



**PERÚ**

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento



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

## **Términos de Referencia**

### **Servicio de Suscripción Anual a un Software de Análisis de Datos y Reportabilidad para la Gestión del Proyecto**

**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”**

**Mayo 2025**

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. ANTECEDENTES GENERALES

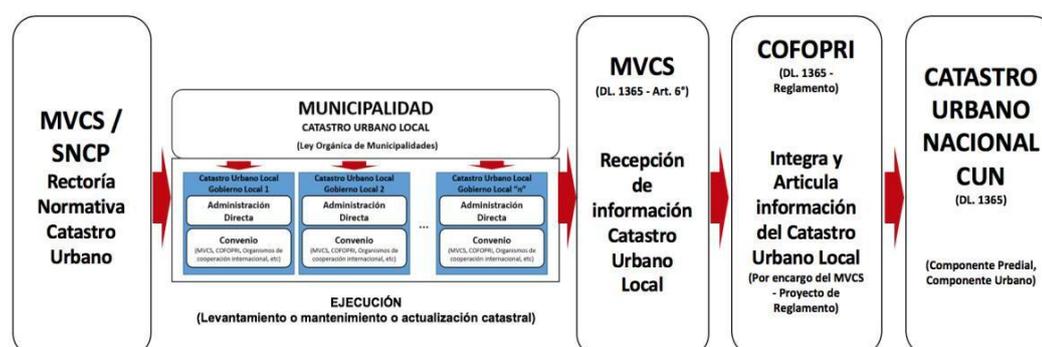
Mediante el Decreto Supremo N°050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) destinada a financiar el PI “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Chiclayo y Lambayeque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

- 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	26 de Octubre	
Lambayeque	18,761		
REGIÓN: LIMA			
<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 Preinversión)

## 2. OBJETIVO

Contratar el Servicio de Suscripción Anual al Software a un Software de Análisis de Datos y Reportabilidad para la gestión de datos y gestión del conocimiento de la Unidad Ejecutora 003, en lo que corresponde a la Gestión del Proyecto, para el desarrollo de actividades y cumplimiento de labores de los distintos equipos de trabajo (Coordinación General del Proyecto, Coordinación de Catastro, Coordinación de Monitoreo y Evaluación, Coordinación de Fortalecimiento de Capacidades y la Coordinación

Administrativa), 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”.

### 3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS, DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO Y DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES.

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS

- La versión del Software de Análisis de Datos y Reportabilidad, debe ser la más actualizada del mercado.
- El Software de Análisis de Datos y Reportabilidad, debe estar Licenciado por el periodo de un (01) año, que incluya la garantía respectiva por dicho periodo, sin costo adicional.

#### 3.2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

##### 3.2.1. DESCRIPCIÓN Y CANTIDADES

CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	DESCRIPCIÓN
5	Suscripción por 1 año	Software de Análisis de Datos y Reportabilidad

##### 3.2.2. DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

ATRIBUTOS	CARACTERÍSTICAS
Interfaz intuitiva y amigable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de interfaz fácil de entender y usar y en español.</li> <li>- Navegación intuitiva para usuarios con diferentes niveles de habilidad.</li> <li>- Capacidades de arrastrar y soltar para crear visualizaciones y paneles.</li> </ul>
Conectividad a múltiples fuentes de datos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conexión a diversas fuentes de datos como bases de datos, archivos locales, servicios en la nube, APIs, entre otros.</li> <li>- Capacidad para combinar datos de múltiples fuentes en un solo informe.</li> <li>- Soporte para conexiones en tiempo real y por lotes.</li> </ul>
Amplia variedad de visualizaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oferta de una amplia gama de tipos de gráficos y visualizaciones (barras, líneas, tortas, mapas, etc.).</li> <li>- Personalización de estilos y formatos de visualización.</li> <li>- Visualizaciones interactivas con capacidades de filtrado y exploración.</li> </ul>
Generación de informes y dashboards	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creación de informes y paneles personalizados con múltiples visualizaciones.</li> <li>- Capacidades de programación y automatización de informes.</li> <li>- Funciones de exportación en diversos formatos (PDF, Excel, imágenes, etc.).</li> </ul>
Análisis de datos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herramientas de análisis estadístico y de tendencias.</li> <li>- Capacidad de modelado y manipulación de datos (agrupación, cálculos, etc.).</li> <li>- Integración con herramientas de análisis predictivo y machine learning.</li> </ul>
Colaboración y compartición de informes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funciones de colaboración en tiempo real para trabajar en proyectos en equipo.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opciones de compartir informes y paneles de manera segura y controlada.</li> <li>- Capacidades de publicación en la nube o en servicios locales.</li> </ul>
Seguridad y cumplimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mecanismos de seguridad robustos para proteger datos sensibles.</li> <li>- Cumplimiento de regulaciones de privacidad y normativas de la industria (GDPR, HIPAA, etc.).</li> <li>- Gestión de roles y permisos para controlar el acceso a los datos y funcionalidades.</li> </ul>

#### 4. PLAZO DE ENTREGA

El Plazo máximo para la entrega es de diez (10) días calendario, contabilizados desde el día siguiente de la firma del contrato.

