



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

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

DEDICATORIA

A toda mi familia por su constante apoyo.

A todos mis amigos.

AGRADECIMIENTO

A mis profesores de la carrera por compartir sus conocimientos con todos nosotros.

A mi asesor por guiarme con sus conocimientos y motivación en la elaboración del presente trabajo.

A cada uno de mis compañeros de la carrera.

A todas y cada una de las personas que me apoyaron en el desarrollo de este trabajo y los estudios.

A todos quienes de alguna y otra forma participaron en este trabajo.

A la empresa Meridian Proyectos por las facilidades brindadas.

Tabla de contenidos

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

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.

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se plantea la realidad problemática, que contiene la descripción del problema de investigación y sus antecedentes, tanto nacionales como extranjeros; así como el marco normativo relacionado y las definiciones conceptuales de servidumbre, tasaciones, peritos, gasoductos, entre otros. A partir de lo anterior, se formula el problema de investigación, y se perfilan sus objetivos y la justificación, así como la delimitación y el alcance de la investigación, además de las limitaciones y las variables.

1.1. Realidad problemática

1.1.1. Descripción del problema de investigación

En nuestro país se han desarrollado y se desarrollan numerosos proyectos económicos de tipo extractivo -en el sector minero, energía, petróleo, gas- todos los cuales requieren operar en terrenos o predios pertenecientes a comunidades campesinas, comunidades nativas, propietarios privados, poseedores y arrendatarios. Esto es un factor en todas las actividades que a su vez implican la instalación y mantenimiento de gasoductos, líneas de transmisión, mineroductos, carreteras, entre otros.

La forma más común de utilización de estos predios, por parte de un externo que realice cualquier tipo de actividad, es la servidumbre, conceptualizada como aquella dependencia por criterio de propiedad, de un espacio o predio dentro de otro: ello genera una relación de servidumbre entre un predio sirviente y un predio dominante (Motta, Olie, & Orden, 2010).

Al respecto, Cardona (2014) percibe en el derecho sobre todo el fenómeno de la servidumbre de paso. En un trabajo exhaustivo, Cardona parte de la definición, origen,

evolución y contenido del fenómeno en el derecho civil, desde su origen romano al Derecho francés, pasando por el alemán; hasta el caso específico de su país, Guatemala. En el derecho civil, se hallan los derechos personales, que se diferencian por su naturaleza jurídica de los ‘Derechos Reales’, o de propiedad legal, regulados legalmente en muchos países y de varias clases. Esta clasificación es por la naturaleza del predio, su contenido, el ejercicio y por la forma de su constitución (Cardona, 2014). Precisamente, el modo de constitución de las servidumbres es lo que define su tipología entre sirviente y dominante (Motta, Olie, & Orden, 2010). Encontramos, sobre todo, una clasificación legal de las servidumbres: servidumbres continuas, de predios adyacentes; discontinuas, de predios separados por terceros; legales, cuando han sido notariados y legalizados; y aparentes o informales (Cardona, 2014). De esta forma se relacionan las servidumbres con el Derecho de propiedad, el criterio fundamental del dominio de las cosas (Motta, Olie, & Orden, 2010).

Por otra parte, para la constitución de servidumbres en gasoductos la Defensoría del Proyecto Camisea señaló que existe la necesidad de realizar tasaciones para que el concesionario compense a los titulares de los predios, sin embargo, surgen problemas relacionados con los expedientes de tasación donde los intentos por valorizar en base a criterios técnicos pusieron en evidencia la desconfianza entre las partes, redundando en cuestionamientos a los resultados de las tasaciones, sean propias o realizados por terceros. Estos elementos controvertidos afectaron negativamente los procesos de negociación de las servidumbres, dado que se prolongaron innecesariamente, trayendo como consecuencia un desgaste de energías, esfuerzos y recursos que deterioraron la confianza entre las partes; y que en algunos momentos coyunturales dieron lugar a

amenazas de medidas de fuerza, así como retrasos que pusieron en riesgo el cumplimiento de los plazos comprometidos por las empresas que para el Estado eran fundamentales para el desarrollo del Proyecto, sumado a esto el costo por las paralizaciones (Centro de Analisis y Resolución de Conflictos, 2010).

De esta forma la Defensoría del proyecto Camisea indicó que en base a su experiencia se evidencia la necesidad de establecer criterios de tasación en la normativa no únicamente para el caso de servidumbres forzosas, sino principalmente para la servidumbre convencional, por ser en esta última donde se desarrollan mayormente las negociaciones (Centro de Analisis y Resolución de Conflictos, 2010).

Posteriormente la Universidad San Martín de Porres señaló que es necesaria la modificación del RNT, con el propósito de modificar la fórmula establecida para la valorización de una servidumbre, y poder reducir el factor discrecional del perito tasador que podría generar tasaciones con resultados discordantes (Universidad San Martín de Porres, 2015).

Así mismo se indicó que el Estado debe actuar como un justo regulador para el proceso de negociaciones entre el afectado y la empresa concesionaria, para reducir los conflictos sociales, además de que los afectados no deberían aprovechar la especulación previa generada por el proyecto de inversión a desarrollarse, el mismo que hace que se incremente de manera sobrevalorada el precio de los predios y consecuentemente de las servidumbres dificultando y retrasando la negociaciones y avance del proyecto (Pazos, 2018).

1.1.2. Antecedentes relacionados con la investigación

1.1.2.1. Antecedentes nacionales relacionados con la investigación

En la tesis “Valuación de bienes inmuebles, importancia y aplicación”, el autor sostiene, que las valuaciones de bienes inmuebles tanto urbanos como rurales son de suma importancia al ser muy solicitados en el campo comercial y judicial, porque determinan transacciones comerciales y sentencias judiciales de mucha importancia, agregando que el conocimiento de la normatividad vigente, como la eficiente acción técnica e interpretación de códigos y reglamentos relacionados a las valuaciones, acompañado del criterio adecuado en base a la experiencia y capacitación del perito, empleando para ellos soluciones técnicas y legales, hará que el profesional actúe correctamente (Zamudio, 2002).

En la tesis “Necesidad de regular adecuadamente la servidumbre minera” se investigó el tema de la servidumbre minera, para reformular la legislación vigente, planteando propuestas normativas, considerando la servidumbre minera una herramienta eficaz para el desarrollo de la actividad minera en el Perú. Concluye que la servidumbre minera y civil debe ser un mecanismo que no limite el desarrollo de una actividad económica; una adecuada regulación de la servidumbre es fundamental para evitar y/o superar los conflictos entre el titular de la concesión y el titular del terreno superficial (Calderón, 2010).

En la tesis “Propuesta de una nueva metodología para calcular el valor comercial de bienes inmuebles en la provincia de Trujillo”, entre otras el autor concluye que, puede hablarse de un procedimiento técnico de valoración que tenga una aplicación generalizada a cualquier clase de operación inmobiliaria, puesto que su cálculo depende de la experiencia del tasador (Torrejon & Santisteban, 2015).

En la tesis “Determinación del derecho de propiedad y estimación del valor de servidumbre de una línea de transmisión eléctrica de 66 kV en Arequipa”, el autor se planteó como objetivo identificar los derechos de propiedad existentes sobre el área de interés (Línea de Transmisión Eléctrica) y estimar su Valor Comercial de Servidumbre a partir del Cálculo del Valor de Compensación por Uso de Terreno. En referencia al valor de compensación, concluye que el valor estimado representa una estimación aproximada de lo que tendrán que destinar como presupuesto las Empresas de Energía en la negociación de servidumbres con los propietarios identificados (Chirre, 2017).

La tesis “Valorización de servidumbre, daño y lucro cesante por el paso del gasoducto sur peruano – tramo A2: Regiones Cusco, Arequipa y Moquegua”, buscó determinar las valorizaciones correspondientes para compensar a los propietarios afectados por las servidumbres que establecerán en sus terrenos, e indemnizar a los poseedores por las afectaciones, daño y lucro cesante que perjudiquen sus cultivos y construcciones por motivo de la construcción del Gasoducto Sur Peruano. El autor concluye que un tramo de 14 km no se tasó por negativa de los propietarios de los predios. Recomienda que el Estado debe actuar como justo regulador de negociaciones entre el afectado y la empresa ejecutora, para reducir el conflicto social generado por la relación inversa entre los intereses de los involucrados; y que la población afectada no debe aprovechar la especulación previa generada por el proyecto público, ya que esta especulación incrementa de manera sobrevalorada y acelerada el precio de los predios afectados, dificultando y retrasando las negociaciones y el propio proyecto. Por último, considera que el Estado debe integrar y formalizar legalmente todas las bases de datos geográficas y de catastro nacional, identificando a los propietarios reales de los predios

afectados, definiendo los límites geográficos y de propiedad, para evitar problemas de superposición de predios o duplicidad de propietarios (Pazos, 2018).

1.1.2.2. Antecedentes extranjeros relacionados con la investigación

La investigación “Complementación en la metodología utilizada para la indemnización por afectación de las servidumbres de gasoducto” con el objetivo de hacer un análisis de la metodología que avalúa las servidumbres de gasoducto, para hallar el valor real y equitativo de la indemnización al propietario del predio gravado con dicha servidumbre. Una de sus conclusiones es que la metodología utilizada en el cálculo de la indemnización se queda corta en cuanto a las variables de la fórmula para cálculo del monto, ya que solo se tiene en cuenta el valor comercial de la franja, el valor potencial de la tierra y la pendiente; esta metodología deja un vacío: la infraestructura del gasoducto puede afectar a cultivos, pastos, maderables, construcciones, de forma permanente o temporal; se debe realizar el respectivo complemento, involucrando las variables mencionadas (Montero, 2018).

En la tesis “Indemnización por servidumbre de paso de líneas de transmisión eléctrica. Caso: ETED, abril – mayo 2019”, con el objetivo de determinar los procesos y políticas de indemnización por servidumbre de paso de líneas de transmisión eléctrica en la Empresa de Transmisión Eléctrica Dominicana -ETED- el año 2019. En relación a los criterios para estimar los montos de compensaciones recomienda a la empresa implementar la propuesta del Manual de Procedimientos para el Cumplimiento de las Indemnizaciones, a fin de considerar políticas, procesos y trámites que conlleven el

pago justo a los afectados, para así dirimir los conflictos, con las reglas del juego claras, evitando incertidumbres en los procedimientos (Paulino & Pérez, 2019).

En la tesis “De la servidumbre minera a la servidumbre petrolera” el autor concluye que, respecto al avalúo, es decir tasaciones, de los predios para calcular las indemnizaciones y el valor a pagar por las servidumbres, estamos en proceso de lograr unos parámetros comunes, entre el sector privado y el sector público del petróleo. Lo anterior orientado por las recientes reglamentaciones que ha expedido el Instituto Geográfico ‘Agustín Codazzi’ sobre los procedimientos para realizar dichos avalúos (Muñoz, 2000).

Así mismo en la tesis “Regulación del derecho de propiedad en Venezuela y gobernabilidad del estado a partir de la constitución nacional de 1999”, con respecto al avalúo concluye que la metodología valuatorio desarrollada en la normativa expropiatoria nacional, observa que no se considera la aplicación de principios, métodos, técnicas y fórmulas de aceptación universal, lo cual introduce criterios de valoración que producen afectación patrimonial al expropiado en los casos de activos cuyo valor, hasta los costos de reposición ha sido impactado por los efectos del tiempo, y variables financieras y económicas, como las tasas pasivas contratadas, los efectos de la inflación, y el costo de financiamiento internacional en moneda extranjera. Sin embargo, refiere que estos aspectos son considerados en legislaciones como la del Perú, donde se aplican principios, métodos y formulas aceptadas por la mayoría de organizaciones gremiales de tasación profesionales (Pacheco W. , 2015).

Por otra parte en el artículo “Propuestas Metodológicas para la determinación del daño al remanente en valoraciones de servidumbres en Costa Rica”, se concluye en primer

lugar, que la legislación a nivel nacional que hace referencia a los derechos de servidumbres está aún en proceso de fortalecimiento, pues a pesar de que existe todo un marco legal que engloba este tema, se reconoce la necesidad de ampliar en temas específicos como por ejemplo en los casos donde se llega a procesos expropiatorios, en segundo lugar, las servidumbres tienen características que las definen y además clasificaciones que ayudan a definir las limitaciones que ocasionarán en el inmueble donde se ubiquen. El entendimiento de estos aspectos es vital en el proceso de determinación del valor para la franja de servidumbre, en tercer lugar, la investigación en temas de valoración de servidumbres se ha venido desarrollando en nuestro continente en países como Argentina, Brasil, México, entre otros; sin embargo, es un campo que se encuentra en continua expansión e investigación, pues se denota la necesidad de una profundización en el desarrollo de metodologías con conceptos más justificados y objetivos para una mejor valoración de este tipo de derechos, finalmente, en valuación, es un pilar fundamental el conocimiento a profundidad del bien que se valora, además de tener claridad en los factores de que dan valor a ese bien y los que lo desvalorizan, de ese modo se facilita el establecimiento de un valor razonable acorde al mercado y en caso de generar metodologías para valoración los conceptos claros son indispensables (Anchia & Montero, 2016).

En el siguiente acápite veamos ya la realidad peruana, el Reglamento correspondiente a nuestro país, el Reglamento Nacional de Tasaciones y el Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos, en sus disposiciones más importantes referidas a nuestro tema.

1.1.3. Reglamento Nacional de Tasaciones y Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos

1.1.3.1. Reglamento Nacional de tasaciones

El Reglamento Nacional de Tasaciones, en el título IV, sobre Tasación de servidumbres y usufructos, capítulo I -alcances y fines- (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2016) señala en el artículo 108.- Métodos de Tasación de Servidumbre y Usufructo, en la tasación de la servidumbre y el usufructo, el perito puede utilizar los procedimientos de tasación directo o indirecto debidamente sustentados; artículo 109.- Método directo, 109.1 en el método directo, el perito determina el valor comercial de la franja del terreno sirviente, de acuerdo a sus características; así como a todas las edificaciones, obras complementarias y cultivos que se encuentran en la franja y 109.2 se aplican los criterios de afectación para determinar las limitaciones que se impongan a la servidumbre tales como medioambientales, operativas, siniestralidad, personales, materiales u otras, además de indicar la categoría de riesgo que debidamente sustentada, determine el perito; mínima, media y alta, en función a los horizontes de tiempo de la servidumbre; artículo 110 método indirecto o de la Renta, la tasación de la servidumbre en las que el Estado interviene se determina aplicando el artículo siguiente; artículo 111. determinación del valor del Usufructo, 111.1 el capital que representa un usufructo, se determina aplicando la siguiente expresión:

$$C = A \times \frac{(1+i)^n - 1}{i (1+i)^n}$$

Donde:

C = Capital.

A = Ingreso anual o renta líquida presunta que percibiría el usufructuario o beneficiario al fin de un período anual.

n = Número de años de la servidumbre o contrato.

i = Interés legal expresando en tanto por uno en soles, sobre la base de un horizonte temporal de diez (10) años.

El RNT establecido mediante Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, ha tenido modificaciones mediante la Resolución Ministerial N° RM-424-2017-VIVIENDA, de fecha dos (02) de noviembre de 2017, en esta resolución se establece:

artículo 1.- Incorporación del índice al Reglamento Nacional de Tasaciones, artículo 2.- Incorporación del sub numeral 20-A en el numeral 3.2 del artículo 3 y la Única Disposición Complementaria Final al Reglamento Nacional de Tasaciones, artículo 3.- Definiciones. Disposición complementaria final, Única.- Aplicación facultativa para efectuar tasaciones por el sector privado y artículo 3.- Modificación de artículos del Reglamento Nacional de Tasaciones y denominación de Capítulo (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2017).

Otra de las modificaciones que ha tenido el Reglamento es mediante la Resolución Ministerial N° RM-124-2020-VIVIENDA, de fecha 25 de Junio de 2020, estableciendo en su artículo 1 la incorporación de sub numerales en el artículo 3 del RNT y en el artículo 2 establece las modificaciones los sub numerales 2 y 3 del numeral 3.1, y sub numeral 5 del numeral 3.2 del artículo 3, artículos 17, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179 y 181 (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2020).

1.1.3.2. Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos

El Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos, en su artículo 109 señala que en los casos donde no existe acuerdo entre las partes la indemnización y compensación serán determinados mediante valorización pericial, por un perito designado por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, Ministerio de Vivienda, construcción o Saneamiento o el Colegio de profesionales correspondiente, a criterio de la Dirección General de Hidrocarburos (DGH), donde la valorización incluirá: a) una compensación por el uso de las tierras que serán gravadas por la servidumbre, que en ningún caso será inferior al valor arancelario establecido por el Ministerio de Agricultura y b) Una indemnización por el perjuicio ocasionado que incluye daño emergente y el concepto por lucro cesante durante el tiempo de la servidumbre, calculado en función de la actividad habitual del propietario o poseedor del predio. La valorización debe considerar el valor económico total del predio a ser gravado (Ministerio de Energía y Minas, 2007).

En el mismo artículo 109 del mencionado reglamento se indica que la indemnización y la compensación le corresponde al propietario del predio y la indemnización al poseedor a menos que exista un acuerdo entre estos (Ministerio de Energía y Minas, 2007).

