



Lima, 01 de junio de 2017

Señores:

PROVIAS NACIONAL

Jr. Zorritos N° 1203 Edificio Circular

Cercado de Lima.-

Atención: **Procuraduría Pública del Ministerio de Transportes y
Comunicaciones**

Referencia: **Arbitraje: Provías Nacional con el señor Mario Alberto García
Quijano-Predio Propiedad**

Asunto: **Notifica Resolución N° 38 que contiene laudo arbitral**

De mi especial consideración:

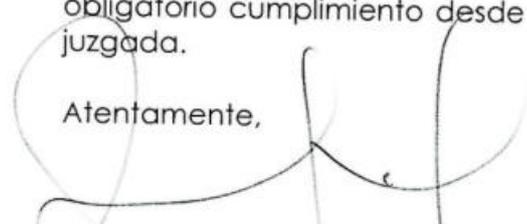
Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación al proceso arbitral de la referencia en el que se ha designado al Tribunal Arbitral conformado por el doctor Juan Manuel Revoredo Lituma, en calidad de Presidente del Tribunal Arbitral y los doctores Waldir Emiliano Sánchez Rangel y Víctor Huayama Castillo, en calidad de árbitros, para que se encarguen de resolver la controversia surgida entre el señor Mario Alberto García Quijano con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – Provías Nacional.

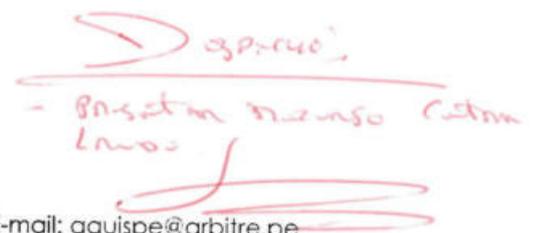
Sobre el particular, dentro el plazo ampliado mediante Resolución N° 38, el 31 de mayo de 2017 se ha emitido el Laudo Arbitral resolviendo las pretensiones presentadas por ustedes al proceso.

En tal sentido, **con la presente les notifico el Laudo Arbitral de fecha 31 de mayo de 2017, que consta de 53 folios.**

De conformidad con lo estipulado por las partes y en mérito del artículo 57 del Decreto Legislativo N° 1071 que regula el Arbitraje, el Laudo de Conciencia que ha dictado el Tribunal Arbitral es definitivo, inapelable y de obligatorio cumplimiento desde su notificación y produce efectos de cosa juzgada.

Atentamente,


C. ANTONELLA QUISPE VALENZUELA
Secretaria Arbitral
Arbitre Soluciones Arbitrales


- Basatin Manso Castro
Lima

LAUDO DE DERECHO

Laudo de Derecho que en la controversia surgida entre el Sr. Mario Alberto García Quijano con PROVÍAS Nacional – Ministerio de Transportes y Comunicaciones dicta el Tribunal Arbitral conformado por los señores Juan Manuel Revoredo Lituma, Waldir Emiliano Sánchez Rangel y Víctor Manuel Huayama Castillo

Sujeto pasivo de la expropiación: Sr. Mario Alberto García Quijano (en lo sucesivo, el Señor García, el Posesionario o el Afectado)

Sujeto activo de la expropiación: PROVIAS Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (en lo sucesivo, MTC-PROVÍAS Nacional)

Resolución que aprueba la expropiación: Resolución Ministerial N° 562-2015-MTC/01.02

Secretaría Arbitral: Arbitre Soluciones Arbitrales SRL. Sra. Antonella Quispe Valenzuela

N° de Folios: 53

Resolución N° 38

En Piura, a los 31 días del mes de mayo del 2017, realizadas las actuaciones arbitrales de conformidad con la ley y las normas establecidas por las partes,

actuadas las pruebas, escuchados los argumentos sometidos a su consideración y deliberado en torno a las pretensiones planteadas en la demanda y contestación de la demanda, el Tribunal Arbitral dicta el presente Laudo de Derecho.

I. ANTECEDENTES

- 1.1. El 22 de mayo de 2013, se publicó en el diario oficial El Peruano la Ley N° 30025 "*Ley que facilita la Adquisición, Expropiación y Posesión de Bienes Inmuebles para Obras de Infraestructura y Declara de Necesidad Pública la Adquisición o Expropiación de Bienes Inmuebles afectados para la Ejecución de Diversas Obras de Infraestructura*". En su quinta disposición complementaria final se declaró de necesidad pública la ejecución de las obras de infraestructura de interés nacional y de gran envergadura, señaladas en dicha disposición y, en consecuencia, se autorizó la expropiación de los bienes inmuebles que resulten necesarios para tales fines. Dentro del listado de las obras que comprenden la ejecución de la infraestructura vial se encuentra "*Autopista de Sol (Trujillo-Chiclayo-Piura- Sullana)*".
- 1.2. El Sr. Mario Alberto García Quijano es propietario del predio ubicado en el Sector Coscomba, Progresiva KM 1001+ 149 al 1001 + 316, lado derecho/ izquierdo, distrito, provincia y departamento de Piura, identificado con Código PAS-EV01-COS-005, con un área total de terreno de 10,100.00 m² (en adelante, nos referiremos a este inmueble como el "Predio 2").
- 1.3. El 21 de agosto del 2015, las partes celebraron la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral conviniendo lo siguiente:
 - (i) En el acápite "II" se señaló, respecto del Predio en Propiedad (Predio 2), que EL PROPIETARIO viene ubicándose en el Sector Coscomba, Progresiva KM 1001+ 149 al 1001-316, lado derecho/ izquierdo, distrito, provincia y departamento de Piura con un área total de terreno de 10,100.00m², siendo que el MTC-PROVÍAS Nacional requiere un área afectada directa del terreno de 9,958.16m² y un área afectada indirectamente de terreno de 128.28m², haciendo un área afectada total de 10,100.00m², dicho predio se encuentra identificado con Código N° PAS-EV01-COS-005, conforme al plano 2 que forma parte del acuerdo.

- (ii) El Sr. García declaró que no existe proceso judicial en que se discuta la propiedad y/o posesión del Predio. Por su parte, el MTC-PROVIAS Nacional expresó que requiere la liberación de los frentes de trabajo necesario para la construcción de la obra "Construcción de la Vía de Evitamiento Piura Sub Tramo Piura-Sullana de la Autopista el Sol" (en adelante, LA OBRA). Para ello solicitó liberar el área afectada de 10,100.00m², pagando el justiprecio calculado por la Dirección de Construcción de la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, la Dirección de Construcción).
- (iii) El monto de tasación determinado por la Dirección de Construcción asciende a S/.433,749.40, monto que incluye el valor del terreno, valor de edificaciones, de las obras complementarias, y valor de plantaciones. Al respecto, el Sr. García declaró su oposición total a la valorización antes mencionada y manifestó su rechazo a la oferta vía trato directo de reconocimiento, solicitando se inicie un proceso arbitral en donde pueda discutir una mejor valorización que a su entender correspondería, pedido que fue aceptado por el MTC-PROVIAS Nacional.
- (iv) Ante ello, el Sr. García se comprometió a la entrega inmediata de las partes necesarias para la construcción de la infraestructura, conforme a las coordinaciones que lleve adelante con el MTC-PROVIAS Nacional.
- (v) Asimismo, se pactó que después de recibido el predio y antes de iniciarse la ejecución de cualquier obra para la carretera, el MTC-PROVIAS Nacional se comprometió a efectuar un nuevo peritaje sobre el Predio 2, debiendo contratar para ello a un ingeniero con la especialización necesaria conforme a la información que pueda brindar la Universidad de Piura o la Universidad Nacional de Piura. Asimismo, se dispuso que bastaría el inicio del levantamiento de información para que el MTC-PROVIAS Nacional pueda disponer del Predio 2, quedando ambas partes a la espera final del dictamen que se emita el cual sería puesto en conocimiento del Tribunal Arbitral para su valoración.
- (vi) Así también, las partes señalaron que las controversias surgidas respecto de la valoración de las mejoras se resolverían mediante arbitraje a cargo de un Tribunal Arbitral, en el que cada parte designará a un árbitro. Consentidas las designaciones de los árbitros, ambos de mutuo acuerdo designarán al Presidente del Tribunal Arbitral.

- 1.4. En virtud de lo previsto en la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral, cada una de las partes designó a su árbitro y los mismos designaron al presidente del Tribunal Arbitral. En ese sentido constituido el Tribunal Arbitral, el 17 de septiembre de 2015, en la oficina ubicada en Calle La Libertad N° 875, Piura – “Hotel Los Portales”, el Tribunal Arbitral conformado por los señores Juan Manuel Revoredo Lituma, Víctor Manuel Huayama Castillo y Waldir Emiliano Sánchez Rangel, y los representantes de ambas partes, participaron en la Audiencia de Instalación de Tribunal Arbitral, ratificando los árbitros la aceptación del encargo y, señalando que no tienen ninguna incompatibilidad ni compromiso alguno con las partes; asimismo, se obligaron a desempeñar con imparcialidad y probidad la labor encomendada; ante ello, las partes asistentes expresaron su conformidad con las designaciones realizadas.
- 1.5. En esta Audiencia, a la que en lo sucesivo nos referiremos como el “Acta de Instalación”, el Tribunal Arbitral fijó las reglas de este arbitraje estableciendo que es uno Ad Hoc, Nacional y de Conciencia.
- 1.6. Así también, en dicha Audiencia, el Tribunal Arbitral encargó la Secretaría del proceso a Arbitre Soluciones Arbitrales SRL, quien a su vez, designó como abogada a cargo a la señorita Carmen Antonella Quispe Valenzuela, identificada con Registro CAL N° 54863, estableciendo como lugar del arbitraje la ciudad de Piura, fijando mesa de partes en la Av. Grau N° 1090, 4to piso, Piura; y la oficina ubicada en calle Río de la Plata N° 167, Oficina 102, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
- 1.7. En la instalación se estableció que ambas partes presentarían sus demandas dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la instalación, plazo dentro del cual también presentarían sus respectivas contestaciones de demanda.

II. LO ACTUADO EN EL PROCESO

- 2.1. El 24 de setiembre de 2015, el MTC-PROVÍAS Nacional presentó su demanda pretendiendo lo siguiente:

«Primera Pretensión Principal: *El Tribunal Arbitral declare al Ministerio de Transportes y Comunicaciones - Provías Nacional propietario por expropiación del bien inmueble ubicado en el sector Coscomba, Progresiva Km. 1001+149 al 1001+316, lado derecho/izquierdo; distrito, provincia y departamento de Piura, identificado con Código N° PAS-EV01-COS-005, con un área total de terreno de 10,100 m² y un área afectada directa de terreno de 9,958.16 m² y un área afectada indirecta de terreno de 128.28 m² conforme al plano que se adjunta al presente escrito de demanda. Este bien inmueble fue autorizado a expropiar por la Ley N° 30025 "Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura" y declaró de necesidad pública la ejecución de la Carretera Autopista del Sol (Trujillo – Chiclayo – Piura – Sullana), estableciéndose que el valor de la indemnización justipreciada asciende a la suma de S/. 456,496.87 (Cuatrocientos Cincuenta y Seis Mil Cuatrocientos Noventa y Seis con 87/100 Nuevos Soles), de acuerdo a la tasación visada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.*

Segunda Pretensión Principal: *El Tribunal Arbitral ordene que el Laudo Arbitral que se emita será título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - Provías Nacional, como sujeto activo de la expropiación».*

- 2.2. Por su parte, el señor García con fecha 25 de septiembre de 2015 presentó su demanda, pretendiendo lo siguiente:

«PRIMERA PRETENSION.-

Disponer a la demandada el PAGO por concepto de Expropiación del predio, ubicado en el Sector Coscomba, Progresiva Kilometro 1001 + 149 al 1001 + 316 lado derecho /izquierdo Piura con un ÁREA total de terreno EXPROPIADO de 10,100.00 M2, identificado con código N° PAS-EV01-COS-005, y que corresponde al pago en efectivo de la indemnización justipreciada; comprende el valor de tasación comercial debidamente actualizado del bien que se expropia, ascendente al importe de UN MILLON TRESCIENTOS TRECE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (U\$ 1,313,000), la misma que dirijo

contra PROVIAS NACIONAL del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, en la representación de la persona a quien corresponda.

SEGUNDA PRETENSION.-

El pago por Lucro Cesante y Daño Emergente, conceptos y montos que serán señalados y determinados previa pericia y evaluación del perito de parte; conforme al acuerdo señalado en la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral, precisando que deberá ser designado en una lista remitida por la Universidad de Piura; indicando al pago de los respectivos intereses legales generados, y que comprende la liquidación total y principal, hasta la fecha de su efectivo pago a nuestro favor, condenando a la demandada asuma el pago de los costos y costas y los que se genere en el futuro, del presente proceso arbitral.

Que con la siguiente base de hechos, comparecemos ante este tribunal de arbitraje AD HOC y como más procedente sea en derecho, expongo.

TERCERA PRETENSION.-

Que se haga efectiva la penalidad acordada en el numeral 5) del acuerdo arbitral respecto del predio en Propiedad (PREDIO 2), firmado ante notario público, el 21 de agosto del 2015 en la ciudad de Piura, penalidad pactada en caso no se cumpliera con el pago de la suma de S/. 456, 496.87, monto resultante de la tasación efectuada por la DNC, considerado como adelanto o parte de pago de lo que finalmente decida el tribunal arbitral.

Precisando que la fecha pactada para dicho pago ha sido el 10 de Setiembre del año 2015, plazo que la demandada no ha cumplido hasta la actualidad, por lo que dicha penalidad deberá ser contabilizado al día siguiente de su vencimiento, esto es un monto diario de MIL QUINIENTOS NUEVOS SOLES (S/. 1,500.00) por concepto de penalidad ante el no cumplimiento señalado en el Acuerdo Arbitral, generando en el demandante un perjuicio económico durante todo este tiempo».

