TÉRMINOS DE REFERENCIA

SERVICIO DE CONSULTORÍA INDIVIDUAL DE UN ESPECIALISTA PARA LA ELABORACIÓN DE DIRECTRICES PARA LA VALUACIÓN MASIVA DEL SUELO URBANO

Firmado digitalmente por
CHUQUICHANCA SAN MIGUEL
Godofredo FAU 20306484479 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06.03.2025 11:21:41 -05:00

I. ANTECEDENTES:

1.1 ANTECEDENTES GENERALES

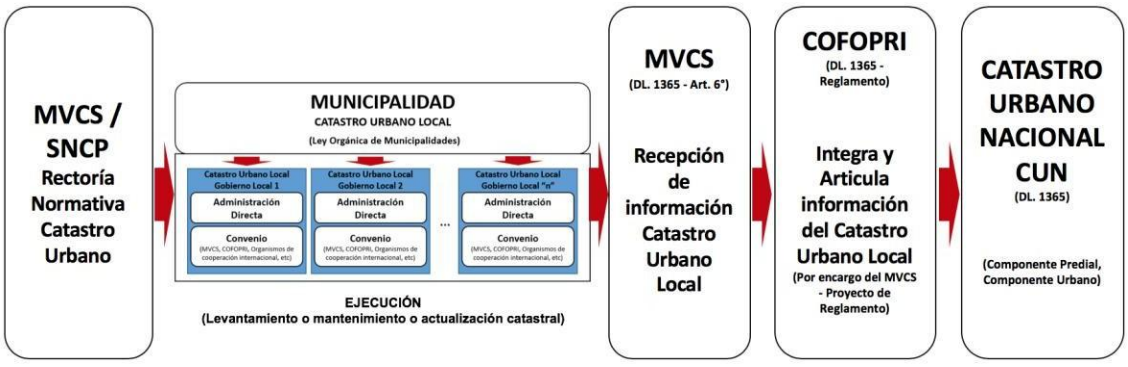
Mediante el Decreto Supremo N° 050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) destinada a financiar el PI "Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Chiclayo y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

REGIÓN LAMBAYEQUE

CIUDAD: CHICLAYO

DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES
Chiclayo	95,221
José Leonardo Ortiz	55,231
La Victoria	25,373
Pimentel	11,446

CIUDAD: LAMBAYEQUE

DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES
Lambayeque	18,761

REGIÓN: PIURA

CIUDAD: PIURA

DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES
Piura (1)	98,783
Castilla	47,114
Catacaos	24,174
26 de Octubre	

(1) Proyección incluye unidades catastrales del distrito 26 de Octubre

REGIÓN: LIMA

CIUDAD: LIMA

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

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

La estimación de variables referidos al impuesto y recaudación por las municipalidades según población al 2018, se aprecia en la siguiente tabla:

Ciudad	Distrito	Valor Vivienda	Impuesto predial potencial (2018)	Recaudación predial efectiva (2018)	Brecha de recaudación (2018)
CHICLAYO	CHICLAYO	49,399,046,144	212,415,904	18,536,221	193,879,683
	JOSE LEONARDO ORTIZ	15,454,939,136	66,456,240	1,907,784	64,548,456
	LA VICTORIA	6,178,931,712	26,569,407	2,960,349	23,609,058
	PIMENTEL	3,846,502,144	16,539,960	2,563,180	13,976,780
LAMBAYEQUE	LAMBAYEQUE	5,281,710,592	22,711,356	3,030,778	19,680,578
LIMA METROPOLITANA	LIMA	76,625,436,672	329,489,386	59,747,738	269,741,648
	BREÑA	22,749,446,144	97,822,621	8,878,836	88,943,785
	CHORRILLOS	69,151,178,752	297,350,076	14,267,015	283,083,061
	COMAS	106,323,345,408	457,190,397	19,510,309	437,680,088
	EL AGUSTINO	35,283,529,728	151,719,182	11,184,967	140,534,215
	INDEPENDENCIA	43,436,302,336	186,776,105	21,479,850	165,296,255
	LOS OLIVOS	97,159,094,272	417,784,116	20,812,517	396,971,599
	SAN JUAN DE MIRAFLORES	83,381,428,224	358,540,151	14,128,149	344,412,002
	SAN LUIS	18,671,667,200	80,288,171	8,646,445	71,641,726
	SAN MARTIN DE PORRES	155,167,965,184	667,222,268	33,592,095	633,630,173
	SAN MIGUEL	62,277,677,056	267,794,018	20,048,008	247,746,010
	SURQUILLO	34,613,796,864	148,839,330	15,546,646	133,292,684
	VILLA EL SALVADOR	66,786,357,248	287,181,344	17,776,153	269,405,191
Piura	PIURA (1)	41,930,543,104	180,301,340	20,766,170	159,535,170
	CASTILLA	15,915,961,344	68,438,636	6,542,033	61,896,603
	CATACAOS	2,786,320,896	11,981,180	2,305,233	9,675,947
		1,012,421,180,160	4,353,411,189	324,230,476	4,029,180,713

