



EDUARDO SALHUANA CAVIDES
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional

Proyecto de Ley N° **2705/2021-CR**

**PROYECTO DE LEY "LEY PARA LA
CREACIÓN DEL COLEGIO DE
VALUADORES PROFESIONALES DEL
PERÚ"**



El Congresista que suscribe, Eduardo Salhuana Cavides, miembro del Grupo Parlamentario "Alianza Para el Progreso", en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y de conformidad con los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta a consideración del Congreso de la República el siguiente proyecto de ley.

FORMULA LEGAL

**"LEY PARA LA CREACIÓN DEL COLEGIO DE
VALUADORES PROFESIONALES DEL PERÚ"**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto 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.



Artículo 2. Finalidad

La presente ley tiene por finalidad normar y brindar predictibilidad en el ejercicio de la actividad coadyuvando la modernización del estado, previniendo riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, y falta de transparencia, así como contribuir a la reactivación económica de nuestro país, mediante la rápida y correcta ejecución de proyectos y fortalecer la lucha anticorrupción.

Artículo 2. COLEGIO DE VALUADORES

2.1.- Crease el colegio de Valuadores Profesionales del Perú, como institución autónoma de derecho público interno, con personería jurídica. El Colegio establece su sede principal y filiales en el país de acuerdo a su estatuto.

2.2.- El Consejo Directivo del Cuerpo Técnico de Tasación del Perú, Asociación civil independiente y sin ánimo de lucro, conforma el Consejo Directivo del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, de manera transitoria y durante el primer periodo. Culminado este periodo de mandante, el Colegio convoca a elecciones generales para la elección de sus respectivas autoridades.

3.3.- La colegiatura es requisito indispensable para el ejercicio de la profesión como valuador profesional del Perú.

CAPITULO II

DE LA CARRERA DE VALUADORES

Artículo 3. La professionalization del valuador

3.1.- La profesionalización de valuadores en el nivel de educación superior de nuestro sistema educativo, la obtienen aquellos profesionales de cualquier carrera, que hayan obtenido la respectiva certificación en estudios de



especialidad, maestría o a fines que acrediten el conocimiento sobre materia de valuación.

3.2.- En el caso de título expedido en el extranjero, solo podrá admitirse siempre que haya sido homologado en nuestro país.

3.3.- El reglamento de la presente ley regula su régimen educativo.

CAPITULO III

DE LAS FUNCIONES DEL VALUADOR

Artículo 4. Ámbito de aplicación objetivo

4.1.- La presente ley recae sobre la actividad de valuación que desarrollen los valuadores debidamente inscritos y habilitados. La actividad de valuación puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, servicios, proyectos y otros objetos o elementos susceptibles de valuación detallados en el reglamento de la presente ley.

Artículo 5. Ámbito de aplicación subjetivo

Son sujetos contemplados en la presente ley:

1. Valuadores profesionales debidamente inscritos y habilitados.
2. Usuarios
3. Personas natural y jurídica
4. Entidades Públicas

Artículo 6. Definiciones

Para la aplicación de la presente ley, se considerarán las definiciones siguientes:

1. Valuador: Persona natural debidamente inscrita en el registro correspondiente y habilitada por su colegio profesional que realiza actividad de valuación, conforme a la presente ley.
2. Inscripción: Procedimiento Administrativo que se realiza ante el



registro correspondiente para que la persona quede autorizada a realizar actividad de valuación en calidad de valuador.

3. Colegiatura: Procedimiento administrativo mediante el cual el valuador debidamente inscrito obtiene la habilitación por parte de su Colegio Profesional con el fin de poder desarrollar la actividad de valuación.
4. Bienes: Son todos los objetos, elementos o cosas, materiales o inmateriales, susceptibles de ser útil a la persona y que merecen ser amparados por el derecho. Los bienes pueden clasificarse en muebles e inmuebles, tangibles e intangibles y otros.
5. Servicios: Toda actividad que realiza una persona a favor o en provecho de satisfacer las necesidades de otra a cambio o no de una contraprestación.
6. Obras: Es el resultado derivado de un conjunto de actividades que repercute o incide sobre bienes inmuebles, para crearlos, transformarlos, modificarlos o extinguirlos y que requieren de una dirección técnica para la satisfacción de la necesidad propuesta.

