

TÉRMINOS DE REFERENCIA

SERVICIO DE CONSULTORÍA INDIVIDUAL DE COORDINACIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA EN LA GESTIÓN FISCAL A LAS MUNICIPALIDADES PRIORIZADAS DEL PROYECTO DE CATASTRO URBANO.

I. ANTECEDENTES:

1.1 ANTECEDENTES GENERALES

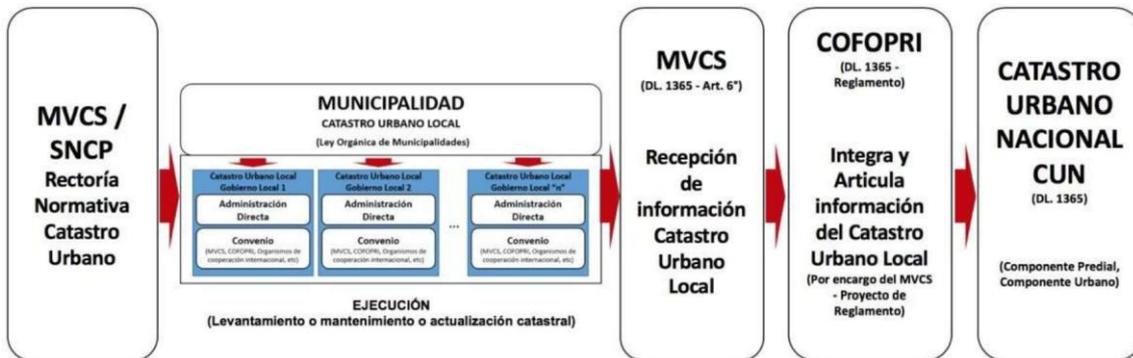
Mediante el Decreto Supremo N° 050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) destinada a financiar el PI “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Chiclayo y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

- La mejora del marco institucional del catastro que incluya la revisión de las metodologías, procedimientos, estándares, etc.
- El fortalecimiento de las capacidades de las municipalidades en el procedimiento catastral, así como en el uso y aplicaciones en los procesos municipales.
- 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.
- El desarrollo de mecanismos de simplificación administrativa en beneficio de la ciudadanía.
- 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		

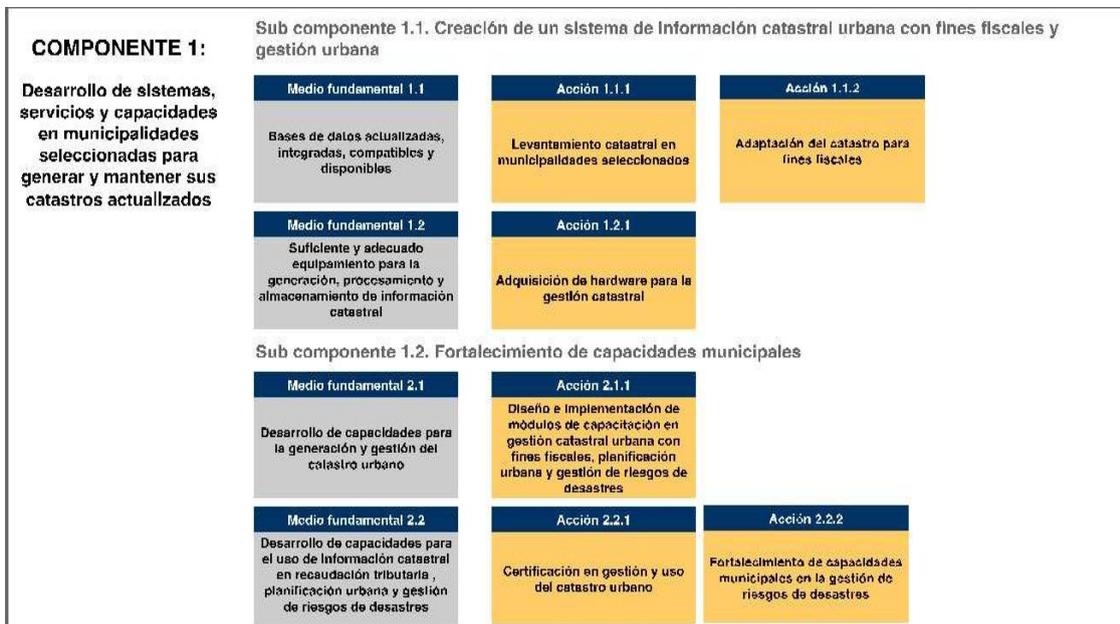
REGIÓN: LIMA			
CIUDAD: LIMA			
DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES	DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES
Lima	139,158	San Juan de Miraflores	129,088
Breña	39,991	San Luis	24,634
Chorrillos	115,183	San Martín de Porres	228,570
Comas	175,377	San Miguel	60,668
El Agustino	67,244	Surquillo	43,629
Independencia	76,107	Villa El Salvador	140,053
Los Olivos	136,054		

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

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.