Fuente: Perfil de Proyecto de Inversión - código único de inversiones 2459010

(1) Proyección incluye datos del distrito 26 de octubre

El proyecto busca desarrollar alternativas metodológicas orientadas a simplificar las normativas para la valoración predial y la reducción de los datos de la ficha catastral que no solo disminuye el costo de los levantamientos y procesamientos, sino que, al establecer métodos más simplificados que reemplacen la identificación de las categorías de la construcción se puede obtener resultados más apropiados en la valorización de los predios.

Si bien actualmente existen normativas para la valoración predial, el Proyecto plantea el desarrollo de una nueva metodología de valuación de predios, de tal manera que, en lugar de levantar datos sobre los materiales de construcción y acabados de cada ambiente de los predios, se pueden obtener los mismos resultados sobre la base de los mismos factores, pero con métodos más simplificados y menos costosos.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS es un organismo del Poder Ejecutivo que tiene personería jurídica de derecho público y constituye pliego presupuestal, con autonomía técnica, administrativa, económica y financiera de acuerdo a ley. El literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, en adelante el ROF del MVCS, estableció como función de la DGPRVU, el conducir y supervisar la

formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país; lo cual fue modificado mediante Decreto Legislativo N° 1557 de fecha 18/05/2023, tal como se detalla en párrafos posteriores.

El segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF, señala que, a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y que formula el Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA (ahora MVCS) y aprueba anualmente el MVCS mediante Resolución Ministerial.

El tercer párrafo del artículo citado en la norma señalada establece que las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones de acuerdo con la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, modificada por las Resoluciones Ministeriales N°. 424-2017-VIVIENDA y 124-2020-VIVIENDA, y, de acuerdo con lo que establezca la Ley de Tributación Municipal, considerando una depreciación de acuerdo con su antigüedad y estado de conservación.

Actualmente, con la finalidad de simplificar el procedimiento de levantamiento de información catastral en campo, la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, mediante la Resolución Directoral N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, de fecha 22 de febrero de 2022, aprobó la metodología para estimar el valor unitario oficial de las edificaciones y se modificó el artículo 70 de la “Norma nacional para la determinación de los valores arancelarios y otras intervenciones a nivel nacional”, aprobada por R.D. N° 010-2021/VIVIENDA/VMVU-DGPRVU; metodología que suprime para la formulación de los cuadros de valores unitarios oficiales de edificaciones, el uso de las siguientes cuatro (04) partidas de la norma anterior: Pisos, Revestimientos, Baños e Instalaciones Eléctricas y Sanitarias, estableciendo la aplicación de tres (03) partidas de apreciación exterior: Muros y Columnas, Techos, y Puertas y Ventanas.

Asimismo, en el reciente Decreto Legislativo N° 1557 de fecha 18/05/2023 sobre la creación del Catastro Fiscal, en su quinta disposición complementaria final establece que: “el Ministerio de Economía y Finanzas formula y aprueba anualmente mediante Resolución Ministerial los valores arancelarios de terrenos vigentes al 31 de octubre del año anterior para fines tributarios. Asimismo, el Ministerio de Economía y Finanzas aprueba mediante Resolución Ministerial la metodología a emplearse”; esto mismo es ratificado en el artículo 37° del Decreto Supremo N° 226-2023-EF (Reglamento del DL 1557) de fecha 21/10/2023, respecto De la metodología para la determinación de los valores arancelarios de terrenos, se establece que: “El MEF mediante Resolución Ministerial, establece la metodología para la determinación del valor arancelario del terreno a nivel nacional.”

