



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

OSCE

Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

SISTEMA NACIONAL DE ARBITRAJE DEL OSCE

EXPEDIENTE N° S 028-2019/SNA-OSCE

INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C

("Demandante")

c/

ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES

("Demandado")

LAUDO ARBITRAL

ARBITRO ÚNICO

ERIC FRANCO REGJO

Lima, 5 de mayo de 2023

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****Expediente N°
Demandante
Demandado**:
:
:**S 028-2019/SNA-OSCE
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
ORGANISMO SUPERVISOR DE
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL****INVERSIÓN PRIVADA EN**

LAUDO

RESOLUCIÓN N° 24**Lima, 5 de mayo de 2023**

I. MARCO INTRODUCTORIO.

1.1. Identificación de las Partes.

1. La Parte Demandante es Inmobiliaria Quiñones S.A.C., identificada con RUC N° 20538692388, denominada en lo sucesivo "Demandante", "Inmobiliaria" o "Contratista". Mediante el Acta de Instalación del Tribunal Arbitral, se consignó como domicilio procesal del Demandante la Av. República de Panamá N° 3418 Oficina 502, distrito de San Isidro, Lima.
2. La Parte Demandada del proceso es el Organismo Supervisor de Inversión Privada en Telecomunicaciones (OSIPTEL); denominada en lo sucesivo "Demandada", "OSIPTEL" o "Entidad". Mediante el Acta de Instalación del Tribunal Arbitral, se consignó como domicilio procesal la Av. Abancay N° 491 - 8vo Piso - Cercado de Lima.
3. En el expediente arbitral quedaron consignadas las direcciones electrónicas de cada parte, de la secretaría arbitral y del árbitro para efectos de la presentación de escritos y notificaciones.

1.2. Convenio Arbitral.

4. Con fecha 14 de enero de 2014, la Entidad y la Inmobiliaria suscribieron el Contrato N° 004-2014/OSIPTEL - Contrato de Servicio de Arrendamiento de ambientes de los pisos primero, sexto y séptimo del inmueble ubicado en Av. Gálvez Barrenechea N° 133, distrito de San Isidro, en lo sucesivo el "Contrato"; el cual, además, fue modificado mediante ocho adendas. Quedó establecido que el objeto del Contrato es el Servicio de Arrendamiento para el uso de oficinas del OSIPTEL conforme a los Términos de Referencia de las Bases.
5. Habiendo surgido una controversia entre las Partes, se dio inicio al presente proceso al amparo del convenio arbitral contenido en la cláusula vigésima del Contrato, la cual estipula que el arbitraje es de Derecho de conformidad con lo establecido en la normativa de contrataciones, la misma que será efectuada por el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE) conforme a las disposiciones administrativas de su Reglamento:



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

OSCE

Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N°

Demandante

Demandado

S 028-2019/SNA-OSCE

INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C

ORGANISMO SUPERVISOR

DE INVERSIÓN PRIVADA EN

TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

EN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Todos los conflictos que se deriven de la ejecución e interpretación del presente contrato, incluidos los que se refieran a su nulidad e invalidez, serán resueltos de manera definitiva e inapelable mediante arbitraje de derecho, de conformidad con lo establecido en la normativa de contrataciones del Estado.

A falta de acuerdo en la designación del árbitro único, o ante la rebeldía de una de las partes en cumplir con dicha designación, la misma será efectuada por el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE) conforme a las disposiciones administrativas de su Reglamento. El arbitraje estará bajo la organización y administración de los órganos del Sistema Nacional del Arbitraje del OSCE y de acuerdo con su Reglamento.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros



Facultativamente, cualquiera de las partes podrá someter a conciliación la referida controversia, sin perjuicio de recurrir al arbitraje en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas, según lo señalado en el artículo 214° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

El Laudo arbitral emitido es vinculante para las partes y pondrá fin al procedimiento de manera definitiva, siendo inapelable ante el Poder Judicial o ante cualquier instancia administrativa. Las partes autorizan expresamente al árbitro único la ejecución del laudo arbitral.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA

6. Identificado el convenio arbitral, el Árbitro Único está facultado para determinar su propia competencia, de oficio o a propósito del cuestionamiento de una o ambas Partes, según sea el caso; y, en el supuesto de no haber conflicto al respecto o superado el mismo, a resolver la controversia sometida a su juicio.
- 1.3. Árbitro Único y normativa aplicable.
7. Por Resolución N° 1 del 3 de agosto de 2020, quedó consignado que el presente tribunal unipersonal se conformó tras la aceptación del abogado Eric Franco Regjo como Árbitro Único, en adelante "Árbitro Único", quien fuera designado por las partes de común acuerdo.
8. En la cláusula décima novena del Contrato se estableció el marco legal aplicable a la relación jurídica, estando conformado, solo en lo no previsto en el Contrato, por la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento, en adelante, "LCE" y "RLCE" respectivamente, las directivas que emita el OSCE y demás normativa especial que resulte aplicable, siendo de aplicación supletoria las disposiciones pertinentes del Código Civil, cuando corresponda, y demás normas de derecho privado.
9. En cuanto a las reglas aplicables al proceso, por Resolución N° 1 se hizo referencia a la Directiva N° 024-2016-OSCE/CD "Reglamento del Régimen Institucional de Arbitraje Subsidiario en Contrataciones del Estado a cargo del OSCE".

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****Expediente N°****Demandante****Demandado**

:

:

:

S 028-2019/SNA-OSCE**INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C****ORGANISMO SUPERVISOR****DE****INVERSIÓN****PRIVADA****EN****TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

II. ANTECEDENTES AL LAUDO.

10. Por Resolución N° 1 del 3 de agosto de 2020 se instaló el Árbitro Único, se fijaron las reglas del proceso, se dio un plazo a la Entidad para que cumpla con registrar en SEACE los datos del árbitro y se exhortó a las partes a cumplir con acreditar el pago de gastos arbitrales.
11. Por Resolución N° 2 del 10 de noviembre de 2020, se resolvió tener por presentado el escrito de la Entidad con conocimiento de su contraparte; segundo, dejar constancia que ninguna de las partes ha cumplido con acreditar el pago de los gastos arbitrales; tercero, solicitar a la secretaría del SNA-OSCE remitir las facturas correspondientes y la Liquidación de Gastos Arbitrales. Luego, otorgar a las partes un plazo a fin de que cumplan con acreditar los gastos arbitrales bajo apercibimiento de archivo del proceso o de las pretensiones de la parte que no hubiera efectuado el pago. Finalmente, se otorgó a la Entidad un plazo a fin de que cumpla con acreditar el registro en el SEACE de los nombres y apellidos completos del Árbitro Único bajo apercibimiento de poner su omisión en conocimiento de control institucional.
12. Por Resolución N° 3 del 1 de febrero de 2021, se resolvió dejar constancia que a la fecha de la emisión de la resolución, la Inmobiliaria no ha cumplido con acreditar el pago de gastos arbitrales; en consecuencia, se dispone a archivar sus pretensiones solicitadas. Segundo, se resolvió tener por cancelados los honorarios del Árbitro Único por parte de la Entidad y, tercero, se le otorgó un plazo a efectos de que cumpla con acreditar el 100% de los gastos administrativos de la Secretaría Arbitral. Por último, se resolvió dejar constancia que cumplió con acreditar el registro de los nombre y apellidos del Árbitro Único en el SEACE.
13. Por Resolución N° 4 del 23 de marzo de 2021, se resolvió tener presente los escritos de las partes con conocimiento recíproco. Segundo, se resolvió declarar infundado en parte el recurso de reconsideración interpuesto por la Inmobiliaria y fundado en parte el recurso de reconsideración en el extremo referido a ordenar el archivo de las pretensiones demandadas. Por último, se dejó constancia de la inscripción por parte de la Entidad y se concedió un plazo a las partes con la finalidad de que presenten sus de puntos controvertidos y propuesta conciliatoria de corresponder.
14. Por Resolución N° 5 del 23 de abril de 2021, se resolvió tener presente los escritos de las partes. Segundo, se otorgó a la Entidad con la finalidad de que manifieste lo conveniente a su derecho respecto de la fórmula conciliatoria y pretensiones planteada por el Consorcio; por último, se corrió traslado a la Entidad con la finalidad de que manifieste lo conveniente a su derecho respecto de los nuevos medios probatorios presentados por el Consorcio.
15. Por Resolución N° 6 del 10 de junio de 2021, se resolvió tener presente los escritos de las partes. Segundo, se precisó que las partes se encuentran habilitadas de presentar los medios probatorios que consideren pertinentes hasta el cierre de la etapa probatoria.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****OSCE**
Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado**Expediente N°**
Demandante
Demandado**S 028-2019/SNA-OSCE**
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
ORGANISMO SUPERVISOR DE
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**INVERSIÓN PRIVADA EN**

