



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Despacho
Ministerial

MVCS
Por: CHOQUIMAQUI MEZA Giovanna FAU 20504743307 hard
Motivo: Day V° B°
Fecha: 2022/02/21 17:37:35-0500

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

San Isidro, 22 FEB. 2022

OFICIO N° 039 -2022-VIVIENDA/DM

Señora

NORMA YARROW LUMBRERAS

Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

Congreso de la República

Presente.-

Asunto : Remisión de copias de Informes conteniendo opinión en relación al Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.

Referencia : a) Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC
b) Oficio N° 0934-2021-2022/CDRGLMGE-CR

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia b), mediante el cual solicita opinión, sobre el Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.

Al respecto, se remite para conocimiento y fines, copia del Informe N° 027-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS que contiene el Informe N° 0031-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento; y, del Informe N°120-2022-VIVIENDA/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica, mediante el cual se brinda respuesta a lo solicitado.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad, para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima.

Atentamente,


GEINER ALVARADO LÓPEZ
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento

Cc. Secretaría de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros
Adj. documentación: H.T. N° 1472-2022

Av. República Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú

Telf.: 211 7930

www.gob.pe/vivienda





"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

INFORME N° 120-2022-VIVIENDA/OGAJ

- A** : **JORGE LUIS MANRIQUE CAMPOMANES**
Secretario General
- Asunto** : Opinión del Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.
- Ref.** : a) Oficio N° 0934-2021-2022/CDRGLMGE-CR
b) Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC
c) Informe N° 027-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS
d) Nota N° 012-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
(H.T. N° 1472-2022)
- Fecha** : San Isidro, 21 de febrero de 2022

Por el presente me dirijo a usted con relación al asunto del rubro, a fin de indicar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- I.1 Mediante el Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC, dirigido entre otros al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, MVCS), la Secretaría de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros, remite el Oficio N° 0934-2021-2022/CDRGLMGE-CR, a través del cual la Presidencia de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción (en adelante, proyecto de Ley).
- I.2 Con Nota N° 012-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, de fecha 28 de enero de 2022, el Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (en adelante, DGPRVU), remite el Informe Técnico Legal N° 002-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-WSC-VMZ elaborado por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano y el Informe Técnico-Legal N° 001-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG de la Dirección de Vivienda, a través de los cuales emiten la opinión correspondiente respecto del proyecto de Ley.
- I.3 Mediante Informe N° 027-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS, de fecha 01 de febrero de 2022, la Directora General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento (en adelante, DGPRCS), remite el Informe N° 0031-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC elaborado por la Dirección de Construcción, a través del cual emite opinión del proyecto de Ley.



II. ANÁLISIS:

II.1 SITUACIÓN/ESTADO DEL PROYECTO DE LEY

Según el Portal Institucional del Congreso de la República, el proyecto de Ley se encuentra en la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República desde el 16 de diciembre de 2021¹.

II.2 OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de Ley tiene como objeto crear 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 valuatoria y estableciendo responsabilidades y competencias de los valuadores en el Perú, así como profesionalizar al valuador, crear un Registro Nacional de Valuadores y constituir un Tribunal de Valuación.

II.3 SOBRE LO SEÑALADO EN LOS INFORMES TÉCNICOS

II.3.1 Mediante el Informe Técnico Legal N° 002-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-WSC-VMZ, y el Informe Técnico-Legal N° 001-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG, la DGPRVU emite opinión respecto al proyecto de Ley, señalando lo siguiente:

Informe Técnico Legal N° 002-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-WSC-VMZ

“(…)

IV. CONCLUSIÓN

(…) se concluye que el proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de reactivar la Economía y Fortalecer la Lucha Anticorrupción, no guarda relación con las materias de competencia de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano ni de la Dirección de Vivienda de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo.

(…)”

Informe Técnico-Legal N° 001-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG

“(…)”

IV. CONCLUSIÓN:

(…)se concluye indicando que el Proyecto de Ley N° 1005-2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción, no es de competencia de esta Dirección de Vivienda.

¹ <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/search>. Visto el 09 de febrero de 2022



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

(...)"

II.3.2 Con Informe N° 0031-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, la Dirección de Construcción emite opinión respecto al proyecto de Ley, señalando lo siguiente:

"(...)

III. ANÁLISIS

a) Contenido del Proyecto de Ley

(...)

d) Opinión de la Dirección de Construcción al proyecto de ley

3.5. *En la exposición de motivos se indica que, conforme al inciso 2 del artículo 76 del Reglamento del Congreso de la República, los proyectos de ley "no pueden incurrir en copia de otros proyectos de ley publicados en el Portal del Congreso. Se entiende que hay copia cuando se ha transcrito la totalidad o parte sustancial del proyecto, con el fin de presentarlo como propio o sin citar la fuente que le sirve de sustento en la exposición de motivos". Al respecto, se señala que en dicha exposición de motivos que "nuestro proyecto de ley se basa esencialmente en el 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." (la negrita es nuestra).*

3.6. *Advirtiéndose la coincidencia de contenido entre el Proyecto de Ley 1005/2021-CR con el Proyecto de Ley 07734/2021-CR, es necesario señalar que, respecto a este último, mediante Oficio N° 0080-2021-VIVIENDA/DM, el MVCS ha remitido al Congreso de la República la opinión sectorial, contenida en el Informe N° 466-2021-VIVIENDA/OGAJ, en los siguientes términos:*

"Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal, esta Oficina General de Asesoría Jurídica considera, al igual que la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento que el Proyecto de Ley 07734/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de dinamizar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción, no resulta viable".

3.7. *En ese sentido, a efectos de emitir la presente opinión sobre el Proyecto de Ley 1005/2021-CR se reiteran los argumentos al Proyecto de Ley 07734/2020-CR desarrollados en el Informe N° 276-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de fecha 28.06.2021 recaído en el expediente con Hoja de Trámite N° 64246-2021-E y se adjunta para su conocimiento, en los siguientes términos:*

- **Tratamiento indebido de la valuación como una profesión y su innecesaria institucionalización en un colegio profesional (Capítulos II y III del Proyecto de Ley).**

- *"Al respecto, la propuesta para profesionalizar e institucionalizar la actividad del valuador, es contraria a la Ley N° 30220, Ley Universitaria, respecto a las disposiciones aplicables para la creación de una carrera profesional y el régimen académico, por lo que es necesario contar con la opinión de la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria- SUNEDU, en el marco de lo dispuesto por la Ley Universitaria, Ley N° 30225, que señala que la creación de facultades y escuelas profesionales se realiza de acuerdo a los estándares establecidos por la SUNEDU.*

- *Igualmente, la creación de un colegio profesional de valuadores no es consistente, al no existir la carrera profesional de valuación, condición sin la cual dicha institución no tendría un objetivo definido, deviniendo en inaplicable, de insistirse en la aprobación de la iniciativa. En la misma línea, la creación de este colegio, afectaría la institucionalidad de los actuales colegios profesionales que agrupan a quienes se dedican a esta actividad.*

- *De esa manera, consideramos pertinente establecer que la valuación o tasación constituye actividad vinculada al ámbito de actuación y desempeño de carreras profesionales debidamente reconocidas e institucionalizadas como la ingeniería,*



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

arquitectura, economía, administración, ciencias agrarias, entre otras; pudiendo considerarse en todo caso como una especialidad (para lo cual debería seguir los cánones establecidos por la citada Ley Universitaria), pues la persona que realiza dicha actividad debe contar con conocimientos especializados en los aspectos referidos al bien a valorar o tasar, en base a la cual, podrá fijar su valor.

- Por último, las "actividades afines" del valuador propuestas, están referidas a "absolver consultas en asuntos de su competencia", "brindar servicios de capacitación", "celebrar convenios", también son inconsistentes con la actividad propia de la valuación o tasación ya señaladas, pareciendo más bien que han sido planteadas para una persona jurídica y no una persona natural como el valuador."
- **Afectación a las atribuciones de instituciones públicas y privadas para efectuar / contratar la ejecución de tasaciones (valuaciones) (Capítulos IV y V del Proyecto de Ley).**
 - "Respecto al sector público, diversas normas establecen la obligatoriedad de las entidades para contar con la tasación (valuación) de los predios o bienes que sean requeridos para las acciones de administración, disposición o adquisición de bienes, vinculados al cumplimiento de sus competencias y funciones, entre las cuales cabe destacar:
 - ✓ La Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
 - ✓ Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo 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.
 - ✓ Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales.
 - ✓ Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos.
 - Bajo ese marco, mediante la Ley N° 30156, se ha asignado al MVCS la función exclusiva de efectuar tasaciones únicamente para aquellas solicitudes que sean efectuadas por las entidades públicas y empresas estatales, mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT). A este fin, el MVCS ha implementado el Registro de Peritos Adscritos con el fin de contar con profesionales especializados que realicen esta actividad a solicitud del MVCS, regulado por el Decreto Supremo N° 025-2017-VIVIENDA.
 - No obstante, las citadas entidades están facultadas, en los casos que esté permitido legalmente, para efectuar las tasaciones con su propio personal o contratar los servicios de otras instituciones o profesionales especializados, como por ejemplo: (i) para el Ministerio de Transportes y Comunicaciones mediante el Decreto Legislativo N° 1366 que modificó el Decreto Legislativo N° 1192 y (ii) para las entidades que tienen a su cargo el desarrollo de proyectos incluidos en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad (PNIC), aprobado mediante Decreto Supremo N° 238-2019-EF.
 - De otro lado, el Poder Judicial también tiene a su cargo la organización de un registro de especialistas en valuación o tasaciones reunidos en el conocido Registro de Peritos Judiciales.
 - En el ámbito privado, de igual manera existen una serie de instituciones y empresas dedicadas a la promoción, fortalecimiento y prestación de servicios para la ejecución de tasaciones, como el Registro de Peritos de la SBS, el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, el Centro de Peritajes del Colegio de Ingenieros del Perú, consultorías individuales, entre otros.
 - Como se puede advertir, el Proyecto de Ley y su Exposición de Motivos no desarrolla la legalidad, el impacto técnico, beneficios, costos que implicarían asignar al MVCS la condición de autoridad pública única encargada de regular "todo lo concerniente a la ejecución de las actividades de la valuación (tasación)". Reiteramos que siendo la tasación (valuación) una actividad profesional su



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

regulación no requiere estar a cargo de una autoridad pública, caso contrario, a partir de la fecha, se habilitaría la opción de regular todas las actividades profesionales, generando una mayor e innecesaria burocracia.

- *Bajo ese contexto y el marco del principio de legalidad y de competencia de la función pública, es inviable que el MVCS cumpla el rol de Autoridad Nacional de Tasaciones, pues ello implicaría intervenir en las competencias y funciones de otras entidades y poderes del Estado, en una clara contravención de la Constitución Política del Perú y la normativa vigente, e inclusive le habilitaría a intervenir en el ámbito privado.*
- *En esa línea, carece de objeto emitir opinión respecto al rol que se propone asignar al Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú como órgano de apoyo a la autoridad nacional, pues si bien en el marco de los mecanismos de participación que rigen la gestión pública, debe propenderse a la articulación y coordinación entre el sector público y privado, en modo alguno ello habilita a asignarle a una institución privada, un rol público.*
- *De igual manera, son inviables las propuestas para la creación del Registro Nacional de Valuadores y la exclusividad en la contratación de sus integrantes para la ejecución de tasaciones, pues ello significaría afectar la institucionalidad existente de otros registros públicos y privados de especialistas en la materia, así como la autonomía de las instituciones públicas y privadas para contratar los servicios de tasación que requieran o, peor aún, restringir la posibilidad de un profesional que no integre este pretendido registro, para ejercer su profesión, lo cual incluso vulneraría su derecho al trabajo contemplado en nuestra Constitución Política.”*

✓ **Contravención de la normativa vigente en materia de expropiación (Capítulo VI del Proyecto de Ley**

- *“En esta parte, el proyecto de ley plantea la creación del Tribunal de Valuación como máxima instancia en los casos de conflictos en materia de valuaciones, constituido por cinco miembros de: el MVCS, el MTC, el Colegio de Ingenieros del Perú, el Colegio de Arquitectos del Perú, y el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.*
- *Por su propia naturaleza, la tasación o valuación constituye una opinión especializada emitida por el profesional responsable, que por sí misma no genera ningún efecto legal reconocido; es decir, que la tasación o valuación generará valor, siempre que su destinatario decida otorgárselo.*
- *Lo indicado se manifiesta con claridad en el caso de la tasación para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos públicos, en los cuales, se exige que el titular del proyecto (Sujeto activo) emita un acto administrativo que apruebe el valor de la tasación fijado previamente por el MVCS o las instituciones contratadas por el MTC. El Decreto Legislativo N° 1192, también establece que una vez concretada la adquisición / expropiación del inmueble, recién se habilita la oportunidad del afectado (Sujeto pasivo) para impugnar el valor de tasación en la vía arbitral o judicial.*
- *Igualmente, la creación de un tribunal administrativo para resolver las impugnaciones a las tasaciones (valuaciones), conllevaría a reconocer que su ejecución tendría naturaleza administrativa (reservada para las entidades/instituciones con función pública), situación que no es correcta legalmente, pues como ya se ha indicado, se trata del ejercicio de una actividad profesional. De validarse esta propuesta, se estaría permitiendo que el afectado, una vez agotada la vía administrativa (del tribunal) recurra a la sede judicial, todo lo cual dificultaría la adquisición de los predios requeridos para el cierre de brechas.*
- *Si bien la exposición de motivos plantea como una de las aspiraciones del proyecto de ley agilizar y contribuir al cierre de brechas en el país, es claro que las propuestas planteadas van en otra dirección, pues una eventual posibilidad de recurrir las tasaciones a través del Tribunal de Tasación generaría demoras y burocratización en el proceso de liberación de predios para proyectos de inversión*



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

pública, la formalización de propiedad estatal, mercados públicos, ampliación de frontera agrícola, entre otros."