En esa línea, mediante Resolución Ministerial Nº 369-2023-EF/15 de fecha 30/10/2023, el MEF aprobó los Valores Arancelarios de Terrenos para fines tributarios, expresados en soles por metro cuadrado a nivel nacional, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2024. Además, debe señalarse que la normatividad para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos, aprobada con Resolución Ministerial 056-2010-VIVIENDA de 23/03/2010 y la Resolución Directoral N° 010-2021/VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 22/07/2021, a la fecha no ha sido sustituida o modificada por el MEF.

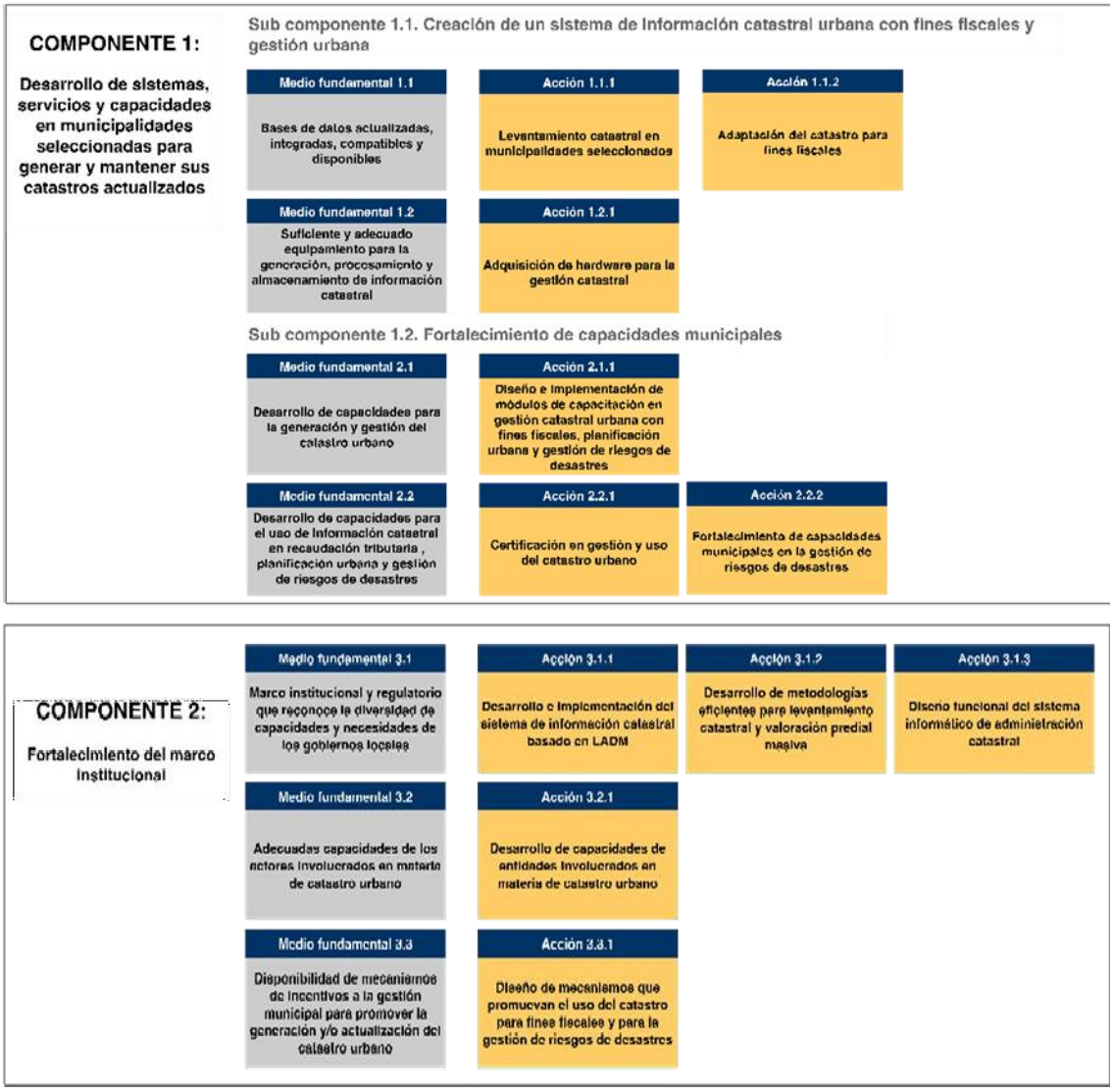
1.2 DESARROLLO DE LAS ETAPAS DEL PROYECTO

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

Para la implementación del Proyecto y agilizar su ejecución, se cuenta con una estrategia de desarrollar el Estudio definitivo en cinco (05) etapas: El detalle de las acciones, actividades y tareas de cada etapa se muestra en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN		ED 1	ED 2	ED 3	ED 4	ED 5
Componente 1: Desarrollo de sistemas, servicios y capacidades en municipalidades seleccionadas para generar y mantener sus catastros actualizados						
Sub componente 1.1 Creación de un sistema de información catastral urbana con fines fiscales y gestión urbana						
Acción 1.1.1	**Levantamiento catastral en municipalidades seleccionadas**					
Act. 1.1.1.1	Levantamiento catastral urbano (información geográfica y administrativa conforme a normativas nuevas)					
Tarea 1.1.1.1.1	Vuelo Fotogramétrico y Generación de Modelo Digital de Elevaciones, ortoimágenes y Base Cartográfica Vectorial Simplificada	X				
