

Oficio No. 260-2022/CTTP

Lima, 30 de septiembre de 2022

Señora Congresista

DIANA CAROLINA GONZALES DELGADO**Presidenta****Comisión de Descentralización, Regionalización,
Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado
Congreso de la República**Presente.-**Asunto :** **Solicitud de opinión sobre el Proyecto de Ley 2705/2021-CR, que propone la creación del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú.****Referencia :** **Oficio N° 0171-2022-2023/CDRGLMGE-CR.**

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en representación del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, con relación al documento de la referencia mediante el cual la Comisión bajo su Presidencia solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2705/2021-CR, Ley de creación del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú con la finalidad de normar y brindar predictibilidad en el ejercicio de la actividad de valuación 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.

Al respecto, alcanzo para su conocimiento y fines, el Informe N° 114-2022-CTTP de nuestra Secretaría Técnica. En dicho informe se concluye lo siguiente:

El Proyecto de Ley 2705/2021-CR, que propone la creación del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, resulta viable y beneficioso para la Modernización de la Gestión del Estado de nuestro país en términos de la lucha anticorrupción, el incremento de la productividad y eficiencia de los proyectos y la mejora de la calidad en las decisiones de compra-venta.

Hago propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

**MIGUEL CORDANO RODRÍGUEZ****Presidente****Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú**

INFORME N° 114-2022-CTTP

Para : Señor
MIGUEL CORDANO RODRÍGUEZ
Presidente del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú

Asunto : Proyecto de Ley N° 2705/2021-CR, que propone la creación del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú.

Referencia : Oficio N° 0171-2022-2023/CDRGLMGE-CR

Fecha : Lima, 30 de septiembre de 2022

Me dirijo a usted con relación al asunto en referencia, a fin de emitir el informe técnico legal respectivo.

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante el documento de la referencia, la Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República solicita al Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú opinión técnico legal sobre el Proyecto de Ley N° 2705/2021-CR, que propone la creación del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú con la finalidad de normar y brindar predictibilidad en el ejercicio de la actividad de valuación 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 (en adelante, el Proyecto de Ley).
- 1.2. El presidente del CTPP remite el Oficio a la Secretaría Técnica, para su evaluación e informe correspondiente.

II. ANÁLISIS

- 2.1. El Cuerpo Técnico de 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.
- 2.2. Por Decreto Supremo No. 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.

Contenido de la propuesta normativa

- 2.3. Respecto del Proyecto de Ley materia de análisis, se verifica que 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.
- 2.4. Asimismo, se establece que el Proyecto de 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.
- 2.5. Sobre el particular, de la revisión del texto del Proyecto de Ley, se observa que éste regula la profesionalización del valuador mediante la carrera de valuadores, las funciones del valuador, la actividad de valuación y el Registro Nacional de Valuadores Profesionales.
- 2.6. De otro lado, en las Disposiciones Complementarias Finales del Proyecto de Ley se establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) tiene el encargo de reglamentar en coordinación con el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú – CTTT.
- 2.7. La exposición de motivos señala que, 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, siendo en ese sentido, relevante la incorporación de las Normas Internacionales de Valuación a la práctica valuatoria moderna en nuestro país.
- 2.8. La exposición de motivos también advierte sobre la falta de predictibilidad y certeza respecto a la normativa que rige las actividades de valuación y tasación, lo cual puede observarse en el INFORME N° 191-2009- SUNAT/2B0000, donde se formulan preguntas sobre valuación de activos intangibles, para fines de cálculo de impuesto a la Renta, determinándose, entre otros, que no existe restricción en cuanto a las entidades a las cuales puede recurrir la SUNAT para determinar el valor real de un bien intangible.

Opinión del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú -CTTP

- 2.9. En ese orden de ideas, el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, considera que la valuación constituiría un verdadero instrumento de lucha anticorrupción,

CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

ASSOCIATED VALUATION PROFESSIONAL ORGANIZATION
OF INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL

CREDENCIAL DE VALUADOR PROFESIONAL PANAMERICANO

Av. Paz Soldán N° 175 – San Isidro, Teléfonos: 441-9626/422-6086/421-1566
administra@cttpperu.com / www.cttp.com.pe

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 nuestro territorio nacional en provecho de nuestra gente.

2.10. Asimismo, institucionalizar la actividad valuadora a nivel de Creación de un Colegio de Valuadores Profesionales 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.

2.11. Finalmente, el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, desprende del análisis del Proyecto de Ley, que la importancia de su promulgación abarca tres aspectos fundamentales como solución a tres (3) problemas fundamentales de índole público:

a) La lucha anticorrupción

Un Colegio de Valuadores Profesionales 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 valoración 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.

CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

ASSOCIATED VALUATION PROFESSIONAL ORGANIZATION
OF INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL

CREDENCIAL DE VALUADOR PROFESIONAL PANAMERICANO

Av. Paz Soldán N° 175 – San Isidro, Teléfonos: 441-9626/422-6086/421-1566
administra@cttpperu.com / www.cttp.com.pe

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 de Valuadores Profesionales sería el organismo técnico idóneo para esa labor.

III. CONCLUSIONES

Por lo antes expuesto, se concluye lo siguiente:

3.1. El Proyecto de Ley 2705/2021-CR, que propone la creación del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, resulta viable y beneficioso para la Modernización de la Gestión del Estado de nuestro país en términos de la lucha anticorrupción, el incremento de la productividad y eficiencia de los proyectos, la mejora de la calidad en las decisiones de compra-venta y la mejora de la normativa que rige las actividades de valuación de activos intangibles.

Es todo cuanto tengo que informar.

Atentamente,