✓ **Opinión sobre otras medidas**

- *"Sobre el planteamiento para que en la valuación (tasación) se tengan en cuenta las normas internacionales de valuación elaboradas por la organización: International Valuation Standards, se indica que en el caso de las tasaciones elaboradas para las entidades públicas, los especialistas deben tener en cuenta el Reglamento Nacional de Tasaciones, norma de alcance nacional que ya incorpora disposiciones que establecen para aplicar un procedimiento debidamente sustentado en las normas internacionales de valuación. Para los demás casos, corresponde al profesional o la institución valuadora, optar por la norma, procedimiento, metodología o criterios que rijan su accionar. De esa manera, la propuesta es innecesaria.*

(...)

De la revisión del Proyecto de Ley 1005/2021-CR se verifica que se han realizado las siguientes modificaciones respecto al Proyecto de Ley 7734/2020-CR:

- **En el artículo 10. Colegio de Valuadores Profesionales** se indica que el Consejo Directivo del Cuerpo Técnico de Tasación del Perú conforma el Consejo Directivo del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, de manera transitoria y durante el primer periodo.
- **Igualmente, en el numeral 11.1** se le encarga al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP el Registro Nacional de Valuadores.

Sobre ello, conforme a lo indicado en el Informe N° 276-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC no es pertinente asignarle un rol público a una institución privada. De igual manera, es inviable la propuesta para la creación del Registro Nacional de Valuadores y la exclusividad en la contratación de sus integrantes para la ejecución de tasaciones, pues ello significaría afectar la institucionalidad existente de otros registros públicos y privados de especialistas en la materia.

- *Asimismo, se elimina el artículo 10 referido al encargo a VIVIENDA como Autoridad Nacional de Valuación.*

Al respecto, es acertado eliminar dicho artículo conforme a la opinión emitida en el Informe N° 276-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, ya que "es inviable que el MVCS cumpla el rol de Autoridad Nacional de Valuación, pues ello implicaría intervenir en las competencias y funciones de otras entidades y poderes del Estado, en una clara contravención de la Constitución Política del Perú y la normativa vigente, e inclusive le habilitaría a intervenir en el ámbito privado."

- **Del mismo modo, se incluye el artículo 12. Referido a la Certificación de Valuadores Profesionales**

"12.1. La certificación es un mecanismo de autoprotección, 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."

En cuanto a dicha propuesta, al estar relacionada la citada certificación a la creación de un colegio profesional de valuadores, cuya carrera profesional no existe, resulta inviable igualmente, como se explicó anteriormente.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- Finalmente, se inserta una **Tercera Disposición Complementaria Final**, en la cual dispone la Unificación de sistemas de valuación conforme al siguiente texto:
"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. La Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda, Aprueban 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."

En relación a esta propuesta, no resulta factible legal o técnicamente pretender unificar los sistemas de valuación, tasación, peritaje de tasación y valuación, puesto que ello implicaría intervenir en las competencias y funciones de las entidades y poderes del Estado que han aprobado normativa sobre materia de tasaciones o valuaciones o extender su alcance hacia el ámbito privado, en una clara contravención de la Constitución Política del Perú y la normativa vigente.

IV. CONCLUSIONES

- 4.1. Por lo expuesto, se concluye que el Proyecto de Ley 1005/2021-CR, Ley general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción **es inviable**.
- 4.2. Como se indica en su exposición de motivos, el Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, materia de la presente opinión, "**se basa esencialmente** en el Proyecto de ley 07734/2020-CR, Ley General de Valuación con el fin de dinamizar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción"; respecto al cual, el MVCS con el Oficio N° 0080-2021-VIVIENDA/DM ha emitido opinión como **NO VIABLE**. Asimismo, de la revisión del portal electrónico del Congreso de la República, enlace proyectos de ley (<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/search>), se puede verificar que el Proyecto de Ley N° 07734/2020-CR ha sido archivado por la Comisión de Vivienda y Construcción con Dictamen Negativo.
- 4.3. Teniendo en cuenta que el proyecto de ley desarrolla otros aspectos vinculados a la gestión de proyectos de inversión pública, la formación profesional, la creación de un colegio profesional y el trámite de procedimientos administrativos, corresponde a los sectores vinculados emitir opinión en el marco de sus competencias.

(...)"

II.4 SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO.

- II.4.1 El artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones (en adelante, LOF) del MVCS, establece que el MVCS tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional. Facilita el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- II.4.2 De acuerdo a lo señalado en los artículos 81, 82 y 85 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA. (en adelante ROF del MVCS), la DGPRCS, a través de la Dirección de Construcción, cumple funciones referidas a la formulación de las políticas nacionales y sectoriales en materia de construcción, la ejecución y regulación de las tasaciones solicitadas por las entidades del Estado y la regulación de la actividad de inspección técnica de seguridad en edificaciones.
- II.4.3 Conforme a lo antes señalado, el MVCS tiene competencia para emitir opinión respecto a las disposiciones del proyecto de Ley vinculados a aspectos que hagan referencia o incidan sobre las funciones antes descritas y/o sobre el ordenamiento jurídico vigente sobre el particular.

II.5 DE LA OPINIÓN LEGAL

- II.5.1 Sobre la propuesta normativa debemos señalar que consta de seis (06) Capítulos, quince (15) Artículos y tres (03) Disposiciones Complementarias Finales y una única Disposición Complementaria Transitoria; siendo el objeto de la misma crear 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 valuatoria y estableciendo responsabilidades y competencias de los valuadores en el Perú, así como profesionalizar al valuador, crear un Registro Nacional de Valuadores y constituir un Tribunal de Valuación.

El proyecto de Ley tiene como finalidad brindar predictibilidad en el ejercicio de la actividad valuatoria, previniendo riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, y falta de transparencia, así como coadyuvar a la reactivación económica de nuestro país, mediante la rápida y correcta ejecución de proyectos y fortalecer la lucha anticorrupción.

- II.5.2 Respecto a la definición de valuación, es preciso señalar que la doctrina internacional la utiliza como sinónimo de tasación, en ese sentido al hacer referencia a cualquiera de los dos términos se le atribuye el mismo significado.

De acuerdo al Reglamento Nacional de Tasaciones² se define como Tasación al *"procedimiento a través del cual el perito tasador o el perito de VIVIENDA inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento"*.

El Proyecto de Ley **en su artículo 6** define como *"actividad de valuación" a: "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 necesario para un correcto desempeño de la valuación"*; y, basados en

² Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

ello, se propone en el **Capítulo III** regular la "profesionalización del valuador" en el nivel de educación superior de nuestro sistema educativo, la misma que la obtendrían aquellos profesionales de cualquier carrera, que hayan obtenido la respectiva certificación en estudios de especialidad, maestría o afines que acrediten el conocimiento sobre materia de valuación (artículo 9 del proyecto de Ley).

En ese sentido proponen también en el Capítulo III, la creación del Colegio de Valuadores Profesionales como una institución autónoma de derecho público interno, con personería jurídica, **disponiendo que la colegiatura es indispensable para el ejercicio de la profesión como valuador profesional en el Perú.** (Artículo 10 del proyecto de Ley)

Sobre el particular, es necesario indicar que la propuesta para institucionalizar la actividad del valuador como una **profesión**, no es acorde con lo establecido en la Ley N° 30220, Ley Universitaria, respecto a las disposiciones aplicables para la creación de facultades y escuelas profesionales, la misma que se debe realizar de acuerdo a los estándares establecidos por la SUNEDU³, en el marco de la normatividad aplicable⁴.

Asimismo, la creación de un colegio profesional de valuadores no es consistente, al no existir la carrera profesional de valuación o similar, condición sin la cual dicha institución no tendría un objetivo definido, deviniendo en inaplicable.

II.5.3 En el **Capítulo IV** del proyecto normativo se propone:

- a) Crear el Registro Nacional de Valuadores, 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 (artículo 11 del proyecto de Ley).
- b) La Certificación de los Valuadores Profesionales (Artículo 12 del proyecto de Ley).
- c) La obligatoriedad de las entidades públicas para contratar a los valuadores inscritos en el Registro Nacional de Valuadores (Artículo 14 del proyecto de Ley).

Sobre el particular, es preciso señalar que, las entidades públicas requieren obligatoriamente de contar con la tasación o valuación de los predios o bienes, a fin de realizar acciones de administración, disposición o adquisición de los mismos, vinculados al cumplimiento de sus competencias y funciones y que están establecidas en diferentes normas como por ejemplo: la Ley N° 29151, Ley del

³ Ley N° 30220

Artículo 35. **Creación de Facultades y Escuelas Profesionales**

La creación de Facultades y Escuelas Profesionales se realiza de acuerdo a los estándares establecidos por la SUNEDU.

⁴ RESOLUCION DEL CONSEJO DIRECTIVO N° 066-2019-SUNEDU-CD, Aprueban los "Estándares para la creación de facultades y escuelas profesionales"

Artículo 1.- Objeto

La presente norma tiene por objeto establecer los estándares que deben observar las universidades para la creación de facultades y escuelas profesionales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley N° 30220, Ley Universitaria.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Sistema Nacional de Bienes Estatales; el Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo 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; la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales.

Respecto al ámbito privado, existen una serie de instituciones y empresas dedicadas a la promoción, fortalecimiento y prestación de servicios para la ejecución de tasaciones, como por ejemplo el Registro de Peritos de la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, el Centro de Peritajes del Colegio de Ingenieros del Perú, consultorías individuales, entre otros.

En ese sentido la propuesta de **creación del Registro Nacional de Valuadores** y la exclusividad en la contratación de sus integrantes para la ejecución de tasaciones, consideramos al igual que la DGPRCS que ello significaría afectar a la institucionalidad existente de otros registros públicos y privados de especialistas en la materia, así como a la autonomía de las instituciones públicas y privadas para contratar los servicios de tasación que requieran.

En cuanto a lo referido a la Certificación de Valuadores Profesionales el artículo 12 del proyecto de Ley dispone lo siguiente:

"12.1. La certificación es un mecanismo de autoprotección, 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."

Al respecto, al estar relacionada la mencionada **certificación a la creación de un colegio profesional de valuadores, cuya carrera profesional no existe, no resulta coherente**, tal como se mencionó anteriormente.

II.5.8 **El Capítulo V** del proyecto de Ley plantea la creación del Tribunal de Valuación como máxima instancia en los casos de conflictos en materia de valuaciones, constituido por cinco miembros, un representante del MVCS, uno del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, uno del Colegio de Ingenieros del Perú, uno del Colegio de Arquitectos del Perú y uno del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

Es preciso señalar, que siendo la tasación o valuación una opinión especializada, emitida por un profesional responsable, esta por sí misma no genera ningún efecto legal reconocido; es decir, la tasación o valuación generará valor, siempre y cuando su destinatario decida otorgárselo; por ejemplo, en el caso de una tasación para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos públicos, se exige que el titular del proyecto (Entidad)



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

emita un acto administrativo que apruebe el valor de la tasación y es en ese momento que adquiere un efecto legal, no antes.

En ese sentido, la creación de un Tribunal de Valuación para resolver las impugnaciones a las valuaciones, llevaría a reconocer que su elaboración tendría naturaleza administrativa (reservada para las entidades/instituciones con función pública), situación que no es legal, pues como ya se ha manifestado, se trata del ejercicio de una actividad profesional.

- II.5.9 En la **Segunda Disposición Complementaria Final**, se propone que en la valuación se tengan en cuenta las normas internacionales de valuación elaboradas por la International Valuation Standards Council (IVSC).

Al respecto debemos manifestar que, en el caso de las tasaciones elaboradas para las entidades públicas, los especialistas deben tener en cuenta el Reglamento Nacional de Tasaciones, norma de alcance nacional que ya incorpora disposiciones basadas en las normas internacionales de valuación y para los demás casos, corresponde al profesional o la institución valuadora, optar por la norma, procedimiento, metodología o criterios que rijan su accionar, en ese sentido la propuesta resulta innecesaria.