Tarea 1.1.1.1.2	Verificación y Validación de la Calidad de los Productos de Vuelos Fotogramétricos, Modelos Digitales de Elevaciones, Ortoimágenes y Bases Cartográficas Vectoriales Simplificadas					
Tarea 1.1.1.1.3	Levantamiento catastral Distritos de Lima Metropolitana		X			
Tarea 1.1.1.1.4	Levantamiento catastral Distritos de Piura					
Tarea 1.1.1.1.5	Levantamiento catastral Distritos de Chiclayo y Lambayeque					
Act. 1.1.1.2	Generación de mapas de valores con base en mapas prediales del MVCS		X			
Act. 1.1.1.3	Supervisión del levantamiento catastral en municipalidades seleccionadas		X			
Act. 1.1.1.4	Campañas de comunicación previo al levantamiento catastral		X			
Acción 1.1.2	**Adquisición de hardware para la gestión catastral**					
Act. 1.1.2.1	Implementación de procedimientos de actualización catastral en cada municipalidad y capacitación en uso de equipo y software		X			
Act. 1.1.2.2	Equipo básico de medición para actualización del catastro (GPS de alta precisión, 1 x base y 1 x rover)					
Act. 1.1.2.3	Equipo básico para hacer fotografías aéreas (drone, cámara, software de procesamiento de datos; entre otros)					
Act. 1.1.2.4	Equipo básico para las oficinas de catastro de las municipalidades seleccionadas					
Tarea 1.1.4.1	Estaciones de trabajo (3 por municipalidad)					
Tarea 1.1.4.2	Equipamiento móvil (2 por municipalidad)					
Acción 1.1.3	**Adaptación del catastro para fines fiscales**					
Act. 1.1.3.1	Diseño de instrumento para armonización de la información catastral con la información de los registros de contribuyentes		X			
Tarea 1.1.3.1.1	Análisis y definición del instrumento					
Tarea 1.1.3.1.2	Depuración de direcciones y nombres en cada uno de las municipalidades					
Tarea 1.1.3.1.3	Viáticos (2 días en 9 distrito fuera de Lima)					

