

# **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

## **SERVICIO DE CONSULTORÍA INDIVIDUAL DE UN GESTOR DE CONTRATO “LEVANTAMIENTO CATASTRAL - LOTE 4, LOTE 3A Y LOTE 3B (PROVINCIA DE LIMA: SAN MIGUEL, EL AGUSTINO, INDEPENDENCIA Y COMAS)”**

### **I. ANTECEDENTES:**

#### **1.1 ANTECEDENTES GENERALES**

Mediante el Decreto Supremo N° 050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) destinada a financiar el PI “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Chiclayo y Lambayeque del Departamento de Lambayeque; la Provincia de Lima del Departamento de Lima y la Provincia de Piura del Departamento de Piura”, con código único de inversiones 2459010, con un costo total ascendente a US\$ 50,000,000.00 (Cincuenta Millones y 00/100 Dólares Americanos) para cuyo financiamiento se ha suscrito con el BIRF el Convenio de Préstamo N° 9035-PE por la suma de US\$ 50,000,000.00. Adicionalmente, el Estado Peruano financia con una contrapartida local de US\$ 30,830,523 (Treinta millones ochocientos treinta mil quinientos veintitrés y 00/100 dólares americanos).

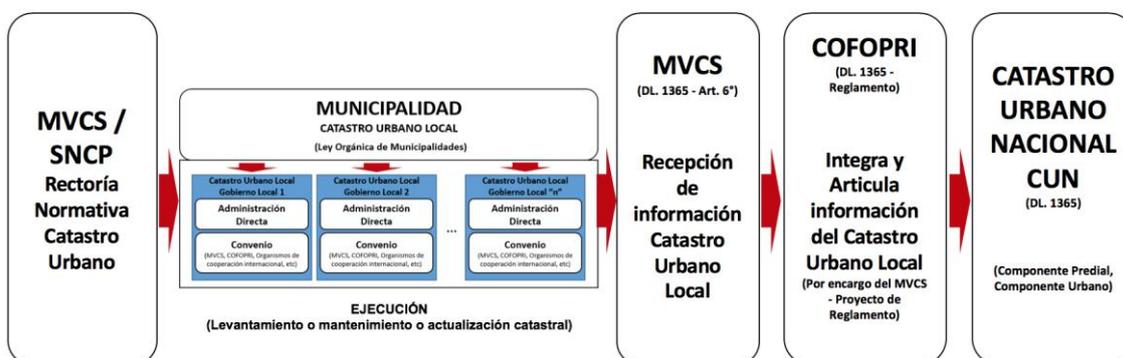
Con fecha 22 de mayo de 2020, se firma el Convenio de Préstamo N° 9035 entre el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y el Gobierno de Perú, que financiará el PI “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Chiclayo y Lambayeque del Departamento de Lambayeque; la Provincia de Lima del Departamento de Lima y la Provincia de Piura del Departamento de Piura”.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) es el órgano rector a nivel nacional de los catastros urbanos, encargado de implementar la estrategia de desarrollo de los catastros urbanos a nivel nacional. El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI ha sido designado por el MVCS como la Unidad Ejecutora de Inversiones del presente proyecto de inversión pública.

El estudio de pre inversión priorizó 22 distritos que representan a 4 provincias (Chiclayo, Lambayeque, Lima Metropolitana y Piura) de 3 departamentos (Lambayeque, Piura y Lima), y dentro de los componentes técnicos se consideran las siguientes intervenciones:

Está definido que los actores involucrados en el proyecto son; los gobiernos locales, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS

Ilustración: Articulación entre los actores involucrados del Proyecto



Fuente: D.L. 1365

El Estudio de Pre inversión ha identificado debilidades, problemáticas y deficiencias que dificultan y limitan a las entidades públicas y privadas, poder tomar decisión en base a la información, estas deficiencias del catastro corresponden a:

- La debilidad de los sistemas de información de tierras impide que las distintas entidades que asignan derechos o establecen restricciones al uso de suelos puedan estar al tanto de lo que están haciendo las otras entidades, lo cual dificulta el diseño y armonización de políticas como la aplicación efectiva de las regulaciones.
- La carencia de una infraestructura de información de tierras (que incluye las normas, instituciones y sus roles, los sistemas de información y el acervo de datos) ha contribuido a que las principales ciudades crezcan descontroladamente sin que las instituciones oficiales hayan sido capaces de producir planes de desarrollo que se anticipen a la demanda.
- Un tercio de las municipalidades tienen asignados valores arancelarios por calles, aunque de manera incompleta o desactualizada. Sería razonable que el cálculo de los valores lo realicen las propias municipalidades que cuenten con las capacidades y que el rol del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sea el de un órgano rector.
- La existencia de una ficha catastral estándar para todas las municipalidades no reconoce la diversidad de las capacidades y necesidades de los gobiernos locales. Para la mayoría de las municipalidades, la exigencia de incluir los acabados en las fichas catastrales complejiza el proceso de cálculo del valor de las viviendas.
- La experiencia del Proyecto SIAF-GL (Sistema Integrado de Administración Financiera para los Gobiernos Locales) impulsado por el MEF ha demostrado que las municipalidades tienen la voluntad de ordenar su recaudación y que necesitan el acompañamiento y asistencia técnica. Uno de los problemas de la gestión del impuesto predial tiene que ver con la gran heterogeneidad de los gobiernos locales: mientras algunos distritos (especialmente en Lima y capitales de provincia) cuentan con catastros y capacidades técnicas que les permite recaudar eficientemente, hay otros que ni siquiera tienen un local donde operar.
- La falta de un sistema de catastro funcional dificulta completar el inventario de tierras del Estado. Se estima que el avance en la construcción del inventario no

llegaría al 30% del total de propiedades del Estado. De un estimado de 8.5 millones de predios que tienen una partida registral abierta en el Registro de Predios, más de la mitad carece de información catastral. Esto produce problemas frecuentes de superposición de derechos.

- Existe un alto nivel de desactualización del registro que amenaza la sostenibilidad de los programas de formalización. Las principales razones que explican que existen pocos incentivos para mantener los registros al día son los altos costos para formalizar las transacciones, y la falta de una “cultura registral”.

El Proyecto de Inversión tiene como objetivo central “Mejorar la cobertura del Servicio de Catastro Urbano en distritos priorizados de Lima, Lambayeque, Chiclayo y Piura”, y el fin de “Fortalecer los catastros urbanos en municipalidades priorizadas para mejorar las capacidades de los gobiernos locales para la generación de ingresos y la gestión urbana”, como fin derivado del objetivo central del Proyecto.

Es preciso mencionar que “gestión urbana” comprende las actividades de planificación, control urbano y la gestión de riesgos de desastres naturales; y los fines directos del Proyecto son, (i) el incremento de la base tributaria del impuesto predial, y (ii) la adecuada información para la planificación y gestión del territorio.

Con el Proyecto se pretende satisfacer las necesidades a los tres niveles de gobierno y a la ciudadanía en general, a través de:

- La mejora del marco institucional del catastro que incluya la revisión de las metodologías, procedimientos, estándares, etc.
- El fortalecimiento de las capacidades de las municipalidades en el procedimiento catastral, así como en el uso y aplicaciones en los procesos municipales.
- Generación de información y conocimiento del territorio que provea e integre información con las instituciones públicas y privadas, que facilite la fiscalización y la toma de decisiones.
- El desarrollo de mecanismos de simplificación administrativa en beneficio de la ciudadanía.
- El aumento de la recaudación del impuesto predial tomando como base el catastro actualizado.

El área de intervención del proyecto de acuerdo al estudio de pre inversión, prioriza 22 distritos que representan a cuatro (04) provincias (Chiclayo, Lambayeque, Lima Metropolitana y Piura) de 03 departamentos (Lambayeque, Piura y Lima) que a continuación se detalla:

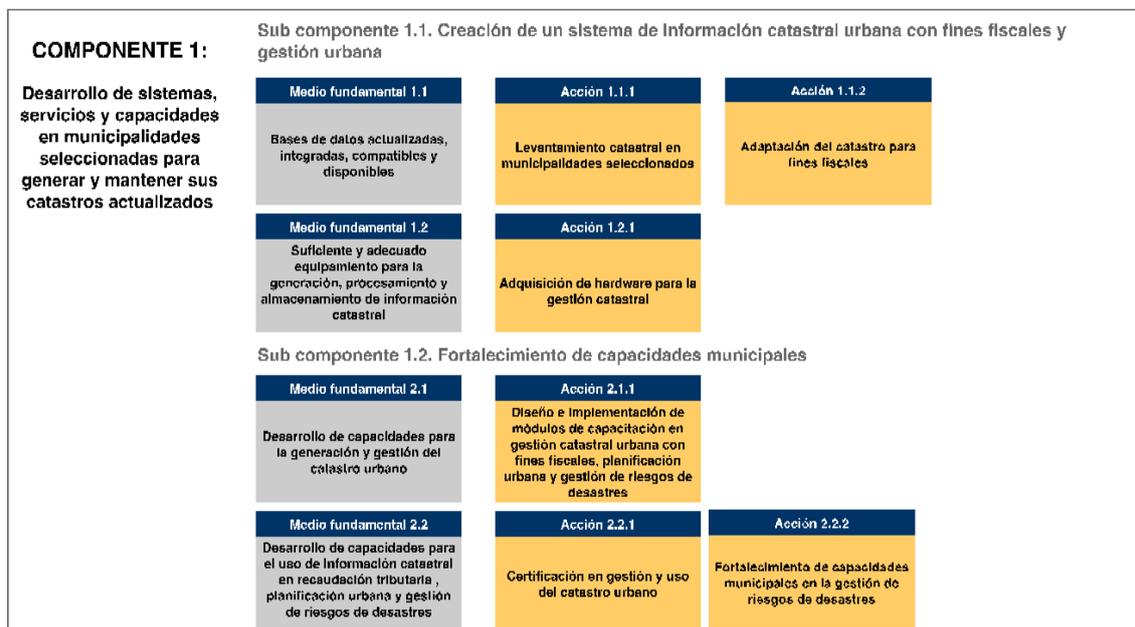
REGION LAMBAYEQUE	REGION PIURA
CIUDAD: CHICLAYO	CIUDAD: PIURA
Chiclayo	Piura
José Leonardo Ortiz	Castilla
La Victoria	Catacaos
Pimentel	Veintiséis de Octubre
CIUDAD: LAMBAYEQUE	
Lambayeque	

REGIÓN LIMA	
CIUDAD: LIMA	
Lima	San Juan de Miraflores
Breña	San Luis
Chorrillos	San Martin de Porres
Comas	San Miguel
El Agustino	Surquillo
Independencia	Villa El Salvador
Los Olivos	

## 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.



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

Fuente: Perfil del Proyecto de Inversión

## II. OBJETO DE LA CONSULTORÍA

### 2.1 OBJETIVO GENERAL

Gestionar, controlar, supervisar, y administrar el contrato de “Levantamiento Catastral - Lote 4, Lote 3A y Lote 3B (Provincia de Lima) del Proyecto de Inversión “Creación del Servicio de Catastro Urbano en distritos priorizados de las provincias de Chiclayo y Lambayeque del departamento de Lambayeque, la provincia de Lima del departamento de Lima y la provincia de Piura del departamento de Piura”.

### 2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos para la consultoría son:

- Dar seguimiento al Plan de Trabajo y Cronograma de Actividades del Proveedor del Servicio, llevando para ello inspecciones técnicas en las áreas de trabajo (campo y gabinete).
- Apoyar con la supervisión del contrato e intermediar ante cualquier desacuerdo, respecto a los procesos de levantamiento catastral y resultados del control de calidad de los productos, así como a la cantidad, atributos de calidad y completitud de estos.
- Gestionar con el Proveedor del Servicio, la entrega de los productos y revisión preliminar de facturas de pago.

## III. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

### 3.1 ALCANCE

El/la Consultor/a desarrollará sus actividades en el departamento de Lima y realizará visitas técnicas a las municipalidades priorizadas que forman parte del Contrato de Levantamiento Catastral - Lote 4, Lote 3A y Lote 3B.

Los distritos priorizados en el Lote 4, Lote 3A y Lote 3B (departamento de Lima); se detallan en el siguiente cuadro:

	LOTE	DISTRITO	UU.CC. DISTRITO
LIMA	LOTE 4	SAN MIGUEL	92,992
		EL AGUSTINO	60,374
	LOTE 3A	INDEPENDENCIA	37,846
	LOTE 3B	COMAS	83,452

(Considerando que de acuerdo al Contrato suscrito se ejecutará el 100% de la uucc identificadas del lote)

