

# **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI**

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

### **Servicio de Consultoría Individual Profesional de Apoyo en la Gestión del Sistema de Información Catastral**

**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”**

Agosto 2025

## I. ANTECEDENTES

### 1.1 ANTECEDENTES GENERALES

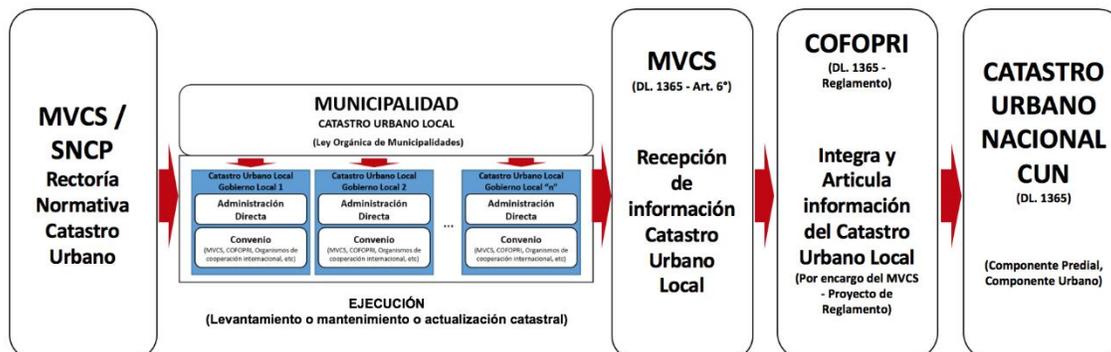
Mediante el Decreto Supremo N°050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento – BIRF, destinada a financiar parcialmente el Proyecto “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de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



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	
<b>CIUDAD: CHICLAYO</b>		<b>CIUDAD: PIURA</b>	
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	
<b>CIUDAD: LAMBAYEQUE</b>		(1) Proyección incluye unidades catastrales del distrito 26 de Octubre	
DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES		
Lambayeque	18,761		
REGIÓN: LIMA			
<b>CIUDAD: LIMA</b>		<b>CIUDAD: LIMA</b>	
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

La consultoría tiene como objetivo contratar los servicios de un Profesional de Apoyo en la Gestión del Sistema de Información Catastral, que tendrá la responsabilidad de la Coordinación entre equipos y especialistas, la gestión de riesgos, el apoyo en la toma de decisiones y el seguimiento y reporte del progreso, relacionados con el desarrollo y uso del Sistema Catastral, en sus Fases II y III de su desarrollo incluyendo la Etapa de Soporte y Mejora Continua, utilizando la metodología ágil scrum. Este Sistema, se utilizará para los levantamientos catastrales previstos en 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".

Los componentes del Sistema de Información Catastral son los siguientes:

- Sistema Catastral Urbano
  - Ingreso Masivo/Individual (Gabinete, App Móvil)

- Control de calidad alineado a la ISO 2859-1
- Mantenimiento de información catastral desde las municipalidades.
- Visor Cartográfico y Orto imágenes

## 2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos para la consultoría son:

- Asegurar la comunicación fluida del Especialista de Sistemas y TI y la colaboración efectiva entre los equipos involucrados en el proyecto.
- Identificar y evaluar los riesgos en el Desarrollo del Sistema de Información Catastral.
- Asegurar la facilitación de información e insumos al Especialista de Sistemas y TI, para la toma de decisiones informadas que impulsen el progreso del desarrollo del Sistema de Información Catastral Urbano, en sus Fases II y III, incluyendo la Etapa de Soporte y Mejora Continua.
- Asegurar la visibilidad del progreso de desarrollo del Sistema de Información Catastral Urbano, a fin de que este sea visible para las partes interesadas.

## III. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

### ALCANCE

El/la Consultor/a tendrá bajo su responsabilidad, la Coordinación entre equipos y especialistas, la gestión de riesgos, el apoyo en la toma de decisiones y el seguimiento y reporte del progreso, relacionados con el desarrollo y uso del Sistema Catastral, en sus Fases II y III de su desarrollo incluyendo la Etapa de Soporte y Mejora Continua. Asegurar la visibilidad del progreso de desarrollo del Sistema de Información Catastral Urbano, a fin de que este sea visible para las partes interesadas.