CAPITULO IV

DE LA ACTIVIDAD DE VALUACIÓN

Artículo 7. Actividad de valuación

La actividad de valuación es aquella que realiza una persona inscrita y habilitada como valuador profesional para determinar o dictaminar el valor de los bienes, servicios u obras que se pongan a su conocimiento, mediante la aplicación de diversos criterios o métodos técnicos y cumplimiento de



normas internacionales de valuación que se consideren necesarios para un correcto desempeño de la valuación.

Artículo 8. Actividades afines

Los valuadores, además de emitir dictámenes institucionales, también pueden desempeñar las siguientes funciones:

1. Absolver consultas en asuntos de su competencia.
2. Brindar servicios de capacitación.
3. Celebrar convenios, contratos y todos aquellos actos que resulten necesarios para un mejor desempeño de sus funciones.
4. Las demás que señale la ley o su reglamento.

Artículo 9. incompatibilidades

Los valuadores en el desarrollo de sus actividades, tienen las siguientes incompatibilidades:

1. No deben encontrarse inhabilitados para el ejercicio de la profesión.
2. No deben contar con sentencia condenatoria por delito doloso.
3. No deben tener vinculación, amistad o enemistad con la persona contratante.

CAPITULO V

REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES PROFESIONALES

Artículo 10. Registro Nacional de Valuadores Profesionales

- 11.1. Créase el Registro Nacional de Valuadores, a cargo del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP, como un instrumento de certificación de valuadores profesionales, cuyo principal objetivo es brindar publicidad y seguridad jurídica para la contratación de los servicios brindados por los valuadores profesionales.



- 11.2. Este registro sustituye e integra a todos los registros que existan y hayan inscrito a valuadores profesionales a nivel nacional, con independencia de la entidad a la que pertenezca.

Artículo 11. Certificación de Valuadores Profesionales

- 11.1. La certificación es un mecanismo de auto-protección, cuyo objetivo primordial es propender por la profesionalización, la seguridad, la calidad y el mejoramiento continuo de la actividad valuatoria.
- 12.2. La certificación garantiza que la persona certificada cuenta con la idoneidad requerida para el ejercicio de la actividad valuatoria.
- 12.3. La confianza en los esquemas de certificación respectivos se logra por medio de un proceso aceptado globalmente, de evaluación, subsiguiente vigilancia y reevaluaciones periódicas de la competencia de las personas certificadas.

Artículo 12. inscripción en el registro

- 12.1. La inscripción como Valuador Profesional se acredita ante el Registro Nacional de Valuadores Profesionales - RNVP. Para ser inscrito como valuador profesional se debe acreditar título profesional demostrando la especialidad valuatoria que lo requiera y los otros requisitos establecidos en el reglamento de la presente ley.
- 12.2. Si de la evaluación del pedido de inscripción se observa algún error en su presentación o la falta de requisito, se otorga un plazo no mayor a 5 días hábiles para que se efectúe la subsanación correspondiente. Subsanado el error o cumplido con el requisito omitido, se precede con la calificación positiva en la inscripción.
- 12.3. En caso de concederse la inscripción en el presente registro, se extiende la autorización correspondiente para ejercer la profesión de valuador a nivel nacional.



12.4. El plazo para resolver un pedido de inscripción no excederá de treinta días hábiles.

Artículo 13. Contratación en entidades públicas

Las Entidades Públicas solo podrán contratar las valuaciones que emitan los valuadores profesionales que se encuentren debidamente inscritos en el presente Registro, de acuerdo con lo previsto en esta ley y reglamento.

CAPITULO VI

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL Y TRANSITORIA

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL

Primera. Reglamentación

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en un plazo máximo de 30 días calendarios contados desde la vigencia de la presente ley expide el respectivo reglamento, en coordinación con el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP.

Segunda. Criterios de valuación

La actividad de valuación se realiza conforme a parámetros objetivos que sirvan para la determinación del real valor del bien, servicio, proyectos u otros afines que se sometan a su conocimiento, debiéndose tener en cuenta las normas internacionales de valuación

- NIV (o IVS por su sigla en inglés) elaboradas por la International Valuation Standards Council (IVSC).

Tercera. Unificación de sistemas de valuación

A partir de la entrada en vigencia de esta ley, se unifican los sistemas de valuación, tasación, peritaje de tasación y valuación, y demás afines, rigiéndose exclusivamente por esta ley y demás normas reglamentarias que la desarrollen.



