

**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"**

**Términos de Referencia**

**Servicio de consultoría individual de un especialista en procesos  
catastrales, orientado a la innovación para la Evaluación de Medio  
Término del 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"**

**Lima, marzo de 2023**

## I. ANTECEDENTES

La República del Perú ha suscrito el Convenio de Préstamo N° 9035-PE con el Banco Mundial – BIRF para financiar parcialmente los pagos correspondientes a la adquisición de bienes, servicios conexos y servicios de consultoría; en el marco del 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", el cual se encuentra en ejecución.

### Descripción del Proyecto

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 "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 de la intervención. El Proyecto fue declarado viable con una inversión de USD 80.9 millones. Los objetivos específicos son:

- (i) Mejorar el marco institucional del catastro, para una gobernanza de la tierra más efectiva y una mejor coordinación entre las distintas entidades y niveles de gobierno para la gestión e integración de la información catastral. La mejora del marco institucional incluye la revisión de metodologías, procedimientos, estándares y diseño de sistema de incentivos para la participación de las municipalidades.
- (ii) Generar un esquema de fortalecimiento de capacidades que permita a las municipalidades contar permanentemente con personal especializado en funciones y actividades vinculadas con la recolección, gestión y uso de datos de la información catastral.
- (iii) Producir información y estadísticas a partir de una base catastral actualizada que provea a las instituciones públicas y privadas, así como a los ciudadanos de una herramienta de gestión para la toma de decisiones.
- (iv) Desarrollar mecanismos de simplificación administrativa que permita la agilidad en los trámites de acceso a la información sobre predios y territorios que sean requeridos por los ciudadanos.
- (v) Aumentar la recaudación del impuesto predial en las municipalidades participantes en el Proyecto.

El Proyecto tiene los siguientes componentes:

Componente 1. Desarrollo de sistemas, servicios y capacidades en municipalidades seleccionadas para generar y mantener actualizados sus catastros, que busca lograr:

- La creación de un sistema de información catastral urbana con fines fiscales y gestión urbana, a través de: i) contar con bases de datos actualizadas, integradas, compatibles y disponibles; y ii) con suficientes y adecuados equipamientos para la generación procesamiento y almacenamiento de la información catastral.
- El fortalecimiento de capacidades municipales por medio de: i) el desarrollo de capacidades para la generación y gestión del catastro urbano, y ii) desarrollo de capacidades para el uso de información catastral en recaudación tributaria, planificación urbana y gestión de riesgos de desastres.

Componente 2. Fortalecimiento del marco institucional, buscando lograr:

- Un marco institucional y regulatorio que reconoce la diversidad de capacidades y necesidades de los gobiernos locales.
- Adecuadas capacidades de los actores involucrados en materia de catastro urbano.
- Disponibilidad de mecanismos de incentivos a la gestión municipal para promover la generación o actualización del catastro urbano.

Componente 3. Gestión del Proyecto, que financia al equipo de la Unidad Ejecutora del Proyecto, así como los estudios de evaluación inicial (línea base), intermedia y final, entre otros.

## **II. ALCANCE DEL SERVICIO**

El alcance de la consultoría será evaluar el cumplimiento de los indicadores, acciones, actividades y tareas de los componentes técnicos del Proyecto en materia catastral, que comprenden la producción de bienes y servicios en los procesos de generación, transformación y consumo de la información catastral, así como los recursos asociados (equipamiento, sistemas, tecnología, entre otros) y el marco de actuación requerido (normatividad e institucionalidad), con el fin de proponer recomendaciones (orientadas a la innovación) y medidas preventivas o correctivas, identificar y documentar los problemas, lecciones aprendidas y buenas prácticas, que coadyuvan al cumplimiento de los objetivos del Proyecto, cuyos ejes priorizados corresponden a la gestión fiscal, la gestión del planeamiento urbano y la gestión de riesgos de desastres.

## **III. OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo de la consultoría**

Evaluar el cumplimiento del proceso catastral del proyecto (programado a la fecha de corte de la Evaluación de Medio Término - EMT), con el fin de proponer recomendaciones (orientadas a la innovación) y medidas preventivas o correctivas, identificar y documentar los problemas, lecciones aprendidas y buenas prácticas, que coadyuvan al cumplimiento del Objetivo de Desarrollo del Proyecto (ODP).

### **2.2 Objetivos específicos de la consultoría**

Los objetivos específicos de la consultoría son:

- Evaluar de qué manera el Proyecto cumplió con la ejecución de actividades en materia catastral en sus diferentes componentes técnicos. (Definidas en los Estudios Definitivos I, II, IV y V)
- Evaluar si la ejecución contempló el diseño y/o lineamientos rectores establecidos en el perfil del Proyecto y en los estudios definitivos.
- Evaluar la pertinencia en la ejecución del Proyecto sobre los aspectos de institucionalidad a nivel de ente rector y municipalidades beneficiarias, para la sostenibilidad del catastro.

- Estimar la eficacia de la ejecución de actividades en materia catastral en los componentes técnicos del Proyecto, identificando retos, desafíos y lecciones aprendidas.
- Identificar obstáculos o barreras del Proyecto durante la ejecución de actividades, así como para su posterior ejecución en el desarrollo de productos y servicios en materia catastral.
- Identificar buenas prácticas, lecciones aprendidas (positivas y negativas) y recomendaciones que permitan fortalecer la ejecución de las actividades en materia catastral.

#### IV. ACTIVIDADES A DESARROLLAR

El consultor realizará las actividades siguientes:

- **Eficacia:** Definir cómo se está cumpliendo la ejecución de actividades, así como los resultados esperados e indicadores, en materia catastral del Proyecto, y si ese logro es atribuible a las actividades o acciones apoyadas por el Proyecto. Evaluar los beneficios (cambios) esperados para los beneficiarios, expresados en términos de desarrollo y resultados esperados en los ejes priorizados del Proyecto. Asimismo, presentar de manera resumida los resultados principales obtenidos (a través de graficas estadísticas con su respectivo análisis) conforme a las metodologías de evaluación implementadas a la fecha de corte de la EMT. Presentar en un anexo los resultados completos obtenidos de la consultoría, de los cuales se analizarán los más relevantes que se incluirán en esta sección del informe (eficacia). Ejemplo de preguntas referenciales para el instrumento de evaluación: ¿El Proyecto ha cumplido con las políticas, lineamientos u otros establecidos en el perfil del Proyecto y en los estudios definitivos, en materia catastral? ¿El Proyecto ha logrado alcanzar los avances esperados a la fecha de corte de la EMT en lo que respecta a las actividades planificadas en materia catastral? ¿Cuál ha sido el desempeño de la Unidad Ejecutora y entidades involucradas (COFOPRI, municipalidades, MVCS, MEF, entre otras), en cuanto al logro de los indicadores en materia catastral? ¿El Proyecto logró alcanzar las metas e hitos proyectados en los Planes Operativos Anuales a la fecha de corte de la EMT, en cuanto al logro de los indicadores en materia catastral? ¿El Proyecto logró alcanzar las metas proyectadas en la Matriz de Resultados a la fecha de corte de la EMT, en cuanto al logro de los indicadores en materia catastral?
- **Factores clave que afectaron el diseño del Proyecto:** Documentar los factores significativos durante la preparación/diseño del Proyecto, en cuanto a las actividades en materia catastral. Ejemplo de pregunta referencial para el instrumento de evaluación: ¿El diseño del Proyecto es el adecuado para cumplir con los ejes priorizados de la actividad catastral, teniendo en cuenta el contexto político, económico y social actual del país?
- **Factores clave que han afectado la implementación del Proyecto:** Documentar los factores significativos durante la implementación del Proyecto (positivos y negativos) y sus implicaciones, en cuanto a las actividades en materia catastral. Analizar el nivel de capacidad institucional y participación de la unidad ejecutora, entidades involucradas, beneficiarios, entre otros, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral. Ejemplo de preguntas referenciales para el instrumento de evaluación: ¿Qué factores internos y externos han influenciado en la habilidad de la unidad ejecutora y entidades involucradas, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral? ¿Qué mejoras concretas o cambios se dieron como resultados directos para

lograr el cumplimiento de las actividades en materia catastral? ¿Qué procesos catastrales, orientados a la innovación, se dieron como resultados directos para lograr el cumplimiento de las actividades en materia catastral?

- **Riesgos**: identificar los riesgos que podrían afectar o han afectado el desarrollo del Proyecto, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral.
- **Lecciones aprendidas**: Basándose en el análisis de los factores que afectaron el diseño e implementación del Proyecto, sistematizar las lecciones aprendidas positivas (que promovieron el logro de los resultados) y negativas (que han afectado la implementación del Proyecto) en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral. Dar información acerca de los problemas enfrentados por el Proyecto y las medidas que se tomaron para remediarlos (ya sean administrativas, operativas, financieras, políticas, de legislación, entre otras), en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral. Sistematizar factores de éxito que se puedan replicar en otras operaciones de esta naturaleza en el futuro, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral.
- **Conclusiones**: Con base en los resultados de la Consultoría, mencionar las conclusiones de la evaluación, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral.
- **Recomendaciones**: Con base en las conclusiones y lecciones aprendidas a la fecha de corte de la EMT, proponer recomendaciones (para mejorar e innovar procesos catastrales o evitar factores negativos), en lo que resta del periodo de vida del Proyecto, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral. Mencionar todos los factores de cambio del Proyecto que la consultoría y el Gobierno recomiendan modificar e incluir en una posible reestructuración (si se considera pertinente):
  - ✓ Cambios de indicadores o metas en materia catastral
  - ✓ Cambios a los planes de ejecución de actividades en materia catastral
  - ✓ Propuestas de procesos catastrales orientados a la innovación
  - ✓ Otros
- **Sostenibilidad**: Analizar si los resultados que se han logrado serán sostenibles en un futuro luego de la finalización del Proyecto, en cuanto a la ejecución de las actividades en materia catastral. Ejemplo de preguntas referenciales para el instrumento de evaluación: ¿La información catastral generada y los instrumentos para su gestión implementados a través del Proyecto permanecerán luego de la finalización del Proyecto? ¿Los efectos, impactos o resultados relacionados a los ejes priorizados del Proyecto, permanecerán luego de la finalización del Proyecto?

## V. METODOLOGÍA DE TRABAJO

El consultor propondrá una metodología de trabajo para el desarrollo de la consultoría enfocado a la recopilación, organización y análisis de información, y basado en el contenido descrito en el Anexo 1 de estos TdR. Esta Metodología deberá considerar al menos los criterios señalados en el capítulo anterior (Actividades), el Anexo 1 de estos TdR y tomar en cuenta lo siguiente:

Para la realización de esta Consultoría se espera que, en la primera etapa, se revise la documentación e información a proporcionar por el Proyecto; se programarán reuniones con personal clave del Proyecto y de las municipalidades intervenidas por el Proyecto para profundizar sobre los aspectos técnicos en materia catastral y sobre la participación de los beneficiarios en las actividades del Proyecto.

De ser necesario el Consultor podrá realizar, previa coordinación con el Proyecto sesiones de trabajo con los otros consultores externos contratados por el Proyecto en el marco de la EMT, con la finalidad de complementar información sobre los aspectos que atañen a esta Consultoría. Asimismo, podrán realizar video conferencias con los Consultores del Banco (Especialista en materia catastral y de sistemas y tecnologías de la información, entre otros) con el objetivo de profundizar sobre estos temas e incorporarlos en el Informe Final.

Las actividades metodológicas específicas serán las siguientes:

- Elaborar un plan de trabajo con su respectivo cronograma de implementación y la metodología de recolección y análisis de la información, los que serán revisados por el Coordinador de la EMT y aprobados por la Unidad Ejecutora (UE) del Proyecto.
- Calcular la muestra representativa de los grupos de interés a evaluar, precisando cada técnica de evaluación a aplicar.
- Desarrollar instrumentos de levantamiento de información (cuestionarios de encuestas, guías para grupos focales, guías de entrevistas, historias de vida u otros). Los instrumentos serán revisados por el Coordinador de la EMT, validados y aprobados por la UE del Proyecto.
- Realizar una prueba piloto de los instrumentos de evaluación y luego de validada, realizar visitas de campo y recolección de información (primaria y secundaria).
- Procesamiento de la información (información primaria y secundaria): Sistematizar toda la documentación existente y la obtenida a través de los instrumentos de evaluación, con las municipalidades, beneficiarios y personal clave del Proyecto/BM.
- Análisis Técnico (información primaria y secundaria): Describir los posibles impactos generados por la intervención del Proyecto, desde su inicio a la fecha de corte de la EMT (a definir por la UE); así como el nivel de cumplimiento de las actividades en materia catastral y de los principales indicadores vinculados a la información catastral.

## VI. ENTREGABLES

Cada entregable deberá ser revisado por el Coordinador de la EMT, previo a la presentación del entregable a la UE del Proyecto. Los entregables son:

Entregables	Descripción	Plazo máximo
Entregable 1	<p>Plan de Trabajo y metodología, tendrá el siguiente contenido mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Descripción de las actividades a evaluar en materia catastral y su correspondiente marco de evaluación (técnico y/o normativo)</li> <li>✓ Objetivos del plan de trabajo</li> <li>✓ La metodología a utilizar, la misma que incluirá el enfoque, los métodos y medios a emplear (instrumentos de recolección de información), los criterios de evaluación a aplicar, los temas a abordar, la</li> </ul>	Hasta los 5 días calendario contabilizados a partir del día siguiente hábil de la firma del contrato

Entregables	Descripción	Plazo máximo
	<p>descripción y plazos de las actividades a realizar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cronograma detallado de las actividades</li> <li>✓ Entregables (estructura del informe final, ver el Anexo 1 de estos TdR)</li> <li>✓ Anexos (instrumentos de evaluación: guía de entrevistas, encuestas, cuestionarios, entre otros).</li> </ul>	
Entregable 2	<p><b>Primer Informe de trabajo técnico (de campo).</b> El primer informe deberá contener los resultados obtenidos en el trabajo técnico y/o de campo (encuestas, entrevistas y/o grupos focales), a través de gráficas estadísticas.<sup>1</sup> Anexos (bases de datos con los resultados obtenidos en el trabajo técnico y/o de campo).</p>	Hasta los 15 días calendario contabilizados a partir del día siguiente de notificada la aprobación de la conformidad del Entregable 1 por parte de la UE.
Entregable 3	<p><b>Segundo Informe (Borrador).</b> El segundo informe deberá contener el análisis de los resultados obtenidos en el trabajo técnico y/o de campo (del entregable 2) por gráfica estadística y el desarrollo de las secciones I a la X, detallados en el Anexo 1 de estos TdR.</p>	Hasta los 25 días calendario contabilizados a partir del día siguiente de notificada la aprobación de la conformidad del Entregable 2 por parte de la UE
Entregable 4	<p><b>Tercer Informe (Informe Final).</b> El informe final deberá contener el desarrollo de las secciones I a la X, detallados en el Anexo 1 de estos TdR.</p>	Hasta los 15 días calendario contabilizados a partir del día siguiente de notificada la aprobación de la conformidad del Entregable 3 por parte de la UE

## VII. PERFIL DEL CONSULTOR

Formación académica	Profesional titulado en ingeniería, arquitectura o carreras afines
Estudios adicionales	Grado de Magister en Catastro o Administración de Tierras o Gestión Territorial
Experiencia general	Mínimo diez años de experiencia general en el sector público y/o privado

<sup>1</sup> Mientras la UE y el Coordinador de la EMT revisan el entregable 2, el Consultor podrá adelantar con el análisis de los resultados del trabajo de campo que se incluirá en el entregable 3.

Experiencia específica	<p>Mínimo cinco años de experiencia en temas relacionados al proceso catastral, administración de tierras o en gerencia de Proyectos relacionados al proceso catastral.</p> <p>Deseable haber realizado evaluaciones a proyectos de inversión en temas relacionados al proceso catastral</p>
------------------------	--

## VIII. CONFORMIDAD Y APROBACIÓN DE INFORMES

La coordinación y la aprobación de los informes del consultor estarán a cargo de la Coordinación de Monitoreo y Evaluación y del Coordinador de Catastro de la UE, en un plazo máximo de cinco (05) días calendario de presentado el entregable correspondiente.

De haber observaciones a los productos, éstas deberán ser levantadas por el consultor en un plazo máximo de tres (03) días calendario y la UE tendrá dos (02) días calendario para emitir su conformidad.

La presentación de los entregables será vía mesa de partes virtual de COFOPRI, a través del siguiente enlace:

<https://mpv.COFOPRI.gob.pe/Management/FrmMesaPartesVirtual.aspx>

## IX. PLAZO Y FORMA DE PAGO

El plazo total del contrato es de hasta noventa (90) días calendario, incluidos los plazos de aprobación y conformidad. La forma de pago será la siguiente:

Entregable	Monto
Entregable 1	10% del monto total del servicio, previa conformidad
Entregable 2	20% del monto total del servicio, previa conformidad
Entregable 3	30% del monto total del servicio, previa conformidad
Entregable 4	40% del monto total del servicio, previa conformidad

## X. CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD INTELECTUAL

El “Consultor” se obliga a no difundir, aplicar ni comunicar a terceros información, base de datos, documentos ni cualquier otro aspecto relacionado al Proyecto a la que tenga acceso, durante la ejecución del servicio y después de la finalización del mismo. Asimismo, el “Consultor” no podrá publicar las recomendaciones formuladas en el curso de, o como resultado de la prestación de los servicios. En caso de que el “Consultor” incumpla con la confidencialidad, la UE a su sola discreción podrá rescindir el contrato y además adoptar las acciones legales que correspondan. Los entregables, documentos, archivos y en general cualquier información o conocimiento generados durante el servicio, serán de propiedad única y exclusiva de la UE quedando prohibido su uso por parte del “Consultor”, salvo autorización expresa de la UE.



## ANEXO 1. ESTRUCTURA DEL INFORME FINAL

- I. **Descripción y Antecedentes** de las actividades en materia catastral conforme al alcance y lo programado para el proyecto.
- II. **Factores clave que afectaron el diseño del Proyecto**: Documentar los factores significativos durante la preparación/diseño del Proyecto, en cuanto a las actividades en materia catastral. Ejemplo de pregunta referencial para el instrumento de evaluación: ¿El diseño del Proyecto es el adecuado para cumplir con los ejes priorizados de la actividad catastral, teniendo en cuenta el contexto político, económico y social actual del país?
- III. **Factores clave que han afectado la implementación del Proyecto**: Documentar los factores significativos durante la implementación del Proyecto (positivos y negativos) y sus implicaciones, en cuanto a las actividades en materia catastral. Analizar el nivel de capacidad institucional y participación de la unidad ejecutora, entidades involucradas, beneficiarios, entre otros, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral. Ejemplo de preguntas referenciales para el instrumento de evaluación: ¿Qué factores internos y externos han influenciado en la habilidad de la unidad ejecutora y entidades involucradas, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral?, ¿Qué mejoras concretas o cambios se dieron como resultados directos para lograr el cumplimiento de las actividades en materia catastral? ¿Qué procesos catastrales, orientados a la innovación, se dieron como resultados directos para lograr el cumplimiento de las actividades en materia catastral?
- IV. **Eficacia**: Definir cómo se está cumpliendo la ejecución de actividades, así como los resultados esperados e indicadores, en materia catastral del Proyecto, y si ese logro es atribuible a las actividades o acciones apoyadas por el Proyecto. Evaluar los beneficios (cambios) esperados para los beneficiarios, expresados en términos de desarrollo y resultados esperados en los ejes priorizados del Proyecto. Asimismo, presentar de manera resumida los resultados principales obtenidos (a través de graficas estadísticas con su respectivo análisis) conforme a las metodologías de evaluación implementadas a la fecha de corte de la EMT. Presentar en un anexo los resultados completos obtenidos de la consultoría, de los cuales se analizarán los más relevantes que se incluirán en esta sección del informe (eficacia). Ejemplo de preguntas referenciales para el instrumento de evaluación: ¿El Proyecto ha cumplido con las políticas, lineamientos u otros establecidos en el perfil del Proyecto y en los estudios definitivos, en materia catastral? ¿El Proyecto ha logrado alcanzar los avances esperados a la fecha de corte de la EMT en lo que respecta a las actividades planificadas en materia catastral? ¿Cuál ha sido el desempeño de la unidad ejecutora y entidades involucradas (COFOPRI, municipalidades, MVCS, MEF, entre otras), en cuanto al logro de los indicadores en materia catastral?, ¿El Proyecto logró alcanzar las metas e hitos proyectados en los Planes Operativos Anuales a la fecha de corte de la EMT, en cuanto al logro de los indicadores en materia catastral?, ¿El Proyecto logró alcanzar las metas proyectadas en la Matriz de Resultados a la fecha de corte de la EMT, en cuanto al logro de los indicadores en materia catastral?
- V. **Sostenibilidad**: Analizar si los resultados que se han logrado serán sostenibles en un futuro luego de la finalización del Proyecto, en cuanto a la ejecución de las actividades en materia catastral. Ejemplo de preguntas referenciales para el instrumento de evaluación: ¿La información catastral generada y los instrumentos para su gestión implementados a través del Proyecto permanecerán luego de la finalización del Proyecto? ¿Los efectos, impactos o resultados relacionados a los ejes priorizados del Proyecto, permanecerán luego de la finalización del Proyecto?
- VI. **Riesgos**: identificar los riesgos que podrían afectar o han afectado el desarrollo del Proyecto, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral.
- VII. **Lecciones aprendidas**: Basándose en el análisis de los factores que afectaron el diseño e implementación del Proyecto, sistematizar las lecciones aprendidas positivas (que promovieron el logro de los resultados) y negativas (que han afectado la

implementación del Proyecto) en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral. Dar información acerca de los problemas enfrentados por el Proyecto y las medidas que se tomaron para remediarlos (ya sean administrativas, operativas, financieras, políticas, de legislación, entre otras), en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral. Sistematizar factores de éxito que se puedan replicar en otras operaciones de esta naturaleza en el futuro, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral.

- VIII. **Conclusiones:** Con base en los resultados de la Consultoría, mencionar las conclusiones de la evaluación, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral.
- IX. **Recomendaciones:** Con base en las conclusiones y lecciones aprendidas a la fecha de corte de la EMT, proponer recomendaciones (para mejorar e innovar procesos catastrales o evitar factores negativos), en lo que resta del período de vida del Proyecto, en cuanto al cumplimiento de las actividades en materia catastral. Mencionar todos los factores de cambio del Proyecto que la consultoría y el Gobierno recomiendan modificar e incluir en una posible reestructuración (si se considera pertinente).
- X. **Anexos:** Bases de datos, cuestionarios de encuestas y sus resultados, guías de grupos focales y sus resultados, entre otros.