- Tercero, se corrió traslado a la Inmobiliaria a fin de que se pronuncie del escrito presentado por la Entidad. Por último, se resolvió tener en reserva el escrito de la Entidad que absuelve el documento y medio probatorio del Consorcio hasta que cumpla con presentar el informe técnico pericial ofrecido.
16. Por Resolución N° 7 del 15 de julio de 2021, se resolvió correr traslado a la Entidad con la finalidad de que se pronuncie únicamente de la admisibilidad de los medios probatorios presentados por su contraparte y, finalmente, se corrió traslado a la Inmobiliaria del escrito presentado por la Entidad a fin de que exprese lo conveniente a su derecho.
 17. Por Resolución N° 8 del 15 de octubre de 2021, se resolvió, primero, tener presente el escrito presentado por la Inmobiliaria, luego se resolvió ponerlo en conocimiento de la Entidad para los fines que considere pertinente. Asimismo, como la Entidad no cumplió con adjuntar el informe técnico pericial, se resolvió tenerlo por no presentado; en cuanto al escrito ofrecido, se resolvió tenerlo como presentado. Segundo, se resolvió dejar constancia que la Entidad no cumplió con absolver el traslado solicitado en resolución anterior referido a la admisibilidad de los medios probatorios. Finalmente, se citó a las partes a una Audiencia de Ilustración, Fijación de Puntos Controvertidos y Admisión de Pruebas para el viernes 5 de noviembre de 2021.
 18. Con fecha 5 de noviembre de 2021, se llevó a cabo la Audiencia de Ilustración, fijación de puntos controvertidos y admisión de los medios probatorios con asistencia de las partes quienes tuvieron la oportunidad de uso de la palabra, réplica, dúplica y absolvieron las preguntas del Árbitro Único, manifestando lo conveniente a su derecho. Al finalizar, el Árbitro Único indicó antes de emitir opinión respecto a la improcedencia de demanda de la Entidad y excepción de prescripción de la Inmobiliaria, se otorgará un plazo a las partes a fin de que presenten sus escritos de conclusiones sobre dichos puntos. Asimismo, se corrió traslado al Contratista del informe pericial presentado por la Entidad.
 19. Por Resolución N° 9 del 25 de noviembre de 2021, se resolvió tener presente los escritos presentados por la Inmobiliaria; segundo, correr traslado el escrito de la Inmobiliaria sobre modificación de pretensiones a fin de que la Entidad manifieste lo conveniente a su derecho. Finalmente, se resolvió tener presente el escrito presentado por la Entidad y, de forma extemporánea, tener presente el escrito de la Inmobiliaria.
 20. Por Resolución N° 10 del 11 del enero de 2022, se resolvió declarar fundado el recurso de reconsideración y tener presente el escrito de la Entidad. Segundo, se resolvió declarar infundada la reconsideración de la Inmobiliaria contra la Resolución N° 9; sin perjuicio de tener presente su escrito presentado; por último, se corrió traslado a la Inmobiliaria a fin de que manifieste lo conveniente respecto al Informe Técnico Pericial presentado por la Entidad.
 21. Por Resolución N° 11 del 24 de enero de 2022, se resolvió tener presente los escritos de las partes. Segundo, por modificadas y ampliadas las pretensiones solicitadas por la



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N°
Demandante
Demandado

: S 028-2019/SNA-OSCE
: INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
: ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
: TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

Inmobiliaria; en consecuencia, como tercer resolutivo, tener por modificado los puntos controvertidos y, finalmente, se corrió traslado a la Entidad a fin de que amplíe su contestación en lo que considere pertinente.