1.1.4. Definiciones conceptuales

1.1.4.1. Definiciones conceptuales sobre tasaciones y peritos

Tasación o valuación es el procedimiento mediante el cual se determina el valor que tiene un bien o se da por utilizar un bien, en fecha específica, para un fin determinado.

Se puede definir como la estimación del valor de un bien, debidamente identificado a una fecha dada y estando justificado por la presentación y análisis de datos reales. El resultado generalmente es un reporte escrito del valor estimado de la propiedad o inmueble (Sociedad Peruana de desarrollo en Bienes Raíces, 2011).

La tasación se presenta en un documento denominado ‘Informe técnico de tasación’, elaborado por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble, inmueble e intangible, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma: en caso que la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de ello. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos. Es realizado por un profesional colegiado, con experiencia y capacitaciones (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2017).

La tasación, también llamada informe de valorización, es un documento oficial emitido y firmado por el responsable, cuyo fin es fijar de forma justificada el valor de un bien según criterios anteriormente determinados, desarrollando una metodología adecuada según la normativa vigente. Existen diferentes razones para solicitar una tasación: que exista una operación compra-venta de un bien inmueble; o que se solicite por razones distintas a la compra-venta, como herencias, transacciones, capital de una empresa, usufructo, servidumbre. La tasación estará sometida a la legislación vigente del RNT y deberá respetar sus criterios y concretarlos en cada caso. La tasación queda reflejada en un informe, en el cual el valor que se certifica será responsabilidad del profesional que lo firme, sujeto a una estricta normativa legal que fija criterios y metodologías. La tasación expone así de forma cuantitativa las cualidades funcionales del bien en

función de las condiciones que impone el mercado en el lugar y momento en que se realiza (Olaechea, 2019).

Se denomina perito valuador al profesional colegiado que por estudios superiores y a su experiencia, está debidamente capacitado para efectuar la valuación de un bien. Esta disposición, la condición de colegiado, no es aplicable en los casos de campos de actividad que no son materia de colegiación. Todo perito tasador deberá aplicar la ética profesional en sus funciones, manteniendo la honestidad, integridad y veracidad en la ejecución de las pericias valoradoras; ajustándose a los reglamentos y normas vigentes relacionados con el ejercicio profesional, contribuyendo de manera eficiente y eficaz con la sociedad en el cumplimiento de sus responsabilidades ante la Institución y el público usuario (Sociedad Peruana de desarrollo en Bienes Raíces, 2011).

1.1.4.2. Definiciones conceptuales sobre servidumbre

Sobre la definición de servidumbre, y específicamente la servidumbre de paso, Cardona parte de la definición, origen, evolución y contenido del Derecho Civil, desde su origen romano al derecho francés, pasando por el alemán y finalmente el de su realidad, Guatemala; dentro del Derecho Civil, se hallan los denominados ‘Derechos Reales’, o de propiedades, por lo que desde el punto de vista de su naturaleza jurídica son diferentes a los Derechos personales: en los ‘Derechos Reales’ está implicada la propiedad legal; hay de varias clases y están regulados legalmente en muchos países (Cardona, 2014).

Como uno de los Derechos Reales están las servidumbres, que en Argentina son entendidas como ‘carga real’ con antecedente en el Derecho Romano.

Específicamente, las servidumbres son conceptualizadas como aquella dependencia por criterio de propiedad de un espacio o predio dentro de otro: la relación de servidumbre está formada por un predio sirviente y un predio dominante (Motta, Olie, & Orden, 2010).

La diferencia fundamental entre expropiación y servidumbre es que la primera extingue la propiedad. Desde el punto de vista del expropiante, la expropiación es el apoderamiento de la propiedad ajena que el Estado, u otra entidad pública, lleva a cabo por motivos de utilidad general y abonando justa y previa indemnización. En cambio, la servidumbre no extingue la propiedad sino su exclusividad; además hay servidumbres que restringen severamente las facultades del propietario, pero esto puede ocurrir no solo con servidumbres mineras sino con toda clase de servidumbres. Así, por ejemplo, una servidumbre de paso, prevista en el Código Civil, podría afectar al predio sirviente es un terreno angosto que por razón del camino y del paso queda inhabilitado para la explotación agrícola. Este hecho no convierte la servidumbre en expropiación, solo se debe tener en cuenta para la valorización (Avendaño, 1974).

Otra definición ya antigua sobre servidumbre indica que es un gravamen impuesto en un predio para utilidad o beneficio de otro predio. Aquí aparece con claridad el concepto de la utilidad de las servidumbres, por lo que, si la utilidad o el beneficio desaparecen, la servidumbre debería también desaparecer (Castañeda, 1952).

Así, la servidumbre es un gravamen sobre un predio en beneficio de otro, y que da derecho al predio dominante a ciertos actos de uso del predio sirviente, o para impedir que los haga el dueño de éste, según el artículo 1035 del código Civil. Además, es un

importante derecho real, limitante de la propiedad, no otro sino la necesaria relación y armonía entre los predios para su mejor explotación y mayor utilidad (Vásquez, 2003).

También puede definirse la servidumbre como restricciones legales que gravan, permanente o transitoriamente los fundos superficiales y, en su caso, los inmediatos, por causa de utilidad pública para favorecer proyectos extractivos (Basadre, 1974).

Desde un punto de vista objetivo, la servidumbre es un derecho real, matizado subjetivamente al traducirse en la legitimación del sujeto activo, titular del predio dominante, para actuar sobre el sirviente, o para restituir el ejercicio de la servidumbre cuando la finalidad para la que fue impuesta por conducta anómala del titular del predio gravado y como carga o gravamen que, desde el punto de vista pasivo, supone la carencia de legitimación de este bien oponerse al titular del derecho (Mateo & Badosa, 2000).

La servidumbre es un derecho real, es decir, un derecho directo sobre el predio sirviente, y como todo derecho real, es oponible a todos, a los adquirentes sucesivos del predio, así como a sus acreedores. Por tanto, confiere el derecho de persecución, que permite ejercer la servidumbre pase a quien pase el predio sirviente; y el derecho de preferencia, que evita el concurso de acreedores del propietario (Mazaeud & León, 1960).

Estos predios a su vez se clasifican por su naturaleza, por el contenido, por el ejercicio y sobre todo por la forma de su constitución, que define una clasificación legal: servidumbres continuas, de predios adyacentes; discontinuas, de predios separados por terceros; legales, cuando han sido notariados y legalizados; y aparentes o informales

(Cardona, 2014). Precisamente, el modo de constitución de las servidumbres define su tipología entre sirviente y dominante (Motta, Olie, & Orden, 2010).

Lo anterior es lo que establece la relación de las servidumbres con el Derecho de propiedad: el criterio fundamental del dominio de las cosas (Motta, Olie, & Orden, 2010). Esto es fundamental en predios dedicados a actividades económicas, y podemos deducir los extensos conflictos resultantes. Efectivamente, la posesión al formalizarse lleva a la propiedad legal, criterio doctrinal fundamental en la civilización occidental: y esto genera conflictos de todo tipo cuando una propiedad A solo tiene acceso a través de una propiedad B, ambas con dueños diferentes. El origen de esto fue en la economía agrícola, y los agricultores necesitaban derecho de paso. Eso llevó a la servidumbre de paso, donde el propietario del predio sirviente debía pagar al del predio dominante para pasar tanto él como sus productos (Motta, Olie, & Orden, 2010).

Podemos imaginarnos cómo se aplica esto a economías más dinámicas como la minería, el petróleo o el gas. Ello nos lleva a la necesidad de regular adecuadamente la servidumbre en general, pero sobre todo la minera, muy fructífera (Calderón, 2010). Entonces, desde el punto de vista de la jurisprudencia, y dentro de las servidumbres, nos interesan aquellas que son de paso, los espacios del predio dominante que se usan de acceso para el predio sirviente. Cardona explica, para el caso centroamericano, la constitución de la servidumbre de paso: los modos, su cumplimiento y finalmente su incumplimiento, lo que lleva de manera predominante a su extinción (Cardona, 2014). Pero cuatro años antes que Cardona, ya Calderón había desarrollado su propio punto de vista sobre las servidumbres, pero incidiendo en la servidumbre minera, que también tiene naturaleza jurídica, y cuyas características parten de los derechos de

ambos dueños (Calderón, 2010). Con esto vemos que, precisamente, los derechos de propiedad han partido del criterio originario o básico más profundo y constitutivo de las servidumbres en general, la posesión: un criterio que ha tenido una evolución histórica y que tiene definición legal (Motta, Olie, & Orden, 2010).

Así, la servidumbre específicamente minera está presente en la legislación, por lo que está regulado el procedimiento de su obtención, sobre todo en su derecho a la solicitud: revisando su casuística en resoluciones y sentencias, hallamos que hay muchos obstáculos a la fluidez legal en aras de la eficiencia extractiva, por lo que las consecuencias de la sobreposición de predios son casi siempre malas (Calderón, 2010). Finalmente, la condición propia y esencial de la servidumbre es, como ya se definió hace medio siglo, que esté destinada exclusivamente a la explotación y no pueda utilizarse en propósito diferente para lo que fue constituido (Pacheco I. , 1954).

1.1.4.3. Definiciones conceptuales sobre gasoductos

Un gasoducto es una tubería para transportar gas natural a grandes distancias, medio más seguro y eficaz de transporte desde el pozo de origen hasta las plantas de extracción y fraccionamiento; donde luego de su procesamiento para recuperar los hidrocarburos líquidos queda el metano, comprimido en el sistema de transmisión para ser enviado al consumidor industrial y doméstico. Las conducciones de acero o polietileno son tubos de gran diámetro, muchos de ellos subterráneos. Los construidos sobre el terreno se usan a menudo para transportar combustible hasta terminales marinos y posteriormente distribuidos a otros lugares (Garcia, 2015).

En América Latina se estima que hay más de 120,000 km de ductos transportadores de hidrocarburos (oleoductos, gasoductos). Los hidrocarburos son impulsados por bombas o compresores a lo largo de su trayectoria (Garcia, 2015).

El derecho de vía para un gasoducto es adquirido de partes privadas y del gobierno local por un honorario, que podría ser un pago global en el momento de la adquisición con cuotas anuales adicionales a ser pagadas por un cierto tiempo. Esto quiere decir que el costo inicial para adquirir el derecho de vía será incluido en los costos capitales de la tubería. La renta anual por la tierra es considerada un gasto, algo incluido en los costos anuales, al igual que los costos de operación. Para la mayoría de los gasoductos el costo inicial por derecho de vía es el 6 a 10% del total del proyecto (Garcia, 2015). Por tal razón, el presente trabajo de investigación busca analizar el RNT en relación a la tasación para la gestión de servidumbres por gasoductos, y sobre eso realizar, de manera propositiva, recomendaciones para mejorar dicho reglamento. Esto se hace en un contexto de desarrollo gasífero en el país, y en la necesidad de una legislación acorde con el rápido y conflictivo crecimiento de las actividades extractivas.

1.2. Formulación del problema

La problemática desarrollada en la descripción del problema de investigación, referido a que los expedientes de tasación por servidumbre de gasoductos, llegan a montos que generan desconfianza, por los valores muy diferentes para un mismo predio sirviente; esto por el amplio margen de criterios técnicos y otros factores para determinar los valores de indemnización y compensación en los expedientes de tasación, donde algunos peritos establecen montos de manera discrecional, indicando que el

procedimiento empleado es de acuerdo con el RNT, esto conlleva a dificultades en el proceso de negociación por las servidumbre, repercutiendo en los proyectos (Centro de Análisis y Resolución de Conflictos, 2010; Universidad San Martín de Porres, 2015).

Por todo esto la presente investigación es necesaria, porque analiza el RNT en aplicación a la tasación de servidumbres por gasoductos, que, aunque no está establecido para ello, en la práctica los peritos tasadores utilizan como sustento en los expedientes tanto en servidumbres forzosas como en convencionales, y a su vez plantea recomendaciones para la mejora de dicho reglamento.

Tanto el análisis como las recomendaciones son realizados por los entrevistados en base a su experiencia, por lo que todo constituye investigación según las preguntas y objetivos que se plantean en este trabajo.

El análisis y las recomendaciones de mejora del referido reglamento, es mediante la participación de profesionales vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC y el representante de la misma.

Esta problemática nos lleva a plantearnos la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuál es el resultado del análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en la parte aplicativa a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú y las recomendaciones de mejora por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021?

El problema general nos lleva a otras tres preguntas específicas:

- a. ¿Cuál es el análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021?
- b. ¿Cuáles son las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021?
- c. ¿Cuál es el análisis de las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones y sugerencias adicionales para tasación de servidumbre por gasoductos en el Perú, por parte del representante de la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Identificar cuál es el resultado del análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en la parte aplicativa a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú y las recomendaciones de mejora por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.

1.3.2. Objetivos específicos

- a. Identificar cuál es el análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por

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

profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.

- b. Identificar las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.
- c. Identificar cual es el análisis de las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones y sugerencias adicionales tasación de servidumbre por gasoductos en el Perú, por parte del representante de la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.

1.4. Justificación

La justificación de esta investigación es sobre todo práctica, porque las actividades extractivas de recursos naturales son muy importantes en nuestro país, porque generan empleo, se interrelacionan con otras industrias, pagan tributos y generan regalías al Estado para posteriores obras públicas. Considerando que los recursos naturales se encuentran en lugares alejados, es necesario que las empresas que explotan los recursos, instalen medios de transporte, como los gasoductos, que requieren autorizaciones de propietarios o poseedores de los terrenos para su instalación, operación o reemplazo. Esta autorización es otorgada luego de establecerse un acuerdo económico como mecanismo de indemnización y compensación por el uso del predio, que sin embargo, en muchos casos se generan conflictos que dificultan la realización del proyecto, al no respetarse las tasaciones hechas por los peritos, sobre todo cuando los titulares de los predios presentan peritos de partes que llegan a montos mayores,

con una diferencia significativa con respecto al valor estimado por los peritos contratados por el concesionario, donde estos sostienen que están aplicando la metodología de tasaciones para servidumbre contemplada en el RNT. Ante esta problemática se hace necesario un respaldo normativo de mayor precisión, donde se establezca mayores criterios metodológicos para la obtención de los valores de indemnización y compensación.

Por todo ello, consideramos de utilidad la presente investigación sobre todo en su aspecto propositivo.

1.5. Delimitación y alcance

Las delimitaciones y alcance del estudio son las siguientes:

La investigación se limita al análisis y recomendaciones de mejora que se aplica en la práctica a la tasación de servidumbres por gasoductos únicamente, haciendo una evaluación a manera de contraste entre lo que establece el RNT para tasación de servidumbres y lo que en la práctica se realiza o es necesario para tasación de servidumbre por gasoductos según sus particularidades propias. La investigación toma como población a peritos y abogados vinculados a la empresa referida, representante de la empresa y personas con competencia, por su experiencia en temas relacionados a servidumbre por gasoductos, no incluye personas sin experiencia en el tema, ni personas vinculadas a partes interesadas. Además de no incluir en este estudio análisis y recomendaciones por servidumbre de carreteras, líneas de transmisión, mineroductos, oleoductos, etc. Así mismo el estudio solo se limita al análisis y

planteamiento de recomendaciones de mejora, sin llegar a realizar propuesta legislativas, proyecto de ley u otro.

La investigación también es analítica, al obtener resultados críticos sobre el RNT en la parte aplicativa a tasación de servidumbre por gasoductos, proponiendo además las recomendaciones de mejora. Así, se pretende que este estudio sirva como base para la mejora del Reglamento referido. En concordancia con una tesis jurídica propositiva que busca cuestionar una ley vigente mediante evaluación y proponer mejorar para posibles modificaciones (Witker, 1995) citado en (Altuna, 2018).

El análisis del reglamento y las recomendaciones de mejora son únicamente las que alcancen los peritos y abogados vinculados a la empresa Meridian Proyectos y personas con competencia en la materia que coincidieron en proyectos por servidumbre, además de un representante de la empresa en base a sus conocimientos y experiencia, por haber participado en tasaciones y gestión de servidumbre por gasoductos, donde el RNT aplica de forma voluntaria para las empresas privadas, según lo establece el mismo reglamento, por lo que es obligatorio solo para entidades y empresas estatales, como se señala en el artículo 2 de la referida norma o en todo caso para las servidumbres forzosas. Sin embargo, aun siendo voluntario para el sector privado el RNT es el que se aplica en las tasaciones.

La presente investigación se centra en la tasación de servidumbre por gasoductos, sin embargo, se señala algunas particularidades de esta en comparación con mineroductos y oleoductos, en versión de los peritos y abogados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC.

1.6. Limitaciones

Las limitaciones de la investigación son propias del contexto en que se vive actualmente por la crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19, que determinó que las coordinaciones se realicen mediante llamadas telefónicas y correos electrónicos, donde las entrevistas tuvieron que realizarse principalmente mediante conversación por teléfono. Otra limitación es el derecho a reserva de información por parte de la empresa por fines comerciales, resguardo de información y de estrategia.