EDUARDO SALHUANA CAVIDES CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional

La Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda, aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, y sus modificaciones, el Decreto Supremo N° 025- 2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Registro de Peritos Adscritos, Procedimiento Administrativo de Inscripción de Peritos y los Servicios de Tasaciones Prestados en Exclusividad, y otras normas sobre la materia se aplican en la medida que no contravengan la presente ley.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única. Régimen de transición

Excepcionalmente y por el plazo de doce (12) meses contados desde la vigencia del reglamento de la presente ley, quienes se dediquen a la actividad de valuación, tasación y afines pueden inscribirse en el Registro Nacional de Valuadores Profesionales acreditando solamente experiencia suficiente y comprobada en el ejercicio de la valuación, tasación y afines, por un plazo mínimo de (un) año.



Firmado digitalmente por:
Mercedes FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/07/2022 15:40:56-0500



Firmado digitalmente por:
SOTO REYES Alejandro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21/07/2022 15:30:56-0500



Firmado digitalmente por:
SALHUANA CAVIDES Eduardo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21/07/2022 15:22:59-0500



Firmado digitalmente por:
SALHUANA CAVIDES Eduardo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21/07/2022 15:23:15-0500



Firmado digitalmente por:
JULON IRIGOIN Eva Edhit FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del



Firmado digitalmente por:
CHIABRA LEON Roberto Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del



Firmado digitalmente por:
DIAZ MONAGO Freddy Ronald FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **26** de **julio** del **2022**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 2705-2021-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

- 1. DESCENTRALIZACIÓN, REGIONALIZACIÓN, GOBIERNOS LOCALES Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL ESTADO.**

HUGO ROVIRA ZAGAL
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA

Problema que se pretende resolver:

La valuación es una actividad fundamental para encontrar el real valor a las cosas, entendiendo este término en su sentido más lato o general, abarcando la valuación no solo de bienes tangibles sino también de intangibles, así como de servicios, proyectos de infraestructura, expropiaciones, servidumbres y otros que se efectúen, prestando estos servicios tanto a las entidades del sector público, así como empresas e instituciones del sector privado.

Es importante señalar que, precisamente para ejercitar esta actividad valuatoria a nivel nacional se constituyó el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP, en el año de 1889, fecha en la que se le reconoció como órgano rector de las valuaciones. A pesar de ello, fue en el año 2001 donde se le pasó a reconocer como una organización de carácter civil (asociación).

Posteriormente, se dio paso a la creación del Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA, órgano que tendrá a su cargo las tasaciones en nuestro país, aunque este mismo órgano terminó siendo absorbido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Nótese que, ambos órganos tienen su campo delimitado estrictamente a las tasaciones.

Comúnmente se suele confundir la tasación (actividad que si se encuentra regulada) con la valuación, sin embargo, la valuación es un concepto general, de mayor amplitud que diversos sectores y áreas de estudio, en cambio la tasación por naturaleza es un concepto ceñido al sector de construcción, vivienda e inmobiliaria, por lo que podríamos decir que existe una relación de general a especial. Sin embargo, ambos conceptos no son excluyentes, por el contrario, son complementarios, y si bien en nuestro país se ha tratado de entenderlos desde la normativa de tasación, hay que observar que existe normativa dispersa tanto para tasaciones, pericias e, incluso, aquellos que se dan en materia financiera.



Si se quiere dar un paso adelante en lucha contra la corrupción, es importante frenar el principal ilícito cometido por las diversas autoridades: la sobrevaloración de obras y proyectos públicos. La valuación nos permite conocer a ciencia cierta el costo de un bien, servicio u obra, así como su real y efectivo valor. Solo conociendo el real valor de las cosas es que podemos evitar incrementos de costo que se alejen de la realidad y que den pie a la comisión de diversos ilícitos.

Pero las bondades de regular la actividad valuatoria (incorporando las demás actividades afines) no solo nos permite luchar contra la corrupción sino también mejorar los procesos de contratación, dotándolos de mejor gestión y celeridad, así brindando seguridad jurídica sobre el objeto de la contratación, no solo pública sino también entre particulares.

Por lo expuesto, observamos que nuestros valuadores vienen funcionando casi de manera precaria, sin un marco legal predecible y cierto que regule su actividad (vacío legal). Esta desidia por parte del Estado no hace más que restar la oportunidad de crear oportunidades de luchar contra la corrupción y de caminar hacia nuestra reactivación económica y modernización del Estado.

II. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.
- Ley N° 27658, Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS.
- Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.
- Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, Aprueban



Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA, Fusionan el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 025-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Registro de Peritos Adscritos, Procedimiento Administrativo de inscripción de Peritos y los Servicios de Tasaciones Prestados en Exclusividad.
- Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda, Aprueban el Reglamento Nacional de Tasaciones, y sus modificaciones.

Es importante precisar que, esta fundamentación recoge parte del Proyecto de ley 07734/2020-CR, que propone crear un marco legal en materia de **valuación y tasación** de bienes tangibles e intangibles, servicios, proyectos y otros que se efectúen, a nivel nacional, en entidades del sector público, así como empresas e instituciones del sector privado.

1.- LA VALUACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA MODERNIZACIÓN DEL ESTADO PARA UN MUNDO GLOBALIZADO

Para lograr su total incorporación al mercado mundial como un Estado moderno, el Perú debe adecuar su ordenamiento legal a fin de establecer estructuras legales, infraestructura y recursos humanos para el desarrollo de sus sectores productivos con el cumplimiento de requisitos establecidos por el mercado a nivel nacional e internacional, mediante la homologación de criterios internacionales.

Para hablar de la incorporación de las Normas Internacionales de Valuación a la práctica valuatoria moderna, es necesario hablar un poco de la institución que las origina. Así, el International Valuation Standards Council (IVSC) es una organización internacional, ampliamente reconocida en el mundo académico y profesional, sin fines de lucro que actúa como creador de estándares globales para la profesión de



valuación, los cuales son elaborados en beneficio del interés público.

El IVSC es una organización única en su papel de creador de estándares de valuación. El IVSC es un líder en la misión de elevar los estándares de la práctica de valuación internacional y es supervisado por una junta independiente de líderes mundiales, con amplia experiencia en el mundo de la valuación.

Los International Valuation Standards (IVS) sirven como una guía fundamental para los profesionales de la valuación a nivel mundial y busca respaldar la coherencia, la transparencia y la confianza en los avalúos, lo cual es clave para la sociedad, ya que en ellos se fundamentan las decisiones de inversión, de información financiera y estabilidad financiera del mercado.

Inmersos en el mundo globalizado por la gran mayoría de las naciones, los IVS son el último paso en la misión del IVSC de elevar los estándares de la práctica valuatoria internacional como parte central del sistema financiero, en beneficio de los mercados de capitales y el interés público.

La presente propuesta de Ley, es un hito en la modernización del Estado peruano acorde con los principios internacionales de valuación porque el tema de la ética y la preparación del valuador, queda a cargo de los colegios de valuadores y son ellos, los que deberán estar a la altura que los nuevos tiempos exigen.

Lo anterior es de vital importancia para nuestra economía ya que al incorporar las International Valuation Standards, mediante un Colegio de Valuadores Profesionales, damos a los inversionistas la certeza jurídica y económica que requieren a fin de aportar recursos en nuestra nación. Así las cosas, este instrumento legal es el idóneo para que la práctica diaria en la valuación, termine por hacer obligatorio lo que empieza a ser reconocido por el Mercado Mundial.

2.- LA VALUACION EN EL PERÚ

La historia de la valuación en el Perú es la historia de la aparición del organismo más no solo en Perú sino en América Latina, que tenía como principal función determinar el valor de los bienes.

3.- LA VALUACIÓN EN EL PERÚ MEDIANTE EL CTPP



Resulta interesante ver como ya desde el año 1889 existía una preocupación fuerte en nuestro país respecto a la valuación de los bienes en general fue esta la principal motivación que llevo al Mariscal Andrés A Cáceres, el 13 de diciembre de 1889 a expedir un Decreto Supremo mediante el cual se realice la creación del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú como institución del Estado.

A su vez, esta institución fue posteriormente reconocida 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 No. 041-2001-MTC de fecha 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.

La Asociación se rige por el Código Civil, la Ley 6761, el Decreto Supremo 041- 2001-MTC y lo dispuesto en el presente Estatuto. El CTTTP es miembro fundador de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación "UPAV".

A la fecha, las instalaciones se encuentran ubicadas en la Av. Paz Soldán No. 175, San Isidro, Lima. A la fecha reúne a más de 200 asociados activos, ingenieros de todas las especialidades y Arquitectos colegiados, quienes ejercen como segunda especialidad la valuación de bienes en general⁵.