Tarea 1.1.3.1.4	Pasajes aéreos (1 viaje a 2 regiones fuera de Lima)					
Sub componente 1.2 Fortalecimiento de capacidades municipales						
Acción 1.2.1	**Diseño e implementación de módulos de capacitación en gestión catastral urbana con fines fiscales, planificación urbana y gestión de riesgos de desastres**					
Act. 1.2.1.1	Diseño, desarrollo e implementación de herramienta online para capacitaciones virtuales (Plataforma de Capacitación Virtual)					
Tarea 1.2.1.2.1	Consultoría especializada para diseño, desarrollo y producción de Plataforma de Capacitación Virtual					
Tarea 1.2.1.2.2	Implementación del sistema (año 2 - Año 5)					
Tarea 1.2.1.2.3	Responsable TIC de la Plataforma de Capacitación Virtual (soporte)			X		
Tarea 1.2.1.2.4	Responsable Técnico- Pedagógico					
Tarea 1.2.1.2.5	Tutores según Plan de Capacitación y temática (5)					
Tarea 1.2.1.2.6	Pasajes aéreos (6 viajes al año x 2 región x 5 temáticos x año (sin incluir Lima)					
Tarea 1.2.1.2.7	Viáticos (3 días x 5 temas x 9 distritos (sin incluir Lima) x 4 veces al año X 3 años)					
Act. 1.2.1.2	Diseño de Módulos de Capacitación y Malla Curricular según temática (modalidad virtual)					
Tarea 1.2.1.2.1	Módulo para levantamiento catastral urbano					
Tarea 1.2.1.2.2	Módulo para actualización de catastro			X		
Tarea 1.2.1.2.3	Módulo para uso del catastro urbano con fines fiscales					
Tarea 1.2.1.2.4	Módulo para uso del catastro urbano con fines de gestión de riesgos de desastres					
Tarea 1.2.1.2.5	Módulo para uso del catastro urbano con fines de planificación urbana					
Act. 1.2.1.3	Asistencia Técnica Directa a las Municipalidades					X
Act. 1.2.1.4	Diseño de Materiales según temática					
Tarea 1.2.1.4.1	Elaboración de Guías y/o Manuales para el Participante + Capacitador (5 Temas)			X		
Tarea 1.2.1.4.2	Producción de Audiovisuales					
Tarea 1.2.1.4.3	Producción de Videos					
Act. 1.2.1.5	Diagramación e impresión de Guías y/o Manuales			X		
Act. 1.2.1.6	Otros instrumentos			X		
Acción 1.2.2	**Certificación en gestión y uso del catastro urbano**					
Act. 1.2.2.1	Diseño de un programa de certificación en gestión catastral y uso de la información catastral			X		
Tarea 1.2.2.1.1	Cursos especializados					

Acción 1.2.3	**Fortalecimiento de capacidades municipales en la gestión de riesgos de desastres**					
Act. 1.2.3.1	Implementación de los lineamientos para el uso de la información catastral en la gestión de riesgos de desastres			X		
Tarea 1.2.3.1.1	Implementación de los lineamientos en cada municipalidad					
Tarea 1.2.3.1.2	Viáticos (02 días en 09 distritos fuera de Lima)					
Tarea 1.2.3.1.3	Pasajes aéreos (01 viaje a 02 regiones fuera de Lima)					
Componente 2: Fortalecimiento del Marco Institucional						
Acción 2.1	**Desarrollo e implementación del Sistema de Información Catastral**					
Act. 2.1.1	Desarrollo del sistema (fuente abierta y re-uso de componentes existentes)		X			
Act. 2.1.2	Implementación del sistema (año 3 - Año 5)					
Acción 2.2	**Desarrollo de metodologías para levantamiento catastral y valoración predial masiva**					
Act. 2.2.1	Nueva normativa para el levantamiento catastral de la información predial y de las edificaciones.				X	
Act. 2.2.2	Nueva normativa para la valoración predial masiva					
Acción 2.3	**Diseño funcional del sistema informático de administración catastral**					
Act. 2.3.1	Desarrollo de estándares semánticos: modelos de catastro físico y de valuación masiva, adaptados a legislación y situación peruana		X			
Act. 2.3.2	Desarrollo de proceso genéricos de actualización para su adaptación a cada municipalidad					
Act. 2.3.3	Descripción del backlog del sistema					
Acción 2.4	**Desarrollo de capacidades de entidades involucradas en materia de catastro urbano**					
Act. 2.4.1	Fortalecimiento de capacidades técnicas			X		
Act. 2.4.2	Equipamiento					
Tarea 2.4.2.1	Servidores					
Tarea 2.4.2.2	Estaciones de trabajo					
Act. 2.4.3	Desarrollo de instrumentos de gestión (ROF, CAP; estándares, protocolos)					
Acción 2.5	**Diseño de mecanismos que promuevan el uso del catastro para fines fiscales y para la gestión de riesgos de desastres**					
Act. 2.5.1	Diseño de mecanismos que promuevan el uso fiscal del catastro			X		
Act. 2.5.2	Diseño de lineamientos para el uso de la información catastral en la gestión de riesgos de desastres					
Tarea 1.1.3.2.1	Elaboración de los lineamientos					

Conforme al detalle presentado, debe precisarse que la presente consultoría corresponde al Estudio Definitivo IV, el cual se enmarca en la **Acción 2.2 Desarrollo de metodologías para levantamiento catastral y valoración predial masiva**, que a su vez contempla la **Actividad 2.2.1 Nueva normativa para el levantamiento catastral de la información predial y de las edificaciones**, y la **Actividad 2.2.2 Nueva normativa para la valoración predial masiva**.