- II.5.10 En la Tercera Disposición Complementaria Final, se dispone la Unificación de los sistemas de valuación, tasación, peritaje de tasación y valuación, y demás afines, rigiéndose exclusivamente por la ley (proyecto de Ley) y las normas reglamentarias que la desarrollen.

En relación a la referida propuesta, no resulta factible legal o técnicamente pretender unificar los sistemas de valuación, tasación, peritaje de tasación y valuación, puesto que ello implicaría intervenir en las competencias y funciones de las entidades y poderes del Estado que han aprobado normativa sobre materia de tasaciones o valuaciones o extender su alcance hacia el ámbito privado, en una clara contravención de la normatividad vigente.

- II.5.11 Finalmente, cabe señalar que el proyecto de Ley, dispone medidas que generarían un gasto público a cargo del presupuesto de las entidades públicas involucradas, lo cual colisionaría con la restricción que contempla el artículo 79 de la Constitución Política del Perú:

“Artículo 79.- Restricciones en el Gasto Público

Los representantes ante el Congreso no tienen iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo en lo que se refiere a su presupuesto.”

- II.5.12 Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, debemos manifestar que de acuerdo al Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República⁵, la parte final de la estructura de las leyes (que contiene las disposiciones complementarias), por su naturaleza, no corresponde ubicarlas en la parte sustantiva (disposiciones que desarrollan el objeto de la ley), en ese sentido las Disposiciones Complementarias Finales y Transitorias del proyecto de Ley no pueden estar consignadas como un Capítulo (VI).

⁵ Aprobado por Acuerdo de Mesa Directiva 106-2020-2021/MESA-CR



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

II.5.11 En ese sentido, en atención a los argumentos descritos y teniendo en cuenta la opinión emitida la DGPRCS, se verifica que el Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, contiene observaciones.

III. CONCLUSIÓN:

En atención a los argumentos descritos, desde el punto de vista legal, esta Oficina General de Asesoría Jurídica considera que el proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción; debe ser revaluado, tomando en cuenta las observaciones señaladas en el presente informe y en la opinión emitida por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento.

IV. RECOMENDACIÓN

Según lo señalado en el Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC de la Secretaria de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros se debe remitir la opinión directamente a la Presidencia de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, con copia a la Presidencia del Consejo de Ministros, por lo que se recomienda dar respuesta, adjuntando el presente Informe, así como el Informe N° 0031-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, por contener éste último la opinión técnica del proyecto de Ley.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CALDERON OLIVOS
Santiago Martin FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/02/21 17:23:13-0500

El presente informe cuenta con la conformidad de la suscrita.

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CHOQUIMAQUI MEZA
Giovanna FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/02/21 17:40:38-0500

**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Construcción
y SaneamientoDirección General
de Políticas y Regulación en
Construcción y Saneamiento

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

INFORME N° 027-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS

- A** : **Ing. JAVIER ERNESTO HERNÁNDEZ CAMPANELLA**
Viceministro de Construcción y Saneamiento
- Asunto** : Opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción
- Referencia** : a) Oficio N° 0934-2021-2022/CDRGLMGE-CR
b) Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC
(H.T. N° 1472-2022-Externo)
- Fecha** : San Isidro, 01 de febrero de 2022

Me dirijo a usted, en atención al documento de la referencia a), mediante el cual la señora Norma Yarrow Lumbreras, Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, solicita a la Presidencia del Consejo de Ministros "*la opinión técnico legal de su representada*" respecto al Proyecto de Ley 1005/2021-CR, que propone crear el marco legal general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción" (en adelante Proyecto de Ley).

En ese sentido, a través del documento de la referencia b), la Secretaría de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros señala que corresponde a este sector emitir opinión en el marco de sus competencias.

Sobre el particular, se adjunta el Informe N° 0031-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, elaborado por la Dirección de Construcción, respecto del cual esta Dirección General brinda su conformidad y remite a vuestro despacho para que, previa conformidad de su parte, se sirva trasladar a la Oficina General de Asesoría Jurídica a fin que, en el marco de sus competencias y funciones, emita opinión y continúe con el trámite correspondiente.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL**VIVIENDA**

Firmado digitalmente por: HUATAQUISPE
VASQUEZ Margot FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/02/01 21:48:05-0500

Ing. MARGOT HUATAQUISPE VÁSQUEZ
Directora General de Políticas y Regulación
en Construcción y Saneamiento

MHV/jmdc

**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Construcción
y SaneamientoDirección General
de Políticas y Regulación en
Construcción y SaneamientoDirección de
Construcción

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

INFORME N° 0031- 2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC

A : **Ing. MARGOT HUATAQUISPE VÁSQUEZ**
Directora General
Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento

Asunto : Opinión al Proyecto de Ley 1005/2021-CR, Ley general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción

Referencia : a) Oficio N° 0934-2021-2022/CDRGLMGE-CR
b) Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC
(HT N° 1472-2022-E)

Fecha : San Isidro, 31 de enero de 2022

Nos dirigimos a usted, con relación al asunto, a fin de informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante el documento de la referencia a), la señora Norma Yarrow Lumbreras, Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, solicita a la Presidencia del Consejo de Ministros "*la opinión técnico legal de su representada*" respecto al Proyecto de Ley 1005/2021-CR, que propone crear el marco legal general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción" (en adelante Proyecto de Ley).
- 1.2. Mediante el documento de la referencia b), la Secretaría de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros señala que corresponde a este sector emitir opinión en el marco de sus competencias.
- 1.3. Mediante el Sistema Integrado de Trámite Documentario (SITRAD) la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento (DGPRCS) derivó los expedientes a la Dirección de Construcción (DC) para emitir opinión en el marco de sus competencias.

II. BASE LEGAL

El presente informe tiene como referencia, la siguiente base legal:

- Constitución Política del Perú (CPP)
- Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA.
- Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones y modificatorias.

III. ANÁLISIS

a) Contenido del Proyecto de Ley

3.1. El Proyecto de Ley tiene por objeto crear 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 valuatoria y estableciendo responsabilidades y competencias de los valuadores en el Perú, así como profesionalizar al valuador, crear un Registro Nacional de Valuadores y constituir un Tribunal de Valuación.

b) Situación del Proyecto de Ley

Según el Portal Institucional del Congreso de la República¹ el Proyecto de Ley se encuentra en la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

c) Análisis competencial

3.2. De conformidad con los artículos 81, 82 y 85 del Reglamento de Organización y Funciones de VIVIENDA (en adelante ROF de VIVIENDA) y la Resolución Ministerial N° 106-2020-VIVIENDA, la DGPRCS, a través de la Dirección de Construcción, cumple funciones referidas a la formulación de las políticas nacionales y sectoriales en materia de construcción, la ejecución y regulación de las tasaciones solicitadas por las entidades del Estado y la regulación de la actividad de inspección técnica de seguridad en edificaciones – ITSE.²

3.3. En ese sentido, en virtud a lo dispuesto en el artículo 81 del Reglamento de Organización y Funciones- ROF del MVCS, la DGPRCS es el órgano de línea del Ministerio, responsable de la ejecución y regulación de las tasaciones solicitadas por las entidades del Estado, para lo cual cuenta con la Dirección de Construcción, unidad orgánica que tiene la función de opinar sobre iniciativas de políticas, normas, planes, programas y proyectos en las materias de su competencia, de conformidad con lo establecido en el literal h) del artículo 85 del ROF citado.

3.4. Por lo tanto, habiéndose efectuado la evaluación del contenido del Proyecto de Ley, se advierte que la temática de su contenido se encuentra relacionada con la actividad de esta Dirección para efectuar tasaciones solicitadas por las entidades del Estado y proponer la actualización del Reglamento Nacional de Tasaciones.

d) Opinión de la Dirección de Construcción al proyecto de ley

3.5. En la exposición de motivos se indica que, conforme al inciso 2 del artículo 76 del Reglamento del Congreso de la República, los proyectos de ley "no pueden incurrir en

¹ <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/1005>

² Según el Artículo 3 del Decreto Supremo 018-2017-PCM, que aprueba medidas para fortalecer la planificación y operatividad del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mediante la adscripción y transferencia de funciones al Ministerio de Defensa a través del Instituto Nacional de Defensa Civil y otras disposiciones, VIVIENDA cumple las funciones transferidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED) relativas a ITSE a los que se refieren los literales k) y l) del artículo 12 de la Ley N° 29664, Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo, modificada por el Decreto Legislativo N° 1200.

*copia de otros proyectos de ley publicados en el Portal del Congreso. Se entiende que hay copia cuando se ha **transcrito la totalidad o parte sustancial del proyecto**, con el fin de presentarlo como propio o sin citar la fuente que le sirve de sustento en la exposición de motivos”. Al respecto, se señala que en dicha exposición de motivos que “nuestro proyecto de ley **se basa esencialmente** en el 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.” (la negrita es nuestra).*

- 3.6. Advirtiéndose la coincidencia de contenido entre el Proyecto de Ley 1005/2021-CR con el Proyecto de Ley 07734/2021-CR, es necesario señalar que, respecto a este último, mediante Oficio N° 0080-2021-VIVIENDA/DM, el MVCS ha remitido al Congreso de la República la opinión sectorial, contenida en el Informe N° 466-2021-VIVIENDA/OGAJ, en los siguientes términos:

“Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal, esta Oficina General de Asesoría Jurídica considera, al igual que la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento que el Proyecto de Ley 07734/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de dinamizar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción, no resulta viable”.

- 3.7. En ese sentido, a efectos de emitir la presente opinión sobre el Proyecto de Ley 1005/2021-CR se reiteran los argumentos al Proyecto de Ley 07734/2020-CR desarrollados en el **Informe N° 276-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC** de fecha 28.06.2021 recaído en el expediente con Hoja de Trámite N° 64246-2021-E y se adjunta para su conocimiento, en los siguientes términos:

- ✓ **Tratamiento indebido de la valuación como una profesión y su innecesaria institucionalización en un colegio profesional** (Capítulos II y III del Proyecto de Ley).
 - *“Al respecto, la propuesta para profesionalizar e institucionalizar la actividad del valuator, es contraria a la Ley N° 30220, Ley Universitaria, respecto a las disposiciones aplicables para la creación de una carrera profesional y el régimen académico, por lo que es necesario contar con la opinión de la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria- SUNEDU, en el marco de lo dispuesto por la Ley Universitaria, Ley N° 30225, que señala que la creación de facultades y escuelas profesionales se realiza de acuerdo a los estándares establecidos por la SUNEDU³.*
 - *Igualmente, la creación de un colegio profesional de valuadores no es consistente, al no existir la carrera profesional de valuación, condición sin la cual dicha institución no tendría un objetivo definido, deviniendo en inaplicable, de insistirse en la aprobación de la iniciativa. En la misma línea, la creación de este colegio, afectaría la institucionalidad de los actuales colegios profesionales que agrupan a quienes se dedican a esta actividad.*

³ “Estándares para la creación de facultades y escuelas profesionales” aprobados por Resolución del Consejo Directivo N°066-2019-SUNEDU/CD.

- *De esa manera, consideramos pertinente establecer que la valuación o tasación constituye actividad vinculada al ámbito de actuación y desempeño de carreras profesionales debidamente reconocidas e institucionalizadas como la ingeniería, arquitectura, economía, administración, ciencias agrarias, entre otras; pudiendo considerarse en todo caso como una especialidad (para lo cual debería seguir los cánones establecidos por la citada Ley Universitaria), pues la persona que realiza dicha actividad debe contar con conocimientos especializados en los aspectos referidos al bien a valorar o tasar, en base a la cual, podrá fijar su valor.*
 - *Por último, las "actividades afines" del valuador propuestas, están referidas a "absolver consultas en asuntos de su competencia", "brindar servicios de capacitación", "celebrar convenios", también son inconsistentes con la actividad propia de la valuación o tasación ya señaladas, pareciendo más bien que han sido planteadas para una persona jurídica y no una persona natural como el valuador."*
- ✓ **Afectación a las atribuciones de instituciones públicas y privadas para efectuar / contratar la ejecución de tasaciones (valuaciones)** (Capítulos IV y V del Proyecto de Ley).
- *"Respecto al sector público, diversas normas establecen la obligatoriedad de las entidades para contar con la tasación (valuación) de los predios o bienes que sean requeridos para las acciones de administración, disposición o adquisición de bienes, vinculados al cumplimiento de sus competencias y funciones, entre las cuales cabe destacar:*
 - ✓ *La Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales.*
 - ✓ *Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo 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.*
 - ✓ *Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales.*
 - ✓ *Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos.*
 - *Bajo ese marco, mediante la Ley N° 30156, se ha asignado al MVCS la función exclusiva de efectuar tasaciones únicamente para aquellas solicitudes que sean efectuadas por las entidades públicas y empresas estatales, mediante la aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT). A este fin, el MVCS ha implementado el Registro de Peritos Adscritos con el fin de contar con profesionales especializados que realicen esta actividad a solicitud del MVCS, regulado por el Decreto Supremo N° 025-2017-VIVIENDA.*
 - *No obstante, las citadas entidades están facultadas, en los casos que esté permitido legalmente, para efectuar las tasaciones con su propio personal o contratar los servicios de otras instituciones o profesionales especializados, como por ejemplo: (i) para el Ministerio de Transportes y Comunicaciones mediante el Decreto Legislativo N° 1366 que modificó el Decreto Legislativo*

N° 1192 y (ii) para las entidades que tienen a su cargo el desarrollo de proyectos incluidos en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad (PNIC), aprobado mediante Decreto Supremo N° 238-2019-EF.