COMPONENTE 2: Fortalecimiento del marco institucional	Medio fundamental 3.1 Marco institucional y regulatorio que reconozca la diversidad de capacidades y necesidades de los gobiernos locales	Acción 3.1.1 Desarrollo e Implementación del sistema de información catastral basado en LADM	Acción 3.1.2 Desarrollo de metodologías eficientes para levantamiento catastral y valoración predial masiva	Acción 3.1.3 Diseño funcional del sistema informático de administración catastral
	Medio fundamental 3.2 Adecuadas capacidades de los actores involucrados en materia de catastro urbano	Acción 3.2.1 Desarrollo de capacidades de entidades involucradas en materia de catastro urbano		
	Medio fundamental 3.3 Disponibilidad de mecanismos de incentivos a la gestión municipal para promover la generación y/o actualización del catastro urbano	Acción 3.3.1 Diseño de mecanismos que promuevan el uso del catastro para fines fiscales y para la gestión de riesgos de desastres		

Fuente: Perfil del Proyecto de Inversión

II. OBJETO DE LA CONSULTORÍA

2.1 OBJETIVO GENERAL

La consultoría tiene como objetivo planificar, organizar, dirigir, supervisar y ejecutar la asistencia técnica a brindar a las municipalidades seleccionadas, en materia de la gestión fiscal del catastro, sobre todas las actividades del proyecto, desde la generación de la información catastral, su mantenimiento y actualización, hasta el uso y explotación de esta para la gestión fiscal, la gestión del planeamiento urbano, y la gestión del riesgo de desastres, acorde al objetivo central del 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”*

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos para la consultoría son:

- Diseñar y planificar asistencia técnica sobre todos los procesos y las actividades del proyecto vinculadas a la gestión fiscal de la información catastral.
- Brindar a las municipalidades la asistencia técnica directa para la armonización de la información catastral con los procesos tributarios municipales, de acuerdo a las especificaciones técnicas del proyecto de manera articulada con el resto de actividades del Subcomponente de Fortalecimiento de Capacidades.
- Ejecutar la preparación técnica de los Asistentes Técnicos y coordinar sus actividades en materia de la gestión fiscal de la información catastral.
- Proponer alternativas técnicas de solución a las problemáticas y casuísticas de la información catastral en el marco de la gestión fiscal, presentadas en las diferentes etapas durante la ejecución del proyecto.

III. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

3.1 ALCANCE

La asistencia técnica será aplicada de manera integral en todos los procesos que conforman el desarrollo del catastro, abarcando desde las actividades preliminares como la recopilación de información, hasta el levantamiento catastral (trabajos de campo y de gabinete), el procesamiento gráfico y alfanumérico, la implementación del catastro en las municipalidades y su posterior mantenimiento. Esta asistencia se ejecutará de manera articulada con las demás acciones contempladas en el Subcomponente de Fortalecimiento de Capacidades.

También se promoverá el uso de la información catastral para la gestión fiscal (rentas), el planeamiento urbano y la gestión del riesgo de desastres. En este marco, se supervisará la adecuada vinculación entre la información predial de rentas y la base catastral, con el fin de garantizar la coherencia entre registros y minimizar el riesgo de inconsistencias que afecten la gestión tributaria, durante la ejecución del servicio de levantamiento catastral vigente.

Para asegurar la planificación, coordinación y seguimiento efectivos de estas actividades, se conformará un **Equipo de Coordinación de Asistencia Técnica**, integrado por seis (06) *Coordinadores de Asistencia Técnica*, especialistas en cartografía, catastro, sistemas de información, normatividad, fiscalidad municipal y planeamiento urbano (incluyendo gestión de riesgos). Este equipo dependerá directamente de la Coordinación de Catastro de la Unidad Ejecutora 003 (UE003).

Los Coordinadores serán responsables de diseñar, coordinar y monitorear las acciones de asistencia técnica, contando con el apoyo de veintidós (22) *Asistentes Técnicos*, uno por cada distrito priorizado.