5.- LA IMPORTANCIA DE LA VALUACION EN EL PERÚ

Conforme lo indica un informe cursado por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP a nuestro despacho, la importancia del desarrollo y promoción de la valuación, a través de un marco normativo predecible, es de tal nivel que se constituiría en un verdadero instrumento de lucha anticorrupción, generaría mayor productividad en nuestro país, coadyuvando a combatir la crisis económica generada por la COVID-19, pero además dotarla de calidad a los proyectos y obras que se realicen en nuestro territorio nacional en provecho de nuestra gente.

7.- RESPECTO A LA LUCHA ANTICORRUPCIÓN



Una ley general de valuación 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. 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 en la cual el funcionario público se enriquece a costa del dinero del pueblo es mediante la sobrevaloración de bienes, servicios y obras, en el marco de contrataciones públicas. Por este motivo, la valuación se convertiría en un verdadero instrumento anticorrupción, evitando que inescrupulosos saquen provecho con recursos del Estado.

8.- RESPECTO AL INCREMENTO DE LA PRODUCTIVIDAD

Debe saberse que 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 pleitos 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 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.

9.- RESPECTO AL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD

Debemos partir por entender que 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 case concreto.

10.- PRINCIPALES PROPUESTAS

Nuestro proyecto de ley tiene por objeto crear un marco legal en materia de valuación y tasación de bienes tangibles e intangibles, servicios, proyectos y otros que se efectúen, a nivel nacional, en entidades del sector público, así como empresas e instituciones del sector privado.

A su vez, nuestro proyecto busca dinamizar la economía de nuestro país, mediante la rápida y correcta ejecución de proyectos, así como fortalecer la lucha anticorrupción.

11.- RESPECTO AL REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES

El Registro Nacional de Valuadores es un instrumento de certificación de valuadores profesionales, a través de la Autoridad Nacional de Valuación con el apoyo del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, que se constituye como un mecanismo de "autoprotección" de la sociedad, cuyo objetivo primordial es "Propender por la profesionalización, la seguridad, la calidad y el mejoramiento de la actividad valuatoria y por la promoción de acciones encaminadas a un adecuado conocimiento y aplicación de las técnicas y metodologías valuatorias, velando por la preservación de una estricta autorregulación de la actividad en beneficio del desarrollo económico y social del país y de la comunidad en general¹.

Constituir un Registro Nacional de Valuadores es de suma importancia en nuestro

¹ Fuente: <http://www.rna.org.co/>

país porque permitiría, entre otros beneficios, los siguientes:

a.-Supervisión y control

El Estado tendrá certeza sobre la cantidad de personal calificado como valuador profesional que se tengan a nivel nacional, mejorando con ellos su supervisión y control respecto a las actividades que desempeñan.

b.- Publicidad

Permite que las entidades públicas, empresas o personas naturales tengan la capacidad de conocer a los profesionales con quienes contratarán para el ejercicio de la actividad de valuación cumpliendo con los requisitos exigidos por ley y normas reglamentarias.

c.- Seguridad Jurídica:

La finalidad del derecho y, también, de un registro es brindar seguridad jurídica, es decir, el saber que la relación jurídica que se entable con el profesional valuador se encuentra revestida de protección jurídica. La seguridad jurídica no solo otorga garantía respecto a la persona con la que se contrata sino también sobre la legalidad de la labor o trabajo que se realiza, es decir, tener la plena certeza que el trabajo será realizado por un personal idóneo y calificado, y, por ende, su trabajo gozará de estas características.

d.- Certificación

La Certificación de Valuadores Profesionales, se refiere al "Procedimiento para certificar la idoneidad de una persona con relación a las competencias laborales contenidas en una Norma Técnica o en una referencia particular; es una de las formas de asegurar que la persona certificada cumple los requisitos del esquema de certificación².

La confianza en los esquemas de certificación respectivos se logra por medio de un

² <https://www.rna.org.co/certificacion/>

proceso aceptado globalmente, de evaluación, subsiguiente vigilancia y reevaluaciones periódicas de la competencia de las personas certificadas³.

Para el logro de esta finalidad la CTP se puede convertir en un perfecto aliado de la autoridad nacional de valuación, dado que con la experiencia acreditada con la que cuenta el CTP puede ser el órgano encargado de certificar la idoneidad de los valuadores profesionales.