- De otro lado, el Poder Judicial también tiene a su cargo la organización de un registro de especialistas en valuación o tasaciones reunidos en el conocido Registro de Peritos Judiciales⁴.
- En el ámbito privado, de igual manera existen una serie de instituciones y empresas dedicadas a la promoción, fortalecimiento y prestación de servicios para la ejecución de tasaciones, como el Registro de Peritos de la SBS, el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, el Centro de Peritajes del Colegio de Ingenieros del Perú, consultorías individuales, entre otros.
- Como se puede advertir, el Proyecto de Ley y su Exposición de Motivos no desarrolla la legalidad, el impacto técnico, beneficios, costos que implicarían asignar al MVCS la condición de autoridad pública única encargada de regular "todo lo concerniente a la ejecución de las actividades de la valuación (tasación)". Reiteramos que siendo la tasación (valuación) una actividad profesional su regulación no requiere estar a cargo de una autoridad pública, caso contrario, a partir de la fecha, se habilitaría la opción de regular todas las actividades profesionales, generando una mayor e innecesaria burocracia.
- Bajo ese contexto y el marco del principio de legalidad y de competencia de la función pública⁵, es inviable que el MVCS cumpla el rol de Autoridad Nacional de Tasaciones, pues ello implicaría intervenir en las competencias y funciones de otras entidades y poderes del Estado, en una clara contravención de la Constitución Política del Perú y la normativa vigente, e inclusive le habilitaría a intervenir en el ámbito privado.
- En esa línea, carece de objeto emitir opinión respecto al rol que se propone asignar al Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú como órgano de apoyo a la autoridad nacional, pues si bien en el marco de los mecanismos de participación que rigen la gestión pública, debe propenderse a la articulación y coordinación entre el sector público y privado, en modo alguno ello habilita a asignarle a una institución privada, un rol público.
- De igual manera, son inviables las propuestas para la creación del Registro Nacional de Valuadores y la exclusividad en la contratación de sus integrantes para la ejecución de tasaciones, pues ello significaría afectar la institucionalidad existente de otros registros públicos y privados de

⁴ <https://sites.google.com/site/subgerencias/codigo-de-etica>

⁵ El Artículo I del Título Preliminar de la LOPE señala: "Las autoridades, funcionarios y servidores del Poder Ejecutivo están sometidos a la Constitución Política del Perú, a las leyes y a las demás normas del ordenamiento jurídico. Desarrollan sus funciones dentro de las facultades que les estén conferidas."

Asimismo, la LOPE señala:

"Artículo VI. - Principio de competencia

1. El Poder Ejecutivo ejerce sus competencias sin asumir funciones y atribuciones que son cumplidas por los otros niveles de gobierno. (...)

especialistas en la materia, así como la autonomía de las instituciones públicas y privadas para contratar los servicios de tasación que requieran o, peor aún, restringir la posibilidad de un profesional que no integre este pretendido registro, para ejercer su profesión, lo cual incluso vulneraría su derecho al trabajo contemplado en nuestra Constitución Política.”

✓ **Contravención de la normativa vigente en materia de expropiación** (Capítulo VI del Proyecto de Ley

- *“En esta parte, el proyecto de ley plantea la creación del Tribunal de Valuación como máxima instancia en los casos de conflictos en materia de valuaciones, constituido por cinco miembros de: el MVCS, el MTC, el Colegio de Ingenieros del Perú, el Colegio de Arquitectos del Perú, y el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.*
- *Por su propia naturaleza, la tasación o valuación constituye una opinión especializada emitida por el profesional responsable, que por sí misma no genera ningún efecto legal reconocido; es decir, que la tasación o valuación generará valor, siempre que su destinatario decida otorgárselo.*
- *Lo indicado se manifiesta con claridad en el caso de la tasación para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos públicos, en los cuales, se exige que el titular del proyecto (Sujeto activo) emita un acto administrativo que apruebe el valor de la tasación fijado previamente por el MVCS o las instituciones contratadas por el MTC. El Decreto Legislativo N° 1192, también establece que una vez concretada la adquisición / expropiación del inmueble, recién se habilita la oportunidad del afectado (Sujeto pasivo) para impugnar el valor de tasación en la vía arbitral o judicial⁶.*
- *Igualmente, la creación de un tribunal administrativo para resolver las impugnaciones a las tasaciones (valuaciones), conllevaría a reconocer que su ejecución tendría naturaleza administrativa (reservada para las entidades/instituciones con función pública), situación que no es correcta legalmente, pues como ya se ha indicado, se trata del ejercicio de una actividad profesional. De validarse esta propuesta, se estaría permitiendo que el afectado, una vez agotada la vía administrativa (del tribunal) recurra a la sede judicial, todo lo cual dificultaría la adquisición de los predios requeridos para el cierre de brechas.*
- *Si bien la exposición de motivos plantea como una de las aspiraciones del proyecto de ley agilizar y contribuir al cierre de brechas en el país, es claro*

⁶ De acuerdo a lo estipulado por el Decreto Legislativo N° 1192, Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, y sus modificatorias, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, señala:

“Artículo 28.- Sobre la norma que aprueba la ejecución de la Expropiación

28.1 La norma que apruebe la ejecución de la Expropiación será a través de la resolución ministerial; acuerdo de consejo regional en el caso de Gobiernos Regionales; o mediante acuerdo de concejo en caso de los Gobiernos Locales. Dicha norma deberá contener:

(...)

c. Aprobación del valor de la Tasación y la orden de consignar en el Banco de la Nación por el monto del valor de la Tasación a favor del Sujeto Pasivo. En caso que se encuentre en discusión la propiedad del inmueble dentro de un proceso judicial o arbitral, la consignación se realiza ante la autoridad respectiva que tenga a su cargo el proceso (...)

que las propuestas planteadas van en otra dirección, pues una eventual posibilidad de recurrir las tasaciones a través del Tribunal de Tasación generaría demoras y burocratización en el proceso de liberación de predios para proyectos de inversión pública, la formalización de propiedad estatal, mercados públicos, ampliación de frontera agrícola, entre otros.”

✓ Opinión sobre otras medidas

- *“Sobre el planteamiento para que en la valuación (tasación) se tengan en cuenta las normas internacionales de valuación elaboradas por la organización: International Valuation Standards, se indica que en el caso de las tasaciones elaboradas para las entidades públicas, los especialistas deben tener en cuenta el Reglamento Nacional de Tasaciones⁷, norma de alcance nacional que ya incorpora disposiciones que establecen para aplicar un procedimiento debidamente sustentado en las normas internacionales de valuación. Para los demás casos, corresponde al profesional o la institución valuadora, optar por la norma, procedimiento, metodología o criterios que rijan su accionar. De esa manera, la propuesta es innecesaria.”*
- *El planteamiento para la creación de una comisión multisectorial para la elaboración del reglamento conformada por el MVCS, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, el Colegio de Ingenieros del Perú y el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú para la elaboración del Reglamento del Proyecto de Ley, siendo este último quien la presida, es contrario a la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y los Lineamientos de Organización del Estado, aprobados por Decreto Supremo N° 054-2018-PCM, normas que vedan la posibilidad de que un privado presida una comisión del Poder Ejecutivo.”*

De la revisión del Proyecto de Ley 1005/2021-CR se verifica que se han realizado las siguientes modificaciones respecto al Proyecto de Ley 7734/2020-CR:

- **En el artículo 10. Colegio de Valuadores Profesionales** se indica que el Consejo Directivo del Cuerpo Técnico de Tasación del Perú conforma el Consejo Directivo del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, de manera transitoria y durante el primer periodo.
- Igualmente, en el **numeral 11.1** se le encarga al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP el Registro Nacional de Valuadores.

Sobre ello, conforme a lo indicado en el Informe N° 276-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC no es pertinente asignarle un rol público a una institución privada. De igual manera, es inviable la propuesta para la creación del Registro Nacional de Valuadores y la exclusividad en la contratación de sus integrantes para la ejecución de tasaciones, pues ello significaría afectar la institucionalidad existente de otros registros públicos y privados de especialistas en la materia.

⁷ Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y modificado por R.M. N° 124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020.

- Asimismo, se elimina el artículo 10 referido al encargo a VIVIENDA como Autoridad Nacional de Valuación.

Al respecto, es acertado eliminar dicho artículo conforme a la opinión emitida en el Informe N° 276-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, ya que *"es inviable que el MVCS cumpla el rol de Autoridad Nacional de Valuación, pues ello implicaría intervenir en las competencias y funciones de otras entidades y poderes del Estado, en una clara contravención de la Constitución Política del Perú y la normativa vigente, e inclusive le habilitaría a intervenir en el ámbito privado."*

- Del mismo modo, se incluye el **artículo 12. Referido a la Certificación de Valuadores Profesionales**

"12.1. La certificación es un mecanismo de autoprotección, 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."

En cuanto a dicha propuesta, al estar relacionada la citada certificación a la creación de un colegio profesional de valuadores, cuya carrera profesional no existe, resulta inviable igualmente, como se explicó anteriormente.

- Finalmente, se inserta una **Tercera Disposición Complementaria Final**, en la cual dispone la Unificación de sistemas de valuación conforme al siguiente texto:

"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. La Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda, Aprueban 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."

En relación a esta propuesta, no resulta factible legal o técnicamente pretender unificar los sistemas de valuación, tasación, peritaje de tasación y valuación, puesto que ello implicaría intervenir en las competencias y funciones de las entidades y poderes del Estado que han aprobado normativa sobre materia de tasaciones o valuaciones o extender su alcance hacia el ámbito privado, en una clara contravención de la Constitución Política del Perú y la normativa vigente.

IV. CONCLUSIONES

- 4.1. Por lo expuesto, se concluye que el Proyecto de Ley 1005/2021-CR, Ley general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción **es inviable**.
- 4.2. Como se indica en su exposición de motivos, el Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, materia de la presente opinión, "**se basa esencialmente en el Proyecto de ley 07734/2020-CR, Ley General de Valuación con el fin de dinamizar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción**"; respecto al cual, el MVCS con el Oficio N° 0080-2021-VIVIENDA/DM ha emitido opinión como **NO VIABLE**.

Asimismo, de la revisión del portal electrónico del Congreso de la República, enlace proyectos de ley (<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/search>), se puede verificar que el Proyecto de Ley N° 07734/2020-CR **ha sido archivado por la Comisión de Vivienda y Construcción con Dictamen Negativo**.

- 4.3. Teniendo en cuenta que el proyecto de ley desarrolla otros aspectos vinculados a la gestión de proyectos de inversión pública, la formación profesional, la creación de un colegio profesional y el trámite de procedimientos administrativos, corresponde a los sectores vinculados emitir opinión en el marco de sus competencias.

V. RECOMENDACIÓN

De encontrar conforme el presente informe, se recomienda elevarlo al Viceministerio de Construcción y Saneamiento para su traslado a la Secretaría General, y mediante ella, a la Oficina General de Asesoría Jurídica, a fin que emita opinión legal, en el marco de sus funciones y competencias y continuar con el trámite correspondiente.

Es todo cuanto informamos para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: DELGADO HUAMBACHANO Manuel Jesus FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/31 17:40:02-0500

Abog. Manuel Delgado Huambachano
Especialista Legal
Dirección de Construcción - DGPRCS

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: JHONG COQUIS Juan Ramon FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/31 17:56:45-0500

Ing. Juan Zhong Coquis
Coordinador General del área de Tasaciones (e)
Dirección de Construcción - DGPRCS

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: DEL CARPIO FLORES Jose Manuel FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/31 19:16:18-0500

JOSÉ MANUEL DEL CARPIO FLORES
Director de Construcción
Dirección General de Políticas y Regulación en
Construcción y Saneamiento



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

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

NOTA N° 012-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

A : **RODOLFO RAFAEL SANTA MARÍA RAZZETO**
Viceministro
Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión respecto al Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR,
Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de
reactivar la economía y fortalecer la Lucha Anticorrupción.

REFERENCIA : a) Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC
(H.T 1472-2022-E)
b) Informe Técnico Legal N° 001-2022-VIVIENDA/VMVU-
DGPRVU-DV-JLHP-KCG

FECHA : 28 de Enero 2022

Me dirijo a usted, en relación al documento de la referencia a), mediante el cual la Secretaria de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros, solicita se emita opinión sobre el Proyecto de Ley N°1005/2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la Lucha Anticorrupción.