- 2.3. Ambas demandas fueron admitidas mediante la Resolución N° 2, dictada el 2 de octubre del 2015, corriendo traslado de ellas a su contraparte para que el plazo de cinco días manifieste lo

conveniente a su derecho. El 15 de octubre del 2015 las partes contestaron las demandas respectivamente.

- 2.4. Mediante escrito del 28 de octubre de 2015, el MTC-PROVÍAS Nacional presentó la pericia realizada por la Universidad de Piura sobre el Predio 2 y el Acta de Constatación Notarial efectuada por la Notaría Pública de Piura Amarilis Ramírez Carranza. Sobre el particular, el 19 y 20 de noviembre de 2015 el MTC-PROVÍAS Nacional y el señor García, respectivamente observaron la pericia presentada por la Universidad de Piura.
- 2.5. Mediante Resolución N° 6 de fecha 29 de diciembre de 2015 se amplió el plazo del proceso en dos meses adicionales, contados a partir de finalizado el primer plazo de cuatro meses dispuesto en el Acta de Instalación, esto es el 17 de enero de 2016.
- 2.6. Con fecha 14 de enero de 2016, la Universidad de Piura se pronunció respecto de las observaciones efectuadas por las partes a la pericia presentada.
- 2.7. Mediante Resolución N° 9 de fecha 11 de marzo de 2016 se ordenó la realización de una Inspección en el predio materia de expropiación con la participación de ambas partes, para el día viernes 8 de abril de 2016 a las 08:00 horas en el predio del señor Mario Alberto García Quijano y se amplió el plazo del proceso en dos meses adicionales, contados a partir de finalizado el plazo de (02) meses dispuesto en la Resolución N° 6, esto es el 17 de marzo de 2016.
- 2.8. Posteriormente, mediante Resolución N° 10 del 11 de marzo de 2016 se citó a las partes a la Audiencia de Debate Pericial y a la Audiencia de Informes Orales a las 10:00 y 14:30 horas, respectivamente en la Calle La Libertad N° 875, "Hotel Los Portales" – Piura, otorgando a las partes el plazo de tres días hábiles para que presenten sus alegatos.
- 2.9. El 16 y 18 de marzo de 2016, el MTC-PROVÍAS Nacional y el señor García presentaron sus alegatos escritos.
- 2.10. Mediante Resolución N° 12 de fecha 28 de marzo de 2016 se reprogramó la Audiencia de Debate Pericial e Informes Orales para el 18 de abril de 2016 a las 10:00 y 14:30 horas, respectivamente. Asimismo, mediante Resolución N° 13 de fecha 6 de abril de 2016,

se reprogramó la Inspección para el 18 de abril de 2016 a las 08:00 horas en el predio del señor García.

- 2.11. Posteriormente, mediante Resolución N° 14 de fecha 12 de abril de 2016 se reprogramó la Inspección para el día 18 de abril de 2016 a las 10:00 horas, asimismo, se reprogramó la Audiencia de Debate Pericial para el 18 de abril de 2016 a las 11:30 horas.
- 2.12. El 18 de abril de 2016 se llevó a cabo la inspección en el inmueble afectado por la expropiación, en presencia del Tribunal Arbitral y de las partes, tal y conforme consta en el acta, las fotografías y el video de dicha diligencia.
- 2.13. Asimismo, el 18 de abril de 2016 se llevó a cabo la Audiencia de Debate Pericial contando con la presencia del Tribunal Arbitral, de las partes, y de la Universidad de Piura, y de los peritos encargados de la tasación efectuada por la Dirección de Construcción los señores Manuel Antonio Carrasco Angulo, Remigio Morales Vila, Juan Imán Sosa y la abogada Aisa Martínez Sotomayor. En dicha diligencia se otorgó a la Universidad de Piura diez días hábiles para que precise su dictamen pericial.
- 2.14. Mediante Resolución N° 17 de fecha 25 de abril de 2016 se amplió el plazo del proceso en dos meses adicionales, contados a partir de finalizado el plazo de dos meses dispuesto en la Resolución N° 9, esto es el 17 de mayo de 2016.
- 2.15. El 2 de mayo de 2016 la Universidad de Piura se pronunció respecto a las observaciones efectuadas en la Audiencia de Debate Pericial, asimismo, el 08 de junio de 2016 amplió el levantamiento de observaciones.
- 2.16. Ante ello, el 09 y 14 de junio de 2016, respectivamente, el señor García y el MTC-PROVÍAS Nacional se pronunciaron respecto a lo señalado por la Universidad de Piura.
- 2.17. El 24 de junio de 2016, el señor García solicitó se requiera al MTC-PROVÍAS Nacional para que solicite a la Universidad de Piura el Informe Pericial Financiero, con lo que señala que sustentaría su segundo pretensión demandada referente al pago por lucro cesante y daño emergente. Ante ello, con Resolución N° 22 de fecha 10 de agosto de 2016 se desestimó el pedido efectuado por el señor García, otorgándose al señor García, en caso de tener interés, el

plazo final de diez días hábiles para que presente su pericia financiera.

- 2.18. Mediante Resolución N° 21 de fecha 05 de julio de 2016, se amplió el plazo del proceso en tres meses adicionales, contados a partir de finalizado el plazo de dos meses dispuesto en la Resolución N° 9, esto es el 17 de julio de 2016.
- 2.19. Mediante Resolución N° 25 de fecha 27 de setiembre de 2016 se amplió el plazo del proceso en tres (03) meses adicionales, contados a partir de finalizado el plazo de tres (03) meses dispuesto en la Resolución N° 21, esto es el 17 de octubre de 2016.
- 2.20. Con fecha 29 de setiembre de 2016 el señor García presentó su pericia financiera, la cual fue puesta en conocimiento del MTC-PROVÍAS Nacional para que se pronuncie al respecto por el plazo de 35 días hábiles.
- 2.21. Mediante Resolución N° 28 de fecha 21 de noviembre de 2016 se ordenó la actuación de una pericia de oficio con el objeto de determinar el valor comercial del Predio 2, lo cual incluye el valor del terreno, el valor de las edificaciones, de las obras complementarias y las plantaciones; así como determinar el valor del perjuicio económico comprendido por el daño emergente y el lucro cesante generado por la expropiación del Predio 2. Para la realización de la pericia de oficio se designó al ingeniero Carrasco Vásquez.
- 2.22. Mediante Resolución N° 30 de fecha 29 de noviembre de 2016, se amplió el plazo del proceso en dos meses adicionales, contados a partir de finalizado el plazo de tres meses dispuesto en la Resolución N° 25, esto es el 17 de enero de 2017, dejándose constancia que el Tribunal Arbitral, en ejercicio de sus potestades, podrá continuar prorrogando el plazo de duración del arbitraje en tanto que existan razones fundadas que así lo ameriten.
- 2.23. El 9 de diciembre de 2016 el MTC-PROVÍAS Nacional absolvió la pericia financiera presentada por el señor García, conforme a lo argumentado en dicho escrito.
- 2.24. El 3 de enero de 2017 el perito de oficio, ingeniero Carrasco Vásquez presentó su Informe Pericial, por lo que mediante Resolución N° 33 del 5 de enero de 2017 se puso en conocimiento de las partes para que en el plazo de diez días manifiesten lo

conveniente a su derecho. Sobre el particular, el señor García se pronunció al respecto mediante escrito del 24 de enero de 2017.

- 2.25. Mediante Resolución N° 34 de fecha 02 de febrero de 2017 se citó a las partes y al perito Oscar Vicente Carrasco Vásquez a la Audiencia de Pruebas, para el día 27 de febrero de 2017 a las 10:00 horas en la sede arbitral ubicada en las oficinas ubicadas en la Calle La Libertad N° 875, "Hotel Los Portales" – Piura, a fin de que el referido profesional sustente su Informe Pericial, dejándose constancia que las partes podrían exponer sus posiciones respecto al dictamen pericial elaborado.
- 2.26. El 27 de febrero del 2017 se llevó a cabo la audiencia de pruebas en la que el perito de oficio, el ingeniero Carrasco Vásquez sustentó su dictamen y las partes expresaron sus comentarios. En dicha audiencia se requirió al perito para que en el plazo de tres días hábiles de realizada la citada audiencia cumpla con lo siguiente:
1. Determinar qué artículos del Reglamento Nacional de Tasaciones utilizó para emitir su dictamen pericial
 2. Ampliar su dictamen explicando el método, el criterio y la forma de cálculo que le ha permitido determinar que el Valor Unitario redondeado de los 3 predios de residencia densidad media es de U\$5 y los 11 predios del total de la muestra es de US\$134 (Anexo 1 del Dictamen).
- 2.27. Mediante carta del 01 de marzo de 2017, el perito de oficio, ingeniero Carrasco Vásquez, cumplió con lo requerido, ampliando su Informe Pericial, conforme a lo señalado en dicho escrito, lo cual fue puesto en conocimiento de las partes. El señor García mediante escrito del 03 de marzo de 2017 se pronunció al respecto.
- 2.28. Mediante Resolución N° 35 de fecha 02 de marzo de 2017 se amplió el plazo del proceso en dos meses adicionales, contados a partir de finalizado el plazo de dos (meses dispuesto en la Resolución N° 30, esto es el 17 de marzo de 2017.
- 2.29. Mediante Resolución N° 36 de fecha 20 de abril de 2017, se tuvo por acreditado el pago de los honorarios por parte del **MTC-PROVÍAS NACIONAL** se prescindió de la audiencia de pruebas y se declaró cerrada la etapa probatoria y el cierre de la instrucción y, en consecuencia, se dispuso que luego de la citada resolución las

partes no podrían presentar nuevas alegaciones, ni nuevas pruebas, salvo que medie requerimiento o autorización del Tribunal Arbitral, asimismo, se otorgó a las partes tres días hábiles para que presenten sus alegatos escritos y se las citó a la Audiencia de Informes Orales para el 05 de mayo de 2017 a las 11:00 horas y se amplió el plazo del proceso en quince (15) días hábiles adicionales, contados a partir de finalizado el plazo de dos meses dispuesto en la Resolución N° 35, esto es desde el 17 de mayo de 2017.

- 2.30. El 5 de mayo de 2017 se llevó a cabo la audiencia de informes orales, escuchando el Tribunal las posiciones de las partes. Luego de ello, el Tribunal dispuso que el proceso se encuentra expedito para laudar.
- 2.31. En lo referente a los costos arbitrales, fueron fijados en el Acta de Instalación en S/.50,000.00 netos para cada uno de los miembros del Tribunal Arbitral, y en S/.30,000.00 para la secretaría arbitral, incluyendo los gastos administrativos. Estos costos han sido asumidos en su integridad por el MTC-PROVIAS Nacional, en cumplimiento de lo previsto en los numerales 29, 30 y 31 del Acta de Instalación, con cargo a lo que se determine en el laudo respecto de los costos arbitrales, conforme lo señalado en la Resolución N° 15 de fecha 18 de abril de 2016.

III. DECLARACIONES PRELIMINARES

Previo al análisis de las pretensiones contenidas en los puntos controvertidos que serán materia de pronunciamiento en el presente laudo, el Tribunal Arbitral declara que:

- 3.1. Se ha constituido de conformidad con lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1071, que regula el arbitraje y en el Decreto Legislativo N° 1192.
- 3.2. El Tribunal Arbitral no tiene incompatibilidad ni compromiso con las partes o con la materia controvertida, habiendo desempeñado el cargo con imparcialidad, independencia, neutralidad y objetividad.
- 3.3. El fondo del asunto se resolverá aplicando el Decreto Legislativo N° 1192 "Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y

Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de Obras de Infraestructura”, la Ley N° 30225 “Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura”¹, el Decreto Legislativo N° 1330, que modificó algunos artículos del Decreto Legislativo N° 1192, y demás disposiciones que resulten aplicables.

- 3.4. Durante el desarrollo del proceso arbitral, ambas partes han tenido plena oportunidad para ofrecer y actuar todos sus medios probatorios, argumentar sus posiciones e informar oralmente, desarrollándose las actuaciones arbitrales respetando las garantías de audiencia bilateral, contradicción y trato igualitario a las partes.
- 3.5. En el estudio, análisis, apreciación y razonamiento del caso, el Tribunal Arbitral ha tenido en cuenta todos los argumentos y las alegaciones expuestas así como todos los medios probatorios aportados y admitidos, haciendo un análisis y una valorización de conjunto, de manera que la no referencia a un argumento o a una prueba no supone que no lo haya tomado en cuenta para su decisión.
- 3.6. Siendo este arbitraje uno de Derecho, corresponde al Tribunal Arbitral pronunciarse respecto de las pretensiones formuladas teniendo en cuenta el mérito de la prueba aportada al proceso para determinar, en base a su valoración conjunta, las consecuencias jurídicas que, de acuerdo al Derecho, se derivan para las partes. La carga de la prueba corresponde a quien alega un determinado hecho para sustentar o justificar una determinada posición, de modo que logre crear certeza en el juzgador respecto de tales hechos.
- 3.7. En relación a las pruebas aportadas al presente proceso arbitral, por aplicación del Principio de Comunidad o Adquisición de la Prueba, las pruebas ofrecidas y admitidas en el proceso pertenecen al arbitraje. En consecuencia, pueden ser utilizadas para acreditar hechos que incluso vayan en contra de los intereses de la parte que la ofreció.
- 3.8. El laudo se emite dentro del plazo previsto en la Resolución N° 36.

¹ La Ley N° 30225 ha sido derogada por el Decreto Legislativo N° 1192, con excepción de su Quinta Disposición Complementaria Final y sus Disposiciones Complementarias Modificatorias.

