



PROYECTO DE LEY N° 7506/2023-CR QUE CREA EL COLEGIO PROFESIONAL DE VALUADORES DEL PERÚ, SOBRE LA BASE DEL CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

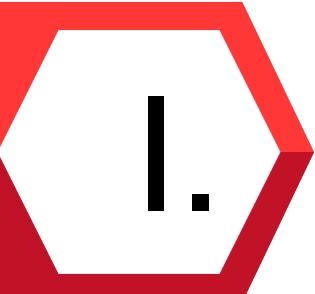


CONGRESISTA
AMÉRICO GONZA CASTILLO



PROYECTO DE LEY N° 7506/2023-CR QUE CREA EL COLEGIO PROFESIONAL DE VALUADORES DEL PERÚ, SOBRE LA BASE DEL CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

Aspectos Generales y Texto Normativo





Aspectos Generales

Art. 1. Objeto de la Ley

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



Art. 2. Finalidad de la Ley

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





Texto Normativo



Art. 3. Creación del Colegio Profesional de valuadores del Perú

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



Art. 4. Órganos de Dirección y Administración

Los órganos de dirección del Colegio Profesional de Valuadores del Perú, son: Asamblea General y Junta Directiva.



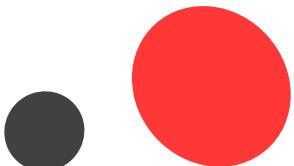
Art. 5. De la Asamblea General

5.1. La Asamblea General es el órgano Supremo del Colegio Profesional de Valuadores del Perú. Sus decisiones son de obligatorio cumplimiento para todos sus miembros.

5.2. La convocatoria a la Asamblea General la hará el Decano o quien haga sus veces.

5.3. La Asamblea General Ordinaria se realiza una vez al año como mínimo. Es convocada por el Decano.

5.4. La Asamblea Extraordinaria es convocada por la Junta Directiva o cuando lo solicite un mínimo del 20% de sus agremiados.





Texto Normativo

Art. 6. Junta Directiva

La Junta Directiva del Colegio Profesional de Valuadores del Perú se compone de: 6.1. Decano.
6.2. Vicedecano.
6.3. Director Secretario.
6.4. Director Tesorero.

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

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

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

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

Art. 8. Funciones

Son funciones del Colegio Profesional de Valuadores del Perú:

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



Texto Normativo

Art. 9. Estatuto

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

Art. 10. Recursos del Colegio Profesional de Valuadores del Perú

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

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

Art. 11. De la Colegiación

- a) Tener título profesional reconocido en el Sistema Universitario Peruano registrado en la SUNEDU.
- b) Acreditar estudios de especialización, de maestría o doctorado en materia de valuación.
- c) La obtención de la Colegiatura será requisito indispensable para ser uso del ejercicio como valuador.



Texto Normativo



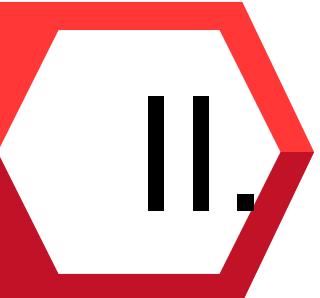
Art. 12. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades de los colegiados

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



Art. 13. Ejercicio ilegal de la actividad de la actividad de valuación

Ejercer ilegalmente la actividad del valuador será considerado como ejercicio ilegal de la profesión siendo plausible de recibir sanciones administrativas y penales conforme a la normativa nacional. También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el valuador, que, estando debidamente colegiado, ejerce la actividad estando suspendida o cancelada su colegiatura.