Al respecto, le remito el Informe Técnico Legal N°002-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-WSC-VMZ, concluyendo que el Proyecto de Ley no es competencia de ésta Dirección General.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CERRON
VALDIVIA Jose Antonio FAU
20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/31 12:04:32-0500

Firmado digitalmente
Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
DIRECTOR GENERAL

Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo



**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Vivienda
y UrbanismoDirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y UrbanismoDirección de
Urbanismo y
Desarrollo UrbanoDecenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"**INFORME TÉCNICO LEGAL N° 002-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-WSC-VMZ**

A : **JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA**
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión sobre Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la Lucha Anticorrupción.

REFERENCIA : a) Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC (H.T 1472-2022-E)
b) Informe Técnico Legal N° 001-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG

FECHA : 28 de enero de 2022

Por medio del presente nos dirigimos a usted, con la finalidad de hacer de su conocimiento que mediante el documento de la referencia, la Secretaría de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros, solicita se emita opinión sobre el Proyecto de Ley N°1005/2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la Economía y Fortalecer la Lucha Anticorrupción

En atención a lo solicitado se emite el presente Informe Técnico Legal cumpliendo con lo dispuesto en la Directiva General N°007-2020-VIVIENDA/DM, "Disposiciones para la atención de Solicitudes de Opinión de Proyectos y Autógrafas de Ley y Pedidos de información formulados al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a sus Organismos Públicos y Entidades Adscritas."

I. ANTECEDENTES:

- Mediante Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC, la Secretaría de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros, solicita opinión sobre Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR Ley General de Valuación con el fin de reactivar la Economía y Fortalecer la Lucha Anticorrupción.
- Mediante Informe Técnico Legal N° 001-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG, la Dirección de Vivienda ha emitido su opinión respecto del Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR Ley General de Valuación con el fin de reactivar la Economía y Fortalecer la Lucha Anticorrupción.

II. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú
- Ley N° 30156 - Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, Aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Urbanismo y
Desarrollo Urbano

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

- Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.

III. ANÁLISIS

3.1. Contenido del Proyecto de Ley:

- 3.1.1. La propuesta normativa consta de seis (06) capítulos, diecisiete (15) artículos y una (03) disposiciones complementarias finales y una (01) disposición complementaria transitoria, con la siguiente estructura:

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

- Artículo 1. Objeto de la Ley
- Artículo 2. Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú
- Artículo 3. Ámbito de aplicación objetivo
- Artículo 4. Ámbito de aplicación subjetivo
- Artículo 5. Definiciones

CAPÍTULO II De la actividad de Valuación

- Artículo 6. Actividad de valuación
- Artículo 7. Actividades afines
- Artículo 8. Incompatibilidades

CAPÍTULO III De la profesionalización del valuador y el Colegio de Valuadores Profesionales

- Artículo 9. La profesionalización de; valuador
- Artículo 10. Colegio de Valuadores Profesionales

CAPÍTULO IV Registro Nacional de Valuadores Profesionales

- Artículo 11. Registro Nacional de Valuadores Profesionales
- Artículo 12. Certificación de Valuadores Profesionales
- Artículo 13. Inscripción en el registro
- Artículo 14. Contratación en entidades públicas

CAPÍTULO V Tribunal de Valuación

- Artículo 15. Tribunal de Valuación

CAPÍTULO VI Disposición Complementaria Final y Transitoria

Disposiciones complementarias finales



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Urbanismo y
Desarrollo Urbano

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

Primera. Reglamentación
Segunda. Criterios de valuación
Tercera. Unificación de sistemas de valuación

Disposición complementaria transitoria

Única. Régimen de transición

- 3.1.2. El artículo 1 señala que el objeto es 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.
- 3.1.3. En relación a los artículos 3 y 4 el ámbito de aplicación se divide en objetiva y subjetiva, el Proyecto de Ley recae en lo que respecta a la objetiva se refiere a la actividad de valuación que desarrollen los valuadores debidamente inscritos y habilitados, y que la actividad de valuación puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, servicios, proyectos y otros objetos o elementos susceptibles de valuación.
- Asimismo, sobre el ámbito de aplicación subjetiva identifica a los actores involucrados: los valuadores debidamente inscritos y habilitados, los usuarios, personas naturales y jurídicas, entidades públicas.
- El artículo 5 establece las definiciones que precisen algunos términos del Proyecto de Ley, tales como: valuador, inscripción, colegiatura, bienes, servicios y obras.
- 3.1.4. De otro lado, el artículo 6 desarrolla la actividad de valuación y la define como aquella que realiza una persona inscrita y habilitada como valuador 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 que se consideren necesario para un correcto desempeño de la valuación.
- 3.1.5. El artículo 7 establece las actividades afines a la valuación según el cual, los valuadores, además de emitir dictámenes institucionales, también pueden desempeñar las siguientes funciones: absolver consultas en asuntos de su competencia; brindar servicios de capacitación, celebrar convenios, contratos y todos aquellos actos que resulten necesarios para un mejor desempeño de sus funciones y las demás que señale la ley o su reglamento.
- 3.1.6. El Artículo 8 define las Incompatibilidades para el valuador siendo estos que:
- No deben encontrarse inhabilitados para el ejercicio de la profesión.
 - No deben contar con sentencia condenatoria por delito doloso.
 - No deben tener vinculación, amistad o enemistad con la persona contratante.
- 3.1.7. El artículo 9 precisa que la profesionalización del valuador la obtienen aquellos profesionales de cualquier carrera, que hayan obtenido la respectiva certificación en



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Urbanismo y
Desarrollo Urbano

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

estudios de especialidad, maestría o afines que acrediten el conocimiento sobre materia de valuación; así como las reglas que corresponde a su homologación.

- 3.1.8. El Artículo 10 crea el Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, como institución autónoma de derecho público interno, con personería jurídica y que el Consejo Directivo del Cuerpo Técnico de Tasación del Perú conforma el Consejo Directivo del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, de manera transitoria y durante el primer periodo. La colegiatura se señala que es requisito indispensable para el ejercicio de la profesión como valuador profesional del Perú.
- 3.1.9. Los artículos 11,12,13 y 14 están referidos al Registro Nacional de Valuadores, la certificación de los valuadores, la inscripción en el registro, la contratación de valuadores por entidades públicas.
- 3.1.10. El artículo 15 establece la creación del Tribunal de Valuaciones, es la máxima instancia en los casos de conflictos en materia de valuaciones, sea para la determinación del valor, beneficio, daño emergente o lucro cesante, tanto de bienes, tangibles e intangibles, muebles e inmuebles, servicios, obras y otros casos que se sometan a su competencia.
Está integrado por cinco miembros: un representante del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, un representante del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, un representante del Colegio de Ingenieros del Perú, un representante del Colegio de Arquitectos del Perú y un representante del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP, que lo preside.
- 3.1.11. Las disposiciones complementarias finales están referidas a: su reglamentación por parte del MVCS en treinta (30) días calendarios desde la vigencia de la Ley, en coordinación con el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP; al criterio de valuación teniendo en cuenta normas internacionales y se unifican los sistemas de valuación, tasación, peritaje de tasación y valuación, y demás afines, rigiéndose exclusivamente por esta ley
- 3.1.12. La disposición complementaria transitoria establece por excepción y por el plazo de doce (12) meses desde la vigencia del Reglamento, la inscripción en el Registro Nacional de Valuadores profesionales y acrediten experiencia suficiente por un año, en el ejercicio de la valuación, tasación y afines

3.2. Situación del Proyecto de Ley:

El Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la Economía y Fortalecer la Lucha Anticorrupción se encuentra en etapa de recepción de opiniones.

**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Vivienda
y UrbanismoDirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y UrbanismoDirección de
Urbanismo y
Desarrollo Urbano

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

3.3. Análisis competencial:

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) es competente para emitir opinión respecto al Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la Economía y Fortalecer la Lucha Anticorrupción, en virtud al artículo 5 de la Ley N° 30156 porque la propuesta legislativa regula aspectos de tasaciones que tienen impacto en la materia de Construcción, y corresponde emitir opinión a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Sub Sector Construcción y Saneamiento que propone y aprueba la actualización o modificación del Reglamento Nacional de Tasaciones, al amparo del literal e) del artículo 82 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS aprobado por Decreto Supremo N°010-2014-VIVIENDA.

Asimismo su Dirección de Construcción elabora normas, lineamientos, directivas y procedimientos de alcance nacional en relación a las Tasaciones así también efectúa tasaciones de bienes muebles e inmuebles solicitadas por Entidades del Estado a nivel nacional conforme a los literales d) y e) del artículo 85 del ROF del MVCS

De otro lado conforme al artículo 69 del ROF del MVCS, la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, tiene por función elaborar normas, lineamientos, directivas y procedimientos de alcance nacional, para desarrollar el proceso de determinación de aranceles y valorización de terrenos urbanos y rústicos a nivel nacional, y en ese sentido el Proyecto de Ley en análisis, no regula los aspectos técnicos de los valores arancelarios de terrenos urbanos y rústicos, y no propone modificaciones en los procedimientos en su determinación y supervisión, por tal motivo no se encuentra dentro de las competencias del Área de Valores de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano.

En el mismo sentido se ha pronunciado la Dirección de Vivienda mediante el Informe Técnico Legal N° 001-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG concluyendo la no competencia de la citada Dirección de línea para emitir un pronunciamiento, al no regular materias de habilitaciones urbanas, edificaciones o vivienda.

IV. CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo señalado en el análisis, se concluye que el proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley General de Valuación con el fin de reactivar la Economía y Fortalecer la Lucha Anticorrupción, no guarda relación con las materias de competencia de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano ni de la Dirección de Vivienda de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Urbanismo y
Desarrollo Urbano

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

V. RECOMENDACIÓN

Se recomienda remitir el presente informe al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, a fin de que realice la evaluación de la misma, en concordancia con lo dispuesto en la Directiva General N° 007-2020-VIVIENDA/DM, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 274-2020-VIVIENDA.

Atentamente,



Firmado digitalmente por: MEZA ZAMBRANO
Virginia Jesus FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/28 14:52:03-0500



Firmado digitalmente por: SANCHEZ CAJAS
Walter Antonio FAU 20504743307 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 2022/01/28 16:39:21-0500

El presente informe cuenta con la conformidad de quien suscribe



Firmado digitalmente por:
SAONA SARABIA Samantha FAU
20504743307 hard
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 2022/01/28 17:03:03-0500

Documento firmado digitalmente:
Arq. SAMANTHA SAONA SARABIA
Directora
Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

“Decenio de la Igualdad y oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 001-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG

A : **JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA**
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación en
Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión sobre PL N° 1005-2021-CR, Proyecto de Ley
General de Valuación con el fin de reactivar la economía
y fortalecer la lucha anticorrupción

REFERENCIA : a) Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC
b) Oficio N° 0934-2021-2022/CDRGLMGE-CR
(HT. 1472-2022)

FECHA : Lima, 17 de enero de 2022

Por medio del presente, nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia b), por medio del cual la Presidencia de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1005-2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.

I. ANTECEDENTES

- Oficio N° 0934-2021-2022/CDRGLMGE-CR de fecha 20 de diciembre de 2021, a través del cual la Presidencia de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1005-2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.
- Oficio Múltiple N° D000019-2022-PCM-SC de fecha 05 de enero de 2022, mediante el cual, la Secretaría de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros, remite el Proyecto de Ley N° 1005-2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción, para la opinión sectorial correspondiente.

II. BASE LEGAL:

- Ley N° 30156 - Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, Aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

III. ANÁLISIS

1. DE LAS COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN DE VIVIENDA, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO

El Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece que la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, cuenta dentro de su



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

estructura con la Dirección de Vivienda, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 del citado reglamento, esta Dirección tiene entre sus funciones, elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado, de los tres niveles de gobierno, así como opinar sobre iniciativas legislativas, en las materias de su competencia. En consecuencia, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para opinar sobre proyectos de Ley relacionados con las materias de vivienda, habilitaciones urbanas y edificaciones.

2. PROYECTO DE LEY N° 1005-2021-CR

El Proyecto de Ley N° 1005-2021-CR, Proyecto de Ley N° 1005-2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción, se encuentra en etapa de recepción de opiniones; asimismo el citado proyecto normativo, está conformado por quince Artículos, tres Disposiciones Complementarias Finales y una Disposición Complementaria Transitoria; así como su respectiva Exposición de Motivos.

Dicho proyecto de ley tiene como objeto crear un 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 de los valuadores profesionales en el Perú, así como, crear un Registro Nacional de Valuadores y constituir un Tribunal de Valuación.