IV. PUNTOS CONTROVERTIDOS

- 4.1. Mediante la Resolución N° 4, dictada el 5 de noviembre del 2015, se fijaron los puntos controvertidos en función de las pretensiones interpuestas por las partes. Los aspectos controvertidos fueron fijados del siguiente modo:

«1.1. Punto controvertido de la demanda presentada por Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones:

- (i) *Determinar si corresponde o no que se declare al Ministerio de Transportes y Comunicaciones - Provias Nacional propietario por expropiación del bien inmueble ubicado en el sector Coscomba, Progresiva Km. 1001+149 al 1001+316, lado derecho/izquierdo; distrito, provincia y departamento de Piura, identificado con Código N° PAS-EV01-COS-005, con un área total de terreno de 10,100 m² y un área afectada directa de terreno de 9,958.16 m² y un área afectada indirecta de terreno de 128.28 m² estableciéndose que el valor de la indemnización justipreciada asciende a la suma de S/. 456,496.87, de acuerdo a la tasación visada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.*
- (ii) *Determinar si corresponde o no ordenar que el Laudo Arbitral que se emita será título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - Provias Nacional, como sujeto activo de la expropiación.*

1.2. Punto controvertido de la demanda presentada del señor Mario Alberto García Quijano :

- (iii) *Determinar si corresponde o no que el Tribunal Arbitral ordene a Provias Nacional el pago por concepto de Expropiación del predio, ubicado en el Sector Coscomba, Progresiva Kilómetro 1001 + 149 al 1001 + 316 lado derecho /izquierdo Piura con un ÁREA total de terreno EXPROPIADO de 10,100.00 M², identificado con código N° PAS-EV01-COS-005, y que corresponde al pago en efectivo de la indemnización justipreciada; comprende el valor de*

tasación comercial debidamente actualizado del bien que se expropia, ascendente al importe de US\$ 1313,000.00.

- (iv) *Determinar si corresponde o no ordenar el pago por Lucro Cesante y Daño Emergente, conceptos y montos que serán señalados y determinados previa pericia y evaluación del perito de parte; conforme al acuerdo señalado en la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral, más el pago de los respectivos intereses legales generados hasta la fecha de su efectivo pago.*
- (v) *Determinar si corresponde o no que se haga efectiva la penalidad acordada en el numeral 5) del Acuerdo Arbitral respecto del predio en Propiedad (PREDIO 2), firmado ante Notario Público el 21 de agosto del 2015, penalidad pactada en caso no se cumpliera con el pago de la suma de S/. 456, 496.87, precisando que la fecha pactada para dicho pago ha sido el 10 de Setiembre del año 2015, contabilizando como el monto diario de S/. 1,500.00 por concepto de penalidad ante el no cumplimiento señalado en el Acuerdo Arbitral.*

1.3. Punto controvertido en común :

- (vi) *Determinar a qué parte y en qué porcentaje corresponde asumir el pago de los gastos arbitrales».*

- 4.2. En consecuencia, será el análisis de los puntos citados en el numeral anterior lo que permita resolver las controversias cuya solución las partes han confiado al Tribunal Arbitral.

V. LA PRIMERA Y LA SEGUNDA PRETENSIONES DE LA DEMANDA DEL MTC-PROVIAS NACIONAL. ¿CORRESPONDE DECLARAR AL MTC-PROVIAS NACIONAL PROPIETARIO POR EXPROPIACIÓN?

- 5.1. Atendiendo la facultad del Tribunal Arbitral de analizar los puntos controvertidos en el orden que permita su mejor evaluación, el Colegiado considera pertinente evaluar, en primer lugar, las pretensiones contenidas en la demanda interpuesta por el MTC-

PROVIAS Nacional para luego de ello, analizar las pretensiones sometidas a su conocimiento por los señores Checa.

- 5.2. La primera y la segunda pretensiones interpuestas por el MTC-PROVIAS Nacional en su demanda presentada el 24 de septiembre del 2015 son las siguientes:

«Primera Pretensión Principal: El Tribunal Arbitral declare al Ministerio de Transportes y Comunicaciones - Proviás Nacional propietario por expropiación del bien inmueble ubicado en el sector Coscomba, Progresiva Km. 1001+149 al 1001+316, lado derecho/izquierdo; distrito, provincia y departamento de Piura, identificado con Código N° PAS-EV01-COS-005, con un área total de terreno de 10,100 m² y un área afectada directa de terreno de 9,958.16 m² y un área afectada indirecta de terreno de 128.28 m² conforme al plano que se adjunta al presente escrito de demanda. Este bien inmueble fue autorizado a expropiar por la Ley N° 30025 "Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura" y declaró de necesidad pública la ejecución de la Carretera Autopista del Sol (Trujillo – Chiclayo – Piura – Sullana), estableciéndose que el valor de la indemnización justipreciada asciende a la suma de S/. 456,496.87 (Cuatrocientos Cincuenta y Seis Mil Cuatrocientos Noventa y Seis con 87/100 Nuevos Soles), de acuerdo a la tasación visada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Segunda Pretensión Principal: El Tribunal Arbitral ordene que el Laudo Arbitral que se emita será título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - Proviás Nacional, como sujeto activo de la expropiación».

- 5.3. Los fundamentos invocados por el MTC-PROVIAS Nacional para sustentar sus pretensiones se encuentran contenidos en su escrito de demanda y pueden resumirse en los siguientes:

- (i) La quinta disposición complementaria y final de la Ley N° 30025 autorizó la expropiación de los inmuebles que resulten necesarios para la ejecución de la Autopista del Sol, entre otras obras.

- (ii) Conforme consta en el Convenio Arbitral suscrito con el señor García éste declaró conocer la tasación efectuada por la Dirección de Construcción, expresando su desacuerdo con ella, expresando su desacuerdo con la oferta vía trato directo de adquisición de predio y solicitando se inicie directamente la etapa de expropiación vía proceso arbitral, de conformidad con el artículo 26 del Decreto Legislativo N° 1192.
- (iii) La expropiación, según lo previsto por la Constitución y el Decreto Legislativo N° 1192, tiene las siguientes características: (i) la expropiación es una transferencia forzosa; (ii) la adquisición es originaria, lo cual implica que se extinguen todos los derechos reales y personales que resulten incompatibles con los fines de la expropiación; (iii) constituye una privación singular debido a que afecta personas y bienes determinados; (iv) el único beneficiario es el Estado y (v) todos los bienes de dominio privado pueden ser objeto de expropiación.
- (iv) La expropiación del Predio 2 del señor García a favor del MTC-PROVIAS Nacional cumple satisfactoriamente las exigencias previstas en la legislación, siendo que el Estado le está ofreciendo un justiprecio por la transferencia forzosa.
- (v) Refiere en tal sentido que el valor de la tasación comercial del inmueble asciende a S/.456,496.87 monto que ha sido calculado en base al valor comercial actual de las edificaciones, obras complementarias y plantaciones.

5.4. Por su parte, el señor García en su escrito del 15 de octubre del 2015 contestó la demanda interpuesta por el MTC-PROVIAS Nacional señalando, entre otros aspectos, los siguientes:

- (i) Es cierto que el Predio 2 de su propiedad se encuentra afectado por la expropiación para la ejecución de la Autopista del Sol. Refiere que conoce del valor de tasación determinado por la Dirección de Construcción, habiendo señalado su total desacuerdo con dicha valorización, habiendo expresado su absoluto rechazo a la oferta de trato directo.
- (ii) Considera que el valor de S/.456,496.87 establecido como justiprecio por la Dirección de Construcción es insuficiente

para catalogarlo como justiprecio real y comercial del Predio 2.

- 5.5. La expropiación es aquella transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso a favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Regiones o Gobiernos Locales, previo pago —en efectivo— de una indemnización justipreciada que incluya una compensación por el eventual perjuicio.
- 5.6. Al respecto, Guerra Cerrón² señala que se entiende que la expropiación —también llamada dominio eminente— es el acto administrativo que se caracteriza por la transferencia forzosa, a través de la cual se priva de la propiedad a su legítimo titular, como consecuencia del ejercicio del poder soberano del Estado. Es en tal sentido que, conforme lo comenta Gutiérrez Camacho³, la expropiación es la expresión más radical de las limitaciones al derecho de propiedad, ya que elimina la “perpetuidad” de este derecho, para trasladarlo a la esfera patrimonial del Estado.

En el mismo sentido, García de Enterría y Fernández⁴ señalan que la propiedad es un derecho *inviolable et sacré*, aceptándose como único límite del mismo la posibilidad de ser privado de él cuando la necesidad pública, legalmente constatada, lo exija de manera evidente y bajo la condición de una justa y previa indemnización.

- 5.7. Por otro lado, respecto de la justificación para realizar una expropiación, García de Enterría y Fernández⁵ afirman que *«[...]ha de justificarse en una finalidad legal de utilidad pública o de interés social, sin la cual no cabe siquiera iniciarla, pero ha de legitimarse, una vez consumada, en el servicio efectivo de esa finalidad legal, que es algo que se llama técnicamente causa, y que supone una transformación ulterior del bien expropiado, material o jurídica, en el sentido postulado por esa finalidad, sin lo cual la expropiación, aun realizada no puede mantenerse».*

² GUERRA CERRÓN, J. María Elena. «El procedimiento especial de expropiación y el proceso de expropiación. Análisis de la Ley n.º 29320». En *Actualidad Jurídica*. Lima: Gaceta Jurídica, 2009, tomo 184, pp. 109 y 112.

³ GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter. «La expropiación». En *Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica, 2002, tomo V, p. 213.

⁴ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y Tomás Ramón FERNÁNDEZ. *Curso de derecho administrativo*. Lima: Palestra editores S.A.C., 2006, p. 1115.

⁵ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y Tomás Ramón FERNÁNDEZ. *Op. cit.*, p. 1141.

- 5.8. Que, en el mismo sentido, Gutiérrez Camacho⁶ establece que la primera y más importante de las etapas para que se configure correctamente la expropiación es que se dé una ley autoritativa, la cual deberá contener la calificación de necesidad pública o seguridad nacional de la expropiación. En efecto, la necesidad pública es la causa y fin de la expropiación, y quien califica dicha necesidad es el Congreso. Sin embargo, que el juicio sobre necesidad pública pertenezca al Congreso no significa que resulte desprovisto de controles, toda vez que su decisión es revisable ante el Tribunal Constitucional.
- 5.9. Asimismo, debe resaltarse que la necesidad pública o seguridad nacional que justifica la expropiación, será plasmada en una ley, denominada —como hemos visto— ley autoritativa, en la cual no necesariamente deberá individualizarse el bien o los bienes a expropiarse; sin embargo, sí es una exigencia que sean determinables, es decir, que posteriormente se puedan individualizar. En consecuencia, queda entendido que para el acto mismo de la afectación del bien, ya deberá consignarse correctamente el fin o destino, para cuyo propósito se afecta el bien.
- 5.10. La expropiación es un poder constitucional del que goza el Estado, que se halla regulado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que establece lo siguiente:

«Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por Ley, y que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio». (El subrayado es nuestro).

- 5.11. En el presente caso, la ley autoritativa la encontramos en la Ley N° 30025 "Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles

⁶ GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter. *Op. cit.*, p. 216.

afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura”, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 22 de mayo de 2013⁷. En efecto, en el numeral 1 de la Quinta Disposición Complementaria Final, incluye a la Autopista del Sol (Trujillo – Chiclayo- Piura – Sullana), como una de las obras de infraestructura de necesidad pública de interés nacional y de gran envergadura.

- 5.12. Que, asimismo, cabe resaltar que al momento en que se suscribió la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral, de fecha 21 de agosto del 2015, se encontraba vigente la Ley General de Expropiaciones – Ley 27117. Después de dicha fecha fue publicado el Decreto Legislativo N° 1192 «Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura». Efectivamente, este decreto legislativo fue publicado el 23 de agosto del 2015 y su Primera Disposición Complementaria Final dispone que:

«Lo establecido en el presente Decreto Legislativo es de aplicación inmediata a los procedimientos en trámite sobre Adquisición, Expropiación, liberación de Interferencias y transferencias de inmuebles de propiedad del Estado para la ejecución de Obras de Infraestructura, que se adecuaran en la etapa en que se encuentren.

Las expropiaciones que no se encuentren dentro del alcance del presente Decreto Legislativo se regirán bajo las normas del Código Procesal Civil, salvo disposición legal distinta».

- 5.13. De lo acordado por las partes, se observa que el señor García es el propietario registral del Predio 2 tal y conforme consta en el rubro C0003 de la partida N° 11017216 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura.
- 5.14. Atendiendo ello, el Tribunal Arbitral estima conveniente analizar las dos normas (Ley N° 30025 y el Decreto Legislativo N° 1192), a efectos de resolver el presente punto controvertido relativo a determinar si corresponde declarar al MTC-PROVÍAS Nacional como propietario por expropiación del predio poseído por los señores Checa.

⁷ Al respecto debemos recordar que la Cuarta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, se estableció que «en lo no regulado por la presente Ley se aplica supletoriamente lo señalado en la Ley 27117, Ley General de Expropiaciones».

- 5.15. Según el artículo 3 de la Ley N° 30025, el sujeto pasivo de la expropiación es el señalado en el artículo 11 de la Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones, norma que establece lo siguiente:

«Artículo 11.- Del sujeto pasivo de la expropiación

11.1 Se considera sujeto pasivo de la expropiación al propietario contra quien se dirige el proceso de expropiación. Asimismo al poseedor con más de 10 (diez) años de antigüedad que tenga título inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o que haya sido calificado como tal por autoridades competentes, según las leyes especializadas.

11.2 Cuando el bien se encuentre inscrito a nombre de único titular del derecho de propiedad, el proceso de expropiación se entenderá con éste, salvo la existencia de poseedor que adquirió por prescripción, conforme al numeral 11.1. [...]».

- 5.16. Por su parte, el Decreto Legislativo N° 1192 establece en su artículo 6 lo siguiente:

«Artículo 6.- Del Sujeto Pasivo en bienes inmuebles inscritos

Para los procesos de Adquisición y Expropiación, se considera como Sujeto Pasivo a quien cumpla uno de los siguientes supuestos:

6.1. Su derecho de propiedad se encuentra inscrito en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, salvo la existencia de poseedor quien adquirió por prescripción declarada judicial o notarialmente con título no inscrito [...]».