#### 5. CONDICIONES GENERALES DEL PROVEEDOR

##### 5.1. HABILITACIÓN DEL PROVEEDOR

- El proveedor del servicio debe contar con el debido Registro Nacional de Proveedores (RNP).
- El proveedor del servicio debe contar con el (RUC) que lo identifique como contribuyente y se pueda conocer su actividad económica.
- No tener impedimento para Contratar con el Estado.
- Contar con el código de Cuenta Interbancaria – CCI registrado.

##### 5.2. EXPERIENCIA DEL PROVEEDOR EN LA ESPECIALIDAD

- El proveedor del servicio debe acreditar un mínimo de una experiencia en ventas similares al objeto de la convocatoria, por un monto mínimo de S/.10 000.00 (Diez mil con 00/100 soles), en los últimos 5 años.
- La experiencia del proveedor en la especialidad, se acreditará con copia simple de (i) contratos u órdenes de servicio con su respectiva conformidad; o (ii) comprobantes de pago, boleta o factura con su respectiva cancelación o cualquier otro documento emitido por la empresa del sistema financiero que acredite el abono o mediante cancelación en el mismo comprobante de pago.

#### 6. ADELANTOS

No se considera.

#### 7. SUBCONTRATACIÓN

No se permite Subcontratación.

#### 8. MEDIDAS DE CONTROL DURANTE LA EJECUCIÓN

La UE003 de COFOPRI, se encargará de la supervisión de la adquisición del software, el mismo que efectuará el seguimiento, control y revisión, para verificar las características, funcionalidades y condiciones establecidas en los términos de referencia.

## 9. CONFORMIDAD

La conformidad del Servicio de Suscripción al Software de Análisis de Datos y Reportabilidad para la Gestión del Proyecto, será emitida por la Coordinación de Monitoreo y Evaluación del Proyecto, previa opinión técnica favorable del especialista de Sistemas y TI de la UE003, bajo el siguiente detalle:

- De existir observaciones, la UE003 comunica al Proveedor, indicando claramente el sentido de éstas, otorgándoles un plazo para subsanar no mayor de cinco (05) días calendarios.
- La comunicación de las observaciones al Proveedor se realizará a través de correo electrónico, del Especialista de Sistemas y TI de la UE003.

Cabe mencionar que la empresa deberá presentar los documentos de pago respectivos (incluyendo guía de remisión y el comprobante de pago), a través de Mesa de Partes Virtual de COFOPRI (<https://mpv.cofopri.gob.pe/Management/FrmMesaPartesVirtual.aspx>), con Carta dirigida a la Coordinación Administrativa del Proyecto, haciendo referencia al número de Contrato.

## 10. FORMA DE PAGO

El pago será realizado quince (15) días después de otorgada la conformidad de los productos recibidos.

## 11. PENALIDAD

Si el Proveedor incurre en retraso injustificado en la entrega de los bienes y/o servicios, la Unidad Ejecutora UE003 podría aplicar una penalidad por cada día de retraso, hasta por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto de la orden emitida o contrato. De llegar al valor total del 10%, se procederá a anular la orden de compra o contrato y a comunicar a las autoridades pertinentes correspondientes al Banco Mundial y a la autoridad que rige el Sistema Nacional de las Contrataciones en el Estado Peruano, de acuerdo con la siguiente fórmula:

La penalidad por día de atraso se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad diaria} = \frac{0.10 \times \text{Monto}}{0.40 \times \text{Plazo en días}}$$

Donde: Monto = monto adjudicado.

Plazo en días = plazo máximo de entrega

## 12. CONFIDENCIALIDAD

El Proveedor, se compromete a mantener en reserva y a no revelar a terceros, toda información proporcionada por la UE003 de COFOPRI y obtenida como producto del servicio realizado.

El Proveedor se obliga a mantener confidencialidad y reserva absoluta en el manejo de cualquier información y documentación a la que tenga acceso a consecuencia de la ejecución del contrato, quedando prohibido de revelar información a terceros.

El Proveedor, deberá dar cumplimiento a todas las políticas y estándares definidos por la UE003 de COFOPRI en materia de seguridad de la información. Dicha obligación comprende la información que se entrega, como también la que se genera durante la realización de las actividades y la información producida una vez que se haya concluido la adquisición.