1.7. Variables

Tabla 1

Variables e indicadores

Variables independientes	Indicadores
Reglamento Nacional de Tasaciones – Artículo: Métodos de Tasación de Servidumbres y Usufructos y otros. Artículos 108, 109, 110, 111.	Análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones por parte de los peritos, abogados y personas con competencia en la materia.
Variables dependientes	
Recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones.	Identificación de las recomendaciones de mejora, por parte de los peritos, abogados y personas con competencia en la materia. Análisis de las recomendaciones de mejora y sugerencias adicionales por parte del representante de la empresa.

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

Con el fin de lograr los objetivos planteados en este trabajo, en primer lugar, en este capítulo se define el tipo de investigación, así como la población, la muestra, técnicas y procedimientos, además de las consideraciones ética y formales, en función de la consecución de los objetivos planteados, sobre el análisis del Reglamento referido en aplicación a la tasación de servidumbre por gasoductos, y las recomendaciones de mejora.

2.1. Tipo de investigación

Para el caso que aquí se trata, se realizó un estudio de nivel descriptivo, propósito aplicado, enfoque cualitativo, corte transversal, de tipología tesis jurídica propositiva y paradigma teoría crítica.

Nivel descriptivo: la investigación de nivel descriptiva consiste en describir fenómenos, situaciones, contexto y sucesos, detallando como se manifiestan, mediante el recojo de información de manera independiente o conjunta sobre las variables en estudio (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014). Dado que el propósito de la investigación es realizar un análisis del del RNT en la parte aplicativa a tasaciones de servidumbre por gasoductos y proponer recomendaciones de mejora por parte de los peritos, abogados y personas con competencia en la materia, además del análisis por parte del representante de la empresa.

Propósito aplicado: en la investigación con propósito aplicado prima la utilización de los conocimientos que se adquieren, donde lo más importante son las consecuencias prácticas, por lo que con esta premisa la investigación aplicada utiliza el conocimiento para construir, crear, proponer o hacer algo (Altuna, 2018). Como en el presente caso

donde se hace recomendaciones de mejora del RNT, a partir de un análisis basado en las experiencias prácticas.

Enfoque cualitativo: la investigación con enfoque cualitativo consiste en una recolección de información sin realizar mediciones numéricas, centrado en el estudio y comprensión de fenómenos, donde describe, comprende e interpreta los fenómenos a través de las percepciones y significados generados por la experiencia de los participantes, quienes transmiten esta información a través de textos, narraciones, etc., los mismo que son profundos y enriquecedores (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014), admite subjetividad (Hernández, Fernández, & Batista, 2014; Hurtado, 2000). La presente investigación tiene un enfoque cualitativo porque recoge información y propone mejoras por parte de la unidad de investigación, sin realizar valoraciones numéricas.

Corte transversal: la investigación de corte transversal por tratarse de una investigación que analiza un problema en un determinado momento (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014).

Tipología tesis jurídica propositiva: la investigación es de tipología tesis jurídica propositiva porque busca cuestionar una ley vigente mediante evaluación y proponer cambios (Witker, 1995) citado en (Altuna, 2018). Esta investigación al estar referida al análisis de una norma que se aplica en contextos sociales como es el proceso de obtención de servidumbres por gasoductos, que al ser un proyecto lineal abarca relaciones entre concesionario y gran cantidad de propietarios, poseedores y otros, se enmarca dentro de la sociología jurídica, el mismo que tiene por objeto el estudio de relaciones entre derecho y el comportamiento social, donde se abordan problemas que

tiene la técnica jurídica, la implementación del derecho; entendiéndose al derecho como un instrumento para la solución de problemas sociales, donde en la fuente de investigación prevalece el trabajo de campo por medio de la entrevista, encuesta abordando el derecho en su realidad (Carvajal, 2011).

Paradigma teoría crítica: el paradigma adoptado es el de la Teoría Crítica, que se contextualiza en una práctica investigativa caracterizada por una acción-reflexión-acción, donde el proceso investigativo se genera en la práctica, del mismo que parte la comprensión de la necesidades, problemas e interés del grupo humano en estudio y por la interacción entre el investigador y el fenómeno estudiado que se caracteriza porque todos los sujetos que participan en el proceso investigativo son activos y comprometidos con el cambio (Escudero, 1987) citado en (Ramos, 2015). Como en la presente investigación que se parte de una problemática del RNT, que después de un análisis recomienda acciones de solución.

2.2. Población y muestra

2.2.1. Población

La población entendida como un conjunto de elementos, seres o eventos concordantes entre sí en cuanto a sus características, de los cuales se pretender obtener información (Hurtado, 2000). En la presente investigación la población está conformado por profesionales que tienen un vínculo actual o pasado con la empresa Meridian Proyectos S.A.C. y otros por coincidencias en proyectos de servidumbre por gasoductos; según la información proporcionada por la empresa

se tiene 10 peritos tasadores, tres abogados, dos personas con competencia y un representante de la empresa.

En ese contexto para reforzar las cualidades de los participantes, se describen los siguientes criterios:

Criterio empresa Meridian Proyectos

El primer criterio para la población corresponde a que los participantes en la unidad de estudio deben tener algún vínculo actual o anterior con la empresa Meridian Proyectos, actuando como peritos tasadores, abogados o representante de la empresa en procesos relacionados a obtención de servidumbre por gasoductos; incluyendo también a personas con competencia, quienes coincidieron con la empresa en proyectos de gasoductos. Se eligió a esta empresa por ser la que tiene mayor experiencia en tasación de servidumbre de gasoductos, al haber participado en los dos proyectos de gasoductos más importantes que se encuentran instalados en nuestro país.

De esta forma la descripción de la empresa es la siguiente:

La siguiente información se tomó de la página web de la empresa y de documentos internos proporcionados por la misma (Meridian Proyectos, 2019).

Meridian Proyectos es una empresa creada con capitales peruanos para servicios en el rubro de topografía y geodesia. Inició sus actividades el año 2000, con pequeños proyectos topográficos, y por la solvencia en los trabajos asignados, logró el reconocimiento suficiente para participar en el servicio de valuación de predios del proyecto del Gasoducto de Camisea el año 2004, importante por abarcar la Costa, Sierra y Selva del Perú. Gracias a ello, la empresa llevó su

experiencia al segundo Gasoducto, Camisea II, el año 2006, realizando la identificación de propietarios y posesionarios a lo largo de sus 400 km, realizando topografía inicial y posteriormente tasaciones por la Servidumbre de la misma (Meridian Proyectos, 2016).

En el 2007 realizó levantamiento topográfico y tasaciones de 1,500 predios para el proyecto Camisea I, en 8 anexos de la Comunidad Campesina de Chiquintirca, departamento de Ayacucho. Y en el 2008 el proyecto Camisea I realizó la ampliación de capacidad de transporte de gas, y Meridian hizo la gestión de la Servidumbre de los 107 km, que incluyó el levantamiento topográfico y valuación de los predios involucrados.

En base a su trayectoria, Meridian Proyectos fue invitada por la empresa Kuntur, encargada de instalar el Gasoducto Andino del Sur el año 2009, para el levantamiento topográfico catastral de los 1,085 km que cruzan los departamentos de Cusco, Arequipa, Moquegua y Puno. Ese mismo año, el proyectos Camisea I, para ampliar su capacidad de transporte en Cusco, encarga a Meridian Proyectos el levantamiento topográfico y valorización para instalar Campamentos, Botaderos, áreas de maniobras y caminos de acceso.

El año 2010 continúa con ingeniería y valuaciones, al realizar el Servicio de Catastro, censo y valorizaciones en la Comunidad de Fuerabamba para la empresa minera Xstrata Cooper en Apurímac.

A la fecha Meridian Proyectos sigue operando a nivel nacional, con profesionales calificados y equipos de precisión como estaciones totales, niveles automáticos, GPS diferenciales, y camionetas todo terreno, así como la logística necesaria.

Además, cuenta con personal calificado en el post proceso para la entrega del producto final del trabajo de campo.

La empresa se ubica en jirón Cabo Gutarra 970 - 102, Pueblo Libre, Lima, su correo es meridian@meridian-sac.com y su página web <http://www.meridian-sac.com>.

Meridian Proyectos, es una Sociedad Anónima Cerrada, con RUC: 20457003219 y Partida Registral: 11128901, establece en dicha partida como Objeto Social: dedicarse a la capacitación, estudios, ejecución de obras y consultoría de obras, geodesia satelital, topografía, diseño electromecánica, montaje de líneas de transmisión de alta tensión, obras civiles, saneamiento, geotecnia, hidráulica, servidumbre, catastro, minería, carreteras, estudios de impacto ambiental, comercialización, reparación y mantenimiento de equipos de topografía.

Criterios proyectos Camisea I y Camisea II

El segundo criterio para la población corresponde a que los participantes en la unidad de estudio deben de haber participado en uno o ambos proyectos (Camisea I y Camisea II) a través de la empresa Meridian Proyectos u otra forma, actuando como peritos tasadores, abogados o en algún cargo relacionado a obtención de servidumbre por gasoductos. De esta forma la descripción de los proyectos mencionados es la siguiente:

Camisea I. El proyecto inicia en la zona conocida como Camisea, desde donde parten dos gasoductos uno para gas natural seco y otro para los líquidos de gas natural hasta llegar a la costa. El gas natural para el consumo nacional es transportado hasta Lima e Ica, donde podrá ser utilizado para fines residenciales,

comerciales, industriales, como combustible vehicular, así como para generar electricidad, la misma que luego será distribuida a nivel nacional a través de la infraestructura de transmisión existente en el Perú. Los líquidos son transportados hasta el departamento de Ica, a la Planta de Fraccionamiento Lobería, donde luego de ser procesados permitirán abastecer al mercado local de GLP y otros productos (TGP, 2020).

Camisea II. Comprende un gasoducto de 408 km que inicia en la comunidad de Chiquintirca en las planicies de Ayacucho, pasando por Huancavelica, Ica, hasta una estación de Licuefacción de GNL y un terminal de exportación en la costa del Pacífico, en Pampa Melchorita, en Lima (PERU LNG, 2020).

Criterio de experiencia de los peritos, abogados y personas con competencia

La empresa proporcionó mediante correo electrónico una lista de profesionales con experiencia en el tema, conformada por 10 ingenieros, dos abogados, uno de los abogados decidió no participar, por lo que se solicitó a uno de los participantes que refiera a otros que tengan experiencia, de esta forma derivó a dos abogados que participaron en procesos de servidumbre por gasoductos y dos personas con competencia en la materia. El correo se muestra en el anexo 2, sin mostrar la lista por ser confidencial.

Los Peritos tasadores que tienen un vínculo actual o pasado con la empresa Meridian Proyectos, los mismos que realizaron expedientes de tasación por servidumbre de gasoductos. Ellos participaron en ambos o uno de los proyectos realizados por la empresa Meridian Proyectos para los gasoductos Camisea I y Camisea II, según información proporcionada por la empresa. Todos son

ingenieros agrónomos, acreditados con título profesional, tienen experiencia en tasación de servidumbres por gasoductos, además de áreas afectadas -cultivo, construcciones, terrenos eriazos- por obras relacionados a gasoductos; tienen experiencia, además, por haber participado desde el año 2006 en proyectos ejecutados Camisea I y Camisea II, para tasación de servidumbres, sea en ambos o uno de los proyectos.

Los abogados, dos de ellos participaron por parte de la empresa Meridian Proyectos en uno o los dos proyectos (Camisea I y Camisea II), en la gestión de servidumbres y el otro abogado participó como parte del equipo de gestión de servidumbre de un concesionario. La empresa y el representante de la empresa dieron los datos de los abogados.

Los abogados tienen experiencia en proceso de gestión de servidumbre por gasoductos, por haber participado activamente apoyando en el desarrollo de los formatos de tasaciones, revisión de expedientes, obtención de documentos registrales de los predios, negociación de servidumbre por gasoductos, etc.

Las personas con competencia en la materia, además de los demás participantes, también tienen autoridad, entendiéndose por autoridad la definición de la RAE “Prestigio y crédito que se reconoce a una persona o institución por su legitimidad o por su calidad y competencia en alguna materia” (Real Academia Española, 2021), para brindar opiniones adecuadas por sus conocimientos y experiencias en el tema de investigación. Estas personas participaron en uno o ambos proyectos.

Las personas con competencia en la materia son dos: uno de ellos es un destacado profesional con más de 30 años de experiencia en desarrollo rural, gestión social,

sostenibilidad, negociaciones, relaciones institucionales, resolución de conflictos, reasentamientos y adquisiciones de tierras, entre otros; quien ha participado como gerente social en diversos proyectos gasíferos en Perú, Bolivia y Brasil y el otro es un profesional dedicado a las tasaciones, fue funcionario del Concejo Nacional de Tasaciones (CONATA), fusionado actualmente con el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, desde entonces se ha dedicado a las tasaciones, sobre todo en predios rurales, que incluye tasaciones por gasoductos.

El representante de la empresa, recae en el Gerente de proyectos, quien ha participado dirigiendo total o parcialmente los proyectos antes mencionados, por su cargo es el profesional encargado de la dirección y conducción integral del servicio, responsable de su planificación, desarrollo y ejecución en todas sus fases. Tiene a su cargo el personal profesional y técnico-administrativo del grupo de trabajo y mantiene coordinación permanente con la entidad contratante del servicio. Tiene amplia experiencia en estos proyectos, por haber dirigido proyectos desde el año 2007 como son Camisea I, Camisea II, Gasoducto Andino del Sur, Las Bambas y otros, en este último caso aplicando normas nacionales y recomendaciones del IFC – Banco Mundial para realizar las valuaciones de predios, viviendas, y otras edificaciones, para programas de reasentamiento.

Los detalles generales de peritos, abogados, personas con competencia y representante de la empresa se muestran en el anexo 3.

Criterio de sustento de la unidad de investigación

Es de tenerse en cuenta que la presente investigación tiene como población a profesionales del derecho y otras disciplinas como ingenieros agrónomos, estos

últimos son los usuarios del RNT en la tasación de servidumbre gasoductos por lo que constituyen la fuente principal para realizar el análisis de la norma desde el punto de vista del profesional que aplica la norma; por todo ello esta investigación recae en una tipología de tesis jurídica propositiva (Witker, 1995) citado en (Altuna, 2018), donde se abordan problemas que tiene la técnica jurídica establecida en el RNT, entendiéndose al derecho como un instrumento para la solución de problema sociales, donde en la fuente de investigación prevalece el trabajo de campo (Carvajal, 2011), en este caso los ingenieros. Son diversos los estudios para obtener el título de abogado, entendiéndose estas como tesis jurídicas, que establecen como parte o toda la población a profesionales de otra disciplina en sus trabajos de investigación, por ejemplo: al analizar el origen, desarrollo y las consecuencias del conflicto minero entre Máxima Acuña y la minera Newmont, parte de la población son integrantes de la familia Chaupe Acuña (Lucas, 2020); para determinar la viabilidad de implementación de drones y con ello reducir la comisión del delito de feminicidio, se estableció como población a abogados y otros profesionales (Mancilla, 2020); análisis de la regulación financiera de las MYPES y de las políticas implementadas, con una muestra conformada por 179 empresarios MYPES (Medina, 2020) y para determinar cuáles son los derechos fundamentales de los niños, niñas y adolescentes que se vulneran a consecuencia del acoso escolar, se estableció como población a directivos de las instituciones educativas públicas del distrito de Los Olivos (Rojas, 2020).

2.2.2. Muestra

La muestra entendida como un subgrupo representativo de la población, del cual se recolectarán los datos, donde en una investigación cualitativa se involucran unos cuantos casos porque no se busca generalizar necesariamente los resultados que se obtienen en el estudio, sino solo analizarlos a profundidad (Hernández, Fernández, & Batista, 2014). Por ser la población los profesionales antes indicados y el representante de la empresa; para realizar el análisis, se eligió por conveniencia, no probabilística a cinco peritos, básicamente fueron seleccionados por los datos de contacto que proporcionó la referida empresa, de las cuales dos aun laboran en la empresa Meridian Proyectos y los tres peritos restantes son ex colaboradores. Todos son ingenieros colegiados, tres de ellos son peritos adscritos al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, como se puede observar en el anexo 3, según los códigos asignados por razón de anonimato (GEVN.P001, DERQ.P002, JCVR.P003, JAHM.P004, DMB.P005).

En el caso de los abogados los participantes en la investigación son tres, por ser la población una cantidad menor, se seleccionó a todos como muestra, según información proporcionada por la empresa y algún participante, todos tienen experiencia en procesos relacionados con servidumbre de gasoductos. Por razón de anonimato se codificaron con RUAH.A001, AMH.A002 y JC.A003, cuyos perfiles se muestran en el anexo 3.

En el caso de personas con competencia en la metería son dos, por ser la población una cantidad menor, se seleccionó a ambos como muestra, el representante de la empresa Meridian Proyectos, indicó datos de dos profesionales con amplio

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

conocimiento y experiencia en el tema. Por razón de anonimato se codificaron con LTC.PC001 y JABR.A002, cuyos perfiles se muestran en el anexo 3.