El/la Consultor/a debe desarrollar la coordinación de la asistencia técnica en la siguiente fase identificada para la Asistencia Técnica a Municipalidades:

Fase 3: Ejecución de las Acciones del Proyecto

Esta fase será desarrollada por el Equipo de Coordinadores de Asistencia Técnica con el apoyo de los Asistentes Técnicos, conformando equipos de trabajo por zonas; se inicia con la ejecución del levantamiento catastral, y se desarrolla a lo largo del horizonte del proyecto. Considerando que la ejecución del levantamiento catastral estará a cargo de empresas consultoras, la participación del equipo de coordinadores deberá ejecutarse de manera articulada con los planes de levantamiento catastral de cada municipalidad, por tanto, la asistencia técnica se prevé brindar principalmente sobre actividades tales como:

Acompañamiento en las Operaciones. Durante la ejecución del levantamiento catastral (campo y gabinete), se prevén situaciones atípicas y casuísticas que superen a los manuales del levantamiento catastral, y que requieran de una solución inmediata y de la toma de decisiones con criterio técnico válido, por lo que esta actividad comprende la identificación de las problemáticas de las operaciones, a fin de reportar al Equipo de Supervisión y, en coordinación con la UEP, participar de la gestión correspondiente para i) resolver las casuísticas presentadas, ii) uniformizar criterios técnicos en el registro de las fichas catastrales y planos de levantamiento, iii) establecer directivas técnicas y uniformizar a nivel de las 22 municipalidades seleccionadas.

Procesamiento de la Información. La etapa de procesamiento de la información requiere de una asistencia permanente en: i) implementación del Sistema de Información Catastral ii) el registro de la información de las fichas catastrales en el sistema catastral (digitación), iii) el registro de la información de los planos de linderos de lotes y detalles de las construcciones en la base gráfica (Edición), iv) el cumplimiento de las normativas técnicas existentes y v) en la consistencia de la información gráfica y alfanumérica.

Aseguramiento de la Vinculación de la Información Predial de Rentas. Con el propósito de garantizar la adecuada articulación entre la información de rentas y la base de datos catastral, el servicio llevará a cabo la supervisión constante de las actividades de vinculación predial. Esta supervisión permitirá identificar oportunidades de mejora y asegurar la coherencia entre los registros fiscales y catastrales.

Asimismo, se propondrán e implementarán mecanismos que minimicen el riesgo de desvinculación o inconsistencias entre ambas bases de datos, favoreciendo así la integridad de la información, la eficiencia en la gestión tributaria y una mejor toma de decisiones institucionales.

Implementación del Catastro. Esta etapa comprende i) la implementación de la Oficina de catastro, personal, organización, manuales y funciones, ii) la incorporación de los productos catastrales en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA, iii) la implementación del proceso de mantenimiento catastral, iv) la inserción del catastro en los procesos municipales y la retroalimentación, v) la declaración de zona catastrada, y vi) el proceso de exposición pública.

Asimismo, las actividades de asistencia técnica directa deberán articularse con el esquema general de fortalecimiento de capacidades para el acompañamiento correspondiente.

La estrategia para la ejecución de la Asistencia Técnica considera la elaboración y actualización de un Plan de Asistencia Técnica Integral, a desarrollar por los Coordinadores de la Asistencia Técnica, y a validar por la Coordinación de Catastro, para cada uno de los 22 distritos, bajo la consideración de que las municipalidades, requerirán tratamientos diferenciados para cada temática o especialidad, conforme al diagnóstico resultante del análisis de la etapa de relevamiento de información.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

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

- a) Supervisar las actividades de vinculación de información predial y proponer oportunidades de mejora que garanticen la adecuada articulación entre la información de rentas y la base de datos catastral.
- b) Recabar y analizar la información de la base de datos de las declaraciones juradas del impuesto predial en relación a los datos de la ficha catastral, con el propósito de garantizar la adecuada articulación entre la información de rentas y la base de datos catastral.