- 5.17. En el presente caso, se encuentra debidamente acreditado y además ha sido reconocido por ambas partes que el Predio 2 se encuentra inscrito en el rubro C0003 de la partida N° 11017216 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura.

- 5.18. Precisamente, fue en virtud de la calidad de propietario registral del señor García sobre el Predio 2 que se ha emitido la Resolución

Ministerial N° 562-2015-MTC/01.02 publicada el 26 de septiembre del 2015, en cuyo primer artículo se aprueba «la ejecución de la expropiación de un (1) inmueble afectado por la ejecución de la obra: Vía Autopista del Sol, Sub Tramo Piura – Sullana de la Autopista del Sol, y el valor de la Tasación del mismo, conforme se detalla en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución». En el anexo de dicha resolución el señor García ha sido considerado como sujeto pasivo de la expropiación, identificándose el inmueble a expropiar y estableciéndose que la afectación del Predio 2, de un área de 10,100m², es una afectación total, fijando como valor de la Tasación la suma de S/.456,496.87.

- 5.19. El Colegiado Arbitral advierte entonces que la calidad de sujeto pasivo de la expropiación del señor García ha sido debidamente reconocida por el sujeto activo y beneficiario de la expropiación, tal y conforme consta en la Resolución Ministerial N° 562-2015-MTC/01.02.
- 5.20. Ahora bien, el Colegiado Arbitral tiene en cuenta lo previsto en el artículo 28 del Decreto Legislativo N° 1192 que dispone lo siguiente:

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

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

a. Identificación del Sujeto Activo y del Sujeto Pasivo de la Expropiación. De ser el caso, se debe identificar a la entidad pública beneficiaria de la Expropiación.

b. Identificación precisa del bien inmueble, estableciendo los linderos, medidas perimétricas y el área total, de acuerdo a las coordenadas registrales si el predio se encuentra inscrito y de acuerdo a las coordenadas UTM de validez universal; así como la referencia al informe expedido por la Oficina de Catastro del Registro respectivo, y/o el Certificado de Búsqueda Catastral, según corresponda, los cuales deberán ser expedido por la Sunarp en un plazo máximo de quince días hábiles.

c. Aprobación del valor de la Tasación y la orden de consignar en el Banco de la Nación por el monto del valor de la Tasación

a favor del Sujeto Pasivo. En caso que se encuentre en discusión la propiedad del inmueble dentro de un proceso judicial o arbitral, la consignación se realiza ante la autoridad respectiva que tenga a su cargo el proceso.

d. La orden de inscribir el bien inmueble a favor del Beneficiario ante el Registro de Predios de la Oficina Registral correspondiente de la Sunarp, bajo responsabilidad y sanción de destitución. De ser el caso, la norma debe ordenar el levantamiento de toda carga o gravamen que contenga la Partida Registral del predio afectado. En estos casos, el Registrador debe proceder a su levantamiento, bajo responsabilidad.

e. La orden de notificar al Sujeto Pasivo del bien inmueble a expropiarse, requiriéndole la desocupación y entrega del bien inmueble expropiado dentro de un plazo de treinta días hábiles siguientes de notificada la norma, bajo apercibimiento de iniciar el procedimiento de ejecución coactiva para el lanzamiento o toma de posesión del bien inmueble materia de Expropiación.

28.2 El Sujeto Activo, previa a la emisión la norma que apruebe la ejecución de la Expropiación, deben contar con los recursos necesarios en su presupuesto institucional aprobado para financiar el pago del valor de la Tasación.

28.3 La consignación a favor del Sujeto Pasivo por el monto de la indemnización justipreciada debe efectuarse dentro de los cinco días hábiles de emitida la norma que aprueba la Expropiación, bajo responsabilidad del funcionario encargado de efectuarla.

28.4 La norma que apruebe la ejecución de la Expropiación es publicada en el diario oficial El Peruano y notificada notarialmente o a través del juez de paz, conforme a la Ley 29824, Ley de Justicia de Paz, al Sujeto Pasivo. La referida resolución es notificada al Sujeto Pasivo anexando obligatoriamente copia fedateada del documento que acredite la consignación del monto del valor de la Tasación a favor del Sujeto Pasivo».

- 5.21. De lo previsto en el artículo 28 y en el artículo 30 del Decreto Legislativo N° 1192 se observa entonces que –bajo la normatividad actualmente vigente- basta la publicación de la resolución ministerial que aprueba la expropiación y la consignación al sujeto pasivo del valor de tasación para que se inscriba en el Registro de Predios de la SUNARP el inmueble a favor del beneficiario de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble, bajo responsabilidad del Registrador.
- 5.22. Atendiendo entonces lo previsto en las normas antes citadas, el Colegiado Arbitral considera que la primera pretensión de la demanda interpuesta por el MTC-PROVÍAS Nacional el 23 de octubre del 2015 es fundada, pues al haberse aprobado la expropiación del área expropiada mediante la Resolución Ministerial N° 758-2016-MTC/01.02 y al haberse entregado al señor García el monto determinado por la Dirección de Construcción como Valor de Tasación, el beneficiario de la expropiación ha adquirido el dominio sobre dicho inmueble. Huelga decir que el Decreto Legislativo N° 1192 no estaba vigente, ni estaba publicado cuando fue celebrado la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral.
- 5.23. Tal como se ha mencionado en fundamento 5.2, la segunda pretensión del MTC-PROVÍAS Nacional consiste en que se ordene que *«el Laudo Arbitral que se emita será título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – Provías Nacional, como sujeto activo de la expropiación»*.

Al respecto, tal como se ha expresado en el fundamento 5.23, bajo el marco del Decreto Legislativo N° 1192, basta la publicación de la resolución ministerial que aprueba la expropiación y la consignación al sujeto pasivo del valor de tasación para que se inscriba en el Registro de Predios de la SUNARP el inmueble a favor del beneficiario de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble, bajo responsabilidad del Registrador. Lo dicho se encuentra remarcado en el artículo 30 del citado decreto legislativo que establece lo siguiente:

«Artículo 30.- Inscripción registral

Para efectos de la inscripción a que se refiere el presente Título, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de emitida la norma que apruebe la ejecución de la Expropiación y

notificado la consignación al Sujeto Pasivo, la entidad pública correspondiente remite al Registro de Predios de la Sunarp, copia de la norma que aprueba la ejecución de Expropiación del bien inmueble, copia fedateada del documento que acredite la consignación del monto del valor de la Tasación a favor del Sujeto Pasivo, así como la siguiente información:

a. Si el bien inmueble está inscrito, se indica el número de la partida electrónica.

b. Si el bien inmueble no está inscrito, se debe adjuntar los planos correspondientes suscritos por verificador catastral del Registro de Predios.

c. Si el bien inmueble forma parte de uno de mayor extensión inscrito, se indica el número de partida registral y adjuntarse los planos correspondientes para su independización suscrito por verificador catastral del Registro de Predios.

d. Para todos los casos, se identificará el Sujeto Activo, Sujeto Pasivo y el Beneficiario de la Expropiación, pudiendo incorporar derechos superficiales y cualquier otro derecho real que ostente el Sujeto Pasivo sobre el bien inmueble materia de Expropiación. El registrador dentro de los siete días hábiles de recibida la orden de inscripción con la información indicada en el presente artículo, inscribe la Expropiación a nombre del Beneficiario al cual pertenece el proyecto, bajo responsabilidad y sanción de destitución».

- 5.24. Por ende, para la inscripción en la SUNARP del dominio del beneficiario de la expropiación sobre el inmueble expropiado basta la publicación de la resolución que aprueba la expropiación y el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 30 del Decreto Legislativo N° 1192, en tal sentido, la entidad pública correspondiente no requiere de título ni de documento adicional para proceder a inscribir el inmueble expropiado a nombre de su beneficiario.

Empero, nada impide que el sujeto activo de la expropiación solicite en el proceso arbitral que el laudo que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del inmueble expropiado siempre y cuando se cumpla con lo previsto en el artículo 28 del Decreto Legislativo N° 1192, aspectos que, conforme hemos analizado en los fundamentos 5.23 y 5.24, han sido cumplidos por la Entidad.

En tal virtud, el Colegiado Arbitral considera que la segunda pretensión principal de la demanda interpuesta por el MTC-PROVÍAS Nacional es fundada.

VI. LA INDEMNIZACIÓN JUSTIPRECIADA. LAS PRETENSIONES DEL SEÑOR GARCÍA

A. El poder del Estado para expropiar la propiedad de la señor García

- 6.1. La expropiación es un poder constitucional del que goza el Estado previsto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú:

«Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por Ley, y que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio». (El subrayado es nuestro).

- 6.2. En el presente caso, la ley que autorizó la expropiación es la Ley N° 30025 "Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura", publicada el 22 de mayo de 2013 en el diario oficial El Peruano. En efecto, en el numeral 1 de la Quinta Disposición Complementaria Final, incluye a la Autopista del Sol (Trujillo – Chiclayo- Piura – Sullana), como una de las obras de infraestructura de necesidad pública de interés nacional y de gran envergadura.

- 6.3. El 23 de agosto del 2015 se publicó el Decreto Legislativo N° 1192 "Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura" que en su numeral 24.2 del artículo 24 indica que la expropiación consiste «en la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por

ley expresa del Congreso en favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, de inmuebles que se requieren para la ejecución de Obras de Infraestructura o por otras razones de necesidad pública o seguridad nacional declaradas por ley; y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio al Sujeto Pasivo».

- 6.4. Precisamente, al amparo del marco legal antes citado, el 25 de septiembre del 2015 se publicó en el diario oficial El Peruano la Resolución Ministerial N° 562-2015-MTC/01.02 que aprobó la ejecución de la expropiación del bien inmueble de propiedad del señor García identificado con código N° PAS-EV01-COS-005, inscrito en la partida N° 11017216 de la Oficina Registral de Piura. El valor de tasación fue fijado en S/.456,496.87.

B. Las pretensiones interpuestas por el señor García

- 6.5. En su escrito del 25 de septiembre del 2015 el señor García presentó como sus pretensiones las siguientes:

«PRIMERA PRETENSION.-

*Disponer a la demandada el PAGO por concepto de Expropiación del predio, ubicado en el Sector Coscomba, Progresiva Kilometro 1001 + 149 al 1001 + 316 lado derecho /izquierdo Piura con un ÁREA total de terreno EXPROPIADO de 10,100.00 M2, identificado con código N° PAS-EV01-COS-005, y que corresponde al pago en efectivo de la indemnización justipreciada; comprende el valor de tasación comercial debidamente actualizado del bien que se expropia, ascendente al importe de **UN MILLON TRESCIENTOS TRECE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (US\$ 1,313,000)**, la misma que dirijo contra **PROVIAS NACIONAL del Ministerio de Transporte y Comunicaciones**, en la representación de la persona a quien corresponda.*

SEGUNDA PRETENSION.-

El pago por Lucro Cesante y Daño Emergente, conceptos y montos que serán señalados y determinados previa pericia y evaluación del perito de parte; conforme al acuerdo señalado en la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral, precisando que deberá ser designado en una lista remitida por la Universidad de Piura; indicando al pago de los respectivos intereses legales generados, y que comprende la liquidación total y principal, hasta la fecha de su efectivo pago a nuestro favor, condenando a la

demandada asuma el pago de los costos y costas y los que se genere en el futuro, del presente proceso arbitral.

Que con la siguiente base de hechos, comparecemos ante este tribunal de arbitraje AD HOC y como más procedente sea en derecho, expongo.

TERCERA PRETENSION.-

Que se haga efectiva la penalidad acordada en el numeral 5) del acuerdo arbitral respecto del predio en Propiedad (PREDIO 2), firmado ante notario público, el 21 de agosto del 2015 en la ciudad de Piura, penalidad pactada en caso no se cumpliera con el pago de la suma de S/. 456, 496.87, monto resultante de la tasación efectuada por la DNC, considerado como adelanto o parte de pago de lo que finalmente decida el tribunal arbitral.

*Precisando que la fecha pactada para dicho pago ha sido el 10 de Setiembre del año 2015, plazo que la demandada no ha cumplido hasta la actualidad, por lo que dicha penalidad deberá ser contabilizado al día siguiente de su vencimiento, esto es un monto diario de **MIL QUINIENTOS NUEVOS SOLES (S/. 1,500.00)** por concepto de penalidad ante el no cumplimiento señalado en el Acuerdo Arbitral, generando en el demandante un perjuicio económico durante todo este tiempo»⁸.*

6.6. Atendiendo entonces lo expuesto en la demanda del 25 de septiembre del 2015, se tiene que el señor García pretende lo siguiente:

- (i) US\$1 ' 313,000.00 por concepto de expropiación del Predio 2.
- (ii) El pago por lucro cesante y daño emergente «*conceptos y montos que serán señalados previa pericia y evaluación del perito de parte; conforme al acuerdo señalado en la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral [...]*».
- (iii) El pago de la penalidad acordada en el numeral 5) de la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral a razón de un monto diario de S/.1,500.00.

⁸ Escrito de modificación de demanda presentado el 25/09/2015 por el señor García, págs. 2 y 3. El subrayado y negritas corresponden al texto citado.

