

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

## **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

### **SERVICIO DE CONSULTORÍA INDIVIDUAL DE UN PROFESIONAL DE APOYO EN GESTIÓN CATASTRAL PARA LA COORDINACIÓN DE CATASTRO**

**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”**

## I. ANTECEDENTES:

### 1.1 ANTECEDENTES GENERALES

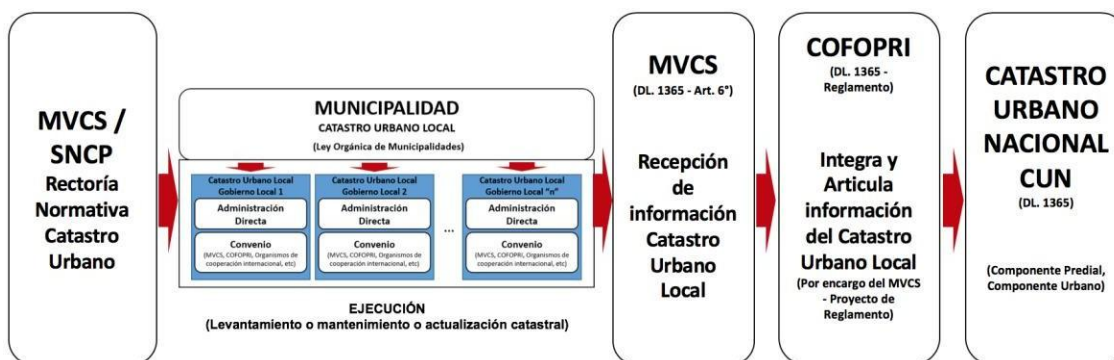
Mediante el Decreto Supremo N° 050-2020-EF se aprobó la operación de Endeudamiento Externo a ser acordada con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) destinada a financiar el PI “Creación del servicio de catastro urbano en distritos priorizados de las provincias de Lima, Chiclayo y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

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:

REGION LAMBAYEQUE	
CIUDAD: CHICLAYO	
Chiclayo	
José Leonardo Ortiz	
La Victoria	
Pimentel	
CIUDAD: LAMBAYEQUE	
Lambayeque	

REGION PIURA	
CIUDAD: PIURA	
Piura	
Castilla	
Catacaos	
Veintiséis de Octubre	

REGIÓN LIMA	
CIUDAD: LIMA	
Lima	
Breña	
Chorrillos	
Comas	
El Agustino	
Independencia	
Los Olivos	

San Juan de Miraflores	
San Luis	
San Martin de Porres	
San Miguel	
Surquillo	
Villa El Salvador	

Con el proyecto se busca simplificar las normativas para la valoración predial y la reducción de los datos de la ficha catastral que, no solo disminuye el costo del levantamiento y procesamiento, sino que, al establecer métodos más simplificados que reemplace a la identificación de las categorías de la construcción, se puede obtener los mismos resultados en la valorización de los predios.

Actualmente existen normativas para la valoración predial, sin embargo, 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, establece 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.

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 Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento 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 a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones de acuerdo a la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, modificada por las Resoluciones Ministeriales N°s. 424-2017-VIVIENDA y 124-2020-VIVIENDA, y, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Tributación Municipal, considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación.

Las normas técnicas existentes han sido diseñadas considerando estándares elevados de exactitud para los datos geográficos y un número muy alto de variables, a través de los cuales se espera obtener información de alto grado de precisión y calidad, dificultando su ejecución por el alto costo representa la gran cantidad de datos a levantar y la precisión exigida.

Los análisis técnicos realizados y la experiencia internacional se orientan a aplicar nuevas tecnologías, aplicando el enfoque de catastros adaptados a los propósitos específicos de cada Proyecto. Esto implica la simplificación de las normas existentes para que se adapten al tipo de catastro que se levantará y mantendrá con los recursos disponibles. Esta estrategia de progreso incremental propone partir de un catastro que se levanta con niveles de precisión y una serie de atributos administrativos reducidos que aseguren la adquisición de datos a bajo costo, garantizando su adecuado funcionamiento y a su vez permita a las municipalidades asumir el mantenimiento del catastro.