**PROYECTO DE LEY N° 7506/2023-CR QUE CREA EL
COLEGIO PROFESIONAL DE VALUADORES DEL PERÚ,
SOBRE LA BASE DEL CUERPO TÉCNICO DE
TASACIONES DEL PERÚ**

Exposición de Motivos



I. MARCO NORMATIVO Y ANTECEDENTES

Normativa Nacional

El marco normativo que rige la actividad de valuación y tasación en el Perú abarca a nivel nacional, leyes como la Constitución Política del Perú, la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Ley N°6761, que reconoce al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, el Decreto Legislativo N°1192, que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, el Decreto Supremo N°025-20217-VIVIENDA, que aprueba el reglamento del Registro de Peritos Adscritos, Procedimientos Administrativos de Inscripción de Peritos y Servicios de Tasaciones Prestados en Exclusivas. Además, se han emitido decretos legislativos y supremos que regulan aspectos específicos de la actividad, como el registro de peritos valuadores y los procedimientos administrativos relacionados. Sin embargo, **del análisis se desprende que toda esta normativa trata de manera aislada y no integral el tema de la Valuación en el Perú.**

Antecedentes legislativos

Cabe señalar también que el marco normativo se ha desarrollado considerando propuestas anteriores, como el Proyecto de Ley 07734/2020-CR y el Proyecto de Ley 2705/2021-CR, que buscan fortalecer la regulación en materia de valuación y tasación, así como la creación de un Colegio de Valuadores Profesionales del Perú y un Registro Nacional de Valuadores.

Normativa Internacional

A nivel internacional, se ha tomado en cuenta la legislación de otros países, donde ya existe Colegio de Valuadores, como la Ley de Valuación de los Estados de Baja California y Colima en México, la Ley de la actividad del Avaluador en Colombia, y el Real Decreto sobre temas de tasación en España y las Normas Internacionales de Valuación 2012, que establecen estándares y procedimientos comunes para la actividad de valuación en el ámbito internacional. La revisión de la normativa internacional **enfatiza la necesidad primordial de incorporar a los profesionales peruanos de diversas disciplinas en el ámbito de la valoración para mantenerse a la vanguardia en un mundo globalizado.** La creación del Colegio Profesional de Valuadores se presenta como una medida indispensable para este propósito.



II. PROBLEMÁTICA QUE SE PRESENTA



1. Falta de profesionalización en la actividad de valuación

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



2. Limitación en la toma de decisiones

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



3. Deficiencia de la valuación de bienes

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



4. Falta de estándares y regulaciones unificadas

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



II. PROBLEMÁTICA QUE SE PRESENTA



5. Incremento de la subjetividad

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



6. Dificultades en la resolución de conflictos

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



7. Menor confianza en los servicios de valuación

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



8. Limitaciones en la capacitación y desarrollo profesional

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



IV. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Precio Incorrecto

Una mala valoración puede llevar a pagar demasiado o demasiado poco al comprar. Además, puede provocar problemas legales y regulatorios, incluso intervención oficial por evasión de impuestos o normativas.

Riesgos Legales y Regulatorios

Una valoración inadecuada puede resultar en cuestionamientos legales y regulatorios, atrayendo la intervención de autoridades si se percibe como evasión de impuestos o normativas.

Problemas de Integración

Una valoración errónea puede subestimar los costos de integración, afectando los beneficios proyectados y perjudicando a la empresa compradora.

La ausencia de un colegio en el Perú conlleva una serie de riesgos significativos y coloca en una posición desfavorable a todos los profesionales de nuestra nación.

Desconfianza de los Inversores y Accionistas

Si la valoración es incorrecta, los inversores pueden perder confianza, disminuir el valor de las acciones y afectar la percepción de la empresa en el mercado financiero.

Dificultades en la Negociación

Una valoración errónea puede complicar la negociación, alargar el proceso de M&A (fusión entre dos o más empresas) y provocar la cancelación de la transacción.

Impacto en la Estrategia Corporativa

Una valoración incorrecta puede llevar a decisiones estratégicas erróneas y desperdicio de recursos en adquisiciones ineficaces.



