



UNIVERSIDAD  
PRIVADA  
DEL NORTE

# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“ANÁLISIS DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES EN APLICACIÓN A TASACIONES DE SERVIDUMBRE POR GASODUCTOS EN EL PERÚ Y RECOMENDACIONES DE MEJORA POR PROFESIONALES ESPECIALIZADOS VINCULADOS A LA EMPRESA MERIDIAN PROYECTOS S. A. C., AÑO 2021”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogado

Autor:

Egidio Peixoto Rodriguez

Asesor:

Mg. Eduardo José Bocanegra Alegría

Lima - Perú

2021

## Tabla de contenidos

<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>5</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS .....</b>	<b>6</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO II. METODOLOGÍA .....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO III. RESULTADOS .....</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES .....</b>	<b>76</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>82</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>87</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Variables e indicadores.....	31
Tabla 2 Matriz de relación de objetivos y preguntas.....	45
Tabla 3 Oportunidades de mejora del RNT.....	60

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones.....	63
--------------------------------------------------------------------------------	----

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación analiza el Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) respecto a su aplicación en tasaciones de servidumbre por gasoductos y desarrolla recomendaciones de mejora de la norma jurídica en mención, de acuerdo con su objetivo general se realiza un análisis de la legislación referida a la tasación de servidumbres, que en la práctica también es utilizada para la tasación de servidumbre por gasoductos en el Perú y se desarrolla recomendaciones de mejora del reglamento. Este análisis en las partes correspondientes del RNT y las recomendaciones de mejora es realizada por peritos tasadores, abogados, personas competentes y un representante de la empresa Meridian Proyectos. La investigación efectuada es de carácter descriptivo, cualitativo y transeccional a partir de la información obtenida con la aplicación de la entrevista a los participantes quienes tienen experiencia en tasación de servidumbre por gasoductos en el Perú por haber participado directamente en la elaboración de expedientes de tasación o en el uso de estos. Los resultados encontrados, en función de los objetivos específicos planteados permitieron concluir que el RNT no es suficiente para ser aplicado en la práctica a las tasaciones de servidumbres por gasoductos, encontrando oportunidades de mejora en su regulación específica, por lo que se plantean las recomendaciones correspondientes, como el de incorporar un artículo específico sobre Tasaciones de Servidumbres por Gasoductos, además de establecer métodos para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado, métodos para establecer el valor por uso del suelo, métodos para determinar el daño edafológico por la alteración del suelo, restricciones por seguridad y mejora de la fórmula de cálculo del lucro cesante por servidumbre.

**Palabras clave:** Tasaciones, peritos, servidumbres, gasoductos, RNT.

## **NOTA DE ACCESO**

**No se puede acceder al texto completo pues contiene datos confidenciales**

## REFERENCIAS

- Altuna, M. d. (2018). *Guía de investigación científica 2018*. Lima: Universidad Privada del Norte.
- Anchia, J., & Montero, Z. (octubre de 2016). Propuestas metodológicas para la determinación del daño al remanente en valoraciones de servidumbres en Costa Rica. *XXXI Congreso Pan-Americano de avaliações. Mercado de real estate, avaliação e ciclos economicos*. Rio de Janeiro, Brasil: UPAV. Recuperado de [http://www.mrcl.com.br/upav\\_rj/R0220\\_1.pdf](http://www.mrcl.com.br/upav_rj/R0220_1.pdf) [11 de febrero del 2020].
- Arango, C. (2007). *Gestión inmobiliaria en los proyectos de infraestructura. Enfoque al sector minero y petróleo*. Colombia: Editorial Pontífice Universidad Javeriana.
- Avendaño, J. (1974). *Derechos Reales: materiales de enseñanza*. Lima, Perú: PUCP.
- Basadre, J. (1974). *Derecho minero peruano*. Lima, Perú: P.L. Villanueva.
- Calderón, L. (2010). *Necesidad de regular adecuadamente la servidumbre minera* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12672/1381> [11 de febrero del 2020].
- Cardona, M. (2014). *Análisis jurídico de las servidumbres de paso autorizadas por la municipalidad de San Sebastián, Huehuetenango* (Tesis de pregrado). Guatemala, Universidad Rafael Landivar. Recuperado de <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Cardona-Maireny.pdf> [07 de marzo del 2020].
- Carvajal, J. (marzo de 2011). La sociología jurídica y el derecho. *Prolegómenos. Derechos y Valores*, XIV(27), 109-119. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=87619038008> [16 de marzo del 2020].
- Castañeda, J. (1952). *Instituciones de Derecho Civil*. Lima, Perú.
- Centro de Análisis y Resolución de Conflictos. (2010). *Lecciones aprendidas sobre la defensoría para el proyecto Camisea*. Lima: PUCP. Recuperado de: <https://carc.pucp.edu.pe/recursos/5667/> [16 de marzo del 2020].