C. Los argumentos invocados por las partes

- 6.7. Los fundamentos invocados por el señor García como sustento de las pretensiones indemnizatorias antes citadas se resumen a continuación:
- (i) Es propietario del Predio 2, de un área de 10,100m², el cual se encuentra debidamente inscrito y que se encuentra afectado en su totalidad por la expropiación.
 - (ii) A mediados del 2015 se le informó mediante una copia simple del informe de tasación en el que se determina que el valor de tasación del Predio 2 ascendía a S/.259,368.00, de los cuales S/.83,702.82 correspondía al valor de las edificaciones; S/.42,787.14 por obras complementarias; S/.47,891.44 por valor de plantaciones; y S/.22,747.47 por perjuicio económico (daño emergente y lucro cesante). Señala que en agosto del 2015 hizo notar su disconformidad con el valor de tasación.
 - (iii) El señor García sostiene que el valor comercial del terreno del Predio 2 se ha venido incrementando progresivamente, pues de acuerdo con los estudios realizados con los vecinos colindantes dichas tierras ya cuentan con zonificación: Zona Industrial Elemental y Liviana y usos especiales, según plano de zonificación aprobado mediante ordenanza N° 122-02-CMPP del 6 de septiembre del 2014, lo que hace que sus tierras incrementen su valor por el monto de entre US\$120 a US\$130 por metro cuadrado.
 - (iv) Refiere que ante la negativa del MTC-PROVÍAS Nacional de aceptar el valor del terreno, el 21 de agosto del 2015 suscribió la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral como señal de disconformidad con la valorización determinada por la Dirección de Construcción.
 - (v) Refiere que en la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral se acordó que antes de iniciar la ejecución de la obra el MTC-PROVÍAS Nacional se comprometía a efectuar un peritaje sobre el predio a cargo de un ingeniero conforme a la información proporcionada por la Universidad de Piura, informe que sería puesto en conocimiento del Tribunal Arbitral.

- (vi) Señala que la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral establece que el señor García se quedará con el remanente del predio que no sea necesario técnicamente para la ejecución de la obra.
- (vii) Asimismo, el señor García solicita que el *«MONTO por los conceptos de lucro cesante y daño emergente sea determinado por medio de un PERITAJE FINANCIERO solicitando a su despacho DESIGNEN a la UNIVERSIDAD DE PIURA para que efectúe dicho peritaje, dicho informe será puesto a su conocimiento para que se discuta»*⁹.
- (viii) El señor García sostiene que su demanda cuenta con sustento fáctico y legal, por lo que se debe declarar fundada su demanda.

6.8. Sobre las pretensiones del señor García el MTC-PROVÍAS Nacional en su escrito de contestación de demanda del 15 de octubre del 2015 ha expresado, en resumen, lo siguiente:

- (i) Refiere que el señor García no ha presentado ningún medio probatorio que avale la valorización que ha efectuado en su demanda. Refiere en ese sentido que los estudios que habrían realizado los vecinos del señor García no se encuentran acreditados, por lo que sus afirmaciones no son más que meros dichos sin ningún sustento.
- (ii) Refiere que el único documento presentado por el señor García, titulado "Predio 2 Propiedad" no se encuentra suscrito por lo que carece de todo valor probatorio.
- (iii) En lo que se refiere al valor del perjuicio económico, el MTC-PROVÍAS Nacional sostiene que en su momento se determinó un valor de S/.22,747.47, que no incluyó el lucro cesante pues el señor García incumplió con presentar la documentación necesaria para acreditar su existencia. Sobre ello sostiene que el señor García se encontraba obligado a presentar su declaración jurada de impuesto a la Renta de los últimos años para cuantificar el eventual daño ocasionado.
- (iv) Refiere asimismo que el lucro cesante hace referencia a la utilidad neta que se ha dejado de percibir y no a la posible

⁹ Ibídem, pág. 5.

utilidad bruta, *«esto es, lo que efectivamente constituye ganancia para el señor García Quijano».*

- (v) Sobre el pedido para que sea un perito el que determine el daño emergente y el lucro cesante, el MTC-PROVÍAS Nacional refiere que tal pedido es improcedente pues es el señor García a quien le compete acreditar el daño que ha sufrido, no debiendo pretender que un tercero saque una proyección sin considerar el real concepto que involucra el lucro cesante.
- (vi) Debido a ello, el MTC-PROVÍAS Nacional solicita que la segunda pretensión de la demanda del señor García sea declarada improcedente o infundada *«Sin perjuicio de lo antes señalado, y al estar esta pretensión condicionada a la realización de una pericia, nos reservamos el derecho de ampliar nuestra contestación de demanda en caso que el Tribunal Arbitral disponga una pericia respecto a los daños patrimoniales demandados»¹⁰.*

D. La naturaleza de la indemnización justipreciada

- 6.9. El punto más crítico de la expropiación es la compensación, en tanto que, por un lado, implica un derecho estrechamente vinculado a la propiedad y, por otro lado, su determinación es por naturaleza compleja, puesto que busca que el sujeto pasivo se mantenga en la misma situación en la cual se encuentra, a pesar de la expropiación, esto es, ni más pobre, ni tampoco más rico. De esta manera, el propósito de la indemnización justipreciada es la protección del derecho de propiedad, en tanto que reemplaza económicamente a todos los bienes afectados que forman parte del contenido de aquel derecho; en otras palabras, su finalidad es restaurar la situación patrimonial del individuo previa a la expropiación.

La compensación no queda restringida al valor del bien expropiado, sino que comprende todo daño que haya sufrido el propietario como consecuencia de la acción expropiatoria. Así, la compensación justipreciada es, finalmente, una obligación del Estado que nace de la Constitución y surge a partir de la acción expropiatoria y consiste en mantener exento o libre de toda pérdida, detrimento o daño al individuo que sufre la expropiación.

¹⁰ Escrito de contestación de la demanda presentado el 15/10/2015, pág. 8.

En otras palabras, como ha dejado establecido el Tribunal Constitucional en la Sentencia del 29 de noviembre de 2010 correspondiente al expediente N° 5312-2009-AA, *"la esencia de la expropiación forzosa es dejar indemne al expropiado"* (fd. 21).

- 6.10. Así, tanto en el proceso de adquisición como en el proceso expropiatorio regulados en el Decreto Legislativo N° 1192, para que el Estado pueda adquirir inmuebles destinados a la ejecución de obras de infraestructura está obligado a pagar un valor de tasación (justiprecio), el cual, conforme al numeral 4.12 del artículo 4 y al artículo 13 del decreto legislativo en mención, está conformado por (i) el valor comercial del inmueble materia de transferencia el cual incluye el valor del terreno, edificaciones, obras complementarias y, de ser el caso, de las plantaciones; y por (ii) el valor del perjuicio económico, el cual, a su vez, está formado por (a) el daño emergente y (b) el lucro cesante.

De esta manera, habiéndose identificado la naturaleza de la indemnización justipreciada y sus elementos, corresponde examinar cada uno de estos elementos en relación con el presente caso.

- 6.11. Precisamente, en este proceso el señor García ha cuestionado el valor de tasación determinado por la Dirección de Construcción que ha sido aprobado por la Resolución Ministerial N° 562-2015-MTC/01.02. Corresponde entonces determinar si dicho cuestionamiento es fundado y, de ser el caso, si corresponde ordenar que la señor García perciba una compensación mayor de la aprobada por el MTC-PROVÍAS Nacional.

- 6.12. Debe señalarse que si bien con su demanda, aparte de un grupo de fotografías, el señor García no adjuntó documento que acreditara su exigencia de que se le pague un mayor valor por justiprecio que el determinado por la Dirección de Construcción. Empero, el Colegiado considera que ello debe ser visto en el contexto de la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral celebrado el 21 de agosto del 2015, en cuyo acápite II, tras dejar constancia de la oposición del señor García a la tasación efectuada por la Dirección de Construcción se pactó que *«[...] de manera similar al predio anterior, ambas partes acuerdan que una vez recibido el predio y antes de iniciarse la ejecución de obras para la carretera, PVN se compromete a efectuar un nuevo peritaje sobre el predio, debiendo contrata para ello a un ingeniero con la especialización necesaria conforme a la información que pueda brindar la Universidad de Piura o la Universidad Nacional*

de Piura. Basta el inicio del levantamiento de la información para que PVN pueda disponer del predio, quedando ambas partes a la espera final del dictamen que se emita. Este peritaje será puesto en conocimiento del Tribunal Arbitral para su discusión».

- 6.13. Atendiendo entonces lo pactado en la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral resulta entendible que en la demanda el señor García no haya presentado medios probatorios mayormente significativos, pues en virtud del citado acuerdo, luego de entregada la posesión del Predio 2 debería practicarse un peritaje el cual debería ser presentado al proceso por el MTC-PROVÍAS Nacional.

E. La pericia de la Universidad de Piura.

- 6.14. Precisamente, en virtud de lo convenido, mediante escrito presentado el 28 de octubre del 2015 el MTC-PROVÍAS Nacional cumplió con presentar la pericia emitida el 1 de octubre del 2015 por la Universidad de Piura, la cual concluye que el valor comercial del Predio 2, incluyendo el valor del terreno, edificaciones, obras complementarias y plantaciones asciende a US\$925,620.15, equivalente a S/.2´989,753.07 a un tipo de cambio de US\$1.00 por S/.3.23.
- 6.15. La pericia emitida por la Universidad de Piura fue puesta en conocimiento de las partes mediante la Resolución N° 3, dictada el 9 de noviembre del 2015

Mediante escrito presentado el 20 de noviembre del 2015, el señor García expresó su conformidad con la pericia emitida por la Universidad de Piura, señalando que no tenía nada que objetar y remarcando que dicho dictamen tenía una vigencia de 60 días calendario por lo que no laudarse en ese plazo, los montos de la pericia deberían ser revalorizados.

- 6.16. El MTC-PROVÍAS Nacional por su parte, mediante escrito del 19 de noviembre del 2015, observó la pericia emitida por la Universidad de Piura sosteniendo lo siguiente:
- (i) La Universidad de Piura no adjunta documento alguno que acredite el valor del terreno. No existen estudios comparativos que avalen los resultados a los que ha concluido. El supuesto estudio de mercado hace referencia a predios de distinta zonificación, siendo además que el supuesto estudio de

mercado no es más que una lista de contactos sin sustento alguno.

- (ii) No se ha determinado el porcentaje del área que corresponde por concepto de aportes para la Municipalidad de Piura.
- (iii) Los valores de las edificaciones, obras complementarias y plantaciones no están acreditados, no existiendo estudios comparativos que avalen los resultados.

Asimismo, en la audiencia de pruebas, llevada a cabo el 18 de abril del 2016 y en el que la Universidad de Piura sustentó su dictamen, el MTC-PROVIAS Nacional formuló tres nuevas observaciones, adicionales a las formuladas en su escrito del 19 de noviembre del 2015. Estas nuevas observaciones fueron las siguientes:

- (iv) La Universidad de Piura no usó la tabla de aranceles correspondiente.
- (v) El haber utilizado la tabla de aranceles de un año que no correspondía actualizándola con métodos económicos en lugar de utilizar la tabla de aranceles del año correspondiente.
- (vi) Haber aplicado una norma incorrecta para el caso pues han aplicado el Reglamento del Cuerpo Técnico de Tasaciones, cuando debieron haber utilizado el Reglamento Nacional de Tasaciones.

La Universidad de Piura absolvió las observaciones mediante sus escritos del 14 de enero, 2 de mayo, 3 de junio y 6 de julio del 2016.

Corresponde entonces que el Colegiado Arbitral resuelva las observaciones formuladas por el MTC-PROVIAS Nacional a la pericia emitida por la Universidad de Piura.

- 6.17. En lo que concierne a lo observado por el MTC-PROVIAS Nacional en el sentido que la Universidad de Piura utilizó una tabla de aranceles de un año que no correspondía actualizándola con métodos económicos y que el perito no utilizó la tabla de aranceles correspondiente, debe tenerse presente lo expuesto en la audiencia de debate pericial del 18 de abril del 2016 PROVIAS Nacional cuestionó que la Universidad de Piura había utilizado valores arancelarios que son lo apuesto a los valores comerciales. PROVIAS Nacional sostiene que los valores arancelarios utilizados por la Universidad de Piura eran los aprobados por la Resolución Ministerial N° 367-2014-VIVIENDA, norma que no era aplicable para determinar el valor comercial.

Al respecto, en el escrito presentado el 8 de junio del 2016 la Universidad de Piura expresó que *«La Universidad de Piura, NO HA USADO valores arancelarios. La Universidad de Piura ha hecho uso de su ejercicio de hacer su análisis y determinar el valor comercial para la edificación. Y dichos valores "comerciales" obedecen a la fecha de la valuación»*¹¹. En ese mismo escrito la Universidad de Piura sostiene que *«NO SE PUEDE pretender comparar valores arancelarios con valores comerciales, más aun siendo ésta una VALUCION (sic) COMERCIAL, los valores que se deben tomar en cuenta son valores comerciales y no arancelarios»*¹².

De este modo se tiene que la Universidad de Piura en su escrito del 8 de junio del 2016 ha negado rotundamente que en su pericia del 1 de octubre del 2015 haya usado valores arancelarios.

- 6.17.1. Al respecto, un primer aspecto que el Colegiado tiene en cuenta es que en la pericia del 1 de octubre del 2015 no existe ninguna referencia concreta que explique la forma que la Universidad de Piura ha utilizado para determinar el valor de las edificaciones, obras complementarias y plantaciones. Por ello, la pericia por sí sola no permite saber con certeza si la Universidad empleó valores comerciales o valores arancelarios.
- 6.17.2. El segundo aspecto que el Tribunal tiene en cuenta es que en el escrito presentado el 14 de enero del 2016 la Universidad de Piura sostuvo una posición diametralmente opuesta a la que luego expondría en su escrito del 8 de junio del 2016, a la que nos hemos referido en el fundamento precedente.

Efectivamente, en su escrito del 14 de enero del 2016 la Universidad de Piura sostuvo que *«Para la asignación de valor por m2 de las edificaciones se ha hecho uso de la RM N° 367-2014-VIVIENDA»*¹³. Y, luego de citar los valores unitarios oficiales de edificación para la costa al 31 de octubre del 2014 –aprobados en dicha resolución ministerial- expresó que *«Para la determinación de los valores comerciales, se ha hecho una actualización de dichos precios, así como se ha determinado su valor comercial. Para ello, se ha seguido con la metodología propuesta por el sector vivienda. A dicho costo directo se le han agregado los gastos generales, utilidad e impuesto*

¹¹ Escrito presentado por la Universidad de Piura el 08/06/2016, pág. 3.