## IV. ACTIVIDADES A REALIZAR

- Coordinación entre equipos y especialistas: Asistir al especialista de Sistemas y TI en el aseguramiento de una comunicación fluida y una colaboración efectiva entre todos los equipos involucrados, Catastro, Asistencia Técnica Municipal, empresas Proveedoras de los levantamientos Catastrales, empresas Supervisoras, municipalidades, Cofopri, MVCS, MEF.
- Gestión de riesgos: El desarrollo del Sistema Catastral puede enfrentar diversos riesgos, como cambios en los requisitos, problemas técnicos inesperados, sobre los cuales, el/la Consultor(a) debe identificar y evaluar los mismos, implementar medidas para mitigarlos y estar preparado para responder de manera efectiva si surgen problemas durante el desarrollo del sistema.
- Apoyo en la toma de decisiones: Durante el proceso de desarrollo, es probable que surjan decisiones importantes relacionadas con el diseño, la implementación y las prioridades del sistema, sobre las cuales, el/la Consultor(a) debe facilitar este proceso al proporcionar información y análisis oportunos, apoyando y brindando insumos al Especialista de Sistemas y TI del proyecto, para la oportuna toma de decisiones informadas que impulsen el progreso del desarrollo del Sistema de Información Catastral Urbano, en sus Fases II y III, incluyendo la Etapa de Soporte y Mejora Continua.
- Seguimiento y reporte del progreso de desarrollo del Sistema: Es importante para las partes interesadas, visibilizar el progreso del desarrollo del Sistema de Información Catastral Urbano, sobre el cual, el/la Consultor debe realizar un seguimiento detallado del avance del proyecto, identificar

posibles desviaciones con respecto al plan inicial y proporcionar informes periódicos que mantengan a todas las partes informadas sobre el estado del proyecto.

- Revisar permanentemente la Información gráfica y alfanumérica, para lo cual debe hacer uso de un equipo de cómputo de alta performance.
- Elaborar Informes Mensuales del estado de Avance del Desarrollo del Sistema de Información Catastral y del Equipo de Armonización.
- Asistir a las mesas de trabajo y/o reuniones cuando el Especialista de Sistemas y TI convoque y/o requiera su participación.

## **V. PERFIL**

### **Formación Académica**

- Profesional titulado de la carrera profesional de Ingeniería de Sistemas o Ingeniería Informática o Computación y Sistemas o carreras afines.

### **Experiencia**

- General: Mínimo, Cinco (05) años de experiencia en el Sector Público y/o Privado.
- Específica: Tres (03) años de experiencia, en actividades relacionadas a la Gestión de Proyectos y/o Desarrollo o Implementación de Sistemas y/o al Análisis de Procesos, etc., en el sector público y/o privado, de preferencia con metodología scrum.

## **VI. HABILIDADES**

### **Habilidades Técnicas**

- Habilidad de expresar ideas técnicas de manera clara y comprensible. Esto implica redacción precisa y la capacidad de adaptar el tono y el estilo.
- Habilidades de desarrollo con lenguajes de programación como Java y/o Bases de Datos y/o Angular.
- Habilidades en el uso de herramientas para facilitar la comunicación y colaboración entre equipos.
- Habilidades para el manejo de plataformas para organizar y compartir documentación relacionada con los procesos.
- Habilidades en el uso de herramientas para el tratamiento de cartografía (CAD y GIS).
- Habilidad para redactar informes técnicos y ejecutivos.
- Habilidades en el manejo de Proyectos PMBOK – Microsoft Project.

### **Habilidades de Comunicación**

- Para trabajar con equipos multidisciplinarios, debe tener habilidades interpersonales para comunicarse de manera efectiva y colaborar con otros miembros del equipo.
- Habilidades para comunicarse de manera efectiva con todos los equipos de trabajo involucrados, (Catastro, Asistencia Técnica Municipal, empresas Proveedoras de los Levantamientos Catastrales, empresas Supervisoras, Municipalidades, Cofopri, MVCS, MEF).

## **VII. LUGAR Y PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

### **Lugar**

El servicio será prestado de manera presencial 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 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 en sus Informes mensuales el avance con respecto a los siguientes puntos materia de la contratación del servicio:

- Informe de entrega que incluya el detalle de las actividades realizadas (Informes, Gestión, reuniones de Trabajo, reuniones de coordinación, etc.), relacionados a los avances del Desarrollo del Sistema de Información Catastral Urbano, el estado de su situación actual y riesgos.

## **VIII. PROPIEDAD INTELECTUAL**

Todos los derechos tanto intelectuales como materiales y los que deriven sobre los contenidos, código fuente, formatos, documentos, productos, prototipos, etc. resultante 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/. 10,000.00 soles (Diez 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.