- Chirre, C. (2017). *Determinación del derecho de propiedad y estimación del valor de servidumbre de una línea de transmisión eléctrica de 66 kV en Arequipa* (Trabajo monográfico). Perú, Universidad Agraria la Molina. Recuperado de <http://repositorio.lamolina.edu.pe/handle/UNALM/3408> [02 de abril del 2020].
- Escudero, J. (1987). La investigación-acción en el panorama actual de la investigación educativa: algunas tendencias. *Revista de Innovación e Investigación Educativa*, 3, 5-39.
- García, J. (2015). *Diseño de gasoductos mediante el uso de herramientas computacionales de propósito general* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad de Piura. Recuperado de: [https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2410/IME\\_191.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2410/IME_191.pdf?sequence=1&isAllowed=y) [24 de abril del 2020].
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: MC Graw-hill.
- Hurtado, J. (2000). *Metodología de la investigación holística* (3ra ed.). Caracas, Venezuela: Fundación Sypal.
- Lucas, J. (2020). *La minería y los conflictos sociales en Cajamarca: un análisis del caso Máxima Acuña vs Yanacocha – Newmont* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad Privada del Norte. Recuperado de <https://hdl.handle.net/11537/25424> [09 de abril del 2021].
- Mancilla, G. (2020). *La implementación de drones como herramienta disuasiva para la prevención del delito de femicidio en el Perú, 2020* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad Privada del Norte. Recuperado de <https://hdl.handle.net/11537/25060> [09 de abril del 2021].
- Mateo, I., & Badosa, F. (2000). *La Servidumbre de Propietario*. Madrid, España: Marcial Pons.
- Mazaeud, H., & León, J. (1960). *Las servidumbres reales. Lecciones de derecho civil*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones jurídicas Europa-América.
- Medina, A. (2020). *Análisis de la regulación financiera de las MYPES y de las políticas implementadas. Entendiendo su impacto en la promoción de las MYPES del distrito*

Análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú y recomendaciones de mejora por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos S. A. C., año 2021

*de Los Olivos en el 2019* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad Privada del Norte.

Recuperado de <https://hdl.handle.net/11537/25040> [09 de abril del 2021].

Meridian Proyectos (2019). Historia. Currículo vitae de la empresa. Lima, Perú.

Ministerio de Energía y Minas (2007). Decreto Supremo N° 081-2007-EM. Reglamento de transporte de hidrocarburos por ductos. Lima, Perú: EM.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (2006). Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. R.M. N° 098-2006 VIVIENDA. Lima, Perú: MVCS.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (2016). Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones. Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda. Perú.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (2017). Modificaciones al reglamento nacional de tasaciones. Resolución ministerial N° 424-2017-Vivienda. Perú.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (2017). Modifican el Reglamento Nacional de Tasaciones. N° 424-2017-VIVIENDA. Lima, Perú: MVCS.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (2020). Modifican el Reglamento Nacional de Tasaciones (R.M. N° 124-2020-VIVIENDA). Lima, Perú: MVCS.

Montero, A. (2018). *Complementación en la metodología utilizada para la indemnización por afectación de las servidumbres de gasoducto*. Colombia, Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Recuperado de <https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/13511/AidaZuleimiMonteroDonato2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [15 de mayo del 2020].

Motta, R., Olie, S., & Orden, D. (2010). *Servidumbres reales, ¿restricción y límite al dominio o carga inherente a la posesión?*. Argentina, Universidad Nacional de La Pampa. Recuperado de [http://www.biblioteca.unlpam.edu.ar/rdata/tesis/e\\_motser289.pdf](http://www.biblioteca.unlpam.edu.ar/rdata/tesis/e_motser289.pdf) [15 de mayo del 2020].

Muñoz, M. (2000). *De la servidumbre minera a la servidumbre petrolera* (Tesis de pregrado). Colombia, Pontificia Universidad Javeriana. Recuperado de <https://docplayer.es/21735541-De-la-servidumbre-minera-a-la-servidumbre-petrolera-maritza-del-pilar-munoz-laverde.html> [27 de mayo del 2020].