¹² Ibídem, pág. 4.

¹³ Escrito presentado por la Universidad de Piura el 14/01/2016, pág. 6.

general a las ventas. Obteniéndose de ésta (sic) manera el valor comercial por m2 para cada partida asignada»¹⁴.

- 6.17.3. Se tiene entonces que en su escrito del 14 de enero del 2016 la Universidad de Piura fue enfática en sostener que en su pericia del 1 de octubre del 2015 **sí utilizó** los valores arancelarios aprobados por la Resolución Ministerial N° 367-2014-VIVIENDA; mientras que en el escrito que presentó el 8 de junio del 2016, fue igual de enfática pero para sostener una posición diametralmente opuesta a la sostenida hasta entonces.
- 6.17.4. Al respecto, el Colegiado tiene presente que en la Audiencia de Debate Pericial del 18 de abril del 2016, la Universidad de Piura explicó la metodología aplicada para determinar el valor de las edificaciones y obras complementarias, señalando que lo que se hizo fue tomar como base el cuadro de valores arancelarios publicado el 31 de octubre del año 2014 que era vigente para el año 2015 y luego aplicar un factor de actualización que, para el caso específico era de 0.68, conforme a la Resolución la 367-2014-VIVIENDA.
- 6.17.5. Atendiendo lo expresado por la Universidad de Piura en su escrito del 14 de enero del 2016 y en la audiencia del 18 de abril del 2016, se ha causado certeza en el Tribunal en el sentido que la pericia elaborada por la Universidad de Piura el 1 de octubre del 2015 **sí utilizó los valores arancelarios** establecidos en la Resolución Ministerial N° 367-2014-VIVIENDA publicada en El Peruano el 30 de octubre del 2014.

Por ende, el escrito presentado el 8 de junio del 2016 por la Universidad de Piura no genera ninguna convicción en el Tribunal Arbitral, pues se trata de una posición que contradice abiertamente lo anteriormente sostenido por dicha universidad.

- 6.17.6. Determinar si la pericia del 1 de octubre del 2015 utilizó valores arancelarios es de trascendencia en este caso pues, conforme lo expresó PROVIAS Nacional en la audiencia del 18 de abril del 2016, dichos valores no pueden ser tomados en cuenta para determinar el valor comercial de un bien. Esta posición fue asumida por la Universidad de Piura en su escrito del 8 de junio del 2016 en la que expresó que *«siendo ésta (sic) una VALUACIÓN COMERCIAL, los valores que se deben tomar en cuenta son valores comerciales y no arancelarios»¹⁵.*

¹⁴ Ibídem, pág. 8.

¹⁵ Escrito presentado por la Universidad de Piura el 08/06/2016, pág. 4.

- 6.17.7. Al respecto, el Colegiado tiene presente que artículo I.07 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, distingue dos tipos de tasaciones o valuaciones, a saber, (i) tasación reglamentaria «cuando los valores que se utilizan en la pericia corresponden a los aranceles o valores unitarios oficiales de terrenos y de edificación que son aprobados por los dispositivos legales correspondientes»; y (ii) tasación comercial «cuando los valores corresponden a los del libre mercado».
- 6.17.8. Atendiendo que el Decreto Legislativo N° 1192 dispone que el justiprecio debe ser determinado en función de los valores comerciales del bien afectado, queda claro que la tasación que debió efectuar la Universidad de Piura debió ser una tasación comercial, no una tasación reglamentaria.
- 6.17.9. Conforme se ha expuesto en los fundamentos precedentes, la Universidad de Piura sí utilizó los valores arancelarios establecidos en la Resolución Ministerial N° 367-2014-VIVIENDA publicada en El Peruano el 30 de octubre del 2014, valores que fueron actualizados con factores cuya forma de obtención y sustento no se encuentra explicado en el dictamen del 1 de octubre del 2015, a los que se agregó el gasto general, utilidad y el IGV. El Colegiado considera que esta forma de determinar el valor de un bien dista mucho de lo que puede ser considerado como una valuación comercial y no encuentra ningún sustento en el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- En efecto, los valores arancelarios establecidos en la Resolución Ministerial N° 367-2014-VIVIENDA tienen como finalidad determinar el valor reglamentario de los bienes a efectos de determinar las obligaciones tributarias de los contribuyentes. Ello de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobado por el Decreto Supremo N° 156-20104-EF que dispone que para determinar el valor de los predios se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación que aprueba anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 6.17.10. Por ende, el valor comercial de un bien no puede ser determinado en función de los valores arancelarios, por mucho que a ellos la Universidad de Piura haya aplicado un factor de actualización y agregado los gastos generales, utilidad e IGV, pues siempre considerará como base valores arancelarios que no coinciden con los del mercado. Es por ello que el propio Reglamento Nacional de

Tasaciones no autoriza el uso de tales valores en la elaboración de una tasación comercial.

- 6.17.11. En efecto, el artículo 1.11 del Reglamento Nacional de Tasaciones establece lo siguiente:

«El valor comercial es el que se obtiene por la compra-venta de un bien en la fecha de valuación, en consideración a las compras y ventas de bienes similares y a las características del bien valuado.

El valor de realización es el que se obtiene por la compra – venta de un bien, tomando como base el valor comercial y aplicándole un factor, en consideración a la necesidad de realizar el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito».

- 6.18. Otra de las observaciones formuladas por el MTC-PROVIAS Nacional es que el dictamen de la Universidad de Piura aplicó el Reglamento del Cuerpo Técnico de Tasaciones, en lugar del Reglamento Nacional de Tasaciones. Sobre el particular, en el escrito presentado el 8 de junio del 2016 la Universidad de Piura ha señalado que *«La Universidad de Piura, ha hecho uso de lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones respecto a analizar y determinar los valores comerciales de edificación a la fecha de la valuación»¹⁶*; lo cual ha sido reiterado con el escrito del 6 de julio del 2016 en el que se concluye que *«La Universidad de Piura, RATIFICA que la valuación presentada se ajusta al Reglamento Nacional de Tasaciones»¹⁷*.

El Colegiado no concuerda con lo expresado por la Universidad de Piura en sus escritos del 8 de junio y 6 de julio del 2016. Se ha generado plena convicción en el Tribunal que la Universidad de Piura no sólo no aplicó el Reglamento Nacional de Tasaciones, sino que su pericia emitida el 1 de octubre del 2015 vulnera dicha norma.

- 6.18.1. En efecto, no obstante lo expresado en los escritos del 8 de junio y 6 de julio del 2016 en los que la Universidad de Piura aseguró que en su pericia sí aplicó el Reglamento Nacional de Tasaciones, es importante destacar que en la pericia comentada no existe ninguna mención de que dicho reglamento haya sido tomado en cuenta por la universidad. Ocurre más bien todo lo contrario, pues la pericia es categórica en que ha usado la Resolución SBS N° 11356-2008 y el

¹⁶ Escrito presentado por la Universidad de Piura el 08/06/2016, pág. 5.

¹⁷ Escrito presentado por la Universidad de Piura el 06/07/2016, pág. 5.

Reglamento del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú. Ello queda demostrado, por ejemplo, con lo siguiente:

En la página 2 del dictamen el 1 de octubre del 2015 se expresa que:
«El objeto de la valuación es determinar el Valor Comercial y el Valor de Realización en el mercado del inmueble de acuerdo a la Resolución SB.S. N° 11356-2008» (el subrayado y las negritas no son nuestros).

Asimismo, en la página 6 del referido dictamen se expresa lo siguiente:

«3.2. DESCRIPCION DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA

La Metodología a emplearse será la indicada en el REGLAMENTO DEL CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ, aplicando el método de Valuación Directa para hallar el Valor de Realización en el Mercado, del Inmueble, la Resolución S.B.S. N° 11356-2008». (Las negritas no son nuestras).

- 6.18.2. No hay ninguna explicación de parte de la Universidad de Piura de por qué razón ha aplicado la Resolución SBS N° 11356-2008, resolución que aprobó el nuevo Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, dispositivo que regula situaciones ajenas a lo que es objeto de este proceso.

Tampoco existe explicación de por qué se ha usado el Reglamento del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú.

- 6.18.3. Al respecto, el Colegiado no cuestiona que la Universidad de Piura haya acudido al Reglamento del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, lo que se cuestiona es que al hacer ello se haya prescindido de aplicar el Reglamento Nacional de Tasaciones, el cual ni siquiera se menciona en la pericia del 1 de octubre del 2015.

- 6.18.4. Al respecto, se debe tener en cuenta que el artículo I.06 del Reglamento Nacional de Tasaciones dispone que *«El uso de este reglamento es obligatorio en los casos en que se trate de practicar una valuación comercial o reglamentaria en la que el Estado interviene en alguna medida y para la ejecución de valuaciones reglamentarias que sean solicitadas por terceros».*

No existe ninguna duda en que el Estado –del cual PROVÍAS Nacional es uno de sus organismos- interviene como uno de los actores principales en este caso, por lo que era obligatorio que la Universidad de Piura aplicara el Reglamento Nacional de Tasaciones para determinar el valor comercial de los bienes afectados al señor García.

- 6.18.5. Un aspecto adicional que el Tribunal tiene cuenta es que el dictamen del 1 de octubre del 2015 confunde los conceptos de "valor comercial" con el de "valor de realización", no existiendo certeza respecto de si dicho dictamen establece el valor comercial o el valor de realización.

En efecto, en la página 2 del dictamen se expresa que su objeto es «*determinar el Valor Comercial y el Valor de Realización en el mercado*», mientras que en la página 6 refiere que aplicará «*el método de Valuación Directa para hallar el Valor de Realización en el Mercado, del Inmueble*».

- 6.18.6. Conforme se ha visto precedentemente, el artículo 1.11 del Reglamento Nacional de Tasaciones establece que el *valor comercial* es diferente del *valor de realización*. El primero se determina en función a las compraventas similares y a las características del bien valuado; mientras que el valor de realización tiene «*como base el valor comercial y aplicándole un factor, en consideración a la necesidad de realizar el bien en el menor tiempo posible, el mismo que debe ser justificado por el perito*».

En la pericia del 1 de octubre del 2015 no se menciona la aplicación de ningún factor para obtener el supuesto valor de realización, ni menos existe una justificación sobre ello.

- 6.19. Por las consideraciones expuestas en los fundamentos precedentes el Colegiado considera que las observaciones formuladas por el MTC-PROVÍAS Nacional hasta aquí analizadas son fundadas.

Dichas observaciones son de tal magnitud y trascendencia que justifican y determinan que en la solución de la controversia el Tribunal Arbitral no asigne ningún valor probatorio a dicha pericia emitida el 1 de octubre del 2015 emitida por la Universidad de Piura, salvo en lo que concierne a la descripción de las características de las edificaciones, obras complementarias y plantaciones.

F. La pericia elaborada por el Ing. Carrasco Vásquez

- 6.20. Conforme ha sido expuesto, mediante la Resolución N° 28, dictada el 21 de noviembre del 2016, el Tribunal dispuso la actuación de una pericia

de oficio con el objeto de determinar el valor comercial del inmueble así como determinar el valor del perjuicio económico del denominado Predio 2, designando para tal efecto al Ing. Óscar Carrasco Vásquez. Esta resolución fue consentida por ambas partes, pues no se interpuso en contra de ella ninguna reconsideración.

- 6.21. El perito de oficio Ing. Carrasco Vásquez presentó su dictamen el 3 de enero del 2017 concluyendo que el valor comercial del Predio 2, incluyendo valor de terreno, edificaciones, obras complementarias y plantaciones ascendía a US\$1'600,121.69, y que el valor del perjuicio económico (daño emergente y lucro cesante) ascendía a S/.1,789,246.99.
- 6.22. Mediante la Resolución N° 33, del 56 de enero del 2017 el dictamen fue puesto en conocimiento de las partes por el plazo de diez días hábiles. El señor García con el escrito presentado el 24 de enero del 2017 expresó que el dictamen era lo más cercano y certero con su pretensión.

El MTC-PROVÍAS Nacional dentro del plazo concedido no formuló ninguna observación al dictamen pericial presentado por el Ing. Carrasco Vásquez.

Asimismo, durante la Audiencia de Pruebas – Sustentación Pericial llevada a cabo el 20 de marzo del 2017, ni la Entidad ni el señor García formularon observaciones a la pericia emitida por el Ing. Carrasco Vásquez, por lo menos en lo que concierne a la valuación comercial del inmueble, habiendo formulado consultas que fueron absueltas en la misma audiencia por el perito de oficio. En esta misma audiencia el Tribunal dispuso que el Ing. Carrasco Vásquez precise lo siguiente (i) Determine con precisión qué artículos del Reglamento Nacional de Tasaciones utilizó en su dictamen y (ii) amplíe su dictamen explicando el método, el criterio y la forma de cálculo que le ha permitido determinar el valor unitario redondeado de los 3 predios de residencia densidad media es de US\$5 y los 11 predios del total de la muestra es de US\$134. El perito absolvió estas consultas mediante escrito presentado el 1 de marzo del 2017.

G. El valor comercial del inmueble afectado por la expropiación.

- 6.23. En la primera pretensión de la demanda, el señor García solicitó que el MTC-PROVÍAS Nacional le pague US\$1,313,000.00 por concepto de tasación comercial del Predio 2, inmueble afectado por la expropiación.