A través de esta acción se busca que la normativa vigente para el levantamiento catastral sea actualizada contemplando el empleo de nuevas metodologías que se adapten al objetivo del Proyecto, y cuya estrategia de catastro de progreso incremental permita utilizar los niveles de exactitud y datos mínimos necesarios que aseguren la ejecución del catastro a bajo costo, y su implementación. Conforme al Perfil de Proyecto aprobado, la metodología de levantamientos catastrales a desarrollar se orienta a fomentar el empleo de métodos indirectos para lo cual se dispondrá de información cartográfica (ortoimágenes, modelos digitales de elevaciones y base cartográfica vectorial simplificada).

Del mismo modo se busca simplificar la normativa vigente para la valoración predial masiva, regulada por el MEF y MVCS principalmente a través del Reglamento Nacional de Tasaciones, los Cuadros de Valores Unitarios Oficiales de Edificación - VUOE, y la Norma Nacional para la Determinación de los Valores Arancelarios y otras intervenciones a nivel nacional. Para ello se busca la simplificación de las metodologías y procedimientos de valuación masiva del suelo y de las edificaciones, así como la reducción de los datos que las comprenden; con especial importancia para el caso de la ficha catastral utilizados en la determinación del valor de los predios, lo que no solo disminuye el costo del levantamiento y procesamiento, sino que, al establecer métodos más simplificados que reemplacen a la identificación de las categorías de la construcción, permite obtener una valorización de los predios más equitativa.

II. OBJETO DE LA CONSULTORÍA

2.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo general es la prestación, por parte de “EL/LA CONSULTOR/A”, de los Servicios de Consultoría Individual para el Desarrollo de las **Directrices para la Valuación Masiva del Suelo Urbano** en el país.

En términos generales “EL/LA CONSULTOR/A” deberá Identificar, describir y seleccionar métodos y técnicas apropiadas para la valuación masiva dentro de los campos de la inferencia estadística, geoestadística e inteligencia artificial aplicables al contexto peruano y sus particularidades regionales.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Específicamente “EL/LA CONSULTOR/A”, deberá realizar las siguientes acciones de manera consistente y articulada con las propuestas de modernización de los levantamientos catastrales previstos en el proyecto:

- Identificar y proponer estrategias, métodos y herramientas para el levantamiento y sistematización de datos económicos y geográficos referidos al mercado inmobiliario.

- Identificar y proponer los métodos y técnicas más modernos y que considere apropiados para la valuación masiva del suelo de acuerdo con bibliografía internacional reciente, dentro de los campos de la inferencia estadística, geoestadística e inteligencia artificial.
- Componer las **Directrices para la Valuación Masiva del Suelo Urbano** contemplando al menos los siguientes puntos esenciales en formato de Capítulos y Artículos:

  OBSERVATORIO DEL MERCADO INMOBILIARIO (Estructuración administrativa del Observatorio, Estructuración de la Base de Datos del Observatorio y su integración con otras bases, Criterios de Carga, Recopilación de Fuentes y Sistematización, entre otros).

  CARTOGRAFÍA TEMÁTICA (estrategia para la Recopilación de datos abiertos e integración de fuentes, Recopilación e integración de información catastral, Recopilación e integración imágenes satelitales, entre otros; Generación de variables para el modelado del mercado inmobiliario, entre otros).

  SISTEMAS DE INFORMACIÓN (Instalación y Configuración de los Sistemas Involucrados, Instalación de Base de Datos Espacial, entre otros).

  VALUACIÓN MASIVA - REVALÚO MASIVO (Análisis Exploratorio y Preprocesamiento de la muestra, Generación de modelos estadísticos, geoestadísticos y de aprendizaje automático, Comprobación de modelos y métricas de desempeño y Aplicación de modelos).

  FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL (Revisión de normativa y procedimientos vigentes, Propuesta de Nueva norma de Avalúos, Documentación de procesos, Documentación y capacitación de procesos, Socialización del proceso de revalúo con agentes municipales, Difusión del mapa de valores a escala municipal, entre otros).

III. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

3.1 ALCANCE

"EL/LA CONSULTOR/A", deberá contemplar la utilización de nuevas tecnologías para la recolección de información que plantea el proyecto para la valoración predial masiva, deberá describir las alternativas contemporáneas de metodologías simplificadas para la valuación del suelo, evaluando las ventajas y desventajas para su aplicación en el caso peruano, para proponer una actualización de la metodología contenida en la normativa vigente para la valuación de suelo urbano.

La propuesta técnica del método para la determinación del valor del suelo urbano debe ser justificada para el contexto nacional, con el fin de simplificar, facilitar y agilizar el proceso de valuación predial a nivel municipal.

"EL/LA CONSULTOR/A", deberá tener reuniones de coordinación con representantes de la Dirección General de Política Macroeconómica y Descentralización Fiscal - DGPMACDF del MEF, de modo que la propuesta técnica, recogida a través de las directrices que sean formuladas, contemple recomendaciones que permitan lograr una modificación consensuada de las disposiciones que eventualmente se tornarán en la nueva normativa de valuación masiva de predios urbanos acorde con la realidad económica de las ciudades del país.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

3.2.1. Elaboración de la propuesta

"EL/LA CONSULTOR/A", a partir del análisis crítico y diagnóstico de la información referida a los procedimientos contenidos en la normativa vigente para la valuación de suelo urbano a nivel nacional, proporcionado por la UE003-COFOPRI; deberá realizar el análisis y descripción de los procedimientos, mecanismos y otros, para estructurar un OBSERVATORIO DEL MERCADO INMOBILIARIO – OMI orientado a la recolección, procesamiento y análisis de datos del mercado predial para la valuación del suelo urbano.

Asimismo, deberá identificar y proponer METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN MASIVA DEL SUELO URBANO, partiendo del diagnóstico de la metodología actual del MVCS para la formulación de valores arancelarios de terreno y un diagnóstico de las ofertas inmobiliarias disponibles por departamento a nivel nacional. Dichas metodologías deberán estar acompañadas de la debida justificación de inclusión como alternativas y de una descripción teórico-práctica y su formulación para el caso peruano tomando un criterio de progresividad, para que dichos procedimientos, se adecuen y complementen a las propuestas de modernización de los levantamientos catastrales que se viene realizando. Asimismo, se realizarán las pruebas de consistencia correspondientes, con la finalidad de validar los resultados de la propuesta metodológicas a ser formuladas**.**

Por último, elaborará un informe final que contendrá toda la información y análisis descrito anteriormente y las recomendaciones técnicas para su implementación; así como el dimensionamiento de los recursos para la aplicación de la metodología, debiendo incluir el detalle de personal, equipos y otros, a requerirse para su implementación y sostenibilidad.

3.2.2. Coordinaciones

Realizará las coordinaciones con los representantes del:

- Ministerio de Economía y Finanzas - MEF y/o Dirección General de Política Macroeconómica y Descentralización Fiscal - DGPMACDF
- Coordinación de Catastro de la Unidad Ejecutora 003 de COFOPRI
-

IV. PRODUCTOS E INFORMES

"EL/LA CONSULTOR/A", deberá presentar los siguientes entregables:

No. de Entregable	Productos	Plazo de Presentación	Plazo de Conformidad	Plazo máximo días	Porcentaje
Primer Entregable	● Informe que contenga un Plan de Trabajo y cronograma de ejecución de tareas.	Hasta 05 días calendario contados a partir de la firma del contrato	05	10	-

Segundo Entregable	• Informe Técnico que contenga: Diagnóstico de la metodología actual del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento referida a la determinación del valor del suelo (que contenga un análisis matemático de las ecuaciones que la conforman, la relevancia de los ponderadores utilizados). Diagnóstico de la información disponible de las ofertas inmobiliarias por departamento a nivel nacional	Hasta 30 días calendario después de aprobado el Plan de Trabajo	10	40	15%
Tercer Entregable	• Informe Técnico que contenga: Identificación y formulación de propuestas metodológicas de manera detallada (que dimensione el tamaño de la muestra, el procedimiento de aplicación, así como mostrar los cálculos que se podrían obtener de aplicar las referidas metodologías) para la valuación masiva del suelo urbano en línea con la realidad peruana tomando en cuenta un criterio de progresividad, acompañada de la justificación en la elección de las metodologías. Las propuestas metodológicas deberán ser desarrolladas en el formato proporcionado por el MEF.	Hasta 30 días calendario de aprobado el Segundo Entregable	10	40	35%
Cuarto Entregable	• Informe Técnico que contenga: La aplicación de las propuestas metodológicas en como mínimo 5 distritos (áreas muestrales con significancia estadística con relación al tamaño del distrito) que representen a grupos de distritos homogéneos, el resultado del cálculo de los valores arancelarios de terreno en comparación con los valores arancelarios vigentes aplicando la metodología del MVCS y su impacto en la recaudación del impuesto predial en los referidos distritos.	Hasta 30 días calendario de aprobado el Tercer Entregable	10	40	30%
Quinto Entregable	• Informe final con la formulación detallada de la propuesta de implementación del método recomendado dimensionando	Hasta 30 días calendario de aprobado el Cuarto	10	40	20%