La ejecución del proyecto catastral prevé cumplir con todas las normativas vigentes, buenas prácticas y normas internacionales en las diferentes etapas del proceso catastral, desde la obtención de la cartografía, generación de base de datos, proceso de levantamiento catastral, la infraestructura de datos espacial, etc. Sin embargo, requiere de un fortalecimiento del marco institucional y regulatorio para la generación, administración, mantenimiento, uso de la información catastral y su sostenibilidad en el tiempo.

De otro lado, se busca adaptar las normativas actuales permitiendo el empleo de nuevas metodologías orientadas al levantamiento catastral de manera externa, que se adapten al objetivo del Proyecto.

Actualmente, con la finalidad de simplificar el procedimiento de levantamiento de información catastral en campo, la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, mediante 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, mediante la Resolución Directoral N° 008-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, se aprueban los formatos e instructivos de las fichas catastrales urbanas para su uso en el proyecto. Las fichas catastrales aprobadas contemplan la reducción de los campos necesarios para los fines que establecer el proyecto y estas fichas son:

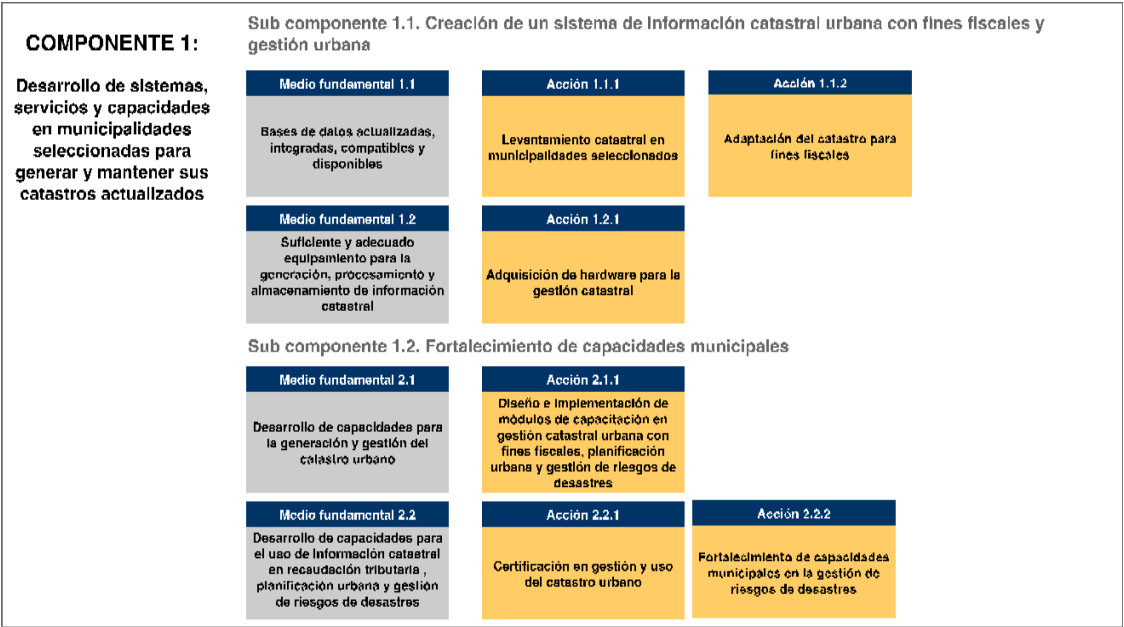
- Ficha Catastral Urbana de Individual
- Ficha Catastral Urbana de Cotitularidad
- Ficha Catastral Urbana de Bienes Comunes

Mediante Resolución Directoral N° 006-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, aprueban la adopción del estándar LADM basado en la Norma ISO 19152:2012 para el uso e intercambio de información catastral para la interoperabilidad del Catastro Urbano Nacional.