- 6.24. Al respecto, el Ing. Carrasco Vásquez en su dictamen ha concluido que el valor comercial del Predio 2 asciende a US\$1'600,121.69, de los cuales (i) por el valor de terreno corresponde US\$1'414,000.00; (ii) el valor de edificación asciende a US\$106,671.38; (iii) el valor de las obras complementarias asciende a US\$65,829.48, y (iv) el valor de plantaciones asciende en total a US\$96,370.38¹⁸.
- 6.25. El Colegiado Arbitral tiene en cuenta que el dictamen emitido por el Ing. Carrasco Vásquez ha determinado el valor comercial del terreno del inmueble afectado sobre la base de un estudio de mercado que considera catorce muestras de terrenos, tres de los cuales tienen una zonificación Residencial Densidad Media (RDM) y los once restantes cuentan con una zonificación Zona Industrial Elemental y Liviana (I1 I2). Al precio de venta de estas muestras, el perito ha aplicado un factor de homologación en función de la ubicación respecto del precio afectado, su extensión, por el nivel de servicios con los que cuentan, su zonificación, por su entorno y por su oferta. Como resultado de ello, el perito ha determinado que el valor del terreno del inmueble afectado por la expropiación asciende a US\$140.00 por metro cuadrado, por lo que teniendo el inmueble una extensión de 10,100.00m², el valor total del terreno asciende a US\$1'414,000.00.
- 6.26. El Colegiado Arbitral considera que la muestra considerada por el perito de oficio es lo suficientemente amplia (catorce muestras) para sustentar el estudio de mercado realizado por el perito. Asimismo, el Colegiado tiene en cuenta que el valor del terreno del inmueble afectado no ha sido determinado en función de un promedio simple del valor de todas las muestras, sino que este valor ha sido producto de una homologación o ajuste que el perito ha realizado en la página 14 de su dictamen. De hecho, el Colegiado tiene presente que si el promedio simple del precio de venta ofertado en las catorce muestras asciende a US\$282.58 por metro cuadrado; mientras que el valor por metro cuadrado determinado por el perito asciende a US\$140.00.

¹⁸ De este valor (i) US\$82,749.55 corresponde por cultivos permanentes frutícolas; (ii) US\$967.00 corresponde por plantaciones forestales; (iii) US\$1,184.11 por plantaciones ornamentales; (iv) US\$3,203.00 por plantaciones complementarias; y US\$8,266.72 por peces ornamentales.

El Colegiado considera entonces acertado el método y el criterio utilizado por el perito de oficio para determinar el valor del terreno.

- 6.27. Ahora bien, uno de los aspectos que fue tratado en la audiencia tiene que ver con la zonificación asignada por el perito de oficio al inmueble afectado por la expropiación. El perito lo ha considerado como predio urbano, en tanto que el MTC-PROVÍAS Nacional considera que se trata de un predio rústico.

Sin embargo, el Colegiado Arbitral tiene en cuenta que en el Informe de Valor de Tasación emitido el 1 de septiembre del 2015 la Dirección de Construcción estableció que *«El área afectada cuenta con zonificación: Zona Industrial Elemental y Liviana (I1 I2) y Usos Especiales (OU) según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 122-02-CMPP de fecha 06 de setiembre del 2014»*.

Por ende, el Colegiado considera que no existe duda que dicho predio debe ser considerado como un predio urbano, tal y conforme lo han considerado tanto la Dirección de Construcción como el perito Carrasco Vásquez, en virtud de lo previsto en la Ordenanza N° 122-02-CMPP del 6 de septiembre del 2014.

- 6.28. En lo que concierne al valor de las edificaciones del Predio 2, inmueble afectado por la expropiación, el perito Carrasco Vásquez ha determinado un valor ascendente a US\$106,671.38.

Atendiendo las características de las edificaciones que han existido sobre el Predio 2 conforme ha sido apreciado de las fotografías y vídeos presentados al proceso, consideramos que el valor asignado por el perito es adecuado atendiendo que sobre el predio han existido: (a) una vivienda, de un área techada de 185m²; (b) un boulevard, de un área techada de 131.35m²; (c) seis galpones, de un área techada total de 1,065.91m²; (d) dos almacenes, de un área techada total de 81.77m²; (e) y un baño, de un área total techada de 3.50m².

En tal sentido, el Colegiado no coincide con el Valor de Tasación asignado por la Dirección de Construcción ascendente a S/.83,702.82, pues dicho valor para un área techada de las características y dimensiones antes citadas resulta ser una valuación diminuta.

- 6.29. En lo que corresponde al valor de las obras complementarias, el Ing. Carrasco Vásquez ha determinado un valor ascendente a US\$65,829.48.

Atendiendo las características y dimensiones de las obras complementarias que existieron sobre el Predio 2, el Colegiado considera que el valor asignado por el perito de oficio es adecuado, pues se trata de las siguientes obras complementarias: (a) veredas por 38.49m²; (b) falso piso por 42.78m²; (c) dos corrales de, en total, 239.71m²; (d) cerco de madera de pino de una extensión de 60.40 metros lineales; (e) un acuario en concreto armado de 28m³; (f) una cascada en concreto armado de 3m³; (g) instalación de redes de agua potable por 320 metros lineales; (h) una línea de transmisión de 60 kv subterránea; y (i) movimiento de tierras (relleno) por 4500m³.

En lo que concierne al movimiento de tierras, de las pruebas actuadas, se tiene que cuando el señor García accedió a la posesión del Predio 2, dicho predio no era un terreno parejo, sino que se encontraba cubierto de oquedades (cangrejeras) las cuales fueron rellenadas para permitir la construcción de las edificaciones y cultivos efectuados por el señor García.

El Colegiado considera que -atendiendo las características y dimensiones de las obras complementarias descritas precedentemente- el valor asignado por la Dirección de Construcción ascendente a S/.42,787.14 es diminuto.

- 6.30. En lo que concierne al Valor de las Plantaciones, el Ing. Carrasco ha determinado un valor que en total asciende a US\$96,370.38. De este valor (i) US\$82,749.55 corresponde por cultivos permanentes frutícolas; (ii) US\$967.00 corresponde por plantaciones forestales; (iii) US\$1,184.11 por plantaciones ornamentales; (iv) US\$3,203.00 por plantaciones complementarias; y US\$8,266.72 por peces ornamentales.

Al respecto, el Colegiado observa que el valor asignado por el perito a los cultivos permanentes frutícolas lo ha establecido en función de la rentabilidad que estos cultivos pueden tener durante su edad estimada de producción, siendo que por ello, se ha concluido que el valor asciende a US\$82,749.55. El Colegiado no coincide con este criterio, pues ello corresponde a la determinación del lucro cesante,

aspecto distinto al valor mismo de la plantación que es lo que se debe determinar en este acápite.

En tal sentido, somos de la opinión que el valor de los frutales permanentes debe ser establecido en función de los valores fijados en el Valor de Tasación aprobado por la Dirección de Construcción, los cuales ascienden a S/.11,879.08, que al tipo de cambio venta de S/.3.287¹⁹ asciende a US\$3,613.96.

En lo que concierne a las plantaciones forestales (\$967.00); plantaciones ornamentales (US\$1,184.11); y plantaciones complementarias (US\$3,203.00); el Colegiado considera que los valores asignados por el perito de oficio son adecuados.

En lo que concierne al valor de las carpas Koi el perito de oficio ha asignado un valor de US\$8,266.72 por 77 peces a un precio por unidad de US\$107.36, valor que lo asignado teniendo en cuenta las ofertas del portar de Internet mercadolibre.com.pe. Al respecto, el Colegiado ha consultado ese mismo portal de Internet apreciando que el valor de dicha especie es variable y se determina en función de diferentes criterios tales como su tamaño (a mayor tamaño, mayor precio), colores y subespecies. Así, se observa que las carpas koi de entre 30 cm a 40 cm tienen un valor que oscila entre S/.100.00 a S/.250.00²⁰. En atención a ello, el Tribunal asigna un valor unitario por cada carpa koi ascendente a US\$50.00. Atendiendo que son 77 carpas koi las que existieron en el Predio 2, su valor total es asignado por el Colegiado en US\$3,850.00.

Atendiendo entonces lo señalado en este acápite, el Colegiado considera que las plantaciones y los peces koi deben ser valuados en la suma total de US\$12,818.07.

- 6.31. Atendiendo lo expuesto en los fundamentos precedentes, del análisis realizado en los fundamentos se tiene el siguiente detalle sobre el valor comercial del Inmueble afectado por la expropiación:

Concepto	Valor en US\$	Valor en S/. ²¹
Valor de Terreno	US\$1'414,000.00	S/.4,647,818.00

¹⁹ Tipo de cambio venta publicado por la SBS para el 31/05/2017: <https://www.sbs.gob.pe/>

²⁰ Véase: [http://listado.mercadolibre.com.pe/karpas-koi#D\[A:karpas-koi\]](http://listado.mercadolibre.com.pe/karpas-koi#D[A:karpas-koi]) Fecha de consulta: 31/05/2017.

²¹ Tipo de cambio venta al 31/05/2017: US\$1 por S/.3.287. Fuente: SBS <https://www.sbs.gob.pe/>

Valor de Edificaciones	US\$106,671.38	S/.350,628.83
Valor de Obras Complementarias	US\$65,829.48	S/.216,381.50
Plantaciones y carpas koi	US\$12,818.07	S/.42,132.99
Valor Comercial del Inmueble	US\$1'599,318.93	S/.5,256,961.32

- 6.32. Empero, el valor precedente no puede ser el que sea fijado como valor comercial del inmueble afectado por la expropiación y ello debido a que la primera pretensión de la demanda consiste en que se ordene pagar como indemnización justipreciada por la tasación comercial del inmueble la suma de US\$1'313,000.00; es decir, un monto inferior al establecido por el perito de oficio, y un monto también inferior al determinado por este Colegiado. Por ello, es el monto de la demanda el que deber ser amparado como valor comercial del Predio 2; estando impedido el Tribunal Arbitral de establecer un monto mayor pues incurriría en un laudo *ultra petita*.
- 6.33. Por ende, la primera pretensión de la demanda del señor García debe ser declarada fundada.
- 6.34. Al respecto, debe tenerse presente que en la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral se estableció que el Sr. García podía recabar un cheque de gerencia a su nombre por el monto calculado por la Dirección de Construcción ascendente a S/.433,749.40 «al 10 de septiembre del 2015. Dicho monto será entregado en calidad de adelanto y/o pago parcial de lo que finalmente determine el Tribunal Arbitral determine en el laudo como indemnización justipreciada».
- 6.35. En tal sentido, y considerando que conforme lo hemos visto, la primera pretensión de la demanda resulta fundada en lo que se refiere al monto del valor comercial del Predio 2, del monto exigido por el señor García deberá descontarse la suma que éste ya ha percibido como anticipo y que –conforme lo hemos vistos asciende a S/.433,749.40.
- 6.36. En consecuencia, siendo fundada la primera pretensión de la demanda, se debe tener presente que los US\$1,313,000.00 demandados por el señor García equivalen a S/.4'315,831.00. De este monto se debe restar la suma ya pagado por el MTC-PROVÍAS Nacional que asciende a S/.433,749.40. De ello se tiene que el monto que debe ser pagado al señor García por el MTC-PROVÍAS Nacional asciende a S/.3'882,081.60.

H. La segunda pretensión principal del señor García. El lucro cesante y el daño emergente.

- 6.37. La segunda pretensión principal del señor García consiste en «*El pago por Lucro Cesante y Daño Emergente, conceptos y montos que serán señalados y determinados previa pericia y evaluación del perito de parte; conforme al acuerdo señalado en la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral, precisando que deberá ser designado en una lista remitida por la Universidad de Piura; indicando al pago de los respectivos intereses legales generados, y que comprende la liquidación total y principal, hasta la fecha de su efectivo pago a nuestro favor, condenando a la demandada asuma el pago de los costos y costas y los que se genere en el futuro, del presente proceso arbitral*»²². Los argumentos invocados por el señor García y por el MTC-PROVÍAS Nacional han sido ya resumidos en los numerales 6.7 y 6.8 del presente laudo.
- 6.38. Al respecto, mediante la Resolución N° 19, dictada el 13 de junio del 2016, se concedió a las partes cinco días hábiles para que expresen si es que presentarán pruebas periciales adicionales. Respecto de ello, en el escrito presentado el 9 de junio del 2016 el señor García reiteró lo solicitado en su escrito del 29 de enero del 2016, respecto a que se requiera al MTC-PROVÍAS Nacional para que solicite a la Universidad de Piura la emisión de una pericia financiera. Este pedido fue reiterado por el señor García mediante escrito presentado el 24 de junio del 2016. Estos pedidos del señor García fueron desestimados mediante la Resolución N° 22, del 10 de agosto del 2016, otorgándole diez días para que, de estimarlo conveniente, presente su pericia financiera, plazo que fue luego ampliado a 35 días hábiles, siendo concedido un plazo similar al MTC-PROVÍAS Nacional conforme a lo solicitado en su escrito del 19 de septiembre del 2016.
- 6.39. El 29 de septiembre del 2016 el señor García presentó un peritaje financiero elaborado por el CPC Ubaldo Durand Morales en el que concluyó que «*el perjuicio causado al negocio asciende a 739,176 soles que corresponde al valor actual de los flujos de caja al año 2015*». Este dictamen pericial fue observado por el MTC-PROVÍAS Nacional mediante el escrito presentado el 9 de diciembre del 2016.
- 6.40. Asimismo, ante la pericia financiera y los medios probatorios ofrecidos por el señor García para acreditar el perjuicio económico, el Colegiado

²² Escrito de modificación de demanda presentado por la señor García el 24/10/2016, pág. 2.

en la Resolución 27 dispuso que el perito de oficio Carrasco Vásquez determine el perjuicio económico generado por la afectación del Predio N° 2.

Precisamente, en la pericia presentada el 3 de enero del 2017 el Ing. Carrasco Vásquez determinó como lucro cesante la suma de US\$106,375.75.

Dichas conclusiones del dictamen pericial no fueron observadas por las partes dentro del plazo de diez días concedido en la Resolución N° 33, del 5 de enero del 2017.

