



**Sumilla: Ley que incorpora al economista como perito
valuador en procesos de ejecución de garantías
reales**

El Congresista de la República **JOSÉ LUNA GÁLVEZ**, integrante del Grupo Parlamentario **Podemos Perú**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y de conformidad con lo establecido en los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, propone la siguiente iniciativa legislativa.

El Congreso de la República;

Ha dado la siguiente Ley:

**LEY QUE INCORPORA AL ECONOMISTA COMO PERITO VALUADOR EN PROCESOS DE
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS REALES**

Artículo 1. Objeto y finalidad.

La presente ley tiene por objeto, incorporar expresamente al Economista como perito valuador de inmuebles y activos en procesos de ejecución de garantías reales, modificando el numeral 3 del artículo 720° del Código Procesal Civil.

Artículo 2. Modificación del numeral 3, del artículo 720° del Código Procesal Civil.

Se modifica el numeral 3 del artículo 720° del Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N.º 768, de acuerdo con lo siguiente:

"Artículo 720.- Procedencia

(...)

3. Si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos, y/o economistas colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas. Si el bien fuere mueble, debe presentarse similares documentos de tasación, la que, atendiendo a la naturaleza del bien, debe ser efectuada por dos peritos especializados, con sus firmas legalizadas.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Reglamentación

El Poder Judicial, en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario desde la entrada en vigencia de la presente ley, adecuará los reglamentos pertinentes para garantizar la participación efectiva de los Economistas colegiados como peritos en los procesos judiciales de ejecución de garantías reales.

Lima, octubre del 2025

JOSÉ LUNA GÁLVEZ
Congresista de la República

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ANTECEDENTE

La Valuación de bienes inmuebles es un trabajo técnico profesional y tiene participación en múltiples ámbitos del quehacer público y privado, y de manera particular, es importante dentro de los procesos judiciales relacionados con sucesiones, expropiaciones, ejecuciones de garantías, entre otros. Para tal efecto el Poder judicial recurre a peritos inscritos en el Registro de Peritos Judiciales (REPEJ) a fin de emitir los informes técnicos objetivos que sirven de base y sustento en las decisiones jurisdiccionales. De manera histórica, la función pericial en valuaciones inmobiliarias ha sido desempeñada predominantemente por ingenieros civiles, y en menor medida por arquitectos, atendiendo a su formación técnica en relación con aspectos físicos o estructurales, y sin tomar en consideración un aspecto clave como es el análisis económico, financiero y el estudio del mercado inmobiliario, que es función propia de un perito economista.

En este sentido, el Profesional economista cuenta con las competencias técnicas necesarias para realizar valuaciones con un enfoque económico integral, y pese a esto, ha tenido y tiene una participación mínima en la función pericial judicial; la limitada presencia del economista se debe a factores como la ausencia de reconocimiento explícito del economista perito valuador en diversas normativas técnicas y administrativas y a ciertos prejuicios estructurales que asocian el valor inmobiliario exclusivamente a aspectos físicos y no a análisis económicos, financieros o de mercado.

La valuación inmobiliaria es una disciplina multidimensional y exige no solo conocimientos técnicos constructivos, sino también un sólido análisis económico del comportamiento del mercado, proyecciones de rentabilidad y contexto macroeconómico. En este sentido el aporte del economista es pertinente y necesario para garantizar decisiones judiciales técnicamente sustentadas y ceñidas a la realidad económica del país.

Por tanto, se hace necesario impulsar un marco normativo que promueva e institucionalice la actuación del economista en la labor pericial en valuación de bienes inmuebles, instituyendo condiciones objetivas de acceso, reconocimiento profesional y fomento de la formación especializada, con el fin de diversificar el enfoque técnico de los informes periciales y respaldar la calidad de la función jurisdiccional.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El actual artículo 720° del Código Procesal Civil en su tercer párrafo, establece la intervención de peritos en casos de ejecución de garantías reales, pero no menciona expresamente al Economista, a pesar de que este profesional por su formación académica es el profesional idóneo y está legal y técnicamente capacitado para realizar valoraciones económico-financieras, análisis de precios de mercado en general y en particular del mercado inmobiliario, estudios de costos, y estimaciones patrimoniales en base a criterios técnicos y de mercado.

Es importante mencionar que en los procesos judiciales en el cual existen bienes o activos dejados en garantía, lo que solicita el juzgador es que se determine su valor comercial o valor de mercado de dicho bien, entonces independientemente de las características del bien, en este caso inmobiliario, lo que se necesita saber es cuánto cuesta o vale ese bien en el mercado, cuál es su valor y si este valor refleja las condiciones de mercado en una transacción libre o de terceros donde concurren las fuerzas del mercado expresadas en la oferta y demanda de dicho bien inmueble.

La omisión del reconocimiento expreso del profesional economista limita su participación en la administración de justicia, y restringe la pluralidad de enfoques técnicos en las valorizaciones judiciales.

JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA Y PROCESAL

El Economista posee competencias específicas en:

- Determinación del valor económico de bienes inmuebles.
- Análisis de flujos de ingresos y egresos.
- Aplicación de métodos comparativos de mercado y valorización financiera.
- Diagnóstico de riesgos asociados al cumplimiento de obligaciones contractuales.

Su inclusión como perito valuador fortalece la calidad de los dictámenes judiciales en procesos donde se valoran inmuebles, activos o derechos económicos, especialmente en ejecuciones de garantías reales complejas o vinculadas a relaciones comerciales.

ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

Dada la complejidad del mercado inmobiliario peruano, afectado por fluctuaciones económicas, cambios regulatorios y dinámicas de mercado, es imprescindible fortalecer las metodologías de tasación o valoración mediante un enfoque multidisciplinario.

En ese sentido, la intervención del economista perito valuador puede aportar un análisis profundo del mercado, permitiendo valoraciones más precisas y confiables, especialmente en procesos de ejecución de garantías reales, precisando los beneficios en los siguientes aspectos:

Calidad y precisión en las tasaciones:

- Mejor fundamentación en valoraciones, considerando variables macroeconómicas y microeconómicas específicas del Perú.
- Análisis de tendencias del mercado inmobiliario peruano, que en los últimos años ha presentado una variación de precios promedio del 3,4% anual entre 2022 y 2024, según fuentes del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP)

Seguridad Jurídica y gestión de riesgos:

- Tasaciones más fundamentadas y aceptadas en tribunales, disminuyendo impugnaciones en un 25% precisamente por los precios de mercado.
- Mejor evaluación del valor de garantías reales, reduciendo pérdidas en procesos de ejecución.

Impacto en la ejecución de garantías reales:

- Valoraciones ajustadas a la realidad del mercado, facilitando decisiones informadas por bancos y entidades financieras.
- Menores riesgos de sobrevaloración o subvaloración, que en el Perú han causado pérdidas superiores al 10% en algunos procesos de ejecución
- Por tanto, la intervención profesional del economista perito valuador genera un impacto positivo en las tasaciones en el Perú, a través del análisis profundo del mercado inmobiliario peruano, en el que la variación de precios de los inmuebles en Lima y otras grandes ciudades han fluctuado entre el 4% y 7% anual en los últimos cinco años, según el INEI y el BCRP. La incorporación del análisis económico permite ajustar valoraciones en función de estas tendencias, reduciendo errores de valoración en aproximadamente un 20% al 30%.

- Los Justiciables tendrán mayor confianza en una Tasación o Valorización Multidisciplinaria por que disminuye el riesgo de observaciones o impugnaciones en los precios de mercado. asimismo, esta participación multidisciplinaria redundará en aumentar la confianza en el sistema de justicia peruana.

Asimismo, la evaluación de variables macroeconómicas como la inflación en el Perú, que en promedio ha sido del 2.8% anual en los últimos cinco años según el BCRP y las tasas de interés del mercado, influyen en el valor del crédito y por consiguiente en el valor de los bienes en garantía. La integración de estos análisis reduce la probabilidad de valoración errónea en un 20% – 30%
Por el lado de los costos no genera gasto público alguno.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente norma modifica el numeral 3 del artículo 720° del Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N.º 768

Código Procesal Civil	Propuesta
Artículo 720.- Procedencia (...) 3. Si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos, y/o economistas colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas. Si el bien fuere mueble, debe presentarse similares documentos de tasación, la que, atendiendo a la naturaleza del bien, debe ser efectuada por dos peritos especializados, con sus firmas legalizadas.	"Artículo 720.- Procedencia (...) 3. Si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos, <u>y/o economistas</u> colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas. Si el bien fuere mueble, debe presentarse similares documentos de tasación, la que, atendiendo a la naturaleza del bien, debe ser efectuada por dos peritos especializados, con sus firmas legalizadas.

VINCULACIÓN CON LAS POLÍTICAS DEL ACUERDO NACIONAL

La propuesta guarda relación con las siguientes políticas del Acuerdo Nacional, la cual **procedemos a transcribir**:

➤ DÉCIMO SÉPTIMA AFIRMACIÓN DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO

Nos comprometemos a sostener la política económica del país sobre los principios de la economía social de mercado, que es de libre mercado pero conlleva el papel insustituible de un Estado responsable, promotor, regulador, transparente y subsidiario, que busca lograr el desarrollo humano y solidario del país mediante un crecimiento económico sostenido con equidad social y empleo.

Con este objetivo, el Estado: (a) garantizará la estabilidad de las instituciones y las reglas de juego; (b) promoverá la competitividad del país, el planeamiento estratégico concertado y las políticas de desarrollo sectorial en los niveles nacional, regional y local; (c) estimulará la inversión privada; (d) fomentará el desarrollo de la infraestructura; (e) evitará el abuso de posiciones dominantes y prácticas restrictivas de la libre competencia y propiciará la participación de organizaciones de consumidores en todo el territorio; (f) fomentará la igualdad de oportunidades que tiendan a la adecuada distribución del ingreso; y (g) propiciará el fortalecimiento del aparato productivo nacional a través de la inversión en las capacidades humanas y el capital fijo.



Firmado digitalmente por:
TELLO MONTES Nivardo
Edgar FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/10/2025 15:29:20-0500



Firmado digitalmente por:
LUNA GALVEZ Jose Leon FAU
20161740126 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/10/2025 12:28:56-0500



Firmado digitalmente por:
LUNA GALVEZ Jose Leon FAU
20161740126 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/10/2025 12:29:24-0500



Firmado digitalmente por:
CORTEZ AGUIRRE Isabel FAU
20161740126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 22/10/2025 13:15:41-0500



Firmado digitalmente por:
JUAREZ CALLE Heidy
Lisbeth FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/10/2025 12:58:17-0500



Firmado digitalmente por:
BELLIDO UGARTE Guido FAU
20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/10/2025 14:55:33-0500



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161740126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 22/10/2025 15:18:32-0500