IV. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

OPINIÓN DEL CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ

- El Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú (CTTP) es una institución creada por Decreto Supremo en 1889 y reconocida por ley en 1930, integrada por profesionales especializados en valuación.
- Opinión favorable emitida por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú (CTTP) respecto a la creación del Colegio Profesional de Valuadores del Perú, destacando su contribución al fortalecimiento del marco legal de valuaciones y tasaciones y la certificación de los valuadores peruanos.
- Consideración de la valuación como un instrumento de lucha anticorrupción y generador de mayor productividad, especialmente en tiempos de crisis económica.
- Importancia de institucionalizar la actividad valuadora mediante la creación del Colegio Profesional de Valuadores del Perú para dignificar la profesión, fortalecer al CTTP y promover la ética y los valores en la valuación.
- Necesidad de que los valuadores peruanos estén actualizados con las Normas Internacionales de Valoración (NIV) para garantizar prácticas de valuación transparentes y consistentes.





IV. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

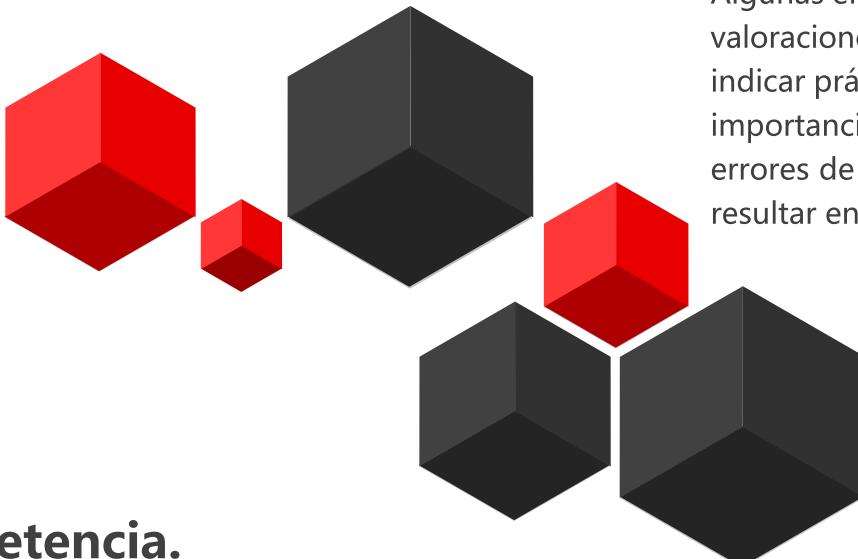
IMPORTANCIA DE ESTAR COLEGIADO COMO VALUADOR

Valuadores certificados.

El mercado de bienes muebles e inmuebles, tanto estatales como privados, requiere la intervención de Valuadores certificados para garantizar la calidad y precisión de las valoraciones.

Certificaciones garantizan competencia.

Las certificaciones aseguran que los profesionales designados posean el nivel adecuado de conocimientos y experiencia en la valoración, facilitando la prestación rápida, eficaz y eficiente de los servicios de valoración contratados.



Profesionales capacitados.

Algunas empresas valuadoras en el mercado ofrecen valoraciones a precios extremadamente bajos, lo que podría indicar prácticas fraudulentas, por ello, es de sustancial importancia contratar a profesionales cualificados, ya que los errores de valuación de personas no capacitadas pueden resultar en pérdidas significativas al vender una propiedad.

Estándares Técnicos y Éticos.

Colegiarse como valuador garantiza que el profesional cumpla con los estándares de capacitación y ética necesarios, protegiendo así los intereses del cliente y del mercado en general.



IV. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

LA VALUACION EN OTROS PAISES

El Proyecto de Ley **recoge la experiencia mexicana**. La valuación en México se encuentra respaldada por colegios de valuadores en varios Estados, como el Colegio de Valuadores del Estado de Baja California, EL Colegio de Valuadores de Colima y el Colegio de Valuadores de Nuevo León. Este último, reconocido por su formación en valuación inmobiliaria, celebra asambleas y sesiones de trabajo regulares para cumplir con sus objetivos estatutarios y otorgar a sus miembros la certificación anual de educación continua. Asimismo, países como **Colombia y España** ya cuentan con legislación avanzada en temas de Valuación.