- 6.41. Al respecto, el Colegiado Arbitral considera que no existe ninguna duda que en el predio afectado por la expropiación ha funcionado el restaurante "Fundo el Ensueño", pues así se encuentra acreditado, entre otros documentos con las boletas de venta presentadas, entre otros, con el escrito del 22 de diciembre del 2016, estando demostrado también que dicho inmueble era alquilado por el señor García para diversos eventos, conforme consta de los documentos adjuntados con la pericia presentada el 29 de septiembre del 2016 elaborada por el CPC Ubaldo Durand.

Las pruebas que obran en el expediente permiten concluir entonces que en el Predio 2 se realizaban actividades empresariales, las cuales no han podido continuar debido a la expropiación promovida por el MTC-PROVÍAS Nacional.

Corresponde por ello que, de conformidad con lo previsto en el D. Leg. 1192 se indemnice al señor García por el perjuicio económico causado por la expropiación.

- 6.42. El Colegiado tiene en cuenta que el CPC Ubaldo Durand ha determinado que el perjuicio económico causado asciende a S/.739,176.00. Para ello ha considerado el flujo de caja que el negocio podría haber generado desde el año 2015 al 2020 (seis años).

Por su parte, el perito de oficio Carrasco Vásquez ha considerado un lucro cesante por US\$106,375.75, para lo cual ha considerado un período de ocho años.

- 6.43. El Tribunal coincide con el análisis efectuado por el perito de oficio; sin embargo consideramos que el periodo de tiempo no debería ser

de ocho años; consideramos más razonable un período de cuatro años- de los cuales ha transcurrido casi dos años- en el cual podría establecerse un negocio en condiciones similares a las que existía en el predio afectado.

En tal sentido, aplicando los mismos valores determinados por el perito de oficio para los primeros cuatro años, el Colegiado considera que el señor García debe ser indemnizado por el perjuicio económico causado por la Expropiación con la suma de S/.226,491.57 por concepto de lucro cesante.

- 6.44. Debe señalarse que si bien el señor García ha pretendido también el pago del daño emergente, en las dos pericias comentadas dicho valor no se encuentra incluido, siendo que el análisis de tales pericias se ha centrado en calcular el lucro cesante. En tal sentido, el Colegiado considera que el extremo referente al daño emergente debe ser desestimado.
- 6.45. Por lo expuesto, corresponde declarar fundada en parte la segunda pretensión de la demanda del señor García, únicamente en lo que concierne al lucro cesante.

I. La tercera pretensión principal del señor García. La penalidad.

- 6.46. La tercera pretensión de la demanda del señor García consiste en la siguiente:

«Que se haga efectiva la penalidad acordada en el numeral 5) del acuerdo arbitral respecto del predio en Propiedad (PREDIO 2), firmado ante notario público, el 21 de agosto del 2015 en la ciudad de Piura, penalidad pactada en caso no se cumpliera con el pago de la suma de S/. 456, 496.87, monto resultante de la tasación efectuada por la DNC, considerado como adelanto o parte de pago de lo que finalmente decida el tribunal arbitral.

*Precisando que la fecha pactada para dicho pago ha sido el 10 de Setiembre del año 2015, plazo que la demandada no ha cumplido hasta la actualidad, por lo que dicha penalidad deberá ser contabilizado al día siguiente de su vencimiento, esto es un monto diario de **MIL QUINIENTOS NUEVOS***

SOLES (S/. 1,500.00) por concepto de penalidad ante el no cumplimiento señalado en el Acuerdo Arbitral, generando en el demandante un perjuicio económico durante todo este tiempo»

6.47. Los argumentos invocados por el señor García y por el MTC-PROVÍAS Nacional han sido ya resumidos en los numerales 6.7 y 6.8 del presente laudo.

6.48. Al respecto, el Colegiado tiene en cuenta que en la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral del 21 de agosto del 2015, se convino que *«Independientemente de la emisión de la Resolución Ministerial expropiatoria PVN entregará a EL PROPIETARIO un cheque por la suma de S/.433,749.40 al 10 de setiembre del 2015. Dicho monto será entregado en calidad de adelanto y/o pago parcial de lo que finalmente el Tribunal Arbitral determine en el laudo como indemnización justipreciada. En caso no se cumpliera con este pago en la fecha señalada, PVN asumirá una penalidad que determinará el Tribunal Arbitral y que será distinta al monto del justiprecio acordado».*

Es en virtud de la cláusula antes citada que el señor García ha solicitado que se imponga al MTC-PROVÍAS Nacional una penalidad diaria de S/.1,500.00.

6.49. Al respecto, el Colegiado tiene en cuenta que si bien está acreditado que el MTC-PROVÍAS Nacional no entregó el cheque por S/.433,749.40 al 10 de setiembre del 2015, también es cierto que no está acreditado en qué fecha este cheque fue recibido por el señor García. Si bien ha sido aceptado por las partes que el MTC-PROVÍAS Nacional cumplió con entregar el cheque referido al señor García, en el expediente no consta con certeza la fecha en la que dicho valor fue recibido por el señor García, siendo que éste no ha afirmado la fecha en la que lo habría recibido.

Por otro lado, el señor García no ha expresado ni sustentado el por qué solicita la imposición de una penalidad ascendente a S/.1,500.00 soles diarios. Debido al carácter indemnizatorio de la penalidad, en opinión del Colegiado es necesario que quien solicita la penalidad justifique mínimamente la necesidad y razonabilidad del monto de la penalidad cuya imposición se solicita, situación que no ocurre en el caso analizado.

6.50. Por tales fundamentos, somos de la opinión que la tercera pretensión de la demanda del señor García es infundada.

J. Oportunidad en la que el MTC-PROVÍAS Nacional debe cumplir con pagar lo determinado en este laudo.

6.51. De conformidad con lo previsto en el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 1192, modificado por el Decreto Legislativo N° 1330, corresponde disponer que los montos que se ordenan pagar en este laudo deberán pagarse dentro de veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente laudo o con las rectificaciones, interpretaciones, integraciones y exclusiones del laudo, de ser el caso.

VII. SOBRE LOS COSTOS ARBITRALES

7.1. Finalmente, corresponde analizar el punto controvertido relacionado con los costos arbitrales, estableciendo en qué proporción deben ser asumidos por las partes. Sobre el particular, el artículo 73 del Decreto Legislativo N° 1071 que norma el Arbitraje dispone que *«El tribunal arbitral tendrá en cuenta a efectos de imputar o distribuir los costos del arbitraje, el acuerdo de las partes. A falta de acuerdo, los costos del arbitraje serán de cargo de la parte vencida. Sin embargo, el tribunal arbitral podrá distribuir y prorratear estos costos entre las partes, si estima que el prorrateo es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso»*. Ante la ausencia de acuerdo expreso entre las partes sobre este aspecto, corresponde distribuir los costos arbitrales entre las partes conforme se indica a continuación.

7.1. El Colegiado ha apreciado que ambas partes han actuado basadas en la existencia de razones para litigar que a su criterio resultaban atendibles, y por ello han litigado convencidos de sus posiciones ante la controversia.

7.2. También aprecia que las partes han actuado observando los principios de buena fe y lealtad, suscribiendo un acuerdo de transacción que ha permitido que sus controversias sean solucionadas en este proceso arbitral, de forma anticipada a la oportunidad prevista en el Decreto Legislativo N° 1192.

7.3. El Tribunal Arbitral toma en cuenta que si no hubiera sido por la especial disposición de las partes de solucionar sus diferencias en la

Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral del 21 de agosto del 2015, acordando el señor García entregar e la posesión del inmueble afectado, y aceptando recibir el monto de la tasación efectuado, y aceptando que las controversias en torno al justiprecio se resuelvan a través del arbitraje, tales diferencias hubieran tomado meses en ser resueltas, vulnerando de este modo no sólo el derecho de las partes a la tutela jurisdiccional efectiva que debe tender siempre a la pronta solución de las controversias, sino que sobre todo se hubiera puesto en riesgo el interés público de contar con el inmueble afectado que forma parte de los predios necesarios para ejecutar la Autopista del Sol. La entrega de este predio en la oportunidad pactada en la Transacción Extrajudicial y Acuerdo Arbitral del 21 de agosto del 2015 permitió que el concesionario a cargo de la obra ejecutara en el inmueble afectado la calzada que forma parte de la Autopista del Sol, tal y conforme el Tribunal Arbitral tuvo la oportunidad de verificar en la inspección llevada a cabo el 18 de abril del 2016, inspección en la que se pudo verificar que la obra pública se encontraba ejecutada en su totalidad en el sector expropiado al señor García.

- 7.4. El Colegiado Arbitral aprecia de este modo que la actuación de las partes, y en especial del señor García, ha estado guiada por la buena fe, respeto mutuo, y disposición para permitir que la necesidad pública que motivó la expropiación se haga realidad.
- 7.5. Por ello, si bien no todas las pretensiones del señor García han sido estimadas, consideramos que los costos arbitrales referentes a los honorarios del perito de oficio, de la secretaría arbitral y del Tribunal deben ser asumidos exclusivamente por el MTC-PROVÍAS Nacional pues si se ordenara que parte de dichos costos sean también asumidos por el señor García, se reduciría la justa compensación que en este laudo se le otorga.
- 7.6. En lo que concierne a los demás costos en los que las partes hubieren incurrido, tales como honorarios de sus abogados, y otros, se dispone que cada una de las partes los asuma en su integridad.

Por las razones expuestas, de conformidad con el Acta de Instalación y los Decretos Legislativos N° 1071 y 1192, el Tribunal Arbitral resolviendo en Derecho **LAUDA:**

PRIMERO: Declarar **fundada** la primera pretensión de la demanda interpuesta por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – PROVÍAS Nacional y, en consecuencia, declarar al Ministerio de Transportes y Comunicaciones – PROVÍAS Nacional propietario por expropiación del bien inmueble ubicado en el sector Coscomba, Progresiva Km. 1001 + 149 al 1001 + 316, lado derecho/izquierdo, distrito, provincia y departamento de Piura, identificado con Código N° PAS-EV01-COS-005, inscrito en la partida 11017216 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, con un área total de terreno de 10,100.00 m² y un área total afectada de terreno de 10,100.00m², conforme a lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 562-2015-MTC/01.02.

SEGUNDO: Declarar **fundada** la segunda pretensión de la demanda interpuesta por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – PROVÍAS Nacional y, en consecuencia, ordenar que el presente Laudo Arbitral es título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – PROVÍAS Nacional, como sujeto activo de la expropiación, conforme a los términos previstos en la Resolución Ministerial N° 562-2015-MTC/01.02.

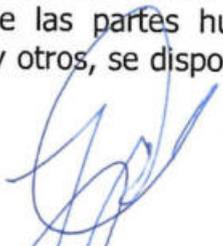
TERCERO: Declarar **FUNDADA** la primera pretensión demandada por señor **Mario Alberto García Quijano**, en consecuencia, **establecer el valor comercial** del denominado Predio 2, predio ubicado en el Sector Coscomba, Progresiva KM 1001+ 149 al 1001-316, lado derecho/ izquierdo, distrito, provincia y departamento de Piura con un área total de terreno de 10,100.00m², en la suma de S/.4'315,831.00, de los cuales se ha cumplido con pagar –como anticipo- S/.433,749.40, por lo que corresponde que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – PROVÍAS Nacional cumpla con pagar al señor Mario Alberto García Quijano la suma de **S/.3'882,081.60 (Tres millones ochocientos ochenta y dos con 60/100 soles)**.

CUARTO: Declarar **FUNDADA EN PARTE** la segunda pretensión principal demandada por el señor **Mario Alberto García Quijano**, en consecuencia, ordenar que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – PROVÍAS Nacional cumpla con pagar al señor Mario Alberto García Quijano la suma de **S/.226,491.57 (Dos cientos veintiséis mil cuatrocientos noventa y uno con 57/100 soles)** por concepto de lucro cesante.

QUINTO: Disponer que los pagos ordenados en el tercer y cuarto puntos resolutive precedentes sean efectuados dentro de **veinte (20) días hábiles** contados a partir del día siguiente de la notificación del presente laudo o con las rectificaciones, interpretaciones, integraciones y exclusiones del laudo, de ser el caso.

SEXTO: Declarar **INFUNDADA** la tercera pretensión de la demanda del señor **Mario Alberto García Quijano**, en consecuencia, no corresponde imponer penalidad al Ministerio de Transportes y Comunicaciones – PROVIAS Nacional.

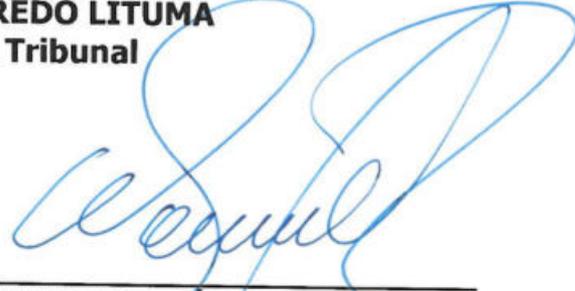
SÉPTIMO: DISPONER que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – PROVIAS Nacional asuma el pago íntegro de los honorarios del Tribunal Arbitral, del perito de oficio y de la Secretaría Arbitral. En lo que concierne a los demás costos en los que las partes hubieren incurrido, tales como honorarios de sus abogados, y otros, se dispone que cada una de las partes los asuma en su integridad.



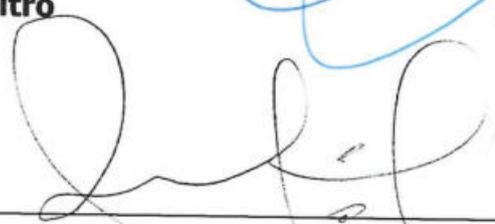
JUAN MANUEL REVOREDO LITUMA
Presidente del Tribunal



VÍCTOR HUAYAMA CASTILLO
Árbitro



WALDIR E. SÁNCHEZ RANGEL
Árbitro



C. ANTONELLA QUISPE VALENZUELA
Secretaría Arbitral
Arbitre Soluciones Arbitrales