22. Por Resolución N° 12 del 18 de abril de 2022, primero, se resolvió tener presente los escritos presentados por las partes. Segundo, se resolvió declarar infundado el pedido de improcedencia de la demanda y, finalmente, infundado la solicitud de excepción de prescripción contra la segunda pretensión reconvenzional de la Entidad.
23. Por Resolución N° 13 del 18 de abril de 2022, se resolvió tener por actualizados los puntos controvertidos; por último, se citó a Audiencia Pericial para el 27 de mayo de 2022. En tal sentido, los puntos controvertidos a analizar por el Árbitro Único son los siguientes:

Respecto a los puntos controvertidos del Contratista:

- i) Determinar si corresponde o no declarar que la Entidad, de acuerdo a lo previsto en el Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas, se encuentra obligado a cancelar el capital, los intereses y cualquier otro monto que se origine por concepto de los arbitrios municipales de las unidades inmobiliarias objeto del citado contrato y sus adendas, por el plazo de vigencia del contrato. (**Primera pretensión principal de la Demanda**).
- ii) Determinar si corresponde o no declarar que la Entidad adeuda al Contratista la suma ascendente a S/ 14,153.53 (Catorce mil ciento cincuenta tres con 53/100 soles) por concepto de servicios comunes y mantenimiento de las áreas comunes, de acuerdo a lo previsto en la cláusula undécima del Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas; y en consecuencia, ordene su pago, más los intereses legales respectivos hasta la fecha de su total cancelación. (**Segunda pretensión principal de la Demanda**).
- iii) Que, se declare que el OSIPTEL, le adeuda a INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C. la suma ascendente a S/ 121,635.39 (Ciento Veintiún Mil Seiscientos Treinta y Cinco y 39/100 Soles) incluido el Impuesto General a las Ventas, por



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

concepto de daños y perjuicios estimados, ocasionados a las unidades arrendadas en virtud del Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas; y en consecuencia ordene su pago, más los intereses legales respectivos hasta la fecha de su cancelación". (**Modificación de la tercera pretensión principal de la Demanda**).

- iv) Determinar si corresponde o no declarar compensada la suma de dinero ascendente a US\$ 27,169.20 (Veintisiete mil ciento sesenta y nueve con 20/100 dólares americanos) que la Entidad entregó al Contratista por concepto de garantía, según lo previsto en la cláusula novena del Contrato N° 004-2014/OSIPTEL, con las acreencias que el Contratista mantiene frente a la Entidad por los conceptos que se peticionan en el primer y quinto punto controvertido. (**Cuarta pretensión principal de la Demanda**).
- v) Determinar si corresponde o no que, en caso exista un saldo a favor del Contratista luego de realizada la compensación solicitada en el sexto punto controvertido, se ordene a la Entidad el pago de dicha suma de dinero, más los intereses legales devengados hasta la fecha efectiva de pago. (**Pretensión accesoria a la cuarta pretensión principal de la Demanda**).
- vi) Determinar si corresponde o no que, en caso no se ampare el sexto punto controvertido, se declare que no resultará exigible que el Contratista devuelva la suma de dinero ascendente a US\$ 27,169.20 (Veintisiete mil ciento sesenta y nueve con 20/100 dólares americanos), entregada por la Entidad por concepto de garantía hasta que esta última cumpla con cancelar todas las sumas de dinero que adeuda al Contratista como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones contractuales. (**Pretensión subordinada a la cuarta pretensión principal de la Demanda**).
- vii) Determinar si corresponde o no condenar a la Entidad con el pago íntegro de las costas y costos del presente arbitraje, lo que deben incluir, más no limitarse, a los honorarios de nuestros abogados, gastos administrativos, honorarios arbitrales, costos administrativos de la Secretaría del SNA-OSCE; así como cualquier otro gasto administrativo u honorario de cualquier experto al que podamos estimar conveniente contratar en aras de nuestra defensa en el presente arbitraje. (**Quinta pretensión principal de la Demanda**).
- viii) Que, se ordene al ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES – OSIPTEL pagar a INMOBILIARIA QUIÑONES la suma de dinero que ésta abonó a la Municipalidad distrital de San Isidro el 26 de junio de 2019, por concepto de arbitrios municipales de las unidades arrendadas a través del Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas, por los meses de diciembre de 2018, enero y febrero de 2019, la cual se estima en S/ 8,650.65 (Ocho Mil Seiscientos Cincuenta y 65/100 Soles), más los intereses legales respectivos hasta la fecha de su total cancelación. (**Sexta pretensión principal de la Demanda**).



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N°

Demandante

Demandado

: S 028-2019/SNA-OSCE

: INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C

: ORGANISMO SUPERVISOR DE

INVERSIÓN

PRIVADA

EN

TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

- ix) Que, se ordene al ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES – OSIPTEL, el pago de toda suma de dinero que la autoridad competente requiera a INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C como consecuencia de una decisión firme, relativa a los arbitrios municipales correspondientes al plazo de vigencia del contrato y todo otro concepto que se derive de éstos y que corresponden a las unidades inmobiliarias que ocupan en virtud al Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas, hasta la fecha de su total cancelación". (**Séptima pretensión principal de la Demanda**).

Respecto a los puntos controvertidos de la Entidad:

- x) Determinar si corresponde o no declarar que, en virtud a la cláusula quinta del Contrato, es obligación de las partes determinar de mutuo acuerdo el plazo para las reposiciones y/o reparaciones que correspondan y se hayan identificado en la entrega del inmueble. (**Primera pretensión principal de la Reconvención**).
- xi) Determinar si corresponde o no ordenar al Contratista pagar la suma de S/ 62,606.33 (Sesenta y dos mil seiscientos seis con 33/100 soles) por concepto de mejoras introducidas a las áreas arrendadas, más los intereses que correspondan desde la notificación de la reconvención hasta la fecha efectiva de pago. (**Segunda pretensión principal de la Reconvención**).
- xii) Determinar si corresponde o no a la Entidad asumir los gastos asociados a la obtención del ITSE otorgado por INDECI y que ascienden a la suma de S/ 20,172.00 (Veinte mil ciento setenta y dos mil con 00/100 soles) y US\$ 2,712.00 (Dos mil setecientos doce mil y 00/100 dólares americanos). (**Tercera pretensión principal de la Reconvención**).
- xiii) Determinar si corresponde o no ordenar al Contratista devolver a la Entidad el pago por concepto de electricidad asociado al uso de los aires acondicionados en las áreas arrendadas y calculados desde marzo de 2015 hasta febrero de 2019 y que asciende a la suma de S/ 19,018.57 (Diecinueve mil dieciocho y 57/100 soles) más los intereses que se devenguen desde la notificación de la presente reconvención hasta la fecha efectiva de pago. (**Cuarta pretensión principal de la Reconvención**).

24. Por Resolución N° 14 del 24 de mayo 2022, primero, se resolvió tener por presentado el escrito de la Inmobiliaria y se corrió traslado al OSIPTEL a fin de que manifieste lo conveniente a su derecho. Segundo, tener por presentado el escrito de la Entidad y se corrió traslado a la Inmobiliaria a fin de que absuelva lo conveniente a su derecho. Finalmente, se reprogramó la Audiencia de Informes Periciales para el viernes 24 de junio de 2022.
25. Por Resolución N° 15 del 22 de junio de 2022, primero, se resolvió tener por presentado el escrito de la Entidad y, en consecuencia, tener por absuelto el traslado en resolución N° 14; mediante el segundo resolutivo, se tuvo por presentado el escrito de la Inmobiliaria y por absuelto el traslado en resolución N° 14. Por el tercer resolutivo, se corrió traslado a la Entidad a fin de que manifieste lo conveniente a su derecho. Finalmente, se reprogramó la Audiencia de Informes Periciales para el 11 de julio de 2022.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****OSCE**Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado**Expediente N°
Demandante
Demandado****S 028-2019/SNA-OSCE****INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C****ORGANISMO SUPERVISOR
DE TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL****DE INVERSIÓN PRIVADA EN**

26. Por Resolución N° 16 del 8 de julio de 2022, se resolvió tener por presentado el escrito de la Entidad y se corrió traslado a la Inmobiliaria con la finalidad de que presente lo conveniente a su derecho; finalmente, se precisó y admitió el medio probatorio ofrecido por el OSIPTEL.
27. Con fecha 11 de julio de 2022, se llevó a cabo la Audiencia de Informes Periciales con la presencia del Árbitro Único y las partes. En dicho acto, las partes ejercieron su derecho de defensa mediante presentación Power Point las cuales fueron puesto de conocimiento a sus respectivas contrapartes; asimismo, se concedió un plazo con la finalidad de que presenten un escrito de conclusiones de la audiencia.
28. Por Resolución N° 17 del 18 de octubre de 2022, se resolvió declarar fundado en parte respecto a dejar sin efecto el primer punto resolutivo de la Resolución N° 16 y se otorgó un plazo a fin de que la Inmobiliaria absuelva el traslado. Por segundo resolutivo, se resolvió infundado el pedido de reconsideración de la Inmobiliaria respecto a que se declare no admitido el escrito de la Entidad y, finalmente, se resolvió tener presente los escritos presentados por las partes y señalados en vistos de la resolución.
29. Por Resolución N° 18 del 9 de noviembre de 2022, primero, se resolvió dejar constancia que la fecha de presentación del escrito de la Inmobiliaria fue el 11 de julio de 2022 y, segundo y último, tener presente el escrito N° 23, incluido los anexos; en consecuencia, se corrió traslado a la Entidad a fin de que absuelvan lo que corresponda a su derecho.
30. Por Resolución N° 19 del 28 de noviembre de 2022, se resolvió -primero- tener presente y declarar infundada las solicitudes de fecha 18 de noviembre y 21 de noviembre de 2022 presentados por la Entidad; por el segundo resolutivo, se declaró infundada los pedidos presentados por la Entidad y, en consecuencia, se admitió la documentación presentada por la Inmobiliaria. Tercero, se declaró fundada la solicitud de prórroga de la Entidad y se le otorgó un plazo a fin de que exprese lo conveniente a su derecho. Por el cuarto resolutivo, se dispuso el cierre de la etapa probatoria del proceso.
31. Por Resolución N° 20 del 4 de enero de 2023, se resolvió, en primer lugar, tener presente y por cumplida la absolución de la Entidad. Segundo, por presentado y admitido el informe pericial complementario y, finalmente, se citó a las partes a Audiencia de Informes Orales para el 27 de enero de 2023.
32. Con fecha 27 de enero de 2023, se llevó a cabo la Audiencia de Informes Orales con la presencia del Árbitro Único y los representantes de las partes. Al finalizar la exposición de cada una, se brindó el derecho de réplica y dúplica y se procedió a formular preguntas relativas a la controversia. Finalmente, se otorgó un plazo a las partes con la finalidad de que presenten sus conclusiones advirtiéndole que no se tomará en cuenta ni argumentación nueva ni aportación de nuevas pruebas puesto que dicha etapa concluyó.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****Expediente N°
Demandante
Demandado**:
:
:**S 028-2019/SNA-OSCE
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
ORGANISMO SUPERVISOR
DE TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL****DE INVERSIÓN PRIVADA EN**

33. Por Resolución N° 21 del 20 de enero de 2023, se resolvió admitir el oficio presentado por la Entidad con conocimiento de su contraparte y reiterar que no se admitirán nuevas pruebas.
34. Por Resolución N° 22 del 23 de marzo de 2023, primero, se resolvió tener presente los escritos presentados por las partes; segundo, tener presente los alegatos escritos presentados por la Entidad y el Contratista; finalmente, se otorgó un plazo con la finalidad de que manifiesten la existencia o no de pronunciamiento pendiente de emisión por parte del Árbitro Único.
35. Por Resolución N° 23, notificada el 27 de abril de 2023, primero, se resolvió tener presente los escritos presentados por las partes. Segundo, se dejó constancia que ninguna parte ha informado de pronunciamiento pendiente y, tercero, se fijó plazo para laudar de 20 días hábiles contados desde notificada a las partes con el contenido de la resolución, prorrogándose inmediatamente por 15 días hábiles adicionales sin necesidad de resolución previa al respecto. Finalmente, se solicitó a las partes abstenerse de presentar información adicional.
36. De lo expuesto, se colige que el proceso se ha seguido en respeto estricto de los derechos de las Partes, y todos los cuestionamientos a las decisiones del Árbitro Único han sido oportunamente resueltos.
37. Por tanto, se procede a analizar las posiciones expuestas en el proceso sobre la controversia desde los aspectos fácticos, jurídicos y probatorios aportados al expediente; sobre esto último, especialmente, se prestará atención a los principios de la carga de la prueba, la cual consiste en que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, y al principio de adquisición procesal, el cual consiste en que las pruebas de una de las Partes pueden resultar beneficiosas a los intereses de la contraria y, más aún, el juzgador ha de examinar y valorar las pruebas que obran en autos, a fin de obtener con esos medios de prueba y por medio de un balance de probabilidades la verdad histórica que debe prevalecer en el caso justiciable.

III. ANÁLISIS DEL CASO.

CONSIDERANDO:

Primero.