La creación del Colegio Profesional de Valuadores del Perú fortalecerá la precisión en la valoración de proyectos, previniendo errores como la sobrevaloración y subvaloración, y permitiendo la identificación temprana de deficiencias en los proyectos de inversión.

En el contexto de la globalización, la existencia del Colegio Profesional de Valuadores, como lo propone el proyecto de ley, es una razón fundamental para su creación en el Perú. Esta iniciativa elevará el nivel competitivo internacional de los profesionales de diversas carreras al estandarizarlos con sus pares en todo el mundo, a través de la especialización en valuación.



IV. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

ASPECTOS FUNDAMENTALES A FORTALECER



Mejora de la calidad en las decisiones de compra - venta



La lucha anticorrupción



Mejora de la normativa que rige las actividades de valuación de activos intangibles



Incremento de la productividad y eficiencia de los proyectos





V. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La dación de la presente Ley no colisiona con la Carta Magna, ni contraviene norma alguna en la legislación peruana; puesto que su objeto es crear el Colegio Profesional de Valuadores del Perú, en conformidad con el artículo 20 de la Constitución Política del Perú. Además, de coadyuvar normas éticas y estándares de prácticas para garantizar que los profesionales que ejercen la función de valuador cumplan con criterios imparciales que promueva la transparencia, equidad y la minimización de influencias de factores subjetivos en el proceso, evitando posibles engaños a compradores y vendedores o al Estado.



VI. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

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



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

Política de Estado III. Competitividad del País.

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

Política de Estado IV. Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado.

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



VIII. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

Mediante Resolución Legislativa 002-2023-2024-CR, el Congreso de la República aprobó la Agenda Legislativa para el Periodo Anual de Sesiones 2023-2024, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 17 de octubre del 2023.

La presente iniciativa legislativa tiene relación con los siguientes objetivos:

- Objetivo III. Competitividad en el país, política de Estado N°21 Desarrollo en Infraestructura y vivienda, en los temas N°94 sobre Fomento a la inversión en infraestructura.
- Objetivo IV. Estado eficiente, transparente y descentralizado, política de Estado N°24 Afirmación de un Estado eficiente y transparente, en los temas N°100 sobre Modernización y eficiencia de la gestión del Estado y la administración pública, el tema N°101 y transparencia en el Estado. Política de Estado N°26 Promoción de la ética y transparencia y erradicación de la corrupción, el lavado de dinero, la evasión tributaria y el contrabando en todas sus formas, con el tema N°103 sobre Lucha contra la corrupción.



IX. VINCULACIÓN CON LA EDUCACIÓN UNIVERSITARIA

Profesionalización

El proyecto de ley tiene el potencial de fortalecer el **trabajo profesional multidisciplinario** de los colegiados de diversas carreras universitarias al especializarlos en un campo crucial para el desarrollo del país. Al establecer un colegio profesional dedicado exclusivamente a la valuación, se brindará un marco estructurado para la formación continua, la actualización de conocimientos y el intercambio de experiencias entre los profesionales del sector. Esto contribuirá a elevar los estándares de calidad en la práctica de la valuación y a garantizar la integridad y la ética en el ejercicio de esta profesión.



Especialización

Consecuentemente, el colegio profesional generará una demanda local por la especialización en el ámbito de la valuación. Esta demanda impulsará a las instituciones educativas a fortalecer sus programas académicos relacionados con la valuación, lo que beneficiará a los estudiantes al proporcionarles una formación más completa y actualizada en este campo. Asimismo, el proceso de acreditación y supervisión por parte de la SUNEDU se verá reforzado al contar con una mayor demanda de programas de estudio especializados en valuación, lo que contribuirá a mejorar la calidad de la educación superior en el país.



Gracias



**CONGRESISTA
AMÉRICO GONZA CASTILLO**