En el caso del representante de la empresa es la persona designada por la empresa, su Gerente de proyectos, datos relacionados a su experiencia se puede observar en el anexo 3, con código EPR.R001.

Es preciso indicar que con los cinco peritos y demás entrevistados se alcanzó la saturación de categorías, entendida esta como el punto donde los datos se vuelven repetitivos, confirmando así que el análisis está debidamente fundamentado (Hernández, Fernández, & Batista, 2014).

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

2.3.1. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Por tratarse de un análisis del RNT y realizar recomendaciones de mejora, se utilizarán las siguientes técnicas e instrumentos:

1. Aplicación de la entrevista semi estructurada a los peritos, abogados y personas con competencia en la materia para obtener respuesta que contribuirán a al desarrollo de los objetivos específicos planteados. Considerando que las entrevistas semiestructuradas se basan en una guía de preguntas, donde el entrevistador tiene la libertad de incorporar preguntas adicionales para precisar conceptos u obtener mayor información (Hernández, Fernández, & Batista, 2014).
2. Entrevista semi estructurada al representante de la empresa para obtener su análisis sobre las recomendaciones de mejora planteada por los peritos y demás

personas, además de obtener sugerencias adicionales en base a su análisis directo por observación.

2.3.2. Instrumentos de recolección de datos

De esta forma la técnica principal, para analizar el RNT en su parte aplicativa a la tasación de servidumbres por gasoductos en el Perú y proponer recomendaciones de mejora, es la aplicación de la entrevista semi estructurada a peritos, abogados, representante de la empresa y personas con competencia, diseñado por mi persona, preguntas formuladas haciendo uso de su experiencia en el tema y aprobado por el asesor del presente trabajo, la cual está conformado por un instrumento, que consta de **dos** partes, la primera dirigida a peritos, abogados y personas con competencia para el análisis y el desarrollo de recomendaciones de mejora del RNT y la segunda dirigida al representante de la empresa para el análisis de las recomendaciones. Para el desarrollo del guion de la entrevista semi estructura se siguieron los siguientes pasos acorde con lo señalado por (Hurtado, 2000):

1. Planteamiento y delimitación del tema de investigación, en el presente estudio es realizar un análisis del RNT en aplicación a tasación de servidumbre por gasoductos y recomendaciones de mejora, para esto en primer lugar se establecieron los objetivos de la investigación, a partir del cual se buscaron generar las preguntas que respondan a los objetivos.
2. Identificación de las personas de quien se desea obtener información, en esta investigación la unidad de investigación está conformada por peritos, abogados y el representante de la empresa Meridian Proyectos, además de dos personas con competencia en la materia.

3. Desarrollo de preguntas y tópicos, se establecieron tres preguntas para el primer objetivo planteado, tres preguntas para el segundo y dos preguntas para el tercer objetivo, tal como se indica en la siguiente tabla:

Tabla 2

Matriz de relación de objetivos y preguntas

Objetivos específicos	Preguntas
Objetivo específico N° 1: Identificar cuál es el análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.	<ul style="list-style-type: none"> a. ¿Considera que el Reglamento Nacional de Tasaciones es adecuado para realizar tasaciones por servidumbres de gasoductos? b. En su experiencia ¿cuáles son los principales problemas sobre el Reglamento Nacional de Tasaciones en relación a servidumbre de gasoductos? c. Considera ¿que el Reglamento Nacional de Tasaciones en relación a servidumbre de gasoductos debería ser mejorado?
Objetivo específico N° 2: Identificar las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.	<ul style="list-style-type: none"> a. ¿Cuáles serían sus recomendaciones para mejorar el Reglamento Nacional de Tasaciones, en lo concerniente a Tasación de Servidumbres de gasoductos? b. ¿Qué artículos del Reglamento Nacional de Tasaciones deberían modificarse? c. En relación a incorporar un artículo para tasación de servidumbres por gasoductos en el Reglamento Nacional de Tasaciones ¿Cuáles serían las razones para que sea solo por gasoductos y no incluir mineroductos y/o oleoductos?
Objetivo específico N° 3: Identificar cual es el análisis de las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones y sugerencias adicionales para tasación de servidumbre por gasoductos en el Perú, por parte del representante de la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.	<ul style="list-style-type: none"> a. Después de haber analizado las recomendaciones planteadas por los peritos y los abogados en representación de la empresa ¿Cuál es su apreciación sobre las recomendaciones? b. ¿Cuáles serían sus recomendaciones adicionales o complementarias?

Fuente: Elaboración propia.

4. Prueba del instrumento: la prueba se realizó con un ingeniero y un abogado, de quienes se identificaron las dificultades en la formulación de las preguntas, para su posterior mejora.
5. Validación del instrumento: para validar la guía de entrevistas semi estructurada se establecieron criterios (claridad, precisión, organización y concordancia con el lenguaje del entrevistado) y categorías de aceptación (inaceptable, medianamente aceptable y aceptable) (Universidad Adventista de Chile, 2017). El instrumento fue enviado a dos profesionales Magíster que están inmersos en investigaciones mediante la asesoría en Tesis y con experiencia relacionada en el tema. El instrumento final se muestra en el anexo 4 y los documentos relacionados a la validación en el anexo 5.

2.4. Procedimiento

2.4.1. Obtención de la muestra

En primer lugar, se solicitó a la empresa que proporcione un listado con nombres y apellidos, números telefónicos y correos electrónicos de los peritos, abogados que han trabajado o trabajan en la empresa. Asimismo, que indique un representante de la empresa y referencias de personas competentes en el tema, dado que la empresa se desenvuelve en el sector de la industria.

Una vez obtenida la lista, se procedió a seleccionar por conveniencia a los peritos en función de quienes se tenía mayor información para contactarlos, siempre y cuando hayan participado en tasaciones de servidumbre por gasoductos y poder concretar la entrevista.

2.4.2. Aplicación de entrevistas a peritos, abogados y personas competentes

La aplicación que consiste en la puesta en práctica del instrumento de la investigación para obtener los resultados (Hurtado, 2000), en este caso para la aplicación de la entrevista nos comunicamos con los peritos, abogados y personas competentes por vía telefónica para indicarles el propósito de la comunicación, sobre esto se les envió un correo electrónico con la guía de preguntas, de tal forma que puedan enviar sus respuestas parciales o totales a voluntad y posteriormente se realizó conversaciones telefónicas en diferentes momentos para agregar o aclaraciones, según la disponibilidad de tiempo para profundizar en las respuestas y hacer repreguntas. Haciendo mención que el investigador por estar inmerso en estos temas tiene facilidad de interpretación de las opiniones de los entrevistados, hacer repreguntas, etc. por el mismo que además puede ampliar el desarrollo de las respuestas respetando el sentido de la manifestación recibida.

2.4.3. Aplicación de entrevista al representante de la empresa

La participación del representante de la empresa, es sobre todo para un análisis de las recomendaciones de mejora planteada para el RNT para la tasación de servidumbres por gasoductos en el Perú. De esta forma después de haber recogido la opinión de los peritos, abogados y personas competentes, y haber realizado el procesamiento de la información obtenida se llevó a cabo la entrevista con el representante. Esta entrevista fue realizada por un profesional independiente, quien partiendo de la pregunta establecida en el instrumento de investigación profundizó con preguntas más específicas para lograr un análisis

adecuado de las recomendaciones de mejora brindada por los demás participantes y obtener las recomendaciones adicionales; además del análisis directo por observación de los resultados de las demás entrevistas. Este procedimiento se sustenta en que el investigador fue designado por la empresa como su representante por tener el cargo de Gerente de Proyectos, dado que la investigación es de enfoque cualitativo, por lo que tiene carácter explícito, donde el investigador reconoce sus propios valores, que incluso se convierte en fuente de datos para el estudio; por lo que la relación entre el investigador y el fenómeno estudiado es de interdependencia, se influyen sin separarse, es decir los participantes y el investigador son fuentes de datos para comprender al fenómeno estudiado (Hernández, Fernández, & Batista, 2014).

Adicionalmente el representante de la empresa solicitó la participación más profunda de la persona con competencia (JABR.A002), por su amplia experiencia en tasaciones y por haber tenido cargos directivos en el ex CONATA, para que realice un análisis de los resultados obtenidos en esta investigación y emita un informe, el mismo que se puede ver en el anexo 6.

2.4.4. Procesamiento y análisis de datos

La técnica de procesamiento y análisis de datos son las herramientas útiles para obtener información científica (Vara, 2012). Las entrevistas a los peritos, abogados, representante de la empresa y personas con competencia fueron vaciadas al software Word-2018 categorizando por cada pregunta establecida en la guía de preguntas y en función de cada objetivo específico planteado en la

presente investigación. Sobre esto se procedió a identificar las concordancias y complementos entre las respuestas de los participantes, ampliando el desarrollo narrativo por parte del investigador, por sus conocimientos del tema y para su presentación como resultados. En el caso del representante de la empresa se identificó su opinión sobre las versiones de los peritos, abogados y demás profesionales, además de identificar sus recomendaciones adicionales. En el presente estudio el investigador por su propia experiencia, involucra en el análisis sus propias apreciaciones (Hernández, Fernández, & Batista, 2014).

2.5. Consideraciones éticas y formales

En este acápite se procederá a tener presente tres principios fundamentales en la investigación, que son los siguientes:

El primero está relacionado con el consentimiento informado, el cual consiste en informarle a los representantes de la empresa, los peritos, abogados y demás profesionales los objetivos de la investigación y el tratamiento de la información que proporcionarán, a quienes se les envió el protocolo de consentimiento informado, con la opción de que sus datos sean tratados como declarada o confidencial, según su elección. De esta forma aquellas personas que participaron en las entrevistas de la presente investigación lo hicieron de manera voluntaria. Asimismo, la empresa elegida manifestó su acuerdo de formar parte de este estudio. El protocolo de consentimiento informado se muestra en el anexo 7. Independientemente de lo señalado en el protocolo enviado, algunos de los participante indicaron las condiciones para el tratamiento de sus datos mediante conversación telefónica.

En segundo lugar, la confidencialidad de la información, donde se aseguró a los representantes de la empresa, que la información recibida en los extremos que la empresa considere conveniente sería tratado y mantenido de manera confidencial, incluyendo el anonimato de los participantes que así lo consideran.

En tercer lugar, se tendrá en cuenta el respeto al derecho de autor mediante la cita de los párrafos parafraseado o citados textualmente y que han sido extraídos de alguna fuente bibliográfica y además serán referenciados aplicando la Norma APA requerido por la Universidad.

CAPÍTULO III. RESULTADOS

En este capítulo se presentan los resultados obtenidos. Primero se presentan los resultados del análisis del RNT en aplicación a la tasación de servidumbres por gasoductos, en la segunda parte se presenta las recomendaciones de mejora y en el tercer punto se presenta el análisis del representante de la empresa con algunas recomendaciones adicionales.

3.1. Análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones sobre su aplicación a tasación de servidumbres por gasoductos en el Perú

De la aplicación de la entrevista a los peritos, abogados y personas con competencia para analizar el RNT, específicamente en aplicación a la tasación de servidumbres por gasoductos en el Perú, obtuvimos los siguientes resultados.

3.1.1. El Reglamento Nacional de Tasaciones, ¿es adecuado para realizar tasaciones por servidumbres de gasoductos?

Los peritos señalan que en tasación de servidumbre por gasoductos las valorizaciones comprenden dos conceptos, que son, primero las indemnizaciones por los daños emergentes, esto por las afectaciones directas en cultivos, especies forestales, construcciones, etc. y por el lucro cesante por las rentas dejadas de percibir y segundo, las compensaciones por el uso del suelo.

En cuanto a la valorización de daños emergentes refieren que no existen mayores problemas con respecto al reglamento, porque este se adecua bastante bien según lo que señala el título II capítulo IV sobre tasación de edificaciones y el título III Capítulo IV Tasación de plantaciones y productos agrarios en almacén y otros del RNT vigente.

Señalaron que otro factor importante es el procedimiento para la tasación comercial de un terreno rustico, el RNT en el artículo 80.2 señala que se pueden obtener el valor en base al método directo que es en base a un estudio del mercado inmobiliario y otro método el indirecto en función a la productividad y capitalización de rentas brutas (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2016), donde este último es el más utilizado, sin embargo, el RNT no lo desarrolla del todo.

De esta forma consideran que el RNT y sus modificatorias es bastante adecuado porque establece de manera concreta la forma de estimar el valor por daño emergente, no siendo así para el concepto de lucro cesante y compensación por el uso del suelo que son otros componentes de la valorización, por las siguientes razones: en primer lugar, porque no existe un artículo que trate de forma particular y específica este tema; en segundo lugar, la fórmula que plantea el reglamento hace referencia a usufructo, por el que se presta a discusión por una de las partes que quiere obtener mayores beneficios. Finalmente señalan que el Reglamento especificaba que era para entidades y empresas estatales, por lo que los titulares de los predios quedan en mayor libertad para desconocer las tasaciones, entendiéndose que no es para empresas privadas, modificado en el año 2017, desde entonces se indica que para el sector privado es facultativo.

Por su parte los abogados refieren que el RNT es una herramienta muy útil y sirve en la mayoría de los casos, sin embargo, la experiencia nos ha mostrado que hay muchas circunstancias que no están reguladas o estandarizadas por el reglamento y en las que se ha tenido que recurrir a diferentes técnicas para encontrar un valor objetivo para las tasaciones. Esto conlleva el problema de que con el tiempo se han venido aplicando diferentes criterios y metodologías para tasar, en algunos casos, esta falta de

estandarización ha hecho que las tasaciones se conviertan en una fuente de conflicto en vez de ser una herramienta que permita superarlos.

Asimismo sostienen que, en referencia a la tasación de Servidumbre y Usufructos, tal como está establecido en los artículos 108, 109, 110 y 111 del RNT es muy general por pretender ser de aplicación a diferentes proyectos que pueden hacer uso de servidumbres, por lo que dejaría mucho a criterio de los peritos, teniendo en cuenta que el RNT del 2006 en su título IV artículo IV.A.01 señalaba que en la valuación de servidumbre no es posible señalar reglas fijas, por lo que el perito queda en libertad para usar un procedimiento técnico debidamente sustentado (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento , 2006), que aunque fue modificada por el RNT del 2016 en el artículo 108 donde indica que en la tasación de servidumbre y usufructo el perito puede utilizar procedimientos de tasación directo o indirecto debidamente sustentado (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2016), los peritos quedan con amplia libertad, por lo que para un mismo predio sirviente bajo las misma concesión por gasoducto dos peritos podrían llegar a valores diferentes y hasta ampliamente diferentes, que incluso para su apreciación podría estar debidamente sustentado en base al RNT. Asimismo, indicaron en semejanza a la opinión de los peritos que en el artículo 110 del referido reglamento donde se indica que la tasación de la servidumbre se determina aplicando la fórmula indicada en el artículo 111 que es para establecer el valor del usufructo como así lo señala, trae consigo una manifestación de que se está haciendo uso de la fórmula para usufructo en casos de servidumbre, dejando así abierta la posibilidad de cuestionamientos.

En cuanto a las personas competentes, uno de ellos por su experiencia en tasaciones manifestó que existen oportunidades de mejora en la norma, porque los proyectos de concesiones han ido ampliándose, donde anteriormente no existía en nuestro país el caso de los gasoductos, por lo que el RNT señala aspectos de forma general, dejando a criterio sustentado de los peritos muchas variables no señaladas en el reglamento. El otro por su parte indicó que en su experiencia tasaciones por servidumbre en gasoductos por el mismo predio, realizado por dos instituciones que realizan expedientes de tasación traían valores ampliamente diferentes y ambos decían estar sustentado en el RNT, por lo que considera que el reglamento podría ser mejorado.

3.1.2. En su experiencia, ¿cuáles son los principales problemas sobre el Reglamento Nacional de Tasaciones en relación a servidumbre de gasoductos?

En relación a esta pregunta que buscó identificar los problemas en relación a la aplicación del RNT para la tasación de servidumbre de gasoductos, los peritos, abogados y personas competentes. Los peritos entrevistado señalan las siguientes dificultades:

Dificultad principal

1. Margen para amplitud de criterios: los peritos manifiestan que, en ocasiones, los solicitantes de expedientes de tasaciones por servidumbre de gasoductos sostienen que el monto estimado parece ser muy bajo en comparación con el monto obtenido por los peritos de los titulares de los predios, cuando éstos mandan a tasar. Refieren que esto sucede porque los peritos de parte pueden buscar razones que a su criterio está debidamente sustentado, apoyándose en que el Reglamento indica que el peritaje queda a disposición del perito siempre y cuando esté debidamente sustentado,

sustentación que podría buscar aprovecharse del amplio margen para aplicar criterios, derivando en los siguientes aspectos que tienen a ser objeto de amplitud de criterios: falta de especificación para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado, conjunción en los artículos relacionados a la tasación de servidumbre y usufructo, inexistencia de métodos para determinar el valor por uso del suelo, inexistencia de métodos para establecer un valor de posible daño edafológico por la alteración del del suelo, falta de métodos para establecer el valor por restricciones por seguridad y falta de una fórmula de cálculo de compensación por servidumbre más adecuada.