- Olaechea, L. (2019). *Análisis comparativo de los aspectos influyentes en la tasación de inmuebles* (Trabajo de suficiencia). Perú, Universidad de Piura. Recuperado de <https://hdl.handle.net/11042/4086> [07 de junio del 2020].
- Pacheco, I. (1954). *Derecho minero de Bolivia*. La Paz, Bolivia.
- Pacheco, W. (2015). *Regulación del derecho de propiedad en Venezuela y la gobernabilidad del estado a partir de la constitución nacional de 1999* (Tesis doctoral). España, Universidad Nacional de Educación a Distancia. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=70028> [09 de junio del 2020].
- Paulino, M., & Pérez, M. (2019). *Indemnización por servidumbre de paso de líneas de transmisión eléctrica. Caso: ETED, abril – mayo 2019* (Tesis de maestría). República Dominicana, Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Recuperado de <https://repositorio.unphu.edu.do/handle/123456789/2142> [27 de julio del 2020].
- Pazos, J. (2018). *Valorización de servidumbre, daño y lucro cesante por el paso del gasoducto sur peruano – tramo A2: Regiones Cusco, Arequipa y Moquegua* (Trabajo de suficiencia). Perú, Universidad Agraria la Molina. Recuperado de <http://repositorio.lamolina.edu.pe/handle/UNALM/3700> [27 de julio del 2020].
- PERU LNG. (2020). Nuestra empresa. Perú: PERU LNG.
- Ramos, C. A. (2015). Los paradigmas de la investigación científica. *Av.Psicol*, 23(1), 9-17. Recuperado de [http://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/psicologia/2015\\_1/Carlos\\_Ramos.pdf](http://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/psicologia/2015_1/Carlos_Ramos.pdf) [11 de agosto del 2020].
- Real Academia Española. (2021). Diccionario de la lengua española. España: RAE.
- Rojas, L. (2020). *Análisis jurídico del acoso escolar y su vulneración de los derechos fundamentales de los niños y adolescentes Los OLIVOS, 2018* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad Privada del Norte. Recuperado de <https://hdl.handle.net/11537/25457> [09 de abril del 2021].
- Sanchez, C. (2013). *Las indemnizaciones por daño ambiental en la legislación peruana*. (Tesis de pregrado). Perú, Universidad Privada del Norte. Recuperado de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/3170/S%C3%A1nchez%20B>

Análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú y recomendaciones de mejora por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos S. A. C., año 2021

autista%20Carmen%20Julio.pdf?sequence=1&isAllowed=y [11 de agosto del 2020].

Sociedad Peruana de desarrollo en Bienes Raíces (2011). Técnicas de tasación. Lima, Perú: Universidad Privada San Juan Bautista.

TGP. (2020). Proyecto Camisea. Perú: TGP.

Torrejón, E., & Santisteban, J. (2015). *Propuesta de nueva metodología para calcular el valor comercial de bienes inmuebles en la provincia de Trujillo* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad Privada Antenor Orrego. Recuperado de: <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1982> [31 de octubre del 2020].

Universidad Adventista de Chile. (2017). Formato para validación de expertos. Universidad Adventista de Chile. Recuperado de [https://www.google.com/search?q=Formato+para+validaci%C3%B3n+de+expertos+Universidad+Adventista+de+Chile.&rlz=1C1CHWL\\_esPE877PE877&ei=321rYMayKbSu5OUPwMmC-AY&oq=Formato+para+validaci%C3%B3n+de+expertos+Universidad+Adventista+de+Chile.&gs\\_lcp=Cgdn3Mtd2l6EAM6BwgAEecQsANQ7uQDWO7kA2CA6wNoAXACeACAAb0BiAGuApIBAzAuMpgBAKABAaoBB2d3cy13aXrIAQjAAQE&sclient=gws-wiz&ved=0ahUKEwiGnqnq8-fvAhU0F7kGHcCkAG8Q4dUDCA0&uact=5](https://www.google.com/search?q=Formato+para+validaci%C3%B3n+de+expertos+Universidad+Adventista+de+Chile.&rlz=1C1CHWL_esPE877PE877&ei=321rYMayKbSu5OUPwMmC-AY&oq=Formato+para+validaci%C3%B3n+de+expertos+Universidad+Adventista+de+Chile.&gs_lcp=Cgdn3Mtd2l6EAM6BwgAEecQsANQ7uQDWO7kA2CA6wNoAXACeACAAb0BiAGuApIBAzAuMpgBAKABAaoBB2d3cy13aXrIAQjAAQE&sclient=gws-wiz&ved=0ahUKEwiGnqnq8-fvAhU0F7kGHcCkAG8Q4dUDCA0&uact=5) [31 de octubre del 2020].

Universidad San Martín de Porres. (2015). Temas de derecho de minería, energía y recursos hídricos. *Vox Juris*, 30(2), 15-33. Recuperado de [https://derecho.usmp.edu.pe/biblioteca/vox\\_jurix/Vox\\_Juris\\_30.pdf](https://derecho.usmp.edu.pe/biblioteca/vox_jurix/Vox_Juris_30.pdf) [31 de octubre del 2020].

Vara, A. (2012). *Desde la idea hasta la sustentación: siete pasos para una tesis exitosa. Un método efectivo para las ciencias empresariales*. Lima: Universidad San Martín de Porres.

Vásquez, A. (2003). *Los derechos reales*. Lima, Perú: San Marcos.

Zamudio, G. (2002). *Valuaciones de bienes inmuebles, importancia y aplicación* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad de Piura. Recuperado de <https://hdl.handle.net/11042/1440> [31 de octubre del 2020].