Proyecto de Ley N°.....7506/2023-CR

PERÚ
CONGRESO de la REPÚBLICA

AMÉRICO GONZA CASTILLO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
09 ABR. 2024
RECIBIDO
Firma: ____ Hora: 12:05 PM

PROYECTO DE LEY QUE CREA EL COLEGIO PROFESIONAL DE VALUADORES DEL PERÚ, SOBRE LA BASE DEL CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

A iniciativa del congresista Américo Gonza Castillo, miembro del Grupo Parlamentario Perú Libre, electo por la Región Cajamarca, en ejercicio del derecho de iniciativa que le confiere el Artículo 107° de Constitución Política del Perú y los artículos 22°, 75° y 76° inciso 2 del Reglamento del Congreso de la República; presentan la siguiente iniciativa legislativa:

FORMULA LEGAL

El Congreso de la República,

Ha dado la siguiente Ley;

PROYECTO DE LEY QUE CREA EL COLEGIO PROFESIONAL DE VALUADORES DEL PERÚ, SOBRE LA BASE DEL CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

Artículo 1. Objeto de la Ley
La presente Ley tiene por objeto crear el Colegio Profesional de Valuadores del Perú, sobre la base del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

Artículo 2. Finalidad de la Ley
La presente Ley tiene por finalidad dotar al país de profesionales debidamente capacitados en el ejercicio de la valuación.

Artículo 3. Creación del Colegio Profesional de Valuadores del Perú
Se crea el Colegio Profesional de Valuadores del Perú como institución autónoma representativa de los profesionales especializados en valuaciones, de conformidad con el artículo 20 de la Constitución Política del Perú.

Artículo 4. Órganos de Dirección y Administración
Los órganos de dirección del Colegio Profesional de Valuadores del Perú, son:
Asamblea General y
Junta Directiva.

Artículo 5. De la Asamblea General
5.1. La Asamblea General es el órgano Supremo del Colegio Profesional de Valuadores del Perú. Sus decisiones son de obligatorio cumplimiento para todos sus miembros.
5.2. - La convocatoria a la Asamblea General la hará el Decano o quien haga sus veces.
5.3. La Asamblea General Ordinaria se realiza una vez al año como mínimo. Es convocada por el Decano.
5.4. La Asamblea Extraordinaria es convocada por la Junta Directiva o cuando lo solicite un mínimo del 20% de sus agremiados.

Artículo 6. Junta Directiva

La Junta Directiva del Colegio Profesional de Valuadores del Perú se compone de:

6.1. Decano.
6.2. Vicedecano.
6.3. Director Secretario.
6.4. Director Tesorero.

Artículo 7. Elección del Consejo Directivo del Colegio Profesional de Valuadores del Perú

Para ser candidato del Consejo Directivo del Colegio Profesional de Valuadores del Perú se requiere:

7.1. Ser ciudadano peruano de nacimiento.
7.2. Ser Miembro hábil del Colegio Profesional de Valuadores del Perú.
7.3. No haber sido inhabilitado por sentencia judicial.

El Decano, Vicedecano, el Director Secretario y el Director Tesorero, serán elegidos, formando una lista, por votación universal, obligatoria, directa y secreta, y será elegida la lista que obtenga la mayoría de los votos.

Artículo 8. Atribuciones

Son funciones del Colegio Profesional de Valuadores del Perú:

a) Velar por el correcto ejercicio de los valuadores.
b) Ejercer la representación gremial ante las autoridades, organismos públicos y/o privados, tanto nacionales como internacionales.
c) Investigar de oficio los actos contrarios a la ética profesional e imponer sanciones disciplinarias, conforme a su estatuto.
d) Prestar asesoramiento y consultoría a los organismos públicos, cuando le sean requeridos formalmente.
e) Representar oficialmente a sus colegiados, referidos en la presente Ley, ante los organismos oficiales que, por su naturaleza y fines, así lo requieran.
f) Representar y establecer convenios con instituciones científicas o análogas del país y del extranjero.
g) Velar por el cumplimiento de la presente Ley y por las que se dicten para el ejercicio de la valuación.
h) Promover el espíritu de solidaridad, cooperación y ayuda mutua en sus miembros y prestarles apoyo en el ejercicio de la valuación.
i) Propiciar la colaboración mutua e interdisciplinaria entre sus miembros.
j) Mantener un registro de sus colegiados y otorgar un número de colegiatura.
k) Sancionar a los colegiados que incumplen con el estatuto.
l) Las demás que le señale la Ley y su Estatuto.

Artículo 9. Estatuto

El Colegio Profesional de Valuadores del Perú, a propuesta del Consejo Directivo aprueba su estatuto, el cual contiene los fines atribuciones, deberes, derechos y obligaciones de los agremiados, los órganos directivos, el régimen sancionador, régimen patrimonial y financiero y los procedimientos de renovación de los cargos directivos.

Artículo 10. Recursos del Colegio Profesional de Valuadores del Perú

Es patrimonio económico del Colegio Profesional de Valuadores del Perú los siguientes:

a) Loa ingresos por derecho de colegiatura y las cuotas ordinarias de los miembros.
b) Las donaciones que se le otorgue y rentas que perciba.
c) El monto de las mutas aplicadas por medidas disciplinarias.
d) El ingreso que genere por el desarrollo de actividades.
e) Otras que establezca el estatuto.

Artículo 11. De la Colegiación

a) Tener título profesional reconocido en el Sistema Universitario Peruano registrado en la SUNEDU.
b) Acreditar estudios de especialización de maestría o doctorado en materia de valuación.
c) La obtención de la Colegiatura será requisito indispensable para ejercer la valuación.

Artículo 12. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades de los colegiados

Los colegiados que realicen valúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o cuando sus valúos vayan a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia.

Artículo 13. Ejercicio ilegal de la actividad de valuación

Ejercer ilegalmente la actividad de valuación sin estar colegiado será considerado como ejercicio ilegal de la profesión siendo pasible de recibir sanciones administrativas y penales conforme a la normativa nacional.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el valuador, que, estando debidamente colegiado, ejerce la actividad estando suspendida o cancelada su colegiatura.

Lima, abril de 2024

AMÉRICO GONZA CASTILLO
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Margot Palacín
Vocera

Margot Palacín

Isaac Mita Alanoca

Waldemar Cerrón

H. Elizabeth G.

Maria Agüero Gutierrez

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **10** de **abril** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 7506/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. EDUCACIÓN, JUVENTUD Y DEPORTE.

GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. MARCO NORMATIVO

a) Normativa Nacional

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley N°6761, Reconociendo al Cuerpo Técnico de Tasaciones como única institución oficial de su especie.
- Ley N°30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Legislativo N°635, Código Penal.
- Decreto Legislativo N°1192, que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.
- Decreto Supremo N°025-20217-VIVIENDA, que aprueba el reglamento del Registro de Peritos Adscritos, Procedimientos Administrativos de Inscripción de Peritos y Servicios de Tasaciones Prestados en Exclusivas.
- Resolución SBS N°03225-2021, Aprueban el Reglamento del Registro de peritos valuadores que prestan servicio a las empresas del sistema financiero y otros supervisados; y modifican el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones

b) Normativa Internacional

- Ley N°1673, la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones - Colombia.[1]
- Ley de Valuación del Estado de Baja California, publicada en el Periodo Oficial N°56, DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2011, Tomo CXVIII, Sección III[2], Mexico
- Real Decreto 775-1995, sobre el régimen de homologación de los servicios de sociedades de tasación.[3], España
- Decreto N°349, aprueba la Ley de Valuación para el Estado de Colima – México.[4]
- Normas Internacionales de Valuación 2012[5]. Del Consejo Internacional de Normas de Valoración.

II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

- Proyecto de Ley N°7734/2021-CR, proyecto de ley general de valuación con el fin de dinamizar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.

---

[1] https://colegionacionaldeavaluadores.org/documentos/legislacion/Ley_1673_de_2013.pdf
[2] http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Baja%20California/wo69493.pdf
[3] https://www.boe.es/eli/es/rd/1997/05/30/775/dof/spa/pdf
[4] http://www.catastroestado.col.gob.mx/doctos/Ley_de_Valuacion.pdf
[5] https://colae.edu.pe/inicio/presentacion.php?id=CLE134

- Proyecto de Ley N°2705/2021-CR, proyecto de ley para la creación del colegio de valuadores profesionales del Perú.

III. PROBLEMÁTICA QUE SE PRESENTA

La valoración de bienes es una actividad que ha evolucionado a través del tiempo en cuanto a la aplicación de nuevos métodos y herramientas. Con los distintos avances se ha pretendido llevar esta especialidad a un nivel de aplicación que permita determinar de la manera más técnica posible el valor de un bien inmueble o activo.
Resulta imprescindible a nivel profesional ampliar conocimientos sobre los nuevos criterios de análisis y la forma en que diferentes variables inciden en el valor de un bien inmueble de manera directa, inversa, positiva o negativa. Sólo así se podrá entender de qué forma el conocimiento de procesos estadísticos, econométricos y matemáticos facilitan la explicación de la adopción de un valor determinado de manera técnica y confiable.
La valuación inmobiliaria y en general la de todo tipo de activos se ha convertido en una herramienta técnica de gran importancia en el desarrollo económico de los principales países de Europa y América. Esto probablemente se debe a que en la mayoría de actividades de tipo industrial, comercial, financiero y estatal se requiere de la toma de decisiones en las que se involucran activos, cuyo valor debe ser determinado de una forma técnica ajustada a las condiciones del mercado específico de cada bien[6].

No solamente en el sector privado los valúos tienen un papel importante, también en el sector público, especialmente en el sector del ordenamiento territorial, donde las políticas de suelo de los entes gubernamentales en esta materia inciden de forma directa en el mercado del suelo, haciéndose necesaria una repartición equitativa de cargas y beneficios que implique que los centros urbanos tengan un desarrollo integral, equitativo, sostenible y con mejor calidad de vida para sus habitantes. Es aquí donde tabular o determinar los cambios en los valores del suelo por acciones del estado, constituye una herramienta central para alcanzar los objetivos mencionados.

Los profesionales de la valuación en países como Estados Unidos, Inglaterra, España, Brasil, México, Venezuela y Colombia entre otros, han creado sus agremiaciones de valuadores, las cuales, junto con las instituciones educativas de carácter universitario, se han preocupado por el desarrollo de mejores técnicas y metodologías valuatorias. En general, los objetivos primordiales de estas agremiaciones han sido la profesionalización de la actividad valuatoria y la máxima eliminación del factor de subjetividad mediante la aplicación de modelos matemáticos capaces de brindar un alto grado de exactitud en la determinación del valor de un activo[7]. Lo anterior garantiza a

---

[6] Debido a esto se hace necesario, en múltiples campos del saber, recurrir a las distintas herramientas que ofrece el análisis de datos. Esta aproximación, permite poder elaborar a nivel profesional conclusiones sobre el comportamiento de distintos conjuntos de datos y poder entender de una manera más completa el universo de un oficio o una labor determinada. Una herramienta muy importante en el ejercicio de la comprensión de los datos es la estadística que, según algunos autores como Sheldon M. Ross, puede ser entendida como "el arte de aprender de los datos" (Ross, 2007).

[7] En algunos países como Estados Unidos y la mayoría de las naciones europeas, la utilización de la estadística se remonta ya a varias décadas de práctica profesionalmente hablando. Sin embargo, en países como Colombia, la introducción de métodos estadísticos para el análisis y determinación de los avalúos de inmuebles, aún sigue siendo un tema poco comentado. No se desconoce que este cambio de

un inversionista, comprador o vendedor tomar la mejor decisión posible desde el punto de vista económico, en un mercado abierto e imperfecto.

En ese sentido, podemos identificar los siguientes problemas asociados a la situación actual:

1. **Falta de profesionalización en la actividad de valuación:** Se manifiesta en la necesidad constante de actualizar y ampliar conocimientos sobre nuevos criterios de análisis y variables que inciden en el valor de un bien inmueble. La ausencia de un colegio profesional de valuadores dificulta la adopción de metodologías avanzadas, limitando así la calidad y confiabilidad de los servicios de valuación ofrecidos en el país.

2. **Limitación en la toma de decisiones:** Esta carencia afecta la toma de decisiones en diversos sectores, tanto públicos como privados. La limitación en el desarrollo y aplicación de avances en la valuación de bienes repercute en la calidad y confiabilidad de los servicios de valuación, lo que a su vez incide en la eficacia de las decisiones tomadas en ámbitos como el ordenamiento territorial y la formulación de políticas de suelo.

3. **Deficiencia de la valuación de bienes:** La importancia de la valuación de bienes como herramienta técnica crucial en el desarrollo económico de los países se refleja en su influencia en sectores como el industrial, comercial, financiero y estatal. En el ámbito público, la valuación de bienes es fundamental para promover un desarrollo integral y equitativo de los centros urbanos a través de políticas de suelo que garanticen una repartición equitativa de cargas y beneficios.

4. **Falta de estándares y regulaciones unificadas:** La ausencia de un colegio profesional puede dificultar la implementación de estándares y regulaciones unificadas en la actividad de valuación, lo que puede generar inconsistencias en los procesos de valuación y en los resultados obtenidos.

5. **Incremento de la subjetividad:** La falta de un órgano regulador puede contribuir a un mayor nivel de subjetividad en los procesos de valuación, ya que no existen criterios uniformes ni supervisión profesional para garantizar la objetividad en la determinación del valor de los activos.

6. **Dificultades en la resolución de conflictos:** La falta de un colegio profesional de valuadores puede dificultar la resolución de conflictos relacionados con la valuación de bienes, ya que no existe una instancia reconocida que pueda mediar en disputas o discrepancias entre partes involucradas en procesos de valuación.

7. **Menor confianza en los servicios de valuación:** La falta de un colegio profesional puede generar una percepción de falta de legitimidad y confianza en los servicios de valuación ofrecidos en el país, lo que puede afectar la credibilidad de los resultados obtenidos y la reputación de los profesionales del sector.

---

paradigma, por así llamarlo, ha presentado alguna resistencia entre los círculos académicos y profesionales, no sólo a nivel local sino también internacional (Martínez, 2013).

8. **Limitaciones en la capacitación y desarrollo profesional:** Sin un colegio profesional que promueva la formación continua y el desarrollo profesional de los valuadores, los profesionales del sector pueden enfrentarse a limitaciones en su capacitación y actualización de conocimientos, lo que puede afectar su competitividad y desempeño en el mercado laboral.

IV. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Aspectos de Valuación en Perú

Al igual que el avance de la valuación a nivel mundial, en Perú esta actividad comienza su desarrollo con el propósito de satisfacer la necesidad del intercambio comercial de todo tipo de activos. En un principio, el papel del valuador fue ejercido por personas sin ningún tipo de formación, de una forma completamente empírica, basados únicamente en el conocimiento que se pudiera tener del mercado de bienes inmuebles y agropecuarios principalmente.

EJEMPLO: Riesgos de realizar una valuación incorrectamente en el sistema financiero.[8]

Las valoraciones incorrectas en el sistema financiero pueden acarrear una serie de problemas significativos:

- Precio Incorrecto: Una valoración inadecuada puede traducirse en un precio de compra sobrevalorado o subvalorado. Si se sobrevalora, la empresa compradora puede pagar demasiado, lo que afecta negativamente su retorno de inversión. Si se subvalora, el vendedor podría no recibir el valor justo por sus activos, lo que podría generar descontento y obstáculos en la negociación.
- Riesgos Legales y Regulatorios: Valorar incorrectamente los activos puede llevar a cuestionamientos legales y regulatorios. Las autoridades pueden intervenir si consideran que una valoración incorrecta se utilizó para eludir impuestos o normativas.
- Problemas de Integración: Una valoración incorrecta puede llevar a una subestimación de los costos de integración. Si se paga demasiado por una empresa y los costos de integración son mayores de lo esperado, los beneficios proyectados de la adquisición pueden verse comprometidos, lo que afecta negativamente a la empresa compradora.
- Desconfianza de los Inversores y Accionistas: Si se descubre que la valoración fue errónea, los inversores y accionistas pueden perder la confianza en la dirección de la empresa. Esto puede llevar a la disminución del valor de las acciones y afectar la percepción de la empresa en el mercado financiero.
- Dificultades en la Negociación: Una valoración incorrecta puede dificultar la negociación entre comprador y vendedor, ya que ambas partes pueden tener expectativas divergentes sobre el valor de la empresa. Esto puede alargar el proceso de M&A y, en última instancia, llevar a la cancelación de la transacción.
- Impacto en la Estrategia Corporativa: Si se basan decisiones estratégicas en una valoración incorrecta, la empresa puede tomar una dirección equivocada, desperdiciando recursos en adquisiciones que no aportan el valor esperado.

---

[8] https://www.atlantis-sc.eu/los-6-riesgos-de-tener-una-valoracion-financiera-incorrecta/

Importancia de estar colegiado como Valuador[9]

El mercado de bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles de propiedad del Estado o privada requieren de Valuadores certificados.

El Propósito de las certificaciones es asegurar que el seleccionado de tal designación cuente con cierto nivel de conocimientos y experiencia en la valoración. Esto permitirá, por consiguiente, determinar que la calidad de los servicios de la valoración contratados sean que la calidad de los servicios de valoración se realice de manera rápida, eficaz y eficiente.

En el mercado existen diferentes empresas valuadoras. Sin embargo, han aparecido algunas que ofrecen a valúos a precios muy bajos o baratos, porque podrían tratarse de fraudes.

Luis Leirado, Director General de la empresa valuadora Tasvalúo - México, señaló que, para verificar la legalidad y autenticidad de una compañía de este tipo, lo puede hacer a través del registro que tiene la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) sobre este tipo de especialistas.

El director destacó que todas las unidades de evaluación están reguladas por esta dependencia, la cual tiene una reglamentación muy estricta, tanto para la empresa como para el personal, pues deben contar con ciertos estudios y grados de certificación para poder expedir el documento final que se entrega al cliente.[10]

Por otro lado, Heriberto Sánchez Sandoval, presidente del Colegio de Especialistas en Valuación Inmobiliaria, señaló que cada vez es más común que las personas contraten los servicios de estos profesionales, sobre todo en épocas de crisis económica, ya que necesitan conocer el valor de una propiedad para ponerla en venta.

Sin embargo, destacó que se debe buscar el servicio de profesionales, pues hay quienes hacen la función de valuadores sin realmente estar capacitados, y un pequeño error puede hacer una diferencia de 200 mil o 300 mil pesos en el valor real de una vivienda.

Un error de un valuador sin preparación, puede generar pérdidas de 200 mil o 300 mil pesos al vender una propiedad

El Centro de Peritaje del Colegio de Ingenieros del Perú – Consejo Departamental Lima, se ha pronunciado diciendo que por no contar con una base profesional el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú manifestando que la carrera de valuación no existe y que no la enseñan en ninguna universidad[11].

Sin embargo, el Cuerpo técnico de Tasaciones del Perú, en el Oficio N°260-2022/CTTP[12], emite opinión favorable respecto a la creación del Colegio Profesional de

---

[9] https://loganvaluation.com/certificaciones-de-avaluos-de-bienes-raices-en-peru/

[10] https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/Evite-avaluos-falsos-podria-tratarse-de-un-fraude-20191119-0072.html

[11] https://cdlima.org.pe/el-centro-de-peritaje-del-cip-cdlima-logro-el-retiro-de-uno-de-los-proyectos-de-ley-conducentes-a-para-la-creacion-del-colegio-de-valuadores/

[12] https://www.elperuano.pe/noticia/237425-colegio-de-valuadores-profesionales-del-peru-buscara-fortalecer-el-marco-legal-de-valuacion

Valuadores del Perú. Cabe resaltar que el Cuerpo Técnico Tasaciones del Perú es una Institución creada por Decreto Supremo 13 de diciembre de 1889, expedido por el Mariscal Andrés A. Cáceres; reconocido por Ley No. 6761 de 05 de febrero de 1930 y está integrado por Ingenieros y Arquitectos colegiados en el país, especializados en la valuación de bienes en general.
Por Decreto Supremo N°041-2001-MTC de 26 de Julio del 2001, se le autoriza a constituirse bajo la forma de Asociación Civil, funcionando actualmente como tal, sin perder su condición de persona jurídica creada por ley.

Por otro lado, el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, considera que la valuación constituiría un verdadero instrumento de lucha anticorrupción, generaría mayor productividad en nuestro país, coadyuvando a combatir contra la crisis económica generada por la COVID-19, pero además dotaría de calidad a los proyectos y obras que se realicen en el territorio nacional en provecho de la población peruana.

Asimismo, institucionalizar la actividad valuadora a nivel de Creación de un Colegio Profesional de Valuadores del Perú, se convierte en un instrumento que permitirá la búsqueda del reconocimiento e independencia del valuador profesional, dignificar la actividad de la valuación y fortalecer el CTTP ante distintos sectores del país, a través de la habilitación del valuador, gestión de la apertura del mercado laboral, fomento de la integración del gremio, el ejercicio ético y los valores en la valuación.

El 05 de marzo del 2024 en Diario El Peruano, se pronunció del representante del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, a favor de la creación del Colegio Profesional de Valuadores del Perú, cual menciona que es un paso crucial para fortalecer el marco legal de valuaciones y tasaciones, al abordar la paralización de grandes proyectos debido a expedientes técnicos deficientes.

Además, manifestó que la certificación, obtenida mediante estudios especializados, respaldará la calidad del servicio. La autorregulación, alineada con estándares internacionales, subraya la viabilidad del proyecto y su complementariedad con otros colegios profesionales, al otorgar reconocimiento internacional a los valuadores peruanos.

Es importante que los Valuadores peruanos estén al día con las Normas Internacionales de Valoración (NIV), las cuales son estándares para realizar asignaciones de valoración usando conceptos y principios generalmente reconocidos que promueven la transparencia y la coherencia en la práctica de la valoración.
Además de aumentar la confianza de los usuarios de los servicios de valuación estableciendo prácticas de valuación, transparentes y consistentes.[13]

Por otro lado, La problemática identificada, relacionada con diseños deficientes y expedientes técnicos mal elaborados, originó la paralización de 1826 obras públicas valuadas en 24 090 millones de soles. Estos problemas afectan la baja ejecución de la inversión pública en el 2023 y tienen impacto a escala nacional.

---

[13] https://colae.edu.pe/inicio/presentacion.php?id=CLE134

La valuación en México.- En algunos Estados de México existen colegios de Valuadores:

- Colegio de Valuadores del Estado de Baja California - México[14]
- Colegio de Valuadores de Nueva León - México[15]

El Colegio de Valuadores de Nuevo León, AC, constituido por egresados del postgrado en Valuación Inmobiliaria y pionero en su ramo en el país, celebra sus Asambleas mensuales y sesiones semanales de trabajo cumpliendo con el objetivo de sus Estatutos y Reglamentos; otorgando además a sus colegiados anualmente la Constancia de acreditación individual de horas destinadas a la educación continua y capacitación, cumpliendo así con la Certificación Colegiada que establece la Secretaría de Educación.

Por consiguiente la Creación del Colegio Profesional de Valuadores del Perú, fortalecerá la calidad y precisión en la valoración de proyectos, al evitar la sobrevaloración y la subvaluación, además de permitir identificar y corregir deficiencias en las etapas iniciales de los proyectos de inversión.

Aspectos fundamentales a fortalecer:[16]

a) **La lucha anticorrupción**
Un Colegio Profesional de Valuadores, se constituiría como una poderosa herramienta para bajar los índices de corrupción en el Perú, a través de la digitalización de los procesos que tienen que ver con la valoración de bienes y servicios e infraestructura. Mediante la actividad de valuación, que implica el uso de herramientas tecnológicas de la inteligencia artificial y la transformación digital, se podrá evitar la sobrevaloración de la propiedad física e intelectual que perjudica el crecimiento y el desarrollo del Perú. Asimismo, solo determinando el verdadero valor de un bien, servicio, infraestructura u obra es que podemos percibir si en su realización, comercialización o transferencia existe o no sobrevaloración, y, en su caso, si esta se encuentra justificada. Recordemos que una de las modalidades bajo la cual el funcionario público se enriquece a costa del dinero de los contribuyentes es mediante la sobrevaloración de bienes, servicios y obras, en el marco de contrataciones pública. Por este motivo, la valuación se convertiría en un verdadero instrumento anticorrupción, evitando que inescrupulosos saquen provecho con recursos del Estado.

b) **Incremento de la productividad y eficiencia de los proyectos**
En el Perú se pierde cientos de miles de millones de dólares por la demora innecesaria en la puesta en marcha y ejecución de proyectos debido a conflictos judiciales que se derivan de obras iniciadas sin valorización idónea de terrenos, incumplimiento en la ejecución de contratos y distorsiones del mercado por la operación sin regulación de grupos que fijan arbitrariamente precios sin un correlato con la realidad. Por ello, es necesario contar con el análisis de

---

[14] https://radio.uabc.mx/noticias/efectuan-primer-encuentro-internacional-de-valuacion-2015

[15] https://www.google.com/search?q=Monterrey&oq=Monterrey&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOdIBCTEwMTRqMGoxNagCCLACAQ&sourceid=chrome&ie=UTF-8

[16] https://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2022/Descentralizacion/files/cttasaciones_-oficio_260__pl_2705.pdf

personal calificado que acelere la consecución de estos proyectos, pero, también, que brinde claridad y garantía respecto a la determinación del precio de un bien, servicio, proyecto u obra.

c) **Mejora de la calidad en las decisiones de compra-venta**
Lo que busca la valuación es que el valor y la metodología, sea el soberano de las decisiones de compra-venta, sea el que decide en sus transacciones para vehiculizar las inversiones a gran escala escuelas, hospitales, carreteras y otros, dinamizar la economía en sus diferentes ramas productivas, minería, sector agrario, agroindustria y facilitar la exportación de servicios y financiamiento de proyectos en la nueva era digital. Siendo así, y teniendo un real valor de las cosas se podrá también determinar la calidad de las mismas. Generalmente rige la regla que a mayor valor mejor calidad tiene el bien, sin embargo, esto debe observarse en cada caso concreto.

d) **Mejora de la normativa que rige las actividades de valuación de activos intangibles**
Organismos públicos como la SUNAT requieren opinión de organismos técnicos pertinentes, para determinar el valor real no solo de bienes tangibles, sino también de activos intangibles (patentes, marcas de fábrica, franquicias, opciones, contratos, derechos a servicios y otros), para efectos tributarios, cuando considere que el precio consignado no corresponda a la realidad. Por lo tanto, el Colegio Profesional de Valuadores del Perú sería el organismo técnico idóneo para esa labor.

Cabe señalar que esta fundamentación ha revisado y analizado antecedentes de propuestas similares, sirviendo para ello el Proyecto de Ley 07734/2020-CR que propone crear un marco legal en materia de valuación y tasación de bienes tangibles, servicios, proyectos y otros que se efectúen a nivel nacional en entidades del sector público, así como empresas e instituciones del sector privado y, el Proyecto de Ley 2705/2021-CR que propone crear el Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, para fortalecer el marco legal general en materia de valuación y tasación de bienes tangibles e intangibles, muebles e inmuebles, servicios, proyectos de infraestructura, expropiaciones, servidumbres y otros que se efectúen, a nivel nacional, en entidades del sector público, así como empresas e instituciones del sector privado, regulando la actividad valuadora y estableciendo responsabilidades y competencias de los valuadores en el Perú, así como profesionalizar al valuador y crear un Registro Nacional de Valuadores.

V. EFECTO DE LA PROPUESTA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La dación de la presente Ley no colisiona con la Carta Magna, ni contraviene norma alguna en la legislación peruana; puesto que su objeto es crear el Colegio Profesional de Valuadores del Perú, en conformidad con el artículo 20 de la Constitución Política del Perú,

Además, de coadyuvar normas éticas y estándares de prácticas para garantizar que los profesionales que ejercen la función de valuador cumplan con criterios imparciales que

promueva la transparencia, equidad y la minimización de influencias de factores subjetivos en el proceso, evitando posibles engaños a compradores y vendedores o al Estado.

VI. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente Ley, no genera gastos al Estado Peruano, ni contraviene con lo establecido en el artículo 79° de la Constitución Política del Perú, ya que no otorga beneficios o privilegios a diversos sectores del sector público ni privado, por el contrario, genera impacto positivo a los profesionales de las diferentes profesiones que desde hace muchos años vienen ejerciendo la labor de Valuador.

VII. RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADOS EN EL ACUERDO NACIONAL

La iniciativa legislativa contenida en el Proyecto de Ley que se presenta está alineada con el Acuerdo Nacional y vinculación con las Políticas de Estado:

Políticas de Estado III. Competitividad del País. Numeral N°18 sobre la Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica, objetivo (d) proveerá infraestructura adecuada; (e) promoverá una mayor competencia en los mercados de bienes y servicios, financieros y de capitales; (k) construirá una cultura de competitividad y de compromiso empresarial con los objetivos nacionales.

Políticas de Estado IV. Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado. Numeral N°26 sobre Promoción de la ética y la transferencia y erradicación de la corrupción, el lavado de dinero, la evasión tributaria y el contrabando en todas sus formas con los objetivos (c) desterrará la impunidad, el abuso de poder, la corrupción y el atropello de los derechos; (e) promoverá una cultura de respeto a la ley, de solidaridad y de anticorrupción, que elimine las prácticas violatorias del orden jurídico, incluyendo el tráfico de influencias, el nepotismo, el narcotráfico, el contrabando, la evasión tributaria y el lavado de dinero; (f) regulará la función pública para evitar su ejercicio en función de intereses particulares.

VIII. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

Mediante Resolución Legislativa 002-2023-2024-CR, el Congreso de la República aprobó la Agenda Legislativa para el Periodo Anual de Sesiones 2023-2024, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 17 de octubre del 2023.
La presente iniciativa legislativa tiene relación con los siguientes objetivos:
Objetivo III. Competitividad en el país, política de Estado N°21 Desarrollo en Infraestructura y vivienda, en los temas N°94 sobre Fomento a la inversión en infraestructura.
Objetivo IV. Estado eficiente, transparente y descentralizado, política de Estado N°24 Afirmación de un Estado eficiente y transparente, en los temas N°100 sobre Modernización y eficiencia de la gestión del Estado y la administración pública, el tema N°101 y transparencia en el Estado. Política de Estado N°26 Promoción de la ética y transparencia y erradicación de la corrupción, el lavado de dinero, la evasión tributaria

y el contrabando en todas sus formas, con el tema N°103 sobre Lucha contra la corrupción.