- c) Identificar los principales problemas y necesidades en cada municipalidad en relación a la gestión fiscal del catastro, con orientación a la preparación para la realización de las actividades del Proyecto (incluyendo las actividades de la propia asistencia técnica, así como aquellas a cargo de COFOPRI, el MVCS, las empresas y consultoras contratadas por el Proyecto). Este diagnóstico debe incluir temas de recursos humanos, financieros y materiales.
- d) Identificar buenas prácticas en actividades vinculadas a la gestión fiscal del catastro, relevantes para el proyecto que puedan ser replicadas en otras municipalidades.
- e) Actualizar el Plan de Coordinación de Asistencia Técnica en materia de la gestión fiscal del catastro.
- f) Supervisar y dirigir las actividades de los asistentes técnicos que se contrate en cada municipalidad o provincia. En materia de su especialidad.
- g) Difundir información y aclarar dudas sobre los objetivos, actividades y programación del proyecto en materia de su especialidad, según contenidos aprobados por la Coordinación del Proyecto.
- h) Participar en las actividades de capacitación sobre los temas vinculados a la gestión fiscal del catastro, de manera articulada a las actividades del Componente de Fortalecimiento de Capacidades.
- i) Participar en reuniones de asistencia técnica relacionadas con la armonización de la información catastral para la gestión fiscal del catastro.
- j) Coordinar, en materia de su especialidad, con las siguientes entidades: Municipalidades Provinciales, Municipalidades distritales, Dirección de Catastro y de Sistemas de COFOPRI, Oficinas Zonales de COFOPRI y demás instituciones públicas o privadas que se requieran.
- k) Realizar la gestión correspondiente, a fin de que las Municipalidades logren vincular satisfactoriamente la información catastral y la información del impuesto predial, necesarias para la ejecución del levantamiento, actualización y mantenimiento catastral, y demás actividades y procesos del proyecto vinculadas a la información de la valorización de los predios (planeamiento urbano, generación de mapas de valores, diseños de incentivos fiscales, entre otros).
- l) Emitir reportes de Control y monitoreo de la actividad de asistencia técnica a las municipalidades.
- m) Reportar semanalmente a la Coordinación de Catastro, los avances y resultados técnicos de las actividades de asistencia técnica en materia de su especialidad.
- n) Realizar otras actividades no previstas que les sean encargadas por el Coordinador de Catastro, el Coordinador General del Proyecto.

IV. 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 el Programa 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 el Programa.
- **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.

V. DURACIÓN DEL SERVICIO

El servicio tendrá una duración de cinco (05) meses, 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.

VI. PERFIL DEL/LA CONSULTOR/A

FORMACIÓN ACADÉMICA:

- Título profesional en Economía, Arquitectura, Ingeniería Civil, o afines.
- Estudios de Especialización en Catastro, Desarrollo Urbano, Gestión Pública, Valuación Predial, Ordenamiento del Territorio, o equivalentes.

EXPERIENCIA

- Seis (06) años como mínimo de experiencia comprobada en el ejercicio profesional en el sector público y/o privado.
- Tres (03) años como mínimo de experiencia en procesos catastrales, valorización predial, tributación y/o fiscalización tributaria.

CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y PROFESIONALES:

- Conocimientos de la administración pública.
- Conocimientos en el marco legal existente sobre catastro.
- Conocimiento técnico, Capacidad de 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.

VII. PRESUPUESTO / COSTOS:

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

Se deja expresa constancia que, dentro del costo antes indicado, no están incluidos los costos por concepto movilidad local y cualquier otro gasto necesario y exclusivo para la realización de actividades dentro de los objetivos institucionales del Proyecto, acorde con la normativa vigente.

De requerir que el consultor viaje al interior del país, el Proyecto proporcionará los pasajes y asumirá el costo por concepto de viáticos, necesarios para cumplir con las labores encomendadas.

VIII. FORMA DE PAGO

El pago por el servicio, se realizará previa remisión de los informes y otorgamiento de la conformidad de servicio.

IX. SUPERVISIÓN Y COORDINACIÓN

La supervisión del servicio estará a cargo del Coordinador de Catastro del Proyecto.

X. CONFORMIDAD DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La conformidad de prestación del servicio de "EL/LA CONSULTOR/A" estará a cargo del Coordinador de Catastro, y previo visto bueno del Especialista de Catastro, en caso aplique, precisando que previo a la emisión de la conformidad se evaluará que "EL/LA CONSULTOR/A" no tenga rendiciones pendientes por concepto de viáticos o gastos vinculados al fondo fijo de caja chica.

En caso se formulen observaciones, se presentará las observaciones a "EL/LA CONSULTOR/A" 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/LA CONSULTOR/A" no cumpla a cabalidad con subsanar las observaciones en el plazo establecido, la Unidad Ejecutora 003 podrá resolver el contrato, conforme al procedimiento establecido en el mismo.