Otras dificultades

2. Facultativo para el sector privado: los peritos señalan que ciertos interesados tienen como argumento que el Reglamento es voluntario para el sector privado, por lo que las tasaciones no necesariamente deberían seguir el RNT, ampliando de esta forma criterios para llegar a montos de valorización diferentes.
3. No especifica tasación de servidumbre por gasoductos: los peritos refieren que el RNT al no especificar la forma de tasar servidumbre de gasoductos, es otro motivo por el que algunos tratan de desconocer el Reglamento nacional, y buscan imponer tasaciones de parte.
4. Desconocer las tasaciones: alguna parte interesada puede buscar desconocer las tasaciones, ampliando el tiempo en procesos de negociación, repercutiendo en plazos y costos de los proyectos.

Los abogados por su parte refieren que el principal problema es que el RNT deja un amplio margen a criterio de los peritos, por el cual cada uno podría obtener valores

altamente discrepantes. Además de que muchos aspectos al no estar establecidos en el reglamento, conllevan a que algunos peritos no tomen en cuenta ciertas variables en el momento de realizar las tasaciones, por lo que aparecen reclamos posteriores por daños y perjuicios a causa de la construcción que tienden a aparecer en años posteriores, como por ejemplo la afectación de plantas de manera indirecta por la alteración de la topografía del terreno y el paisaje en general. Variables que puede tener en cuenta peritos y una empresa de tasaciones con experiencia; por todo esto consideran la necesidad de realizar algunas mejoras.

Por su parte uno de las personas competentes concuerda en su opinión con lo señalado por los peritos y abogados, y el otro manifiesta que en la practica el problema, aunque así no pretenda el RNT es que algunos profesionales peritos que no cuentan con el expertis suficiente pueden establecer montos inadecuados, trayendo consigo dificultades en el proceso de negociación y por consiguiente repercutiendo negativamente en los plazos y presupuestos del proyecto.

3.1.3. ¿Considera que el Reglamento Nacional de Tasaciones en relación a servidumbre de gasoductos debería ser mejorado?

Todos los peritos están de acuerdo que el RNT en lo referente a tasaciones por servidumbres de gasoductos, sin que este indicado de forma específica “tasación de servidumbre por gasoductos” debería ser mejorado, todo esto con la finalidad de superar los problemas antes indicado en el punto 3.1.2, superior.

Por su parte los abogados, también consideran que el RNT debería ser mejorado, donde el abogado con código RUAH.A001 de manera específica señaló que la servidumbre

aplicada a los sistemas de transporte de hidrocarburos tiene características más específicas de las que se aplica en el Código Civil (Título VI), que son las que toma en referencia el RNT; donde los conceptos y categorías de indemnización y compensación establecidos en el Reglamento de Transporte de Hidrocarburos tienen mayores precisiones. Asimismo, la servidumbre de ocupación, paso y tránsito que establece la norma especial de transporte de hidrocarburos no afecta la posesión, ni la producción del terreno como lo hace una servidumbre civil, el poseedor puede seguir utilizando y cultivando el terreno, su limitación consiste en no construir sobre el área y no sembrar cultivos con raíces profundas. En este sentido es mucho más benigna que el Código Civil, que limita por completo el uso del área.

También consideran que sería complejo establecer un artículo específico para tasación por servidumbre de gasoductos en el RNT, porque este busca manejarse como una norma que fija criterios generales para su aplicación en diferentes ámbitos, si podría separarse en un artículo lo que es tasación de usufructos y otro tasación de servidumbres y estrechar los criterios considerando algunos supuestos que tienen cada tipo de proyecto que requieren servidumbres, donde se establezca más aspectos a tomar en cuenta al momento de valorizar.

Las personas competentes en la materia por su parte también consideran que el RNT debería ser mejorado para su mejor aplicación en proyectos donde se requiera servidumbre por gasoductos, contribuyendo así a viabilizar de mejor forma proyectos que puedan desarrollarse en el futuro. Sobre todo, con los aportes brindados por profesionales y empresas que se dedican a estos servicios y quienes en la práctica pueden

estar aplicando estos criterios por lo que sus expedientes de tasación estarían mejor sustentados.

En síntesis, los hallazgos con respecto al análisis del RNT en su aplicación a tasación de servidumbre por gasoductos, en versión de los entrevistados determina que el RNT, es muy adecuado para valorizar daño emergente, pero no es suficiente para valorizar lucro cesante y compensación por uso del suelo, porque presenta las siguientes dificultades: a) Margen para amplitud de criterios, por circunstancias no reguladas; b) Facultativo para el sector privado, sirve como argumento para desconocerse las valorizaciones; c) No especifica tasación para servidumbre de gasoductos, también sirve como argumento para desconocer el valor; d) Desconocimiento de tasaciones, porque dificulta la falta de acuerdo al momento de negociar; y e) Variables no consideradas, que derivan en reclamos posteriores.

Por las dificultades antes mencionadas y sobre todo para superar el Margen para amplitud de criterios, consideran como oportunidad de mejora lo siguientes aspectos: 1) Dificultad para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado, 2) Oportunidad de incorporar capítulo o artículo relacionados a la tasación de servidumbre por gasoductos, 3) Inexistencia de métodos para determinar el valor por uso del suelo, 4) Inexistencia de métodos para establecer un valor de posible daño edafológico por la alteración del del suelo, 5) falta de métodos para establecer el valor por restricciones por seguridad y 6) Oportunidad de mejora de la fórmula de cálculo de Lucro Cesante (representada por la Expresión indica en el artículo 111.1 del RNT) por servidumbre. En este contexto, considerando que a partir de sus experiencias y las de la empresas, es

necesario que dicho reglamento sea mejorado sobre todo para reducir el amplio margen de criterio que brinda la norma a los peritos.

Después de ver el análisis del RNT sobre su aplicación práctica a tasación de servidumbres por gasoductos, seguidamente se plantea las recomendaciones de mejora que a criterio de los peritos, abogados y personas con competencia en la materia deberían ser tomados en cuenta para una futura modificación del Reglamento Nacional de Tasaciones.

3.2. Recomendaciones de mejora al Reglamento Nacional de Tasaciones sobre las tasaciones de servidumbres por gasoductos en el Perú

Luego de ver los resultados referidos al primer objetivo específico, en cumplimiento del segundo objetivo presentamos las recomendaciones de mejora del RNT, planteadas por los peritos, abogados y personas con competencia en la materia, en lo referido a Tasación que sería aplicado a la servidumbre de gasoductos. De esta forma tratamos su importancia, objetivo y sobre todo las recomendaciones recogidas, indicando lo que es necesario realizar y su justificación.

3.2.1. Importancia

Los reglamentos, como cualquier norma, se interesan en señalar el marco normativo en el que se deben desenvolver las acciones ciudadanas, profesionales y otros. En este contexto, en nuestro país se realizan acciones de explotación de recursos naturales, en este caso específico el Gas, que se debe transportar por gasoductos, por lo mismo que necesitan constituir servidumbres en los predios por donde pasa. Por ello el concesionario y los titulares de los predios deben llegar a acuerdos económicos de

indemnización y compensación, siendo importante en estos casos contar con un reglamento que especifique de mejor forma los casos, permitiendo obtener valores menos discutibles entre las partes; para ser aceptados en el breve plazo, sin la necesidad de buscar mecanismos más largos como la imposición de servidumbres o la generación de retrasos en los cronogramas por falta de acuerdo entre las partes.

Por todo ello, los entrevistados consideran que es pertinente modificar o ampliar el RNT.

3.2.2. Problemas identificados

Del análisis del RNT realizado por los peritos, abogados y personas con competencia, en referencia a la aplicación en tasación de servidumbres por gasoductos en el Perú, se ha logrado identificar un problema general que sería “La amplitud de criterio que deja el RNT a los peritos tasadores”, que principalmente son a causa de que el reglamento señala que los peritos deben utilizar criterios debidamente sustentados, dejando así diversas variables a su criterio. Por esto es necesario que el RNT sea mejorado en los aspectos que se indican en la siguiente tabla:

Tabla 3

Oportunidades de mejora del RNT

Objetivo	Aspectos
Reducir el margen de criterios	Dificultad para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado.
	Oportunidad de incorporar capítulo o artículo relacionados a la tasación de servidumbre por gasoductos.
	Inexistencia de métodos para determinar el valor por uso del suelo.
	Inexistencia de métodos para establecer un valor de posible daño edafológico por la alteración del del suelo.

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

Falta de métodos para establecer el valor por restricciones por seguridad.

Oportunidad de mejora de la fórmula de cálculo de Lucro Cesante por servidumbre.

3.2.3. Objetivo

El objetivo final de este acápite es, entonces, indicar las recomendaciones de mejora vertida por los peritos y abogados relacionados a la empresa Meridian Proyectos y personas con competencia en el tema para la mejora del RNT en los artículos relacionados a la tasación de servidumbres que también se aplica a servidumbre de gasoductos, con el fin de que las tasaciones sean más aceptadas por las partes, haciendo más viables los proyectos, mediante la reducción del margen de criterios al establecerse aspectos a tener en cuenta en el RNT.

3.2.4. Recomendaciones de mejora al Reglamento Nacional de Tasaciones

De la entrevista realizadas a los peritos, abogados y personas con competencia, en cumplimiento del segundo objetivo específico, se logró establecer las siguientes recomendaciones de mejora al RNT, sobre todo para reducir el alto margen de criterios que se les da a los peritos tasadores, que podrían servir en su aplicación a las tasaciones de servidumbre por gasoductos.

Esto, aun teniendo en consideración que la norma técnica es de aplicación facultativa en el territorio nacional para efectuar tasaciones para el sector privado, es ampliamente utilizado en dicho sector en expedientes de tasación por servidumbre, usufructo, valorización de bienes, entre otros, por lo que plantean las siguientes mejoras para el caso de tasaciones de servidumbre por gasoductos, sobre todo por el componente de

Lucro Cesante y Compensación por uso del suelo que a su vez incluye posibles afectaciones del terreno en el largo plazo y en función de los problemas identificados las mejoras sugeridas son: primero, indicar métodos para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado; segundo, incorporar capítulo o artículo relacionado a la tasación de servidumbre por gasoductos; tercero, incorporar métodos para determinar el valor por uso del suelo, cuarto, incorporar métodos para establecer un valor de posible daño edafológico por la alteración del del suelo, quinto, restricciones por seguridad. Sobre esto mejorar la fórmula de cálculo de Lucro Cesante por servidumbre, teniendo en cuenta las variables señaladas.

A continuación, se presenta un gráfico sobre las recomendaciones planteadas:

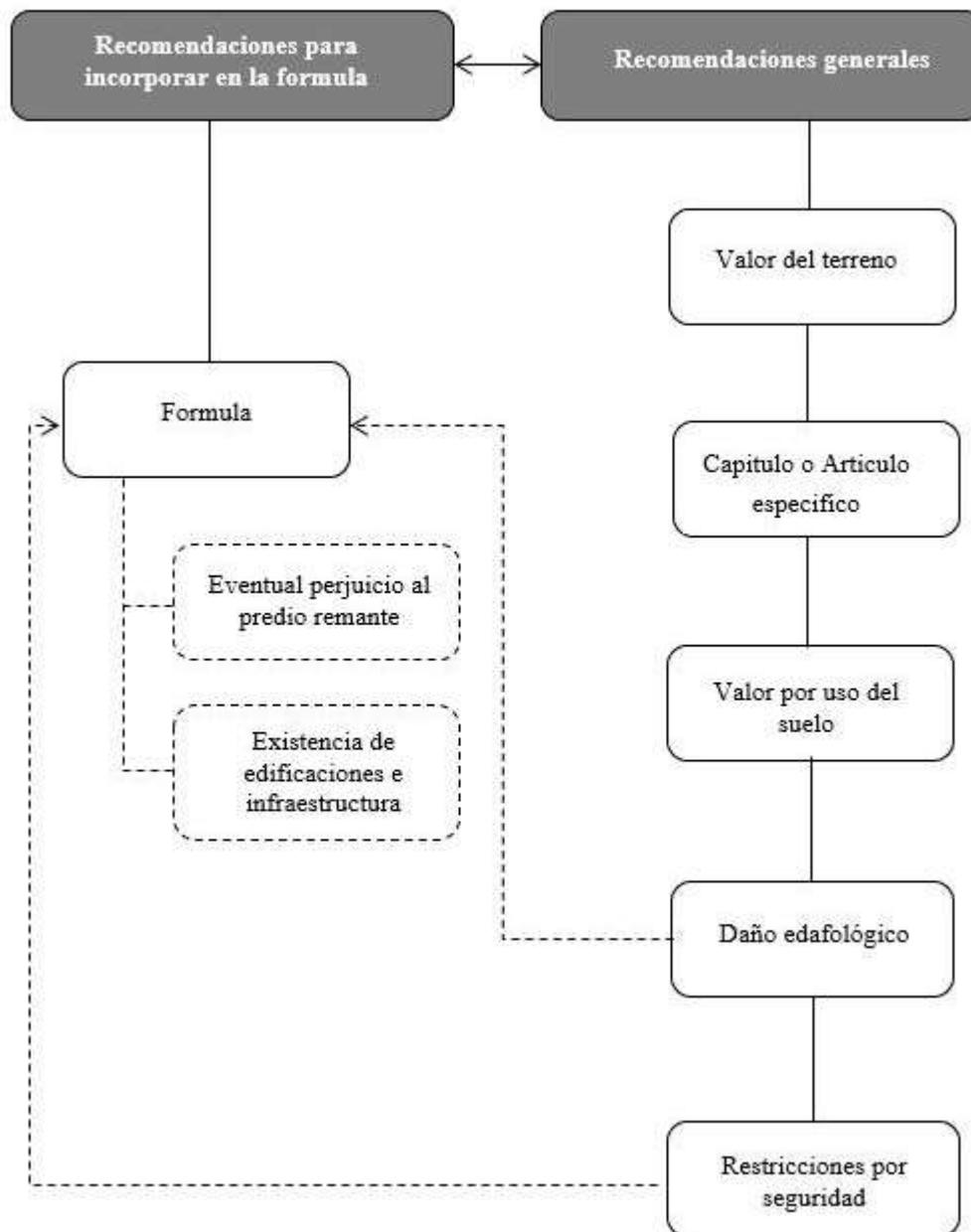


Figura 1. Recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones

Recomendaciones generales de mejora

1. Métodos para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado: los entrevistados refieren que existen muchos casos donde no existe un mercado inmobiliario que permita obtener el valor de la tierra por el método comparativo

(directo) como señala el artículo 80.2 del RNT que sería entendido como valor del mercado, estiman el valor del terreno en base al método indirecto, señalado en el mismo artículo, apoyándose en métodos desarrollados por instituciones privadas o criterios propios, sujetos a discusión; en este contexto y siendo el valor del terreno una variable importante para estimar el valor de la Compensación por Uso del Suelo, resulta necesario que el RNT establezca con mayor precisión este método de estimación del valor del terreno donde no existe precios de mercado, y estos terrenos estén muy distantes a lugares donde existe precios de mercado.

2. Capítulo o artículo específicos relacionados a la tasación de servidumbre por gasoducto: en el reglamento se debe incorporar un capítulo o artículo específico sobre Tasación de Servidumbres por gasoductos o en su defecto se separe dentro del mismo artículo de forma más precisa mediante un punto específico tasación de servidumbre y tasación de usufructo, en todo caso podría ampliarse aspectos aplicativos para que en función del caso se tomen en cuenta al momento de realizar una tasación por servidumbre de gasoductos, como son los puntos que se mencionan seguidamente. En caso no sea posible se debería modificar el artículo 108 y 109 para que se pueda combinar el método directo e indirecto, y establecer una fórmula para gasoducto en el artículo 111.
3. Valor por uso del suelo: los entrevistados refieren que además de estimar el valor por daño emergente y lucro cesante, que es por las existencias y para las personas que realizan las actividades productivas (poseedores, arrendatarios o propietarios), también se estima un valor por el uso del suelo que es para el propietario del terreno; en la práctica es un porcentaje del valor del terreno al cual se le aplica la fórmula del

- lucro cesante, lo que sin embargo, no está establecido, por lo que es necesario establecer en el reglamento ese criterio para la obtención del valor por utilizar el suelo.
4. Métodos para establecer un valor de posible daño edafológico por la alteración del del suelo: los peritos refieren que en el proceso de construcción se produce la alteración del suelo de forma imprescindible, pudiendo ser esto una limitación cuando el titular del terreno desee realizar actividades productivas, por lo que a criterio de los peritos debería incorporarse este factor en el cálculo de las indemnizaciones por la servidumbre de los gasoductos, con un fin reparador.
 5. Restricciones por seguridad: los entrevistados refieren que en el caso de la servidumbre de gasoductos los titulares de los predios durante la operación del gasoductos se enfrentarían a algunas restricciones que de ser el caso les impediría realizar las mismas actividades que venían realizando, por lo que es necesario se fijen coeficientes de restricción según la aptitud del suelo y el tipo de restricción que establezca la norma relacionada y la empresa concesionaria.