### 3.2 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

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

- Verificar el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas establecidas en el contrato de "Levantamiento Catastral - Lote 4, Lote 3A y Lote 3B. Para ello deberá de apoyar técnicamente en la Unidad de Supervisión del Contratante con todos los informes y documentación de respaldo que se requiera y elaborar los informes de opinión técnica favorable sobre los entregables.
- Supervisar y dar seguimiento a todas las actividades técnicas que ejecuta el Proveedor del Servicio, así como realizar reuniones de trabajo y/o coordinación con los Gestores de contrato de las consultorías de otros servicios de Levantamiento Catastral, o Verificación y Validación de la calidad de los Productos del levantamiento Catastral en otros lotes, y/o municipalidades, u otros que determine la UUEE003, para definir estrategias de intervención, actividades de promoción y acompañamiento. Asimismo elaborará las actas y/o ayudas memorias de las reuniones sostenidas.
- Participar en reuniones de seguimiento y análisis de casos que se presentan en la ejecución del contrato, así como tomar decisiones relacionadas a aspectos técnicos que no contravengan lo estipulado en el contrato suscrito.
- Identificar e informar a los especialistas y/o Coordinador de la Coordinación de Catastro sobre los riesgos en las diferentes etapas de la ejecución del contrato, así como plantear medidas y soluciones, llevando un control sobre la Ruta Crítica del contrato.
- Participar en actividades de socialización comunitaria que desarrollen el Proveedor del Servicio, con el objetivo de verificar los contenidos y procedimientos utilizados en la difusión de mensajes orientados a lograr una mayor participación en el proceso catastral.
- Atender los expedientes registrados en el Sistema de Gestión Documental relacionados con las conformidades correspondientes a los entregables referidos al contrato.
- Informar sobre el estado situacional del contrato a través de un tablero de control y realizar las valorizaciones de los polígonos catastrales y seguimiento de los pagos correspondientes, de manera articulada con la Coordinación administrativa.
- Brindar información y recomendaciones para optimizar el Mecanismo de Atención, Quejas y Reclamos – MAQR
- Elaborar el Plan de supervisión de los contratos, en coordinación con los Gestores de Contratos de las consultorías de Levantamiento Catastral, o Verificación y

Validación de los Productos del levantamiento Catastral –Lote, de otros lotes, de acuerdo a lo indicado por la UE003.

- Coordinar y reportar todas las actividades a realizarse con los especialistas y/o Coordinador de la Coordinación de Catastro –UE003.
- Realizar otras funciones asignadas por los especialistas y/o Coordinador/a de la Coordinación de Catastro –UE003, inherentes al seguimiento del contrato.

#### IV. PRODUCTOS E INFORMES

El/la Consultor/a deberá entregar al Coordinador/a de Catastro los siguientes entregables:

- **Informe mensual**, que comprende el informe de las actividades, resultados y productos alcanzados en el mes.
- **Informe anual**, que comprende el consolidado de logros y acciones realizadas por la consultoría al concluir el año fiscal, según formato de informe establecido por la UE003 y anexando los documentos que sustenten los avances reportados, así como la entrega del repositorio del acervo documentario de la gestión del contrato del servicio de levantamiento del Lote 4, Lote 3A y Lote 3B que será ordenada en archivos físicos y digitales, de ser el caso, de acuerdo a las indicaciones de la UE003, del año finalizado.
- **Informe final al término de la consultoría**, que comprende el informe de resultados sobre los productos finales de la consultoría. La estructura y los requisitos del informe se realizarán según formato establecido por la UE003, así como la entrega del repositorio del acervo documentario de la gestión del contrato del servicio de levantamiento del Lote 4, Lote 3A y Lote 3B que será ordenada en archivos físicos y digitales, de ser el caso, de acuerdo a las indicaciones de la UE003, al finalizar el contrato del consultor o del servicio de levantamiento Catastral.
- **Informe a demanda de necesidades**, comprende la información específica solicitada por el Coordinador/a General del Proyecto y/o el Coordinador/a de Catastro del Proyecto.
- **Informe al término de ejecución del contrato administrado**, donde se evaluará la ejecución de estos, en el cual entre otros puntos presentará:
  - i. Recomendaciones sobre los criterios de evaluación que deben priorizar para la selección de firmas en trabajos similares.
  - ii. Cláusulas de contrato que propone revisar para las siguientes contrataciones.
  - iii. Buenas prácticas de gestión por parte del contratante o proveedor del servicio.
  - iv. Lecciones aprendidas.

#### V. DURACIÓN DEL SERVICIO

El servicio tendrá una duración de seis (06) meses, los cuales podrán ser renovados de acuerdo con la evaluación del servicio y la necesidad del Proyecto para el cumplimiento de sus objetivos. Las renovaciones se efectuarán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal, por períodos máximos de seis (06) meses.

