo.