

TÉRMINOS DE REFERENCIA

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

I. ANTECEDENTES:

1.1 ANTECEDENTES GENERALES

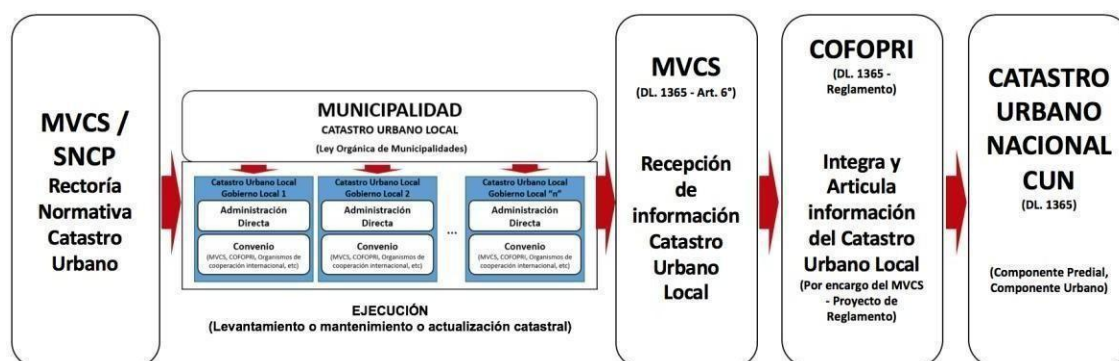
Mediante el Decreto Supremo N° 050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) destinada a financiar el PI “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Chiclayo y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

DISTRITO	UNIDADES CATASTRALES
San Juan de Miraflores	129,088
San Luis	24,634
San Martín 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.

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 N° 514-2025-EF/15 de fecha 28/10/2025, 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 2025. 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.

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).

La consultoría Generación de Mapas de Valores del Suelo Urbano del Proyecto ha generado de mapas de valores del suelo para los 22 distritos. Este producto articula el procesamiento de datos geográficos con un modelamiento geoestadístico avanzado que captura el comportamiento real del mercado, utilizando una matriz de variables objetivas provenientes de fuentes administrativas, privadas y datos abiertos. Gracias a la rigurosa documentación de sus metodologías y procesos, esta herramienta entrega a los gobiernos locales una base de información económica confiable y actualizada, convirtiéndose en el insumo técnico clave para optimizar la gestión tributaria y el planeamiento urbano estratégico de sus jurisdicciones. Dicho producto dota de la metodología de valuación para la generación de valores fiscales del suelo para fines tributarios.

En este orden de ideas, es necesario establecer las directivas para la aplicación de estas metodologías lo que incluye propuestas para adecuar 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.

Específicamente, se requiere establecer directrices que orienten la aplicación operativa de la metodología generada e integrarla al marco normativo e institucional vigente. La implementación de este nuevo esquema de valuación fiscal impactará positivamente en los ingresos municipales, mitigando el rezago valorativo del suelo y consolidando una base imponible técnica que asegure la equidad vertical y horizontal del impuesto predial.

II. OBJETO DE LA CONSULTORÍA

2.1 OBJETIVO GENERAL

EL/LA CONSULTOR/A deberá definir y consolidar un conjunto de directrices institucionales y técnicas que regulen la determinación del valor fiscal del suelo, estableciendo criterios metodológicos estandarizados, reglas de gobernanza interinstitucional y mecanismos de gestión e interoperabilidad de la información, a fin de

orientar la implementación gradual y sostenible de un modelo de valuación fiscal masiva alineado con la diversidad territorial y las capacidades institucionales del país.

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:

- ▮ Análisis de la metodología vigente para la determinación de valores fiscales del suelo e identificación de las deficiencias que generan el rezago en los aranceles y su incidencia en la gestión tributaria municipal.
- ▮ Elaborar un cuerpo de directrices técnicas que definan los procedimientos y variables críticas para la determinación del valor fiscal del suelo, asegurando criterios de ajuste y ponderación que respondan a las heterogeneidades y particularidades socioeconómicas de las distintas regiones del país.
- ▮ Diseñar una propuesta de fortalecimiento del marco institucional que defina competencias, roles y procesos entre las entidades involucradas facilitando la transición hacia un modelo de valuación fiscal efectivo.
- ▮ Establecer mecanismos técnicos para la integración y actualización periódica de la información valorativa, garantizando la interoperabilidad de los datos y la sostenibilidad del sistema de valuación masiva a través del tiempo.

III. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

3.1 ALCANCE

EL/LA CONSULTOR/A, partiendo del diagnóstico de la metodología actual del MVCS para la formulación de valores arancelarios del suelo, tendrá como alcance elaborar directrices técnicas para la valuación del suelo, orientadas a mejorar la consistencia, objetividad y actualización de dichos valores. Este trabajo comprende la revisión de criterios y variables vigentes, la identificación de brechas metodológicas y la formulación de lineamientos aplicables a la diversidad territorial del país, asegurando su articulación con el catastro urbano y la información fiscal.

La propuesta técnica del método para la determinación del valor del suelo urbano, que ha sido definida en la consultoría Generación de Mapas de Valores del Suelo Urbano del Proyecto, debe ser evaluada y justificada para su aplicación en todo 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, de las prácticas internacionales en valuación masiva y de las metodologías desarrolladas en la Consultoría Generación de Mapas de Valores del Suelo Urbano. Se requiere que el consultor analice la metodología vigente, considerando y aprovechando los trabajos previamente desarrollados sobre la materia, sin que ello implique la elaboración de un entregable específico dedicado exclusivamente a dicho análisis.

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	• Directrices técnicas para la determinación del valor fiscal del suelo Documento técnico normativo que establezca de manera sistemática los procedimientos para la determinación del valor fiscal del suelo, definiendo las variables críticas de valuación, su tratamiento, criterios de ajuste y ponderación, así como reglas para su aplicación diferenciada según las heterogeneidades territoriales, económicas y sociales de las distintas regiones del país.	Hasta 30 días calendario después de aprobado el Plan de Trabajo	8	38	20%
Tercer Entregable	• Directrices para la aplicación de las metodologías de valuación fiscal del suelo Documento orientador que establezca los componentes, procedimientos y criterios necesarios para su aplicación de la metodología propuesta y la justificación adecuada para su elección. El modelo propuesto deberá ser validado en algún distrito o parte de alguno de los 22 priorizados por el proyecto.	Hasta 60 días calendario de aprobado el Segundo Entregable	12	72	20%
Cuarto Entregable	• Directrices para la gobernanza y coordinación interinstitucional del sistema de valuación fiscal del suelo Documento normativo que defina competencias, roles, responsabilidades y mecanismos de coordinación entre las entidades involucradas en la valuación fiscal del suelo, incluyendo los niveles nacional y subnacional. Las directrices establecerán principios de gobernanza, flujos de decisión y responsabilidades funcionales para la implementación y operación del sistema	Hasta 30 días calendario de aprobado el Tercer Entregable	8	38	20%

Quinto Entregable	Directrices para la gestión, integración e interoperabilidad de la información valorativa Documento normativo-técnico que establezca los principios y reglas para la integración, interoperabilidad y uso compartido de la información valorativa, catastral y de mercado inmobiliario. Las directrices definirán estándares mínimos de datos, responsabilidades institucionales, protocolos de intercambio y criterios para garantizar la trazabilidad y actualización periódica de la información.	Hasta 30 días calendario de aprobado el Cuarto Entregable	8	38	20%
Sexto Entregable	• Directrices para la implementación progresiva del modelo de valuación fiscal Documento estratégico-normativo que defina los lineamientos para la implementación gradual del sistema de valuación fiscal, estableciendo fases, criterios de priorización territorial, condiciones habilitantes y responsabilidades institucionales. Las directrices servirán como base para la planificación normativa y programática de la transición hacia el modelo de valuación fiscal masiva.	Hasta 30 días calendario de aprobado el Quinto Entregable	8	38	20%

V. DURACIÓN DEL SERVICIO

El plazo del servicio tendrá una duración de doscientos treinta y cuatro (234) días calendario, contados a partir del día siguiente de suscrito el contrato.

VI. PERFIL DEL CONSULTOR/A

6.1. Formación Académica:

- Título profesional en Ingeniería en Agrimensura, Ingeniería Civil, Economía, Ingeniería Geográfica, Arquitectura y/o afines.
- Deseables estudios concluidos de Postgrado en Tasaciones, Valuaciones o Economía.

6.2. Experiencia

Experiencia general

El/La consultor/a, debe acreditar un mínimo de cinco (5) años de experiencia en el

sector público o sector privado o académico.

Experiencia específica

El/La consultor/a, deberá contar con una experiencia mínima de tres (03) años en entidades u órganos reguladores de la valuación del suelo y/o organismos catastrales y/o análisis de información tributaria municipal y/o descentralización fiscal. Se contará la experiencia en el caso de consultores desde la expedición de su título profesional.

6.3. Características personales y profesionales:

- Conocimientos de la gestión pública.
- Conocimientos en el marco legal existente sobre valuación fiscal del suelo en el Perú.
- Conocimiento y habilidades para proponer cambios sobre aspectos legales y técnicos relacionados al proceso de la valuación fiscal del suelo.
- Conocimiento de Sistemas de Información Geográfica (SIG) y la tributación municipal.
- Disponibilidad inmediata.

VII. PRESUPUESTO / COSTOS:

El costo de la consultoría asciende a S/. 150,000.00 (Ciento cincuenta 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	8	38	20%
Tercer Entregable	Hasta 60 días calendario de aprobado el Segundo Entregable	12	72	20%
Cuarto Entregable	Hasta 30 días calendario de aprobado el Tercer Entregable	8	38	20%
Quinto Entregable	Hasta 30 días calendario de aprobado el Cuarto Entregable	8	38	20%
Sexto Entregable	Hasta 30 días calendario de aprobado el Cuarto Entregable	8	38	20%

IX. SUPERVISIÓN Y COORDINACIÓN

La supervisión del servicio estará a cargo del Coordinador de Asistencia Técnica en la Gestión Fiscal.

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) Informe de consultoría Generación de Mapas de Valores del Suelo Urbano
- b) 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).
- c) Resolución Ministerial N°056-2010-VIVIENDA
- d) Resolución Ministerial N° 369-2023-EF-15
- e) Reglamento Nacional de Tasaciones, de acuerdo con la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y sus modificatorias
- f) Resolución Directoral N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
- g) Decreto Legislativo N° 1557
- h) Decreto Supremo N° 226-2023-EF