Respecto a su finalidad, está referida a brindar predictibilidad en el ejercicio de la actividad valuatoria, previniendo riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, y falta de transparencia, así como coadyuvar a la reactivación económica y la correcta ejecución de proyectos y fortalecer la lucha anticorrupción.

En relación al ámbito de aplicación objetivo, dispone que el proyecto de ley recae sobre la actividad de valuación que desarrollen los valuadores debidamente inscritos y habilitados, asimismo, señala que 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 citado proyecto.

Asimismo, contempla un ámbito de aplicación subjetivo, que recae en lo sujetos contemplados en el proyecto de ley; definiciones; actividad de valuación; actividades afines; incompatibilidades de los valuadores; la profesionalización de los valuadores; Colegio de Valuadores Profesional; Registro Nacional de Valuadores Profesionales, certificación de Valuadores Profesionales, inscripción en el registro, contratación en entidades públicas; y el Tribunal de Evaluación; además en sus Disposiciones Complementarias Finales, establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, tiene un plazo máximo de 30 días calendario para expedir su reglamentación; también señala los criterios de valuación y la unificación de los sistemas de valuación, finalmente, en su Única Disposición Complementaria Transitoria establece un régimen de transición de doce (12) meses para que quienes se dediquen a la actividad de valuación puedan inscribirse en el Registro Nacional de Valuadores Profesionales, acreditando experiencia comprobada de un (1) año.

En la Exposición de Motivos, entre otros aspectos, señala que el Proyecto de Ley se basa en el Proyecto de Ley N° 07734-2020-CR, considerando fundamental rescatar el citado proyecto a fin de reconocer la labor especializada de los valuadores y también a coadyuvar a dinamizar y reactivar la economía, así como fortalecer la lucha contra la corrupción.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

De lo expuesto, se determina que la propuesta normativa, propone crear un marco legal en materia de valuación y tasación de bienes muebles e inmuebles que se efectúen en el sector público o privado a nivel nacional, lo que implica la realización de actividades relacionadas a la valuación o tasación, que significa establecer el valor de un determinado bien mueble o inmueble mediante la aplicación de diversos métodos de valoración.

Cabe Señalar, que en el MVCS existe la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento, que es un órgano de línea, cuya función es aprobar o proponer, la actualización o modificación del Reglamento Nacional de Tasaciones, conforme la normatividad vigente, de conformidad al literal e) del artículo 82 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y modificatorias.

No obstante, el Proyecto de Ley no regula propiamente materias de habilitaciones urbanas, edificaciones o vivienda, como podrían ser parámetros técnicos para la edificación del tipo de vivienda; dimensiones de las unidades inmobiliarias que ejecute o adquiera con la adjudicación; entre otros aspectos técnicos de diseño y construcción de vivienda, por tal motivo no se encuentra dentro de las competencias de la Dirección de Vivienda, por lo que su análisis culmina en este punto.

IV. CONCLUSIÓN:

De acuerdo a lo expuesto y considerando lo antes señalado, se concluye indicando que el Proyecto de Ley N° 1005-2021-CR, Proyecto de Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción, no es de competencia de esta Dirección de Vivienda.

V. RECOMENDACIÓN:

En atención a lo expuesto, se recomienda, remitir el presente informe a la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, para que se prosiga con el trámite respectivo, a fin de que se emita el informe de consolidación correspondiente.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por:
HILARIO PINTO Jorge
Luis FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 2022/01/17
12:26:35-0500

VIVIENDA

Jorge Luis Hilarrio Pinto
Arquitecto

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por:CACERES GARBO
Karem Janeth FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/17 11:17:56-0500

VIVIENDA

Karem Cáceres Garbo
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.

VISTO BUENO



Firmado digitalmente por:
HUAPAYA ARIAS Jorge Antonio
FAU 20504743307 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 2022/01/17 15:23:57-0500

VIVIENDA

Documento firmado digitalmente
Arq. JORGE HUAPAYA ARIAS

Director (e)
Dirección de Vivienda



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría General

Secretaría de Coordinación

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

Lima, 05 de Enero del 2022

OFICIO MULTIPLE N° D00019-2022-PCM-SC



Firmado digitalmente por GARCIA DIAZ Cecilia Del Pilar FAU 2016899926 hard Secretaria De Coordinación Motivo: Soy el autor del documento Fecha: 05.01.2022 18:52:20 -05:00

Señores

Jorge Luis Manrique Campomanes
Secretario General
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Nicolás Bustamante Coronado
Secretario General
Ministerio de Transportes y Comunicaciones

Kitty Elisa Trinidad Guerrero
Secretaria General
Ministerio de Economía y Finanzas

Presente.-

Asunto : Proyecto de Ley Nro. 1005/2021-CR

Referencia : a) Oficio N° 934-2021-2022/CDRGLMGE-CR
b) Memorando N° D01645-2021-PCM-OGAJ

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia a), a través del cual la Presidencia de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado solicita opinión sobre el Proyecto de Ley Nro. 1005/2021-CR Ley general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.

Al respecto, de acuerdo al documento de la referencia b), debido a la materia regulada por el Proyecto de Ley Nro. 1005/2021-CR, corresponde a vuestro sector emitir opinión en el marco de sus competencias.

En relación al párrafo anterior, se solicita que, emitida la opinión sectorial, esta sea remitida directamente a la Presidencia de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, **con copia a la Presidencia del Consejo de Ministros.**

Hago propicia la oportunidad para expresarle mis sentimientos de consideración y estima personal.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

CECILIA DEL PILAR GARCIA DIAZ
SECRETARIA DE COORDINACIÓN
PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

CPGD/hjll



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Presidencia del Consejo de Ministros, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:

Url: <https://sgdciudadano.pcm.gob.pe/register/verifica> Clave: IEFJRJX



Lima, 20 de diciembre de 2021

Oficio N° 0934 - 2021-2022/CDRGLMGE-CR

Señora
MIRTHA ESTHER VÁSQUEZ CHUQUILÍN
Presidenta del Consejo de Ministros
Jr. Carabaya cdra. 1 s/n, Palacio de Gobierno
Lima

De mi consideración:

Es grato dirigirme a usted, para saludarla cordialmente y solicitarle la opinión técnico legal de su representada sobre el Proyecto de Ley 1005/2021-CR, que propone crear el marco legal general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.

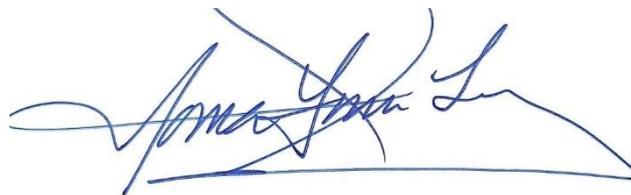
Este pedido se formula de acuerdo con el artículo 34 del Reglamento del Congreso de la República y el artículo 96 de la Constitución Política del Perú.

La iniciativa legislativa podrá ser consultada en el portal del Congreso de la República del Perú, en el siguiente enlace:

<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/OTAOMA=/pdf/PL0100520211216>

Agradeciendo la atención prestada al presente, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi estima personal.

Atentamente,



NORMA YARROW LUMBRERAS
Presidenta
Comisión de Descentralización, Regionalización,
Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

NYL/rmch.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría General

Oficina General de Asesoría
Jurídica



Firmado digitalmente por BARREDO
ZERGA Regina Paola FAU
2016899926 soft
Directora (E) De La Oficina General
De Asesoría Jurídica
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30.12.2021 22:29:37 -05:00

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia

"Perú suyunchikpa Iskay Pachak Watan: iskay pachak watañam qispisqanmanta karun"

Lima, 30 de Diciembre del 2021

MEMORANDO N° D001645-2021-PCM-OGAJ

Para : **CECILIA DEL PILAR GARCIA DIAZ**
SECRETARIA DE COORDINACIÓN
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN

De : **REGINA PAOLA BARREDO ZERGA**
DIRECTORA (E) DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Asunto : Solicita trasladar solicitud de opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR, Ley general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción.

Referencia : OFICIO N° 934-2021-2022/CDRGLMGE-CR (20DIC2021)

Fecha Elaboración: Lima, 30 de diciembre de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, a través del cual la Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1005/2021-CR "Ley general de valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción".

Al respecto, se advierte que el referido Proyecto de Ley contiene materias que se encuentran dentro del ámbito de competencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ministerio de Transportes y Comunicaciones y del Ministerio de Economía y Finanzas, por lo que se solicita se traslade a dichos Ministerios el pedido de opinión formulado por la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, precisando que la opinión que emitan sean remitidas directamente a la referida Comisión Congresal.

Asimismo, solicitamos nos remita copia de los Oficios con los que se trasladan el pedido de opinión a los referidos Ministerios, a fin de continuar con el trámite respectivo.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

REGINA PAOLA BARREDO ZERGA
DIRECTORA (E) DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA

RBZ/mrc
cc.: cc.:



BICENTENARIO
PERÚ 2021





CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"



**PROYECTO DE LEY GENERAL DE
VALUACIÓN CON EL FIN DE
REACTIVAR LA ECONOMIA Y
FORTALECER LA LUCHA
ANTICORRUPCIÓN**

El Grupo Parlamentario "ALIANZA PARA EL PROGRESO", por iniciativa del Congresista **LUIS RAÚL PICÓN QUEDO**, con la facultad que establece el artículo 107° de la Constitución Política del Estado y conforme a lo dispuesto por los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa:

FÓRMULA LEGAL

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

HA DADO LA LEY SIGUIENTE

**LEY GENERAL DE VALUACIÓN CON EL FIN DE REACTIVAR LA
ECONOMIA Y FORTALECER LA LUCHA ANTICORRUPCIÓN**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley

1.1. La presente ley tiene por objeto crear 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 valuatoria y estableciendo responsabilidades y competencias de los valuadores en el Perú, así como profesionalizar al valuador, crear un Registro Nacional de Valuadores y constituir un Tribunal de Valuación.

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

Artículo 2. Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú

El Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú - CTTTP es una asociación civil independiente y sin ánimo de lucro, que actúa como el promotor y miembro desarrollador de estándares internacionales para la práctica valuatoria y para la profesión valuatoria, al servicio del interés público.

Sus objetivos centrales son:

- a) El trabajo de desarrollo de normas internacionales en un marco internacional de alta calidad, que soporten la consistencia, transparencia y confianza en las valuaciones a nivel global.
- b) Promover la adopción de las normas internacionales en el Perú, con el soporte de las entidades y personas valuadores profesionales.
- c) Facilitar la colaboración y la cooperación entre sus miembros, que son valuadores profesionales, que realizan encargos valuatorios corporativos, e instituciones académicas.

Artículo 3. Ámbito de aplicación objetivo

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 4. 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 5. 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 amparo por el derecho. Los bienes pueden clasificarse en muebles e inmuebles y tangibles e intangibles y otros.
5. Servicios: Toda actividad que se 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.

CAPÍTULO II

DE LA ACTIVIDAD DE VALUACIÓN

Artículo 6. 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 necesario para un correcto desempeño de la valuación.

Artículo 7. 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 8. 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.



CAPÍTULO III

DE LA PROFESIONALIZACIÓN DEL VALUADOR Y EL COLEGIO DE VALUADORES PROFESIONALES

Artículo 9. La profesionalización del valuador

- 9.1. 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 afines que acrediten el conocimiento sobre materia de valuación.
- 9.2. En el caso de título expedido en el extranjero, solo podrá admitirse siempre que haya sido homologado en nuestro país.
- 9.3. El reglamento de la presente ley regula su régimen educativo.

Artículo 10. Colegio de Valuadores Profesionales

- 10.1. Créase 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.
- 10.2. El Consejo Directivo del Cuerpo Técnico de Tasación del Perú conforma el Consejo Directivo del Colegio de Valuadores Profesionales del Perú, de manera transitoria y durante el primer periodo. Culminado este periodo de mandato, el Colegio convoca a elecciones generales para la elección de sus respectivas autoridades.
- 10.3. La colegiatura es requisito indispensable para el ejercicio de la profesión como valuador profesional del Perú.

CAPÍTULO IV

REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES PROFESIONALES

Artículo 11. Registro Nacional de Valuadores Profesionales



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

- 11.1. Crease 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 12. Certificación de Valuadores Profesionales

- 12.1. 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 13. Inscripción en el registro

- 13.1. 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.
- 13.2. Si de la evaluación del pedido de inscripción se observa algún error en su presentación o la falta de algún 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 procede con la calificación positiva en la inscripción.



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

- 13.3. En caso de concederse la inscripción en el presente registro, se extiende la autorización correspondiente para ejercer la profesión de valuador a nivel nacional.
- 13.4. El plazo para resolver un pedido de inscripción no excederá de treinta días hábiles.

Artículo 14. 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.