Recomendaciones para incorporar en la fórmula de calculo

Mejorar la fórmula de cálculo de Lucro Cesante por servidumbre: los entrevistados señalan que la fórmula actual para usufructo y servidumbre, además de no ser específica, no considera ciertas variables, al ser muy genérica, por tratar de aplicarse a todo tipo de servidumbre, sea para carreteras, líneas de transmisión eléctrica, canal de regadío, oleoductos, gasoductos, entre otros, sin embargo, cada uno puede tener su particularidad. Por ello consideran necesario mejorar y de ser necesario desarrollar más

de una fórmula que en conjunto permita estimar el monto de indemnización por la servidumbre. Esta fórmula como mínimo debe tener en cuenta y/o hacer uso, además de la establecida en el RNT vigente las siguientes variables:

1. Restricciones por seguridad: con la aplicación de coeficientes de dominio, que consistiría en proponer una tabla de coeficientes según el tipo de restricción que se impondrá al titular del terreno, considerando así que si luego de la construcción del gasoducto el titular del predio podrá volver a utilizar el suelo, el pago de las rentas futuras dejadas de percibir debería ser menor (Lucro Cesante); y por el contrario, si el titular del predio no podría hacer uso del terreno tendría que recibir como compensación el total de las rentas futuras, con las graduaciones respectivas.
2. La existencia de edificaciones e infraestructura: después de la construcción, es necesario evaluar las edificaciones e infraestructuras que puedan quedar sobre la franja, como postes, hitos, etc. Ello limitaría el uso del terreno, por lo que debería ponerse dentro de la formula esta variable o quizás establecerse una formula aparte por este concepto. Esto también en relación con las restricciones por seguridad, indicado anteriormente.
3. El daño edafológico producido por la alteración del suelo: es inevitable que el suelo quede alterado en el proceso de construcción del gasoducto, por lo que los entrevistados refieren, sería necesario se incorpore coeficientes que permitan considerar esta variable en el cálculo de los montos, según la inspección y evaluación del perito. Por ello sugieren, es importante para esto que existan dos expedientes de tasaciones, un previo a la construcción y otro posterior donde se estime el monto

definitivo. Teniendo en consideración que la empresa concesionaria puede realizar enmiendas del suelo con la finalidad de dejarlas productivas.

4. El eventual perjuicio al predio remanente: de acuerdo al coeficiente de dominio y el área del predio por donde pasa la franja de servidumbre, los peritos consideran que se debería determinar si se valoriza como servidumbre toda el área del predio o solo la franja, porque ocurre que, si alguien tiene un área de terreno pequeño que al establecerse la servidumbre en él, quedaría un área remanente mínimo, el titular ya no podría utilizarlo con fines productivos, siendo necesaria así una compensación por toda el área. Donde sería oportuno establecer factores que permitan determinar el área remanente mínimo que debería quedar libre del gravamen y agregando a esto cualquier daño en áreas fuera de la franja según su carácter temporal o permanente, para que se valore solo daño emergente y/o lucro cesante. Sin embargo, este aspecto al no ser de carácter principal para el RNT podría incorporarse en primer lugar en el Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos y consecuentemente en el RNT.
5. Finalmente, a manera de justificación de la necesidad de un artículo especial por servidumbre de gasoductos, en opinión de los entrevistados sería muy beneficioso para que los expedientes de tasación tengan mayor respaldo, reduciendo el margen de criterios de los peritos, y por consecuencia habría menor brecha para que alguna parte interesada pueda generar alguna tasación que resulte en montos inadecuados, facilitando así llegar a acuerdos, al estar la mayoría de criterios establecidos por el Estado como ente independiente.

Es oportuno indicar que el RNT no hace una distinción en la forma de tasación de cada proyecto que requiere servidumbre. Sin embargo, aunque en la presente investigación solo se centra en servidumbre de gasoductos, es propicio indicar que los entrevistados, hacen una distinción entre este con mineroductos y oleoducto que son similares cercanos por ser instalados en el suelo.

1. Tipo de instalación: en el caso de los gasoductos siempre son instalados debajo de la superficie del suelo, situación que comparte con el mineroducto, por lo que existe la necesidad de remover el suelo, produciéndose así una posible alteración edafológica, situación que no necesariamente sucede con el oleoducto que puede ser instalado sobre la superficie del suelo.
2. Restricciones de seguridad: en el caso de los gasoductos por transportar sustancias volátiles y más inflamables, se hace necesario mayores restricciones de la integridad del ducto para evitar que este puede ser afectado, por lo que podría determinar mayores restricciones de dominio en comparación con el mineroducto y oleoducto; esta restricción llevaría a que en los terrenos podría restringirse el desarrollo de algunos cultivos habituales por el tipo de raíces.
3. Cantidad de afectados: haciendo una comparación hasta la fecha entre gasoducto, mineroducto y oleoducto en nuestro país por cantidad de predios afectado y servidumbres convencionales constituidas, el gasoducto tiene una ventaja superior a los otros.

Sin que sea el propósito de comparar con otro tipo de infraestructuras como carreteras o vidas férreas, cuya ocupación sobre el terreno dentro del ancho de la franja de servidumbre no permite ninguna otra actividad, en el caso del gasoducto este va

enterrado a una profundidad que va de 90cm a más por lo cual el terreno puede tener otros usos.

En cuanto a que el RNT aplica de forma voluntaria por ser una relación entre privados, este reglamento se aplica de manera obligatoria cuando se realizan imposiciones de servidumbre, el mismo que ocurre por desacuerdos entre las partes, donde el concesionario acude ante el estado solicitando la imposición servidumbre, por lo que se tiene que realizar una tasación en base al referido reglamento, por lo tanto, se vuelve obligatorio así sea por gasoductos, además de ser el referente para las tasaciones que se utilizan en el sector privado.

Es oportuno señalar la mención particular del abogado con código RUAH.A001, quien indicó que sería necesario la adición de un capítulo especial dentro del RNT dedicada a la servidumbre establecida por el Reglamento de Transporte de Hidrocarburos, por las características especiales de los gasoductos y otros que puedan ser similares, donde también se haga distinción entre los derechos de los propietario, poseedores y arrendatarios, asimismo se tengan en cuenta factores restrictivos **para el uso por parte** del poseedor estando instalado el ducto y se establezca una metodología para tasar el daño en el entorno. No estando de acuerdo en que se modifique artículos existentes para el propósito de la servidumbre de gasoductos, porque como está establecido en el reglamento actual cumple su función de ser general.

En síntesis, los resultados obtenidos permitieron plantear recomendaciones a tener en cuenta en el RNT con respecto a la tasación de servidumbre para su aplicación en gasoductos, donde se indica como recomendaciones generales: 1) Es necesario establecer métodos para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado; 2)

Indicar un capítulo o artículo específico para tasación de servidumbre por gasoductos;

3) Establecer el criterio para fijar el valor por el uso del suelo; 4) Indicar métodos para establecer un valor de posible daño edafológico por la alteración del del suelo; y 5) Fijar coeficientes por restricciones de seguridad. De manera específica, algunas variables antes indicadas y otras deberían incorporarse en la fórmula de cálculo, están son: restricciones de seguridad mediante coeficientes de dominio; existencia de edificaciones e infraestructura, como factores limitantes para el uso del suelo; daño edafológico por la alteración del suelo con la aplicación de coeficientes a tenerse en cuenta; y el eventual perjuicio al predio remanente para determinar si se valoriza todo el predio o únicamente la franja de servidumbre.

Después de ver el análisis y las recomendaciones de mejora por parte de los peritos y abogados de la empresa y las personas competentes a continuación, se presenta el análisis por parte del representante de la empresa donde se establece las coincidencias o discrepancias si las hubiere con respecto a los planteamientos.

3.3. Análisis por parte del representante de la empresa sobre las recomendaciones planteadas

3.3.1. Análisis de las recomendaciones de mejora de peritos, abogados y personas competentes

El representante de la empresa, Gerente de proyectos, manifiesta que luego de revisar las recomendaciones planteadas, de forma general concuerda con todo el planteamiento, considera que esto es porque siempre actúan como un órgano colegiado sobre todo con los peritos y abogados, donde se coordina, delibera y adopta decisiones de una misma

forma para la realización de los expedientes de tasación ante un mismo contexto y criterios, además de las capacitaciones que reciben y las adaptaciones sobre la base de sus experiencias en este ámbito.

De esta forma sostiene en concordancia con los peritos, abogados y personas con competencia, es necesario se mejore el RNT del Perú teniendo en cuenta las recomendaciones que se vierten en este trabajo, así como otras que sean posibles a partir de expertos que puedan contribuir; esto por ser necesario para las partes interesadas, el estado y la sociedad en general, donde en estos procesos una tasación adecuada y respaldada de mejor forma legalmente podría contribuir a solucionar impases que perjudican proyectos donde se tenga que realizar gestión de servidumbres.

Siendo específico considera que la institución encargada de modificar o ampliar el RNT, como mínimo debería tener en cuenta las recomendaciones antes indicadas, por el cual sostiene lo siguiente:

Sobre las recomendaciones generales de mejora

- Métodos para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado: concuerda también que se establezcan mayores criterios o se desarrollen estos con más amplitud, para determinar el valor del terreno donde no hay precios de mercado, esto porque los gasoductos muchas veces pasan por zonas donde no existen transacciones comerciales de compra y venta de terrenos que puedan servir de referencias como estudio de mercado, para establecer el valor del terreno por el método comparativo.
- Capítulo o artículo específico relacionados a la tasación de servidumbre por gasoducto: en dicho reglamento se incorpore un capítulo o artículo específico sobre Tasaciones de Servidumbres por gasoductos, porque a pesar de existir similitudes

con las tasaciones por servidumbres en otros proyectos como carreteras, líneas de transmisión, oleoductos, el caso del gasoducto tiene sus diferencias por el tipo de procesos para la instalación de la tubería que en este caso es enterrado, por el que se genera un movimiento del suelo, restricciones por seguridad y otras diferencias que pudieran existir; refirió que en caso no sea posible establecer un capítulo o artículo específico en la norma, estaría de acuerdo con las demás opciones señaladas por los demás entrevistados.

- Valor por uso del suelo: determinar el valor por uso del suelo, que no está establecido en el reglamento, pero se da en la práctica, que viene a ser un pago al propietario por el uso de su suelo, siendo necesario se fijen criterios para establecer este monto, el mismo que podría ser la sugerencia de porcentajes o factores.
- Métodos para establecer un valor de posible daño edafológico por la alteración del del suelo: alteración del del suelo, de igual forma no está considerado en el reglamento, sin embargo, es un factor que está presente en todo proyecto de instalación de gasoductos u otros donde se remueva el suelo, porque de cierta forma se podría alterar el suelo causando un daño edafológico, donde este puede perder o mejorar sus capacidades productivas.
- Restricciones por seguridad: en función de las restricción que imponga el concesionario o las normas para la seguridad del ducto y de las personas, debería establecerse factores en función del uso que puedan dar al suelo. Aunque este señalado en el artículo 109.2 del RNT vigente, este lo señala dentro del método directo como excluyente al método indirecto, que, no sugiere tener en cuenta esta variable, además de indicar categorías muy genéricas (mínima, media y alta) como

limitaciones operativas, siniestralidad y otros. Siendo necesario que se establezcan factores de menor rango.

Sobre la recomendaciones a incorporar en la fórmula de calculo

Mejorar la fórmula de cálculo del valor por servidumbre (Lucro Cesante), por los puntos antes indicados y teniendo en cuenta las variables señaladas por los entrevistados considera que es necesario mejorar la fórmula de cálculo que se aplica a servidumbre de gasoductos, manteniendo las variables que tiene la formula actual, se agregaría los antes señalados que son: restricciones por seguridad, la existencia de edificaciones e infraestructura, el daño edafológico producido por la alteración del suelo y el eventual perjuicio al predio remanente.

3.3.2. Recomendaciones complementarias

El representante de la empresa señala lo siguiente:

Generalidades

Primero: el RNT constantemente sufre variaciones de acuerdo a la necesidad de los proyectos de inversión y otros factores, es así entre los últimas versiones se tiene el Reglamento del 2006, 2016, modificaciones del 2017 y 2020. Por lo que se puede modificar nuevamente teniendo en cuenta las mejoras que se plantean y profundizadas con mayor análisis.

Segundo: en el RNT del 2016 artículo 2, ámbito de aplicación, se señala que su alcance es de ámbito nacional y su aplicación es obligatoria para la elaboración de tasaciones comerciales y reglamentarias que soliciten las entidades del estado y empresas estatales de derecho Publico o privado (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2016) y en

la disposición complementaria final de la modificación del RNT del año 2017 se señala:

única.- Ampliación facultativa para efectuar tasaciones en el sector privado, la presente norma técnica es de aplicación facultativa en el territorio nacional, para efectuar tasaciones de bienes en el sector privado (persona natural o jurídica) (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2017). Por lo que considera que, sobre este aspecto, el RNT es suficiente para sustentar su aplicación en tasaciones privadas.

Tercero: el RNT debe ser mejorado para su aplicación en servidumbre de gasoductos, porque el estado mismo requiere de estas cuando existan la necesidad de imposición de servidumbre donde es una entidad del estado quien necesita el expediente. Siendo así, la tasación solicitada por el estado se manejaría dentro de criterios con menor amplitud, logrando así valores más ajustado a los hechos.

Cuarto: haciendo un análisis de los artículos relacionados y ante la dificultad de que se incorpore un capítulo especial sugiere los siguientes cambios como mínimo:

- Artículo 108 del RNT sobre método de tasación de servidumbre y usufructo “el perito puede utilizar procedimientos de tasación directo o indirecto debidamente sustentados”, el cual podría ser mejorado indicando “En tasación de servidumbre y usufructo, el perito puede utilizar los procedimientos de tasación directo, indirecto o la combinación de estos, debidamente sustentados dentro de los márgenes establecidos en este reglamento”.
- Artículo 109.2 se podría hacer una mayor precisión de los rangos de riesgos utilizando una escala más amplia y que estos riesgos también podrían ser considerados en el método indirecto, quedaría redactado “Se aplican los criterios de afectación para determinar las limitaciones que se impongan a la servidumbre tales como medioambientales, operativas, siniestralidad, personales, materiales u otras, además de indicar la categoría de riesgo que

debidamente sustentada, determine el perito en una escala de uno a cinco como mínimo, en función a los horizontes de tiempo de la servidumbre; que también aplicaría de ser el caso para el método indirecto”.

- Artículo 111. Determinación del valor del usufructo, se pasaría a llamar “Determinación del valor de servidumbre o usufructo” y se agregaría el punto 111.6 “Valor de servidumbre por ductos”, con una fórmula que considere: daños y perjuicios, compensación por uso del suelo, valores de restricciones por seguridad, la existencia de edificaciones e infraestructura, daño edafológico y perjuicios al remanente si hubiera; y el desglose de cada uno de estos con su respectiva fórmula de cálculos o desarrollo textual, y con tablas de factores si fuera necesario, los mismo que irían en anexos. Estas mismas consideración para la fórmula deberían ser aplicadas en el capítulo o artículo especial de ser posible.

En síntesis, el representante de la empresa sostiene que está de acuerdo con las recomendaciones de mejora del RNT planteada por los demás participantes, porque en estos procesos una tasación adecuada y respaldada de mejor forma legalmente podría contribuir a solucionar impases que perjudican proyectos donde se gestionen servidumbres, en adición a ello desarrollo algunas sugerencias para modificar el capítulo de servidumbre en el RNT.

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

En este capítulo final se discuten los resultados obtenidos haciendo una confrontación con los resultados encontrados por otros autores, se señalan las implicancias, limitaciones y finalmente se vierten las conclusiones.

4.1 Discusión

La metodología utilizada en el cálculo de la indemnización de servidumbres de Gasoducto, muestra que se queda corta en cuanto a las variables involucradas en la fórmula planteada para cálculo del monto de indemnización, ya que solo se tiene en cuenta el valor comercial de la franja, el valor potencial de la tierra y la pendiente (Montero, 2018). Se encontró que los peritos, abogados, personas con competencia en la materia y el representante de la empresa indicaron que el RNT no es suficiente para la tasación de servidumbres por gasoductos, sobre todo para estimar el monto del lucro cesante y la compensación por el uso del suelo, por ser la norma muy general deja amplio criterio a los peritos, encontrándose de esta forma oportunidades de mejora para reducir el margen de criterios. Estos resultados parecen indicar la necesidad evidente de establecer criterios de tasación en la normativa que incluye la servidumbre forzosa y la convencional, por ser esta última donde se desarrollan en mayor cantidad los procesos de negociaciones entre concesionario y titulares de los predios (Centro de Analisis y Resolución de Conflictos, 2010).

