



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Servicio de Consultoría Individual Analista de Procesos Catastro / Rentas de la Información Catastral con el Registro de Contribuyentes

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”



Firmado digitalmente por JARA
PAUCAR Hector Milco FAU
20306484479 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 17.07.2025 18:39:44 -05:00



Firmado digitalmente por
CHUQUICHANCA SAN MIGUEL
Godofredo FAU 20306484479 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 24.07.2025 11:57:34 -05:00

Julio 2025

I. ANTECEDENTES

1.1 ANTECEDENTES GENERALES

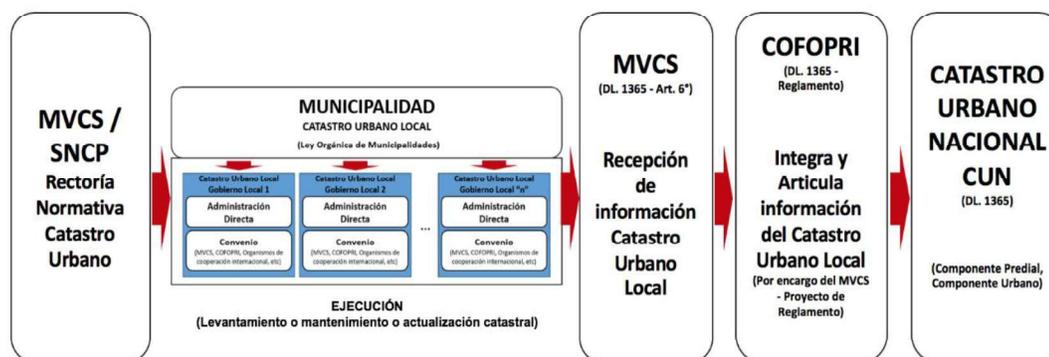
Mediante el Decreto Supremo N°050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento – BIRF, destinada a financiar parcialmente el Proyecto “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de 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.

Asimismo, cabe señalar, 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:

REGIÓN LAMBAYEQUE		REGIÓN: PIURA	
CIUDAD: CHICLAYO		CIUDAD: PIURA	
DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES	DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES
Chiclayo	95,221	Piura (1)	98,783
José Leonardo Ortiz	55,231	Castilla	47,114
La Victoria	25,373	Catacaos	24,174
Pimentel	11,446	26 de Octubre	
CIUDAD: LAMBAYEQUE		(1) Proyección incluye unidades catastrales del distrito 26 de Octubre	
DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES		
Lambayeque	18,761		
REGIÓN: LIMA			
CIUDAD: LIMA		CIUDAD: LIMA	
DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES	DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES
Lima	139,158	San Juan de Miraflores	129,088
Breña	39,991	San Luis	24,634
Chorrillos	115,183	San Martín de Porres	228,570
Comas	175,377	San Miguel	60,668
El Agustino	67,244	Surquillo	43,629
Independencia	76,107	Villa El Salvador	140,053
Los Olivos	136,054		

El número de unidades catastrales es un estimado al 2018 (Estudio de Pre inversión)

II. OBJETO DE LA CONSULTORÍA

2.1 OBJETIVO GENERAL

Revisar, evaluar y depurar las inconsistencias de las bases de datos de las municipalidades priorizadas por el proyecto "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".

La detección de las inconsistencias encontradas en la base de datos predial, proporcionada por cada municipalidad. Asimismo, teniendo en cuenta las características específicas de la información, se considera que las inconsistencias deberán ser revisadas y atendidas por cada municipalidad, de acuerdo con las competencias establecidas en la legislación actual, contando siempre con el apoyo de los asistentes técnicos contratados en el marco del proyecto.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos para la consultoría son:

- Revisar y evaluar la calidad de la información reportada, a fin de detectar falsas inconsistencias y reportarlas.
- Realizar la depuración de inconsistencias detectadas según casuísticas.
- Proponer procesos de calidad y mejoramiento para el tratamiento y registro de información de los sistemas de las municipalidades con el apoyo de los asistentes técnicos.
- Entregar las bases de datos depuradas para que sean validadas e ingresadas a los sistemas municipalidades.
- Elaborar reportes de trabajo.

III. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

3.1 ALCANCE

En el desarrollo de las actividades, se realizará la verificación de consistencia de la información enviada, observando la estructura y el orden de la información requerida, de tal manera que sea óptima para la herramienta semiautomatizada.

Asimismo, el/la Consultor/a debe desarrollar las acciones de depuración de la base de información predial remitida por cada municipalidad, para lo cual podrá usar las plataformas de interoperabilidad del Estado (PIDE), RENIEC, SUNAT, SUNARP, Bases de Datos de Formalización de COFOPRI, levantamientos catastrales anteriores, entre otros.

Las cuatro fases son las siguientes:

Fase 1: Diagnóstico

Realizar una evaluación y diagnóstico de las Bases de Datos y calidad de la información de Rentas. Esta tarea debe considerar como mínimo:

- Motor de Base de Datos.
- Documentación técnica de los sistemas.
- Estructura de Base de Datos.
- Modelo Entidad Relación.
- Diccionario de Datos.
- Características de recursos asignados a la Base de Datos, memoria, procesador, espacio en disco, entre otras.
- Cantidad de registros de las tablas principales (Predios, Construcciones, contribuyentes).

Por cada municipalidad priorizada por el proyecto se debe presentar un Informe de Diagnóstico.

Fase 2: Validación de la Consistencia de la Información

Se debe realizar el análisis de las estructuras de bases de datos, la evaluación de la información

Análisis de Información

- Duplicados por Código y Nombre.
- Datos que deben ser obligatorios.
- Codificación de las Principales Tablas del Sistema
- Tabla de Contribuyentes
- Tabla de Predios
- Tabla de Vías
- Predios/Unidades Catastrales con vías
- Predios y Unidades Catastrales con Arancel
- Propietarios No Identificados
- Validar Código Único Catastral - CUC
- Tabla de Habilitación Urbana
- Tabla de Usos del Predio
- Datos para efectos de Valorización
- Validar porcentaje de Copropiedad
- Validar porcentaje de participación según Reglamento Interno de Áreas Comunes
- Otras validaciones de mayor complejidad y con lógica dentro del sistema

Fase 3: Depuración de Información

- Proceso de depuración de la Información de Rentas remitida por cada municipalidad.
- Análisis de inconsistencias reportadas (datos).
- Estimación de Casuísticas de verificación.
- Definición de Tratamiento de depuración.
- Reporte de inconsistencias para depuración progresiva bajo procedimientos administrativos ad hoc de la municipalidad.
- Verificación de campo de inconsistencias de forma (a nivel de normalización o de datos).
- Corrección de datos en la dirección del predio, datos del contribuyente, entre otros.

Fase 4: Información para Levantamiento Catastral

Una vez depurada la información se debe estructurar de tal forma que permita su fácil migración al Sistema de Información Catastral.

Vinculación del Código Catastral con código de predio de Rentas

- Primero, cuando la dirección en ambas bases de datos (alfanumérica) coincida, se le asignará la identificación de Clave Primaria a la otra, de forma automática o semiautomática.
- Segundo, con la información restante no vinculada, se procederá a la validación por Contribuyente y la dirección del predio, de forma semiautomática.
- Tercero, con la información restante no vinculada, se realizarán validaciones y búsquedas por cada predio, por Contribuyente y la dirección del predio, de forma manual.
- Cuarto, con ayuda de la información gráfica, se buscará la información de la dirección de rentas a nivel de manzana y lote por cada predio, validando que sea el mismo inmueble, quizás ayudándose con el área de terreno, de forma manual.

- Por último, si hubiese información restante no vinculada, se deberá proponer y ejecutar otras estrategias. Como, por ejemplo, la verificación de las direcciones en campo.

IV. PERFIL

Formación Académica

- Bachiller o egresado en Arquitectura, Ingeniería Civil, Sistemas, Geográfica y afines; y/o Técnicos Profesionales en carreras técnicas relacionadas.
- Cursos en las siguientes materias: Gestión Pública, Catastro, Administración Tributaria, Desarrollo Urbano, Administración del Territorio, Herramientas GIS o en Sistemas de Rentas.
- Manejo de herramientas de ofimática, con preponderancia al manejo de base de datos.

Experiencia

- Experiencia mínima tres (03) años, en las Áreas de Rentas, Catastro, Desarrollo Urbano en Municipalidades o empresas Municipales de Administración Tributaria.

V. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y PROFESIONALES

- Conocimientos de la administración pública.
- Deseables conocimientos del marco legal existente sobre catastro.
- Conocimiento técnico, capacidad de iniciativa y habilidades para las coordinaciones con personal de COFOPRI y las municipalidades.
- Capacidad para la resolución de problemas, organización del trabajo y trabajo en equipo.
- Habilidad para la redacción de informes técnicos y ejecutivos.
- Excelentes relaciones interpersonales.
- Buena comunicación oral y escrita.

VI. LUGAR Y PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Lugar

El servicio será prestado de manera virtual. Sin embargo, si los trabajos lo requieren, se pueden convocar a reuniones de Coordinación presenciales en el local de la UE 003, ubicado en la Av. Reducto 1363 4to piso Miraflores.

Plazo

El plazo de la prestación del servicio tendrá una duración de tres (03) meses, los cuales podrán ser renovados de acuerdo al rendimiento, evaluación del servicio y a la necesidad del Proyecto para el cumplimiento de sus objetivos. Las renovaciones se efectuarán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal.

Entregables

De acuerdo al avance y la especialidad contratada, el/la Consultor/a deberá ir proporcionado con sus Informes mensuales, los entregables según el siguiente detalle del servicio:

- Informe de entrega, que incluya la descripción de las actividades realizadas conforme a los Términos de Referencia, cuadros estadísticos, documentación de entregables en sus formatos digitales de origen como: Word, Excel, Project, CAD o GIS y otros, según corresponda.

VII. 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.

VIII. PROPIEDAD INTELECTUAL

Todos los derechos, tanto intelectuales como materiales y los que deriven sobre los contenidos, código fuente, formatos, documentos, productos, prototipos, etc. resultantes de este servicio, serán propiedad exclusiva de la UE 003 de 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 de COFOPRI.

La UE 003 de 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 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.

IX. FORMA DE PAGO

El pago por el servicio se realizará de forma mensual, por el valor de S/. 6,000.00 soles (Seis 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.