CAPÍTULO V TRIBUNAL DE VALUACIÓN

Artículo 15. Tribunal de Valuación

- 15.1. El Tribunal de Valuaciones, es la máxima instancia en los casos de conflictos en materia de valuaciones, sea para la determinación del valor, beneficio, daño emergente o lucro cesante, tanto de bienes, tangibles e intangibles, muebles e inmuebles, servicios, obras y otros casos que se sometan a su competencia.
- 15.2. Está integrado por cinco miembros: un representante del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, un representante del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, un representante del Colegio de Ingenieros del Perú, un representante del Colegio de Arquitectos del Perú y un representante del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP, que lo preside.

CAPÍTULO VI DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL Y TRANSITORIA DISPOSICIÓN 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.

La Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda, Aprueban 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

CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

comprobada en el ejercicio de la valuación, tasación y afines por un plazo mínimo de (un) 1 año.

Lima, 20 de noviembre de 2021



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelso
Manuel FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 15/12/2021 11:02:24-0500



Firmado digitalmente por:
PICÓN QUEDO Luis Raul FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/12/2021 15:04:54-0500



Firmado digitalmente por:
JULÓN IRIGOIN Eba Edhit
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 15/12/2021 11:40:41-0500



Firmado digitalmente por:
SOTO REYES Alejandro FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/12/2021 09:01:53-0500



Firmado digitalmente por:
SALHUANA CAMDES Eduardo
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/12/2021 17:57:21-0500



Firmado digitalmente por:
SALHUANA CAMDES Eduardo
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/12/2021 17:57:46-0500



Firmado digitalmente por:
CHIABRA LEÓN Roberto
Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 15/12/2021 13:10:35-0500

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

De conformidad con el literal d), inciso 2 del artículo 76° del Reglamento del Congreso de la República, los proyectos de ley:

"no pueden incurrir en copia de otros proyectos de ley publicados en el Portal del Congreso. Se entiende que hay copia cuando se ha transcrito la totalidad o parte sustancial del proyecto, con el fin de presentarlo como propio o sin citar la fuente que le sirve de sustento en la exposición de motivos".

En ese sentido, es imperativo efectuar una búsqueda detallada de los proyectos de ley presentados en periodos parlamentarios anteriores que podrían servir como antecedentes legislativos. La búsqueda abarcará el actual periodo, así como el periodo complementario y el periodo parlamentario trunco que conforman el quinquenio del 2016 – 2021, así como del periodo parlamentario anterior 2011 – 2016.

Debemos empezar señalando que, efectuando la búsqueda y revisión de los proyectos de ley presentados en el actual periodo parlamentario, podemos observar que, no se han presentado hasta la fecha algún proyecto de ley que contenga una regulación igual a nuestra iniciativa, aunque debemos precisar que existen múltiples proyectos que también buscan dinamizar nuestra economía para lograr la tan ansiada reactivación económica.

Ahora, debemos precisar que, nuestro proyecto de ley se basa esencialmente en el 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.

Este proyecto que citamos en su totalidad, tiene como principal objetivo crear un marco regulatorio general aplicable a quienes por tanto tiempo han sufrido la desidia del Estado, a pesar de la importante, técnica y loable labor que cumplen

en sociedad, nos referimos a nuestro evaluadores, por ello consideramos fundamental rescatar este proyecto y de esta forma no solo hacer justicia en el reconocimiento de esta labor especializada sino también coadyuvar a dinamizar y reactivar nuestra golpeada economía, así como fortalecer la lucha contra la corrupción.

Efectuando la búsqueda y revisión de los proyectos de ley presentados en el periodo parlamentario trunco, podemos observar que, no se han presentado hasta la fecha algún proyecto de ley que contenga una regulación igual a nuestra iniciativa.

Finalmente, efectuando una búsqueda y revisión de proyectos de ley presentados en el periodo parlamentario (2011 - 2016) tampoco hemos podido identificar un proyecto de ley o propuesta igual a la nuestra.

II. 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 paso a reconocer como una organización de carácter civil (asociación).

Posteriormente, se dio paso a la creación del Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA, órgano que tendría 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 genero a especie. 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, por ello es importante unificar estos sistemas y dar pase un unido sistema que rijan nuestras valuaciones.

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 como 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.

III. 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.

IV. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

Es importante precisar que, esta fundamentación es tomada expresamente y en su totalidad 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. Así tenemos:

1. "HISTORIA DE LA VALUACIÓN"

La historia de la relación del hombre con las cosas o bienes es tan antigua como la sociedad misma. En general, existen una serie de hitos que han marcado la historia del hombre con su propiedad, y el valor que se le daba a esta. La historia de la valuación es indisoluble a la historia de la posesión y la propiedad, dado que es con estas instituciones en la cual el hombre aprende a darle un significado o valor a las cosas que lo rodean a lo que habita en el mundo exterior y que es susceptible de valoración, no solo económica, sino moral y de otra índole.

A continuación, realizaremos una pequeña revisión de algunas estas etapas que marcaron el desarrollo mismo de la valuación.

Prehistoria¹

El ser humano se caracteriza en sus primeras etapas por la búsqueda de instrumentos que coadyuven a su propia subsistencia, es así que el desarrollo de armas de caza, utensilios, entre otros objetos, marcaron sus primeras etapas.

Al buscar y encontrar los insumos y materiales que lo ayuden para la fabricación de los mismos, y al dedicarle parte de su tiempo, ingenio y esfuerzo, se crea un sentido de pertenencia del hombre respecto a los bienes. Esta es una primera noción de propiedad, y, por ende, de valorar los objetos que no solo se encontraban en su entorno, sino que formaban parte ya de su esfera privada, familiar o colectiva.

Con anterioridad al surgimiento de las sociedades agrícolas, encontramos que no existían limitaciones sobre el uso de la tierra, había tanta extensión que no se requirió delimitarla a través de parcelas o fincas. Sin embargo, cuando la tierra empieza adquirir mayor valor, sobre todo, por el uso agrícola que se le daba, es que empiezan a formarse distintas clases de clases, grupos o sectas que ejercían cierto dominio sobre una determinada extensión de tierra, ya que se entendía que con esta se generaba riqueza. Aquí vemos como la tierra también empezó a adquirir valor para el ser humano.

¹ Fuente: <https://es.scribd.com/document/332108383/1-Historia-de-La-Valuacion>



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Estos hitos pueden ubicarse en la poca de transición del periodo mesolítico al neolítico y con la aparición del arado y la hoz, el inicio de la construcción de viviendas y megalitos (6.000 a.C.).

Babilonia²

Babilonia es una civilización que se caracteriza, sobre todo, por el empleo de la escritura, utilizando para ello una serie de signos, ideogramas, fonogramas y otros caracteres que sirvan para elaborar una serie de documentos que implicaban una manifestación de voluntad sobre una determinada situación jurídica.

En Babilonia, uno de los objetos que más resalto fue una reliquia de gran valor como la llamada tabla de barro de aproximadamente 4000 años a.C. En esta tabla se muestra un plano codificado, en la que consignaría una ciudad, sus parciales, medidas, superficie y otros.

Estas tablillas de barro eran importantes en razón que exista un movimiento inmobiliario, con transferencias frecuentes de tierras (contratos compra venta, cesiones, permutas, préstamos, pagándose en especie o con metales. Los que cultivaban la tierra debían pagar un tributo en proporción al Valor que generaba la tierra (ingreso por cosechas).

En esta época vemos como la tierra seguía cobrando importancia, pero ya encontramos como se logra materializar este valor de la tierra a través del pago de un tributo que gravaba el ingreso por cosecha.

Egipto³

Para nadie es nuevo que Egipto se caracterizó por su airada creencia en Dioses y en la materialización de este mediante un representante en la tierra concebido como rey. El rey era el propietario de todo incluyendo la tierra. Por ese motivo este rentaba este insumo. Luego de la cuarta dinasta, la propiedad inicia una transición de ser objeto de renta al concepto de propiedad pura. Existen evidencias escritas que la revolución en el uso de la tierra, la lleva a cabo Ramses II el Grande (siglo XVI a.C.).

En la poca de Ptolomeo la tierra se divide en cinco tipos:

- Las tierras del rey (tierras de cultivo, incluidas las tierras del desierto).

² Ídem

³ Ídem



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

- Las tierras asignadas cultivables (tierras que el rey entregaba a sus funcionarios mientras prestan servicio).
- Las parcelas invendibles (tierras de los soldados).
- Las tierras del templo.
- Las tierras de personas particulares (sujetas al pago de impuestos).

En este periodo identificamos, ya no solo que la tierra cobraba valor, sino que, existía una valoración distinta de la tierra, algunas eran de mayor valor no solo por su amplitud, sino también dependiendo de a quien pertenecía.

Roma⁴

El derecho romano vive diversas etapas y en cada uno de estas encuentra un tratamiento distinto la propiedad. De manera más remota podemos encontrar como fuente de derecho los usos y costumbres (*mores majorum*) durante los tres primeros siglos de Roma. Posteriormente, encontramos las llamadas Doce tablas, elaboradas por los decenviros (460 a.C.). Estas tablas talladas en mármol presentan los siguientes principios que influyeron en la concepción del derecho privado:

- La propiedad privada sobre bienes raíces.
- La libertad para disponer de los bienes raíces mediante contratos y documentos.
- El traslado de los bienes por herencia.

En el periodo 405 395 a.c., se da el llamado sitio de Veyes, que marca el inicio del expansionismo romano por occidente, que también marca el inicio de la propagación de la jurisprudencia romana, que prácticamente es la base de la mayor parte de las legislaciones de occidente.

El desarrollo que mereció la propiedad en esta época fue de tal magnitud que no se ha dudado en calificar a roma como la génesis del derecho civil, y con ello, de la propiedad. Cuando hablamos de propiedad indisolublemente tratamos sobre el valor que un bien tiene para el ser humano.

⁴ Ídem



2. LA VALUACIÓN 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.

La valuación en el Perú mediante el CTTP

Resulta interesante ver como ya desde los años de 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 CTTP 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.

3. LA IMPORTANCIA DE LA VALUACIÓN 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 contra la crisis económica

⁵ Fuente: <http://www.cttp.com.pe/sobre-nosotros/historia/>



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

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.

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 pública. Por este motivo, la valuación se convertiría en un verdadero instrumento anticorrupción, evitando que inescrupulosos saquen provecho con recursos del Estado.

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.

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 vehicular 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.

4. 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.

En síntesis, podemos resumir las propuestas en tres dimensiones: a) La creación de un Registro Nacional de Valuadores, b) la creación de un Tribunal de Valuación y c) el reconocimiento pleno de la profesionalización del valuator mediante la colegiatura.

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 general⁶.

El constituir un Registro Nacional de Valuadores es de suma importancia en nuestro país porque permitiría, entre otros beneficios, los siguientes:

⁶ Fuente: <https://www.rna.org.co/>



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.

Publicidad

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

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.

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 certificación⁷.

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 certificadas⁸.

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

⁷ <https://www.rna.org.co/certificacion/>

⁸ Ídem



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

que cuenta el CTTTP 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.

B. Respecto al Tribunal de Valuación

Ante la ocurrencia de conflictos de interés en las valorizaciones, es recomendable la creación e implementación de un Tribunal de Valuaciones que opere con su propia norma y reglamento a fin de asegurar un estándar de calidad y metodología, que garantice al valor de bien inmueble, activo fijo, intangibles, su justiprecio en el Perú, y otros.

El Tribunal de Valuaciones, es la máxima instancia en los casos de conflictos en Valuaciones, sea para la determinación del valor, beneficio, daño emergente o lucro cesante, y se articula con la competencia jurisdiccional del Poder Judicial.

Hemos considerado como miembro integrante de este tribunal a un representante del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú-CTTP, quien lo presidirá dada la alta experiencia con la que cuenta esta institución, a su vez también estará integrada por representantes del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Colegio de Ingenieros del Perú y del Colegio de Arquitectos del Perú.

Respecto a la profesionalización y colegiatura

El Colegio Nacional de Valuadores es un instrumento que permite la búsqueda del reconocimiento e independencia del valuator profesional. Dignificar la actividad de la Valuación en Perú y fortalecer al CTTTP, 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



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

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 tienda al mejoramiento intelectual, profesional y económico de los valuadores profesionales colegiados.”⁹

5. ANÁLISIS Y ABSOLUCIÓN DE OBSERVACIONES DE DICTAMEN NEGATIVO

En el periodo parlamentario complementario (2020 – 2021) se presentó el Proyecto de ley 7734/2020-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.

Este proyecto fue dictaminado negativamente por la Comisión de Vivienda y Construcción con fecha 14 de julio del 2021. Entre los principales argumentos del dictamen, tenemos los siguientes:

Primera observación

El dictamen refiere:

Que, con respecto a la valuación que se hace referencia en el citado proyecto, de ley, ésta resultaría innecesaria porque se estaría sobre -regulando la materia, además dentro de la propuesta normativa el legislador no ha tenido en consideración que se estaría atentando contra algunos derechos fundamentales.