En el año 2020, el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, ingresó, como representante de los valuadores peruanos, al International Valuation Standards Council (IVSC), entidad encargada de elaborar las Normas internacionales de Valuación - NIV (o IVS por su sigla en inglés).

Desde ese momento a la fecha, ha trabajado activamente en la elaboración de las normas y guías sectoriales para la actividad valuatoria.

12.- RESPECTO A LA PROFESIONALIZACIÓN Y COLEGIATURA

El Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, será un instrumento que permitirá la búsqueda del reconocimiento e independencia del valuator profesional. Dignificar la actividad de la Valuación en Perú y fortalecer al CTP, y a sus aliados agremiados, ante los distintos sectores del País (El Público, el Privado y el Académico}, a través de la habilitación del Valuator, la gestión de la apertura del mercado laboral, el fomento de la integración del gremio, el ejercicio ético y los valores en la valuación.

El constituir un colegio que se encargue de reunir y habilitar a nuestros valuadores es totalmente viable, y no se puede poner como óbice el hecho que quienes se colegiarían como valuadores ya tendrían una profesión y con ello una colegiatura previa, sino no existirían colegios como el caso de los notarios, quienes ya cuentan con una profesión y colegiatura (como abogados).

En general, lo que se busca es impulsar la valuación y promover todo aquello que

³ Idem



tienda al mejoramiento intelectual, profesional y económico de los valuadores profesionales colegiados.

13.- FORTALECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA

Nuestro proyecto apunta a crear un marco normativo legal que pueda amparar la actividad valuatoria y otras actividades como son la tasación, la pericia de tasación y aquellas tasaciones en materia financiera. Cabe señalar que, si bien las tasaciones tienen una norma de desarrollo, esta es de carácter reglamentario y no legal, además que no abarca todos los supuestos descritos. Por ello es importante uniformizar los sistemas tanto de tasación con valuación y otros afines subsistentes, con el fin de brindar predictibilidad y seguridad jurídica.

Esta falta de predictibilidad y certeza sobre la normativa que rige las actividades de valuación y tasación, la podemos observar, v. gr., en el INFORME N° 191-2009-SUNAT/2B0000, donde se formulan las siguientes preguntas sobre valuación de activos intangibles: 1) ¿El Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú constituye el marco regulatorio para efectuar las tasaciones o valuaciones de activos intangibles? 2) ¿El Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú y el Colegio de ingenieros del Perú serían los organismos técnicos pertinentes a los que tiene que recurrir la SUNAT para la valuación de activos intangibles, según lo señalado en el inciso g) del artículo 44° del Texto Único Ordenado de la Ley del impuesto a la Renta? En este mismo informe se concluyó que: 1. A fin de aplicar el inciso g) del artículo 44° del TUO de la Ley del impuesto a la Renta, en caso de requerirse la valuación de un bien intangible, esta deberá efectuarse teniendo en cuenta las disposiciones del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. 2. No existe restricción en cuanto a las entidades a las cuales puede recurrir la SUNAT para determinar el valor real de un bien intangible.

Por otro lado, no es nuevo que en nuestro país se permita la colegiatura de un profesional ya colegiado, eso sucede por ejemplo en el caso de los notarios, quienes se encuentran colegiados en el Colegio de Abogados, pero también lo hacen en el Colegio de Notarios. Ahora, respecto a que un Colegio está integrado solo por miembros de una misma profesión. Al respecto, veamos el Colegio de Licenciados en Relaciones industriales y Licenciados en Gestión De Recursos Humanos Del Perú, el



mismo que representa no solo a los profesionales de relaciones industriales, sino también aquellos profesionales licenciados en gestión de recursos humanos, egresados de las diferentes universidades del país. En este caso observamos que, evidentemente las relaciones industriales y la gestión de recursos humanos son carreras o profesiones distintas, sin embargo, ambos profesionales se encuentran colegiados en un mismo colegio profesional.

Finalmente cabe señalar, que la colegiatura de un profesional que a su vez pertenece a otro Colegio Profesional no es extraño, ajeno ni nuevo en nuestro país, esto sucede con el Colegio de Notarios, quienes también pertenecen al Colegio de Abogados. A su vez, el gasto que podría representar no es gasto público, por lo que nuestra iniciativa no implica ni incide en gasto del erario nacional y tampoco vulnera el artículo 79 de la Constitución.