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 reconozca 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

Brindar apoyo técnico y operativo a la Coordinación de Catastro en la implementación de actividades del proyecto, incluyendo la planificación, seguimiento, articulación interinstitucional, asegurando el cumplimiento de las metas y cronograma establecidos 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”*.

## III. ALCANCES Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

### 3.1 ALCANCE

Corresponde al apoyo y asistencia técnica, administrativa y operativa a la coordinación de catastro en la gestión de información catastral, el manejo de documentación técnica y administrativa, y la articulación con las áreas internas y externas necesarias para el cumplimiento del objetivo del proyecto.

### 3.2 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

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

- Coordinar con los Especialistas de Catastro, Especialista de Sistemas, Gestores de Contrato y el Equipo de Asistencia Técnica la validación oportuna de los entregables técnicos sujetos a conformidad, asegurando que se cumpla con los plazos de atención establecidos.
- Elaborar y apoyar en el desarrollo de documentos técnicos y/o administrativos requeridos por la Coordinación de Catastro.
- Apoyar en la preparación de informes de gestión interna sobre la atención de requerimientos, para su presentación ante la Coordinación General o entidades externas.
- Coordinar para la consolidación y sistematización de información proveniente de especialistas y equipos técnicos de la Coordinación de Catastro, para elaborar informes mensuales, trimestrales y anuales, y otros informes requeridos.

- e) Analizar y evaluar los informes técnicos elaborados por los Especialistas de Catastro, verificando la coherencia técnica de los contenidos y la documentación de respaldo, a fin de determinar su procedencia para la derivación correspondiente, según la naturaleza del requerimiento.
- f) Apoyar en la revisión de los informes de actividades presentados por los consultores que cumplen funciones como especialistas en catastro y sistemas, verificando la coherencia técnica y el cumplimiento de los productos establecidos en sus términos de referencia.
- g) Sistematizar un registro de seguimiento de los requerimientos técnicos y administrativos ingresados a la Coordinación de Catastro, identificando responsables, fechas clave y estado de atención, a fin de facilitar la articulación y toma de decisiones.
- h) Apoyar en la organización de reuniones, talleres u otros eventos relacionados con los objetivos del proyecto.
- i) Brindar asistencia en el seguimiento, monitoreo y control de los contratos relacionados con el levantamiento catastral, supervisión, sistemas y todo contrato que este asignado a la Coordinación de Catastro.
- j) Realizar otras actividades que les sean encargadas por el Coordinador de Catastro.

#### 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 UEP y anexando los documentos que sustenten los avances reportados.
- **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 UEP.
- **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.

#### 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 periodos máximos de seis meses.

#### VI. PERFIL DEL CONSULTOR/A

##### FORMACIÓN ACADÉMICA:

- Título profesional en Ingeniería Geográfica, Civil, Geografía, Arquitectura o afines.
- De preferencia contar con cursos y/o talleres y/diplomados relacionados a catastro.



## **EXPERIENCIA**

- Cuatro (04) años como mínimo de experiencia general el sector público y/o privado.
- Dos (02) años como mínimo de experiencia comprobada en actividades catastrales y/o de asistencia técnica y/o asistencia administrativa.
- De preferencia contar con experiencia con recursos de banca multilateral.

## **CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y PROFESIONALES:**

- Conocimientos de la administración pública.
- Conocimiento técnico catastral, 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

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

El servicio será prestado de manera presencial en el local de la UE 003, ubicado en la Av. Reducto N° 1363 4to piso.

## **VIII. COSTO DE LA CONSULTORÍA:**

El costo mensual de la consultoría asciende a S/. 8,000.00 (ocho mil y 00/100 nuevos soles) e incluye los costos, gastos e impuesto de Ley, así como cualquier obligación tributaria a que este sujeto el servicio prestado por el/la consultor/a.

## **IX. FORMA DE PAGO**

El pago por el servicio es mensual, previa remisión de los informes y otorgamiento de la conformidad de servicio.

## **X. SUPERVISIÓN Y COORDINACIÓN**

La supervisión del servicio estará a cargo de los Especialistas de Catastro de la Coordinación de Catastro del Proyecto.

## **XI. 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.

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.