	recursos humanos y tecnológicos, así como las bases de datos, códigos de programación utilizados para los cálculos y otras herramientas e información utilizadas en los entregables • Brindar capacitación al personal del MEF para la aplicación de las metodologías propuestas (como mínimos 5 sesiones).	Entregable			

V. DURACIÓN DEL SERVICIO

El plazo del servicio tendrá una duración de ciento setenta (170) días calendario, contados a partir del día siguiente de suscrito el contrato.

VI. PERFIL DEL CONSULTOR/A

6.1. Formación Académica:

- Título profesional en Derecho, Administración, Economía, Ingeniería, Arquitectura y/o afines.
- Deseables estudios concluidos de Postgrado en Catastro o Valuaciones o Minería de Datos o Estadística.

6.2. Experiencia

- Cinco (05) años como mínimo de experiencia comprobada de haber participado en actividades vinculadas al catastro y/o valuación inmobiliaria en el sector público y/o privado.
- Tres (03) años como mínimo de experiencia comprobada de haber participado en actividades, proyectos o productos relacionados al análisis, investigación, desarrollo y/o aplicación de metodologías relacionadas a la valorización predial masiva.
- De preferencia con experiencia directa en desarrollo de normativas y/o publicaciones científicas[1], en temas de valuación predial masiva.

6.3. Características personales y profesionales:

- Conocimientos de la administración pública.
- Conocimientos en el marco legal existente sobre catastro y tributación municipal.
- Conocimiento y habilidades para proponer cambios sobre aspectos legales y técnicos relacionados al proceso catastral y a la tributación municipal.
- Conocimiento y experiencia en el desarrollo de investigaciones y evaluaciones.
- Disponibilidad inmediata.
- Factibilidad de prestación de servicio de manera virtual.

[1] Validación mediante contratos con organismos de financiación internacional y/o gobiernos locales y/o regionales y/o nacionales.

VII. PRESUPUESTO / COSTOS:

El costo de la consultoría asciende a S/. 185,000.00 (Ciento ochenta y cinco mil y 00/100 soles) y comprende los costos, gastos e impuesto de Ley, así como cualquier obligación tributaria a que esté sujeto el servicio prestado por el/la Consultor/a.

VIII. FORMA DE PAGO

El pago por el servicio se realizará previo otorgamiento de la conformidad de los entregables según el siguiente cuadro:

No. de Entregable	Plazo de Presentación	Plazo de Conformidad	Plazo máximo días	Porcentaje
Primer Entregable	Hasta 05 días calendario contados a partir de la firma del contrato	05	10	-
Segundo Entregable	Hasta 30 días calendario después de aprobado el Plan de Trabajo	10	40	15%
Tercer Entregable	Hasta 30 días calendario de aprobado el Segundo Entregable	10	40	35%
Cuarto Entregable	Hasta 30 días calendario de aprobado el Tercer Entregable	10	40	30%
Quinto Entregable	Hasta 30 días calendario de aprobado el Cuarto Entregable	10	40	20%

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 I.

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 ENTIDAD” podrá resolver el contrato, de conformidad con el procedimiento establecido en la cláusula décima del presente contrato.

XI. ANEXOS

a) Análisis crítico de la Resolución Directoral 004-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU (Determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a Nivel Nacional) y de la Resolución Ministerial 270-2020-Vivienda (Determinar los Valores Unitarios Oficiales de Edificación a Nivel Nacional).
b) Resolución Ministerial N°056-2010-VIVIENDA
c) Resolución Ministerial N° 369-2023-EF-15
d) Reglamento Nacional de Tasaciones, de acuerdo con la Resolución Ministerial Nº 172-2016-VIVIENDA y sus modificatorias
e) Resolución Directoral N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
f) Decreto Legislativo N° 1557
g) Decreto Supremo N° 226-2023-EF