III ANALISIS COSTO - BENEFICIO

Análisis económico (Impacto presupuestal)

Nuestra propuesta legislativa no irroga gasto o egreso alguno al erario nacional, dado que, no crea, orienta ni regula potestades que impliquen un incremento de gasto público por parte de las entidades públicas, tampoco otorga beneficios o privilegios a diversos sectores, así como tampoco dispone la contratación de bienes o servicios. Por el contrario, nuestro proyecto busca crear un marco legal en materia de valuación y tasación de bienes tangibles e intangibles, 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.

Identificación de sectores que se beneficiarán

El Estado. El momento que caracteriza al Perú de hoy, en medio de una pandemia con alto costo social, ruido político que contrae inversiones y caída de los índices de del PBI, lo cual nos deja series estragos en el capital nacional y extranjero; por estos motivos se justifica una iniciativa de avanzada de agencia anticorrupción, consistente

en sistemas de costos en tiempo real, valores de mercado y cumplimiento de la ley y su reglamento.

Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

Debe precisarse que esta institución viene trabajando redobladamente no solo con el logro de normativa vigente internacional IVS 2020 que lo convierte en Certificador de Clase Mundial IVSC, sino que también en el propósito de modernización del país, optimización de los procesos y combate a la sobrevaloración de bienes

servicios y en proyectos de inversión en infraestructura, tal como lo anticipó en su reciente V Congreso Peruano de Valuación 4.0, punto que tiene relación con el moderno concepto de la revolución industrial para la digitalización de las naciones puesta al servicio del crecimiento y desarrollo del país. Es por ello importante reconocer oficialmente a esta institución como un órgano de apoyo a la autoridad nacional de valuación para que en conjunto puedan coadyuvar a la promoción y mejoramiento de la actividad de valuación en nuestro país.

Agentes económicos. Las inversiones locales y extranjeras tendrán la garantía de un sistema basado en estándares internacionales para asegurar el valor de derechos reales y virtuales, la reducción de plazos y cumplimiento estricto de cronogramas en la ejecución de proyectos lo cual contribuirá a tasas de crecimiento anuales más altas.

La sociedad. Al constituirse nuestra propuesta como un medio de lucha contra la corrupción y como un instrumento para reactivar la economía, nuestra población podrá gozar con un gobierno transparente, eficaz y efectivo en el uso o manejo de los recursos públicos, los cuales son finalmente invertidos en beneficio de nuestra gente. A su vez, al mejorar la economía de nuestro país, mejora también la de nuestros habitantes, dado que, existirá mayor empleo, ingresos y oportunidades de emprendimientos.

Identificación de los sectores que se perjudicarán

Nuestro proyecto de ley no causa ningún perjuicio a algún sector social, por el



contrario, tal y como hemos explicado, su incidencia es positiva para nuestra sociedad.

En base a lo expuesto, y, en plena concordancia con los costos y beneficios que se obtendrán, podemos concluir que nuestro proyecto de ley es perfectamente viable y que no genera impactos negativos al Estado o al erario público, por el contrario, los beneficios obtenidos con su aprobación abarcan a diferentes sujetos y sectores de nuestra sociedad.

IV.- EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL

El presente proyecto de ley no representa contravención a la Constitución Política de 1993 o a las normas del ordenamiento jurídico peruano. Por el contrario, garantiza su plena vigencia.

Nuestra propuesta tiene objeto crear un marco legal en materia de valuación y tasación de bienes tangibles e intangibles, servicios, proyectos y otros que se efectúen, a nivel nacional, en entidades del sector público, así como empresas e instituciones del sector privado; con la finalidad de coadyuvar a dinamizar la economía de nuestro país, mediante la rápida y correcta ejecución de proyectos, así como fortalecer la lucha anticorrupción.

V.- VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa se enmarca en las siguientes Políticas de Estado del Acuerdo Nacional:

- Política de Estado N° 05: Gobierno en Función de Objetivos con Planeamiento Estratégico, Prospectiva Nacional y Procedimientos Transparentes.
- Política de Estado N° 11: Promoción de la Igualdad de Oportunidades sin Discriminación.
- Política de Estado N° 20: Desarrollo de la Ciencia y la Tecnología.
- Política de Estado N° 24: Afirmación de un Estado Eficiente y



EDUARDO SALHUANA CAVIDES
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional

Transparente.