#### VI. PERFIL DEL CONSULTOR/A

**Formación Académica:**

- a) Título profesional en ingeniería, arquitectura, economía, geografía, administración, derecho o afines.
- b) Curso en gestión municipal y/o gestión del catastro.

### **Experiencia**

- a) Ocho (08) años mínimo de experiencia comprobada en el ejercicio profesional en el sector público y/o privado.
- b) Tres (03) años mínimo de experiencia comprobada en gestión y/o administración de la ejecución de levantamientos catastrales en zonas urbanas y/o rurales.
- c) Dos (02) años mínimo de experiencia comprobada en coordinación y/o cargos de directivos de Catastro y/u Ordenamiento Territorial.

### **CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y PROFESIONALES:**

- Conocimientos de la administración pública.
- Conocimiento en temas catastrales, iniciativa y habilidades para las coordinaciones con las autoridades municipales.
- Capacidad para la resolución de problemas, organización del trabajo y trabajo en equipo.
- Habilidad de coordinación interinstitucional
- Excelentes relaciones interpersonales
- Buena comunicación oral y escrita
- Disponibilidad de viaje

### **VII. COSTO DE LA CONSULTORÍA:**

El costo mensual de la consultoría asciende a S/.13,000.00 (trece mil y 00/100 nuevos soles), y comprende los costos, gastos e impuesto de Ley, así como cualquier obligación tributaria a que este sujeto el servicio prestado por el/la consultor/a.

El/la Consultor/a, deberá realizar visitas técnicas a las municipalidades priorizadas que forman parte del contrato de "Levantamiento Catastral – Lote 4, Lote 3A y Lote 3B. En ese sentido, el costo de los gastos de movilidad (pasajes y viáticos) en la Provincia de Lima, están incluidos en el costo mensual de la consultoría.

### **VIII. FORMA DE PAGO**

Los pagos se realizarán de forma mensual, previo otorgamiento de la conformidad de servicio, mediante abono en cuenta bancaria individual. Para tal efecto, el/la consultor/a deberá presentar al Proyecto el número de su Código de cuenta Interbancaria (CCI) vinculada con a su RUC.

### **IX. CONFORMIDAD DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

La conformidad de prestación del servicio de "EL CONSULTOR" estará a cargo del Coordinador de Catastro, previo visto bueno del Especialista de Catastro, precisando que "EL CONSULTOR" ha cumplido con las actividades encomendadas.

En caso se formulen observaciones, se presentará las observaciones a "EL CONSULTOR" 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 CONSULTOR” no cumpla a cabalidad con subsanar las observaciones en el plazo establecido, “LA ENTIDAD” podrá resolver el contrato, conforme al procedimiento establecido en el mismo.

## **X. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN**

El/la consultor/a, declara que conoce y acepta, a la sola firma de la suscripción del contrato; el secreto industrial y/o información confidencial consistente en la totalidad de la tecnología, información, datos, registros, productos, estudios, equipos, estándares, procesos, procedimientos, políticas, guías, documentos, topología de red, números telefónicos, direcciones Internet Protocolo (“IP”), asignaciones de puertos, software, configuraciones, comunicaciones electrónicas, cuentas genéricas de red, cuentas genéricas de correo electrónico institucional y passwords (claves o credenciales), así como información de naturaleza económica, técnica, financiera, de mercado, contable o de otro tipo a la que pueda tener acceso, directa o indirectamente, y en general, todos los aspectos relacionados con el funcionamiento de la Entidad, que son de propiedad del Proyecto durante la ejecución del servicio y después de la finalización del mismo.

El/la consultor/a se compromete a no revelar información oral, escrita, servicios, políticas o prácticas de negocio del Proyecto ni de COFOPRI, y en tal virtud, la divulgación, comunicación, transmisión o utilización para beneficio de cualquier persona distinta al Proyecto o al COFOPRI, será considerado ilegal.

El/la consultor/a acepta que será responsable por los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse al Proyecto o al COFOPRI como consecuencia de cualquier acto contra la confidencialidad.

## **XI. PROPIEDAD INTELECTUAL**

El/la consultor/a deberá aceptar expresamente que toda la configuración, documentación, información, instalación y conocimiento realizado para el Proyecto son de propiedad del Proyecto y de COFOPRI y no tiene o tendrá costo.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE  
COORDINADOR DE CATASTRO  
UE003- COFOPRI