Por encontrar un vacío en la norma sobre tasación de servidumbre por gasoductos es necesario realizar un complemento involucrando las variables no consideradas donde tiene efecto la infraestructura del gasoducto (Montero, 2018). Los peritos, abogados,

personas con competencia en la materia y el representante de la empresa propusieron mejoras para el RNT enfocado a que en el referido reglamento se establezcan más aspectos con la finalidad de reducir el margen de criterios que podrían adoptar los profesionales que realicen tasaciones, las mejoras sugeridas están centradas en que en el RNT se establezcan métodos para obtener el valor del terreno, incorporar un capítulo o artículo específico relacionados a la tasación de servidumbre por gasoducto, fijar métodos para valorizar el concepto de uso del suelo y factores por daño edafológico y restricciones de seguridad, además de recomendaciones para mejorar la fórmula de cálculo, donde se integren algunas de estas variables, con la finalidad de reducir el margen de criterios de los peritos. Estos resultados parecen indicar la necesidad de llevar a cabo acciones normativas que conlleven a una indemnización y compensación justa a los afectados, para así dirimir los conflictos, con las reglas del juego claras, evitando incertidumbres en los procesos (Paulino & Pérez, 2019).

Una adecuada regulación de la servidumbre es fundamental para evitar y/o superar los conflictos entre el titular de la concesión y el titular del terreno superficial, permitiendo así el desarrollo de la actividad económica (Calderón, 2010). El representante de la empresa manifestó que una mejora del RNT es necesario para las partes interesadas, donde en estos procesos una tasación adecuada y respaldada de mejor forma legalmente podría contribuir a solucionar impases que perjudican proyectos donde se gestionen servidumbres, por lo que ratifica las recomendaciones planteadas por los demás profesionales y añade algunas. Estos resultados parecen indicar que la mejora de la norma contribuiría en reducir los conflictos sociales

(Pazos, 2018), por el soporte reglamentario además de la experiencia del tasador (Torrejon & Santisteban, 2015).

Se denota la necesidad de una profundización en el desarrollo de metodologías con conceptos más justificados y objetivos para una mejor valoración de este tipo de derechos, finalmente, en valuación, es un pilar fundamental el conocimiento a profundidad del bien que se valora, además de tener claridad en los factores de que dan valor a ese bien y los que lo desvalorizan, de ese modo se facilita el establecimiento de un valor razonable acorde al mercado y en caso de generar metodologías para valoración los conceptos claros son indispensables (Anchia & Montero, 2016). Los entrevistados refieren que el RNT no es del todo adecuado para realizar tasación de servidumbre por gasoductos, por lo que como resultado del análisis se indican varios aspectos que generan dificultades dentro del problema general que es el amplio margen para criterios de los peritos, por lo que propusieron recomendaciones de mejoras para el reglamento. Estos resultados parecen indicar la necesidad de mejorar el reglamento sobre el avalúo, es decir tasaciones, de los predios para calcular las indemnizaciones y el valor a pagar por las servidumbres, donde estamos en proceso de lograr unos parámetros comunes, entre el sector privado y el sector público, con mejorar normativas como las recientes reglamentaciones que ha expedido el Instituto Geográfico ‘Agustín Codazzi’ sobre los procedimientos para realizar dichos avalúos (Muñoz, 2000).

Implicancias y limitaciones

Esta investigación donde se analiza y propone recomendaciones de mejora del RNT para su aplicación en la tasación de servidumbre por gasoductos, tiene sobre todo implicancias prácticas, porque parte de la misma debido a que los participantes quienes analizan y proponen recomendaciones se basan en su experiencia, por lo que de ser tomadas en cuenta contribuirían a mejorar el reglamento, donde al tener en cuenta el RNT modificado o incluso las sugerencias vertidas en este trabajo directamente, conllevaría a tener expedientes de tasación por servidumbre de gasoductos con valores similares por un mismo predio sirviente, reduciendo de esta forma problemas en el proceso de negociación y demás dificultades en los proyectos.

No obstante, los resultados encontrados en este estudio se deben considerar tomando en cuenta la siguiente limitación: generalización/validez externa: la limitación de la investigación realizada está relacionada con las posibilidades de generalización de los resultados. Al tratarse de un caso específico, es decir, al ser una investigación aplicada a la tasación de servidumbres por gasoductos, con una muestra que sobre todo tiene experiencia en tasaciones por servidumbre de gasoductos, no es posible la realización de ningún tipo de inferencia con la intención de generalizar los resultados de una muestra única a otros contextos como la servidumbre de líneas de transmisión, oleoductos, ferrovías, entre otros por sus propias particularidades, que de existir la necesidad tendría que ser analizado teniendo en cuenta sus diferencias (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014).

4.2 Conclusiones

1. Los resultados obtenidos en el presente estudio en relación al análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a la tasaciones de servidumbres por gasoductos en el Perú, los entrevistados indicaron que el RNT no es suficiente como mecanismo normativo, para la tasación de servidumbre por gasoductos, considerando que a partir de sus experiencias y las de la empresa, es necesario que dicho reglamento sea mejorado sobre todo para reducir el amplio margen de criterio que brinda la norma a los peritos; además, de que la norma es facultativo para el sector privado, la no existencia de un artículo sobre tasación de servidumbre por gasoductos, desconocimiento de las tasaciones y variables no consideradas.
2. Los resultados obtenidos en el presente estudio sobre identificar las recomendaciones de mejora del Reglamento, determinó que los entrevistados planteen aportes para mejorar el RNT con respecto a la tasación de servidumbre por gasoductos, sobre todo para reducir el margen de criterios de los peritos, entre los cuales sugieren: establecer métodos para fijar el valor del terreno donde no hay precios de mercado; analizar la posibilidad de incorporar un capítulo o artículo específico sobre Tasaciones de Servidumbres por Gasoductos; incorporar métodos para establecer el valor por uso del suelo; establecer métodos para determinar el daño edafológico por la alteración del suelo; indicar métodos para considerar restricciones por seguridad; y mejora de la fórmula de cálculo de Lucro Cesante por servidumbre.
3. El representante de la empresa manifestó que una mejora del RNT es necesario para las partes interesadas, donde en estos procesos una tasación adecuada y respaldada de mejor forma podría contribuir a solucionar impases que perjudican proyectos

donde se gestionen servidumbres, por lo que ratifica las mejoras planteadas por los demás profesionales y añade algunas recomendaciones complementarias tendientes a modificar artículos del RNT, mediante cambios en el contenido textual.

4. El análisis del RNT y las recomendaciones de mejora por los peritos y abogados vinculados a la empresa y personas con competencia en la materia, nos llevaron a concluir que, el reglamento presenta como problema principal, que deja un amplio margen para aplicación de criterios propios por parte de los peritos, esto conlleva a obtener valores diferentes en las tasaciones por servidumbre de gasoductos; por lo que se vierten recomendaciones que deberían tenerse en cuenta en el RNT para reducir el margen de criterio a los peritos, que permitiría obtener valores similares en diferentes tasaciones para un mismo predio sirviente; de esta forma se podría obtener finalmente y como consecuencia, expedientes con mayor aceptación por parte de los interesados, contribuyendo de esta forma solucionar impases en los proyectos donde se tenga que instalar gasoductos en nuestro país.

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 [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 [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 [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 [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 [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 [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.

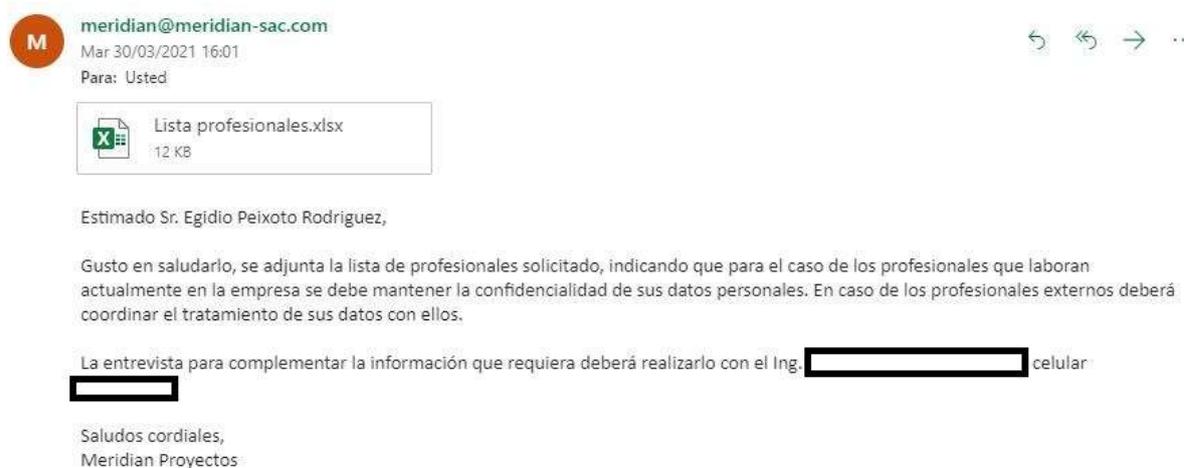
Zamudio, G. (2002). *Valuaciones de bienes inmuebles, importancia y aplicación* (Tesis de pregrado). Perú, Universidad de Piura. Recuperado de <https://hdl.handle.net/11042/1440> [31 de octubre del 2020].

ANEXOS

Anexo N° 1. Matriz de consistencia

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	VARIABLES	INDICADORES	TIPO DE INVESTIGACIÓN
“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 SAC, AÑO 2021”	¿Cuál es el resultado del análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en la parte aplicativa a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú y las recomendaciones de mejora por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021?	Identificar cuál es el resultado del análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en la parte aplicativa a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú y las recomendaciones de mejora por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.	Independiente: Reglamento Nacional de Tasaciones – Artículo Métodos de Tasación de Servidumbres y Usufructos y otros	Análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones por parte de los peritos, abogados y personas con competencia en la materia.	Tipo de investigación. descriptivo Cualitativo Transversal, teoría crítica y propositiva.
	ESPECÍFICOS:	ESPECÍFICOS:			
	a. ¿Cuál es el análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021?	a. Identificar cuál es el análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.	Dependiente: Propuesta de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones.	Identificación de la propuesta de mejora, por parte de los peritos, abogados y personas con competencia en la materia.	
	b. ¿Cuáles son las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021?	b. Identificar las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.		Análisis de la propuesta de mejora y recomendaciones adicionales por parte del representante de la empresa.	
	c. ¿Cuál es el análisis de las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones y sugerencias adicionales para tasación de servidumbre por gasoductos en el Perú, por parte del representante de la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021?	c. Identificar cual es el análisis de las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones y sugerencias adicionales tasación de servidumbre por gasoductos en el Perú, por parte del representante de la empresa Meridian Proyectos SAC, año 2021.			

Anexo N° 2. Correo de confirmación de la lista de peritos y abogados proporcionada por la empresa



Anexo 3. Detalles de peritos, abogados, personas con competencia y representante de la empresa

Peritos:

Código Perito : **GEVN.P001**

Título : Ingeniero Agrónomo

Estudio Superior: Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica

Perito Adscrito al Ministerio de Vivienda

Otros estudios: Diplomado de Análisis, Gestión y Resolución de Conflictos Socio ambientales; Peritaje y tasaciones, Costos y Presupuestos, AutoCAD I, II, III.

Cargos Profesionales (institución o Empresas, Cargo, Periodo de la Labor)

2007-2008

- ✓ PERITO VALUADOR – Meridian Proyectos
 - Proyecto Camisea II
 - Proyecto Camisea I

2009-2010

- ✓ PERITO AJUSTADOR – Techint:
 - Peritaje de Proyecto Camisea II

2010-2011

- ✓ PERITO VALUADOR – Meridian Proyectos
 - Valuador, Comunidad de Fuerabamba

2012-2014

- ✓ PERITO VALUADOR – Xtratata Tintaya
- ✓ Valuador, Proyecto Xtrata Tintaya – Las Bambas

2014-Actualidad

- ✓ PERITO – Ministerio de Vivienda
 - Tasaciones de caminos, carreteras, predios rurales.

Nombre y Apellidos : **DERQ.P002**

Título : Ingeniero Agrónomo

Estudio Superior : Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica

Perito Adscrito al Ministerio de Vivienda

Otros estudios: I Seminario Nacional de Promoción y Gestión de la Construcción, Investigación y Formulación de Dictámenes en Ingeniería Pericial, Manejo de Estación Total, Fundamentos del Liderazgo para el Desarrollo Nacional, Especialista Profesional en Electroquímica Industrial, Fundamentos de la Topografía Aplicada, Quinto Ciclo culminado de Ingeniería de Minas.

Cargos Profesionales (institución o Empresas, Cargo, Periodo de la Labor)

2007-2009

- ✓ Perito Valuador / Meridian Proyectos
 - Proyecto Camisea II- costa
 - Proyecto Camisea I- Sierra
 - Proyecto Gasoducto Andino del Sur – Costa y sierra.

2010-2020

- ✓ PERITO – Ministerio de Vivienda
 - Tasaciones de caminos, carreteras, predios rurales.

Nombre y Apellidos : **JCVR.P003**

Grado Académico : Ingeniero Agrónomo

Estudio Superior : Universidad Nacional de la Amazonia Peruana

Otros estudios: Internet Aplicado al Trabajo Especializado en Ingeniería, Manejo Forestal Sostenible de la Amazonia, Elaboración de Estudios de Impacto Ambiental, Cultivos Hidropónicos, Avicultura Tropical, Piscicultura Tropical como medio de desarrollo y alternativas de exportación.

Cargos Profesionales (institución o Empresas, Cargo, Periodo de la Labor)

2015 – 2020, actualidad

- ✓ Perito valuador – Meridian Proyectos
 - Valuador, Proyecto Camisea I- 2017
 - Valuador, Proyecto Camisea I - 2017, 2018, 2019, 2020 Comunidades de Chiquintirca y anexos, Vinchos, Comunidad de Retama, Comunidad Pinao Yantapacha, Comunidad de Huaychao, Comunidades del Distrito de Huancano, propietarios privados, etc. Valuador, Hidroeléctrica Ayna.

2013 - 2014

- ✓ Perito ajustador – W. Moller
 - Peritaje de cultivos del Seguro agrícola comercial - Líder departamental Lima (Norte Chico: Huaral, Huacho, Barranca).

2006 - 2012

- ✓ Perito valuador – Meridian Proyectos
 - Valuador, Proyecto Camisea II / A partir de septiembre - 2006, 2007.
 - Valuador – “Peritaje y Valuaciones en Construcciones Rurales, Terrenos de Cultivos y Terrenos Forestales”. Departamento de Ayacucho – 2007, 2008, 2009, 2010.
 - Valuador – Gasoducto Kuntur - 2009
 - Valuador – Minera las Bambas – 2010, 2011, 2012.

Nombre y Apellidos : **JAHM.P004**

Grado Académico : Ingeniero Agrónomo

Estudio Superior : Universidad Nacional San Luis Gonzaga De Ica

Otros estudios: Tasaciones de predios agrícolas, Tasación de maquinarias y equipos, Conocimientos Básicos de computación (Word, Excel, Power Point), Asistencia a Cursos, Congresos en el área Agronómica

Cargos Profesionales (institución o Empresas, Cargo, Proyecto, Periodo de la Labor)

2017 – actualidad

- ✓ Ing. Valuador – Meridian Proyectos
 - Proyecto Gasoducto Ayacucho (Camisea I). Departamento de Ayacucho / Evaluación de daños Fuera del DDV.

2016

- ✓ Ing. Valuador – Meridian Proyectos
 - Proyecto Gasoducto Ayacucho (Camisea I). Departamento de Ayacucho/ Agosto – Setiembre, 2016.

2016

- ✓ ING. VALUADOR – Meridian Proyectos
- Proyecto Loop Costa II (Camisea I) – Etapa final. Departamento de Lima/ junio – julio, 2016.

Nombre y Apellidos : **DMB.P005**

Grado Académico : Ingeniero Agrónomo

Estudio Superior : Universidad Nacional de San Cristobal de Huamanga

Perito Adscrito al Ministerio de Vivienda

Otros estudios: Bachiller en Ingeniería Civil

Cargos Profesionales (institución o Empresas, Cargo, Proyecto, Periodo de la Labor)

2011 – 2012

- ✓ Ing. Valuador – Mineroductos
- Proyecto Las Bambas

2010

- ✓ Jefe Proyectos – Meridian Proyectos
- Proyecto Levantamiento topográfico, censo, catastro y valorización en Las Bambas.

2007-2009

- ✓ Ing. Valuador – Meridian Proyectos:
- Proyecto (Camisea II)

Abogados:

RUAH.A001. Abogado especializado en Negociación y solución de conflictos, adquisición y saneamiento de tierras y derecho empresarial. Ha participado en el Proyecto Camisea I, como asesor legal en la elaboración de expedientes de tasación y en procesos de negociación en empresas del sector y por estudios de abogados.

AMH.A002. Abogado especializado en Negociación y solución de conflictos. Ha participado en el Proyecto Camisea I, como asesor legal en la elaboración de expedientes de tasación y en procesos de negociación en empresas del sector y por estudios de abogados.

JC.A003. Abogado que ha participado como supervisor de Negociación de servidumbres por gasoductos en el proyecto Camisea II. Cuenta con amplia practica en los sectores energía, minería, regulación y energía.

Personas con competencia en la materia

LTC.PC001. Destacado profesional, con más de 30 años de experiencia en desarrollo rural, gestión social, sostenibilidad, negociaciones, relaciones institucionales, resolución de conflictos, reasentamientos y adquisiciones de tierras, entre otros; quien ha participado como gerente social en diversos proyectos gasíferos en Perú, Bolivia y Brasil.