Se comete un error al considerar que regular sobre valuación produciría “sobre-regulación” por un motivo fundamental: no existe regulación sobre la actividad valuatoria, precisamente nuestro proyecto apunta a crear un marco normativo legal que pueda amparar esta actividad 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

⁹ 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, de autoría del Congresista Moisés González Cruz.



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.º 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 44º 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 44º 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

Además, debe considerarse que, nuestro proyecto no solo apunta a regular la valuación y uniformizar los sistemas, sino que, también, contemplamos tres propuestas más: a) La creación de un Registro Nacional de Valuadores, b) la creación de un Tribunal de Valuación y c) el reconocimiento pleno de la profesionalización del valuator mediante la colegiatura.

Segunda observación

El dictamen refiere:

Con estos parámetros el legislador estaría sectorizando los tipos de profesionales que serían necesarios para la valuación, sin haber tomado en cuenta el objeto y finalidad de la ley, que se avoca a valuación y tasación de bienes tangibles e intangibles, servicios, proyectos y otros (...)

El dictamen observó el artículo 8.1 de la propuesta 7734, en la que se consigna que los profesionales que calificarían como valuadores, pero observarnos que, la propuesta dejó una clausula abierta señalando el término "afines", por lo que no se contempló una lista cerrada o *numerus clausus* de profesiones.



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Sin embargo, tratando de superar esta observación hemos contemplado una nueva redacción que señala: "La profesionalización de evaluadores en el nivel de educación superior de nuestro sistema educativo, la obtienen aquellos profesionales **de cualquier carrera**". De esta forma superamos la ambigüedad de la propuesta anterior y establecemos una lista abierta o *numerus apertus* de profesiones que podrán calificar como evaluador.

Tercera observación

El dictamen refiere:

Este artículo atenta contra el propio concepto de colegios profesionales. Un colegio profesional es una asociación compuesta por integrantes que ejercen una misma profesión, adquiriendo la calidad de colegiado, siendo estos, habitualmente, pertenecientes a profesiones regladas o reconocidas por las normas que aplica el Estado.

Nuestra Constitución Política, respecto a los Colegios Profesionales, menciona en su artículo 20 que: "Los colegios profesionales son instituciones autónomas con personalidad de derecho público. **La ley señala los casos en que la colegiación es obligatoria**". Como vemos, no se prohíbe ni se hace ninguna distinción para la constitución de un colegio profesional, disponiendo nuestra Constitución una reserva de ley, y, es precisamente, mediante este proyecto de ley que se propone regular el colegio de evaluadores.

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, no es del todo cierto. Al respecto, veamos el Colegio De Licenciados En Relaciones Industriales Y Licenciados En Gestión De Recursos Humanos Del Perú Agremia, 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 país¹⁰. 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.

¹⁰ Fuente: <https://www.crrirrh.org.pe/historia.html>



Cuarta observación

El dictamen refiere:

El artículo 13, refiere que las entidades públicas solo podrán contratar las valuaciones que emitan los valuadores profesionales que se encuentren debidamente inscritos en el presente registro. (...) Este acápite solo busca monopolizar el sistema de valuaciones y tasaciones sin considerar que ya existe el Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú, organismo que se dedica a la asesoría, consultoría y evaluación en el mercado de las tasaciones de bienes. Por otro lado, tenemos al CONATA, que es la entidad pública encargada de aprobar las normas para la determinación de aranceles de áreas urbanas y rústicas, así como ejecutar todas las tasaciones de inmuebles que requieran las entidades públicas y las que le soliciten los particulares.

Señala la Comisión que se busca monopolizar el sistema de valuaciones, sin embargo, dicha apreciación es incorrecta. El diccionario de la RAE señala que un monopolio es una estructura de mercado en donde existe un único oferente de un cierto bien o servicio, es decir, una sola empresa domina todo el mercado de oferta¹¹. Por otro lado, el portal Economipedia define técnicamente al monopolio como una estructura de mercado en donde existe un único oferente de un cierto bien o servicio, es decir, una sola empresa domina todo el mercado de oferta¹². Es decir, un monopolio implica la concentración de poder del mercado, ser el único oferente de un bien o servicio o el único que pueda explotar una actividad económica, y ninguno de estos supuestos se da al señalar que los valuadores deban estar debidamente inscritos. Con su inscripción solo procuramos certificar su actividad de valuación y con ello: a) Brindar autoprotección al mismo valuador, b) Garantizar la idoneidad del valuador y c) Generar confianza en la contratación de valuadores.

Por el contrario, debe tenerse en cuenta que para la contratación con el estado se debe cumplir con una formación y preparación altamente idónea, toda vez que, el interés que se persigue es público y no privado, subsistiendo un principio de buena administración o buen gobierno. Precisamente con la inscripción garantizaremos esa idoneidad que se debe procurar en la administración pública.

¹¹ Fuente: <https://dle.rae.es/monopolio>

¹² Fuente: <https://economipedia.com/definiciones/monopolio.html>



Finalmente, la Comisión precisa que no hemos considerado que ya existe un Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú – CTTTP, pero es precisamente este colegiado técnico el cual mediante Carta S/N de fecha 02 de diciembre del presente (adjunta al proyecto) nos manifiesta su conformidad a la iniciativa, así como su disposición para contribuir a la misma.

Quinta observación

El dictamen refiere:

Un congresista no tiene facultad para solicitar la creación de una comisión multisectorial, por ser de competencia del Poder Ejecutivo, de acuerdo al artículo 36° de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, al ser un órgano integrado a una entidad pública, se crea para cumplir las funciones de seguimiento, fiscalización, propuesta o emisión de informes, sus miembros son representantes de diversos sectores, carece de personería jurídica o administración propia, sus conclusiones sirven de base para la toma de decisiones, pero no generan de efectos jurídicos frente a terceros.

Nos allanamos a la observación formulada por la Comisión, por lo que hemos suprimido la propuesta crear una Comisión Multisectorial. Contemplamos que el Reglamento de la presente propuesta lo elabore el Ministerio de Vivienda en un plazo máximo de 30 días calendario, coordinando para tal fin con el Cuerpo Técnico de Tasadores de Perú - CTTTP.

Sexta observación

El dictamen refiere:

Implica gastos adicionales para los profesionales en economía, ingeniería, contabilidad, etc., pues tendrían que colegiarse doblemente para poder realizar valuaciones. La situación monopólica que se crearía ocasionaría mayores costos para el Estado, pues no habría competencia fuera del Colegio de Valuadores.

Como hemos señalado, 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 al que se alude no es agosto público, por lo que nuestra iniciativa no implica ni in incide en gasto del erario nacional y tampoco vulnera el artículo 79 de la Constitución. Respecto al presunto monopolio ya nos hemos referido.

ANÁLISIS 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 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 inamovible pandemia con alto costo social, ruido político que contrae inversiones y caída de los índices de del PBI en 11.1% durante el 2020, lo cual nos deja serios 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 sólo 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 y 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 país. Es por ello importante reconocer oficialmente a esta institución como un órgano de apoyo a la autoridad



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

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 así 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 de más 6 % anual.
- **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 algún sector social, por el contrario, tal y como hemos explicado su incidencia es positiva para nuestra sociedad.

- **Efectos monetarios y no monetarios**

La presente iniciativa legislativa no genera efectos monetarios.

En base a lo expuesto, y, en plena concordancia con los costos y beneficios que se obtendrían, 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.



EFFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN 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.

VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa guarda concordancia con lo estipulado por el Acuerdo Nacional, el cual establece en su Política de Estado II: Equidad y Justicia, en su objetivo N° 14 "Acceso al Empleo Pleno, Digno y Productivo", lo siguiente:

"Nos comprometemos a promover y propiciar, en el marco de una economía social de mercado, la creación descentralizada de nuevos puestos de trabajo, en concordancia con los planes de desarrollo nacional, regional y local. Asimismo, nos comprometemos a mejorar la calidad del empleo, con ingresos y condiciones adecuadas, y acceso a la seguridad social para permitir una vida digna. Nos comprometemos además a fomentar el ahorro, así como la inversión privada y pública responsables, especialmente en sectores generadores de empleo sostenible.

*Con este objetivo el Estado: (a) fomentará la concertación entre el Estado, la empresa y la educación para **alentar la investigación, la innovación y el desarrollo científico, tecnológico y productivo, que permita incrementar la inversión pública y privada, el valor agregado de nuestras exportaciones y la empleabilidad de las personas, lo que supone el desarrollo continuo de sus competencias personales,***



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

*técnicas y profesionales y de las condiciones laborales; (b) contará con normas que promuevan la formalización del empleo digno y productivo a través del diálogo social directo (...)."*¹³

De igual modo, guarda concordancia con lo estipulado por el Acuerdo Nacional, el cual establece en su Política de Estado IV: Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado, en su objetivo N° 24 "Afirmación de un Estado eficiente y transparente", lo siguiente:

*"Nos comprometemos a construir y mantener un **Estado eficiente, eficaz, moderno y transparente al servicio de las personas y de sus derechos, y que promueva el desarrollo y buen funcionamiento del mercado y de los servicios públicos**. Nos comprometemos también a que el Estado atienda las demandas de la población y asegure su participación en la gestión de políticas públicas y sociales, así como en la regulación de los servicios públicos en los tres niveles de gobierno. Garantizaremos una adecuada representación y defensa de los usuarios de estos servicios, la protección a los consumidores y la autonomía de los organismos reguladores*

*Con este objetivo el Estado: (a) incrementará la cobertura, calidad y celeridad de la atención de trámites así como de la provisión y prestación de los servicios públicos, para lo que establecerá y evaluará periódicamente los estándares básicos de los servicios que el Estado garantiza a la población; (b) **establecerá en la administración pública mecanismos de mejora continua en la asignación, ejecución, calidad y control del gasto fiscal**; (c) dará acceso a la información sobre planes, programas, proyectos, presupuestos, operaciones financieras, adquisiciones y gastos públicos proyectados o ejecutados en cada región, departamento, provincia, distrito o instancia de gobierno; (d) pondrá en uso instrumentos de fiscalización ciudadana que garanticen la transparencia y la rendición de cuentas en todas las instancias de gobierno; (e) erradicará la utilización proselitista del Estado y la formación de clientelas; (f)*

¹³ La negrita y subrayado tienen por finalidad poner énfasis en el texto relevante para nuestro proyecto.

mejorará la capacidad de gestión del Estado mediante la reforma integral de la administración pública en todos sus niveles; (g) reducirá los costos de acceso a los bienes y servicios públicos; y (h) revalorará y fortalecerá la carrera pública promoviendo el ingreso y la permanencia de los servidores que demuestren alta competencia y solvencia moral."¹⁴

Finalmente, nuestra propuesta guarda concordancia con lo estipulado por la **Agenda Legislativa** para el Período Anual de Sesiones 2021-2022, aprobado por Resolución Legislativa del Congreso 002-2021-2022-CR, Resolución Legislativa del Congreso por la que se aprueba la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2021-2022, el cual establece en su Objetivo II. EQUIDAD Y JUSTICIA SOCIAL, Político de Estado: 14. ACCESO AL EMPLEO PLENO, DIGNO Y PRODUCTIVO, Tema 35. Modernización de la normativa laboral y reconocimiento de los derechos laborales. Al respecto, debe señalarse que nuestros evaluadores han venido actuando de manera informal, sin un marco normativo que contemple sus derechos y obligaciones, entre estos derechos los de índole laboral. Con la profesionalización del evaluador se podrá dar verdadero valor al trabajo que realizan los evaluadores.

¹⁴ Ídem



CONGRESISTA LUIS RAÚL PICÓN QUEDO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

ADJUNTO: Carta S/N de fecha 02 de diciembre del presente.



CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ
ASSOCIATED VALUATION PROFESSIONAL ORGANIZATION
OF INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL
CREDENCIAL DE YALLADOR PROFESIONAL PANAMERICANO

San Isidro, 02 de diciembre del 2021

Señor
LUIS RAÚL PICÓN QUEDO
Congresista
CONGRESO DE LA REPUBLICA DEL PERU
Presente.

Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y a la vez expresarle en nombre del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú - CTTTP que me honro en presidir nuestra conformidad del Consejo Directivo y Asamblea General de Socios de nuestra Institución, por la iniciativa legislativa del grupo parlamentario ALIANZA PARA EL PROGRESO denominada: "Ley General de Valuación con el fin de reactivar la economía y fortalecer la lucha anticorrupción", con la facultad que establece el artículo 107° de la Constitución Política del Estado y conforme a lo dispuesto por los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República.

El Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú CTTTP se pone a disposición de los Congresistas del Congreso de la República del Perú para acompañar la sustentación técnica y administrativa que usted crea conveniente.

Aprovecho la oportunidad para hacerle llegar los sentimientos de mi especial consideración y alta estima.

Atentamente,

CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ



ING. MIGUEL CORDANO RODRIGUEZ
Presidente

Av. Paz Soldán N° 175 - San Isidro, Teléfonos: 441-9626/422-6386/421-5146
tasaciones@cttp.com.pe / www.cttp.com.pe