JABR.A002. Profesional dedicado a las tasaciones, con título de Ingeniero Agrónomo, trabajó en la Dirección de tasaciones, Dirección General de Reforma Agraria, Ministerio de Agricultura, Consejo Nacional de Tasaciones: Es Miembro Vitalicio del Cuerpo Técnico de Tasaciones, ex miembro del Consejo Directivo del Cuerpo Técnico de Tasaciones y ex Gerente del Cuerpo Técnico de Tasaciones.

Representante de la empresa

Nombre y Apellidos : **EPR.R001(EGIDIO PEIXOTO RODRIGUEZ)**

Estudio Superior/ grado académico:

Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas/ Maestro en Derecho de Empresa

Universidad Ricardo Palma / Maestro en Administración de Negocios - MBA

Universidad del Pacifico/ Magister en Dirección de Personas

Universidad del desarrollo-Chile/ Magister en Desarrollo Organizacional

Universidad Nacional de la Amazonia Peruana /Ingeniero Agrónomo

Cargos Profesionales (institución o Empresas, Cargo, Periodo de la Labor)

2008 - Actualidad

✓ Gerente de Proyectos – Meridian Proyectos:

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

- Proyecto Camisea I- Trabajos de levantamiento topográfico de áreas afectadas y valorización comercial por usos, daños y perjuicios en 107 Km de la traza / Levantamiento Topográfico y Evaluación, Valorización de afectaciones ocasionadas por el proceso de Construcción de Campamentos – Botaderos y Centros de acopio para el Loop Selva / Contratación de Servicios de Levantamiento topográfico y valorización de daños (STD – 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016) / Levantamiento topográfico, evaluación y valorización de daños - Loop Costa II etapa inicial y etapa final / Levantamiento topográfico, evaluación y valorización de daños – Gasoducto Ayacucho – etapa final.
- Proyecto Camisea II – Gasoducto Perú LNG - Levantamiento Topográfico y Valorización Comercial de predios rústicos afectados por el trazo del gasoducto Perú Lng / Establecimiento de 350 Puntos de Control GPS a lo largo de 402 Km de línea del Gasoducto (Camisea II). en los departamentos de Ayacucho, Huancavelica, Ica y Lima.
- Proyecto Gasoducto Sur Andino – KUNTUR/ODEBRECHT - Trabajos de levantamiento topográfico, identificación y empadronamiento de predios afectados 1085 Km de la traza del Gasoducto Andino del Sur.
- Proyecto Las Bambas – Xstrata Las Bambas - Proyecto de Censo Demográfico y Socio Económico de la Población: Catastro y Valorización de viviendas y cercos ubicados en la Comunidad de Fuerabamba.
- Otros proyectos con empresas como: Cosapi, HMV Ingenieros, Edegel, ODEBRECHT, etc.

2007

- ✓ Ingeniero Valuador / Gerente de Proyectos – Meridian Proyectos:
 - Gerente de Proyecto, Proyecto Camisea II / A partir de septiembre 2007.
 - Valuador – “Peritaje y Valuaciones en Construcciones Rurales, Terrenos de Cultivos y Terrenos Forestales”. Departamento de Ayacucho.

2006

- ✓ Ingeniero Valuador – Meridian Proyectos:
 - Valuador – “Peritaje y Valuaciones en Construcciones Rurales y Terrenos de Cultivos”. Departamento de Ayacucho.

Anexo N° 4. Instrumento de investigación

GUIA DE ENTREVISTAS

Diseñado por: Egidio Peixoto Rodriguez

Asesor: Eduardo José Bocanegra Alegría

I. Título de la Investigación:

“ANÁLISIS DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES EN APLICACIÓN
A TASACIONES DE SERVIDUMBRES POR GASODUCTOS Y
RECOMENDACIONES DE MEJORA - MERIDIAN PROYECTOS, 2021”

II. Datos Generales:

Apellidos y nombres:

Profesión:

III. Cuestionario relacionado a la investigación:

GUÍA DE ENTREVISTA A PERITOS, ABOGADOS Y PROFESIONALES
COMPETENTES

1. Objetivo específico N° 1: Identificar cuál es el análisis del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos, 2021.

Preguntas:

- d. ¿Considera que el Reglamento Nacional de Tasaciones es adecuado para realizar tasaciones por servidumbres de gasoductos?
- e. En su experiencia ¿cuáles son los principales problemas sobre el Reglamento Nacional de Tasaciones en relación a servidumbre de gasoductos?

- f. Considera ¿que el Reglamento Nacional de Tasaciones en relación a servidumbre de gasoductos debería ser mejorado?
2. **Objetivo específico N° 2: Identificar las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones en aplicación a tasaciones de servidumbre por gasoductos en el Perú, por profesionales especializados vinculados a la empresa Meridian Proyectos, 2021**

Preguntas:

- d. ¿Cuáles serían sus recomendaciones para mejorar el Reglamento Nacional de Tasaciones, en lo concerniente a Tasación de Servidumbres de gasoductos?
- e. ¿Qué artículos del Reglamento Nacional de Tasaciones deberían modificarse?
- f. En relación a incorporar un artículo para tasación de servidumbres por gasoductos en el Reglamento Nacional de Tasaciones ¿Cuáles serían las razones para que sea solo por gasoductos y no incluir mineroductos y/o oleoductos?

GUÍA DE ENTREVISTA AL REPRESENTANTE DE LA EMPRESA

3. **Objetivo específico N° 3: Identificar cual es el análisis de las recomendaciones de mejora del Reglamento Nacional de Tasaciones y sugerencias adicionales tasación de servidumbre por gasoductos en el Perú, por parte del representante de la empresa Meridian Proyectos, 2021.**

Preguntas:

- c. Después de haber analizado las recomendaciones planteadas por los peritos y los abogados en representación de la empresa ¿Cuál es su apreciación sobre las recomendaciones?

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

d. ¿Cuáles serían sus recomendaciones adicionales o complementarias?

Anexo 5. Documentos relacionados a la validación del instrumento

Validación de la guía de entrevista

I. Datos Generales

1.1 Apellidos y Nombres: Guevara Flores, Ernesto
 1.2 Cargo e institución donde labora: Mg. Docente UNFV y UNMSM
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
 1.4 Autor(a) del instrumento: Egidio Peixoto

II. Aspecto de Validación:

Criterios	Indicadores	Inaceptable					Medianamente aceptable					Aceptable			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
Clara	Esta formulado con lenguaje comprensible											X			
Precisión	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación												X		
Organización	Existe una organización lógica													X	
Concordancia con el lenguaje del entrevistado	Se respaldan los fundamentos científicos											X			

III. Evaluación general de la guía de entrevista

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

IV. Promedio de Valoración

95

Lima 27 de marzo de 2021



FIRMA DEL JUEZ

Mg. Ernesto Guevara Flores
 DNI 06776590
 Cod. Doc. UNMSM 0A5390



Validación de la guía de entrevista

I. Datos Generales

1.1 Apellidos y Nombres: Mg. Sánchez Villena, Raúl Gustavo

1.2 Cargo e institución donde labora: Independiente

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **GUIA DE ENTREVISTAS**

1.4 Autor(a) del instrumento: Egidio Peixoto Rodriguez

II. Aspecto de Validación:

Criterios	Indicadores	Inaceptable					Medianamente aceptable				Aceptable			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
Clara	Esta formulado con lenguaje comprensible										X			
Precisión	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación												X	
Organización	Existe una organización lógica											X		
Concordancia con el lenguaje del entrevistado	Se respaldan los fundamentos científicos											X		

III. Evaluación general de la guía de entrevista

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

IV. Promedio de Valoración

Lima, 29 de marzo del 2021


FIRMA DEL JUEZ

Anexo 6. Informe de persona competente

El informe líneas abajo presenta únicamente adecuación en formato y presentación.

Al: Ing. Egidio Peixoto

Del: Ing. Juan Alberto Bellido Ramírez

Asunto: Opinión técnica solicitada por el Ing. Egidio Peixoto, referente a la Tasación de Servidumbres para gasoductos, según el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19-07-2016

Fecha: Lima, 14 de abril del 2021

.....

Con respecto a la Tasación de Servidumbres para gasoductos, según el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19-07-2016, informo lo siguiente:

1.0 OBJETO DEL PRESENTE INFORME

El Ing. Egidio Peixoto, funcionario de la Empresa Meridian Proyectos, que se dedica entre otras actividades, a la “Valorización de Servidumbres para la instalación de gasoductos”, me ha solicitado “Opinión Técnica” respecto a un estudio que está realizando, referido a las normas para valorizar las servidumbres, las construcciones y las plantaciones ubicadas en la franja de terreno asignada para dicho fin.

Las normas oficiales para valorizar las servidumbres, están contenidas en el REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES aprobado por RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19-07-2016.

El citado profesional tiene amplia experiencia en el campo de las valuaciones, por haber realizado muchas tasaciones, y además por que ha coordinado y supervisado el trabajo de otros peritos tasadores en la empresa que trabaja.

En resumen, se desea saber, si el actual REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES, contiene todos los criterios técnicos necesarios para practicar correctamente la tasación de una servidumbre para la instalación de un gasoducto.

Para responder a la pregunta del acápite anterior, el citado Ingeniero ha entrevistado a Ingenieros, abogados y ex directivo de empresa usuaria.

2.0 BREVE HISTORIA DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

Con fecha 13 de diciembre de 1,889, el presidente del Perú, Mariscal Andrés Avelino Cáceres, promulgó la ley de creación del CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ; convirtiéndose dicha Institución en la primera en su género en América.

Años después se crea la UNIÓN PANAMERICANA DE VALUACIÓN, la cual asume como su aniversario el 13 de diciembre, en homenaje al CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ.

A comienzos del siglo pasado el gobierno aprobó el REGLAMENTO GENERAL DE TASACIONES DEL PERÚ, a propuesta del Cuerpo Técnico de Tasaciones.

Por Decreto Supremo 287-68-HC de fecha 9 de agosto de 1,968, se creó el CONSEJO NACIONAL DE TASACIONES, con la finalidad de aprobar “Normas para formular los Aranceles Rústicos y Urbanos, y los Reglamentos de tasación. Posteriormente también se le confirió la atribución de formular los Aranceles, las Normas y los Reglamentos de tasaciones.

En el año 1,972, el CONSEJO NACIONAL DE TASACIONES, actualizó parcialmente el REGLAMENTO GENERAL DE TASACIONES DEL PERÚ, y posteriormente aprobó un nuevo documento, al que se denominó REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES, al que se ha venido actualizando en varias oportunidades, y es el que se encuentra vigente, aprobado por RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 172-2016-VIVIENDA, de fecha 19-07-2016, Este documento, posteriormente ha sido parcialmente actualizado.

3.0 OPINIONES RECIBIDAS DE LOS ENTREVISTADOS CON RESPECTO A LA IDONEIDAD DEL ACTUAL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES, EN LA VALUACIÓN DE SERVIDUMBRES PARA GASODUCTOS.

El Ing. Egidio Peixoto, ha formulado preguntas a profesionales involucrados en el tema - Peritos tasadores y abogados-, respecto a la idoneidad del actual Reglamento Nacional de Tasaciones, en la valuación de servidumbres para gasoductos; habiendo recibido diferentes opiniones, las mismas que en forma resumida se analizan en el presente informe.

Se obtuvieron las opiniones siguientes:

El RNT, no desarrolla en forma completa los criterios técnicos, que permitan una evaluación correcta de los componentes de la valuación; es decir, en algunos casos existen artículos que hacen un desarrollo en forma clara y completa, y en otros casos, no se han desarrollado los criterios, o se han efectuado sin la debida claridad.

El procedimiento para la tasación de Servidumbre, tal como está establecido en los artículos 108, 109, 110 y 111 del RNT es muy general por pretender ser de aplicación a diferentes proyectos que pueden hacer uso de servidumbres, por lo que dejaría mucho a criterio de los peritos.

El artículo 110 del RNT indica que la tasación de la servidumbre se determina aplicando la formula indicada en el artículo 111 que es para establecer el valor del usufructo, dejando así abierta la posibilidad de cuestionamientos.

El artículo 108 del RNT indica que en la tasación de servidumbre y usufructo el perito puede utilizar procedimientos de tasación directo o indirecto debidamente sustentado, los

peritos quedan con amplia libertad, por lo que, para un mismo predio sirviente, bajo las mismas concesión para gasoducto, dos profesionales podrían llegar a valores diferentes.

Debería desarrollarse criterios específicos en la valuación de servidumbres para gasoductos.

El Reglamento indica que su aplicación es facultativa para el sector privado, por lo cual algunos peritos lo aplican y otros no.

Hay muchos criterios en el RNT, que no están regulados o estandarizados, por lo que se ha tenido que recurrir a diferentes técnicas para encontrar un valor objetivo para las tasaciones. Esto conlleva el problema de que con el tiempo se han venido aplicando diferentes criterios para tasar; esta falta de estandarización del RNT, lo ha hecho que se convierta en una fuente de conflictos en vez de ser una herramienta que permita superarlos.

El RNT señala aspectos en forma general, dejando a criterio de los peritos muchas variables no señaladas en el reglamento.

En la investigación realizada por el Ing. Egidio Peixoto, se recomienda incorporar en el actual Reglamento Nacional de Tasaciones una sección dedicada a la tasación de Servidumbres para gasoductos; inclusive se propone el texto de algunos artículos.

4.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL INFORMANTE

1. CONCLUSIONES

Después de efectuar un estudio de la parte correspondiente a la tasación de servidumbres del REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES, y el análisis realizado por el Ing. Egidio Peixoto, he llegado a las siguientes conclusiones:

Todas las observaciones encontradas en el estudio realizado por el Ing. Egidio Peixoto sobre el REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES, son reales, y tienen la opinión técnica de profesionales dedicados a la Ingeniería de Valuaciones.

La propuesta para que se incorpore REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES, un Título especial referido a la tasación de Servidumbres para Gasoductos, la considero pertinente.

El REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES, es un documento que no puede abarcar todo el ámbito referido al valor de los diferentes bienes que existen en un país; es prácticamente imposible.

2. RECOMENDACIONES

A medida que transcurre el tiempo, se hará más necesario ampliar las redes de distribución de gas, lo cual obligará a nuestro país a construir gasoductos a nivel nacional, y ello implica la necesidad de valorizar los terrenos necesarios para implantar las servidumbres correspondientes.

Llegado el momento, la adquisición de terrenos para la implantación de servidumbres, será de necesidad pública, por lo cual se requiere contar con criterios de tasación correctamente elaborados y específicos para los fines requeridos.

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

En consecuencia, se recomienda solicitar al Ministerio de Vivienda, la formulación de un Reglamento de Tasaciones, para valorizar Servidumbres, para Gasoductos, Mineroductos, Oleoductos, Carreteras, Líneas de transmisión eléctrica, etc.

La elaboración del Reglamento propuesto, implica la participación de un equipo de profesionales de diferentes especialidades, debiendo intervenir, Ingenieros Tasadores y además profesionales relacionados con la construcción y mantenimiento de Gasoductos, Mineroductos, Oleoductos, Carreteras, Líneas de transmisión eléctrica, etc.

Dada la magnitud de la propuesta se recomienda comenzar con la formulación del Reglamento de Tasación de Servidumbres para Gasoductos.

CURRICULUM VITAE ING° JUAN ALBERTO BELLIDO RAMÍREZ

- A) TITULO: Ing° Agrónomo, Universidad Nacional Agraria, La Molina
Promoción 1,963.
- B) TRABAJOS EN INGENIERÍA DE VALUACIONES.
1,969 a 1,971: Dirección de tasaciones, Dirección General de Reforma Agraria,
Ministerio de Agricultura.
1,972 a 1,991: Consejo Nacional de Tasaciones:
Cargos desempeñados:
Hasta 1,987: Director General de Normas y Reglamento
De 1, 987 a 1,992: Jefe de la Institución.
Miembro Vitalicio del Cuerpo Técnico de Tasaciones.
Ex Miembro del Consejo Directivo del Cuerpo Técnico de Tasaciones.
Ex Gerente del Cuerpo Técnico de Tasaciones.

Lima, 14 de abril del 2021

Anexo 7. Protocolo de consentimiento informado

PROTOCOLO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA ENTREVISTAS

Estimado/a participante,

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

Le pedimos su apoyo en la realización de una investigación conducida por Egidio Peixoto Rodríguez, estudiante de la Carrera de Derecho de la Facultad de derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada del Norte, asesorada por el docente Mg. Eduardo José Bocanegra Alegría. La investigación, denominada “Análisis del reglamento nacional de tasaciones en aplicación a tasación de servidumbre por gasoductos y propuesta de mejora – Empresa Meridian Proyectos”, tiene como propósito Analizar el Reglamento Nacional de Tasaciones sobre la tasación de servidumbres por gasoductos en el Perú y desarrollar una propuesta de mejora.

Si estuviera en desacuerdo de participar, indicar respondiendo el presente email, en el mismo deberá indicar si prefiere la no confidencialidad de sus datos personales.

Atentamente,

El investigador