Primera pretensión principal de la Demanda: Determinar si corresponde o no declarar que la Entidad, de acuerdo con lo previsto en el Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas, se encuentra obligado a cancelar el capital, los intereses y cualquier otro monto que se origine por concepto de los arbitrios municipales de las unidades inmobiliarias objeto del citado contrato y sus adendas, por el plazo de vigencia del contrato.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

Sexta pretensión principal de la Demanda: Que, se ordene a la Entidad pagar a Inmobiliaria Quiñones la suma de dinero que ésta abonó a la Municipalidad Distrital de San Isidro el 26 de junio de 2019, por concepto de arbitrios municipales de las unidades arrendadas a través del Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas, por los meses de diciembre de 2018, enero y febrero de 2019, la cual se estima en S/ 8,650.65 (Ocho Mil Seiscientos Cincuenta y 65/100 Soles), más los intereses legales respectivos hasta la fecha de su total cancelación.

Séptima pretensión principal de la Demanda: Que, se ordene al OSIPTEL, el pago de toda suma de dinero que la autoridad competente requiera a INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C. como consecuencia de una decisión firme, relativa a los arbitrios municipales correspondientes al plazo de vigencia del contrato y todo otro concepto que se derive de éstos y que corresponden a las unidades inmobiliarias que ocupan en virtud al Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas, hasta la fecha de su total cancelación.

38. El Demandante sostiene que la primera pretensión principal es declarativa y busca confirmar la obligación de OSIPTEL de pagar los arbitrios municipales de las unidades arrendadas durante el período de vigencia del Contrato sin ningún tipo de condicionamiento.
39. La Inmobiliaria refiere que declaró correctamente el uso de las unidades inmobiliarias como oficinas, pero la Municipalidad de San Isidro recalculó los arbitrios y alegó una incorrecta declaración, contra lo cual se planteó recursos administrativos y el Tribunal Fiscal dio la razón al Demandante.
40. Sin embargo, no se abarcó todos los períodos de arbitrios municipales impagos, estando pendiente una apelación contra la denegatoria de la entidad edil a la reclamación presentada por la Inmobiliaria contra las resoluciones de determinación por arbitrios recalculados correspondientes a parte del periodo 2018-12 al periodo 2019-2. El Demandante indica que tuvo que pagar dichos arbitrios bajo protesto e impugnar las resoluciones de determinación para evitar mayores perjuicios.
41. Así, el Demandante considera que OSIPTEL tiene la obligación de pagar los intereses generados por la no cancelación de los arbitrios municipales durante la vigencia del Contrato siendo la falta de pago solo le es imputable a dicha entidad.
42. Por la sexta pretensión principal, el Demandante solicita que OSIPTEL pague a su favor la suma de dinero que tuvo que abonar a la Municipalidad Distrital de San Isidro por concepto de arbitrios municipales de las unidades inmobiliarias arrendadas a través del Contrato, por los meses de diciembre de 2018, enero y febrero de 2019, la cual se estima en S/8,650.65 más intereses.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****Expediente N°
Demandante
Demandado**:
:
:**S 028-2019/SNA-OSCE
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C****ORGANISMO SUPERVISOR
DE TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL****DE INVERSIÓN PRIVADA EN**

43. Por la séptima pretensión principal de la demanda se solicita que OSIPTEL pague toda suma de dinero que la autoridad competente requiera a la Inmobiliaria por decisiones firmes relativas a los arbitrios municipales correspondientes al plazo de vigencia del Contrato y todo otro concepto que se derive de éstos hasta la fecha de su total cancelación.
44. Ambas pretensiones se sustentan en la falta de pago total de los arbitrios municipales y en la emisión de resoluciones de determinación por parte de la Municipalidad Distrital de San Isidro sobre dichos arbitrios. Así, aunque el Tribunal Fiscal solo ha dejado sin efecto resoluciones de determinación correspondientes al periodo 2014-5 hasta parte del periodo 2018-12, la Inmobiliaria ha requerido a OSIPTEL el pago de los arbitrios correspondientes a diciembre de 2018, enero y febrero de 2019 y ha pagado S/8,650.65 por estos conceptos en junio de 2019.
45. Además, la Municipalidad Distrital de San Isidro ha declarado infundada la reclamación presentada por la Inmobiliaria contra las resoluciones de determinación emitidas y se encuentra pendiente de resolución su recurso de apelación. Por lo tanto, mientras no exista un pronunciamiento que deje sin efecto las resoluciones de determinación, las pretensiones sexta y séptima no se han sustraído de materia y siguen siendo válidas.
46. En cuanto a la Entidad, esta señala que, durante la vigencia del Contrato, OSIPTEL cumplió con el pago de los arbitrios que le fueron determinados y cobrados por la Demandante. En ese sentido, lo que realmente se está discutiendo en la presente demanda arbitral es un monto mayor de pagos de arbitrios, la oportunidad de dicho monto y el pago de los intereses que determine la Municipalidad de San Isidro (en adelante la "Municipalidad").
47. Bajo su criterio, el problema se originó debido a una visita ocular de la Municipalidad de San Isidro sobre el inmueble; así se determinó que la categoría inicialmente registrada (casa-habitación) no era la correcta y cambió por la categoría de oficina; lo cual generó una nueva liquidación sobre los montos que se pagaban.
48. En tal sentido, con fecha 5 de diciembre de 2018, la Inmobiliaria fue notificada con cinco resoluciones de determinación de arbitrios municipales correspondientes a los años periodos mayo-2014, 2015, 2016, 2017 y 2018. Así el 11 de diciembre de 2018, la Inmobiliaria remite la carta s/n¹ mediante la cual requiere al OSIPTEL el pago por concepto de arbitrios en la suma de S/ 906,935.87, según los siguientes actos administrativos:

¹ Anexo 3-E de la Contestación de Demanda.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
 Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
 Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
 TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

Resolución de Determinación	Año de arbitrios
1120-002573-2018DFT-GAT/MSI	2014
1120-002574-2018DFT-GAT/MSI	2015
1120-002575-2018DFT-GAT/MSI	2016
1120-002576-2018DFT-GAT/MSI	2017
1120-002577-2018DFT-GAT/MSI	2018

4. Por tanto, siendo que su representada se encuentra obligada al pago de los Arbitrios municipales, según los contratos de arrendamiento firmados, y luego de verificar que corresponde a su representada el pago desde Mayo de 2014, por los pisos 2,3,4,5 y Oficina 602; y por las Oficinas 101,102,103,601,603,701,702 y 703 desde Junio de 2014, su representada se encuentra adeudando a la fecha la suma de **S/. 906,935.87 (Novecientos Seis Mil Novecientos Treinta y Cinco con 87/100) Soles**; lo cual requerimos que proceda al pago, a fin de evitar la cobranza coactiva, y los perjuicios económicos que nos ocasionaría su incumplimiento.

49. Luego, por Carta N° C00011-GG/2019², OSIPTEL comunicó al Demandante que no aceptaba los importes determinados en dichas resoluciones, conminándolo a impugnar las mismas³. Para OSIPTEL, primero, bajo la aplicación del artículo 115 del Código Tributario, no existe obligación de pago exigible por concepto de arbitrios, puesto que han sido de objeto de recurso de reclamación, en tal sentido los arbitrios no resultan exigibles:

Artículo 115.- DEUDA EXIGIBLE EN COBRANZA COACTIVA

La deuda exigible dará lugar a las acciones de coerción para su cobranza. A este fin se considera deuda exigible:

- a) **La establecida mediante Resolución de Determinación o de Multa o la contenida en la Resolución de pérdida del fraccionamiento notificadas por la Administración y no reclamadas en el plazo de ley.** En el supuesto de la resolución de pérdida de fraccionamiento se mantendrá la condición de deuda exigible si

50. Segundo, por medio del artículo 33 del mismo código, se establece que los intereses moratorios se suspenden hasta la emisión de la resolución que culmine el procedimiento de reclamación. Bajo el supuesto que se determine que el OSIPTEL debe asumir el pago, primero se deberá agotar los recursos legales incluso el Poder Judicial.

² Anexo 3-F de la Contestación de Demanda

³ Para la Entidad, estas resoluciones fueron susceptibles de recurso de reclamación ante la administración municipal y comprendían a la totalidad del inmueble arrendando por el OSIPTEL, cuando la Inmobiliaria remite las cartas no distingue qué porcentajes corresponde a los bienes materia de arrendamiento, debido a que en el inmueble se celebraron dos contratos de arrendamiento. Fue así como, con fecha 4 de enero de 2019, la Inmobiliaria interpone recurso de reclamación.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N°
Demandante
Demandado

: S 028-2019/SNA-OSCE
: INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
: ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
: TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

Artículo 33.- INTERESES MORATORIOS

(...)

La aplicación de los intereses moratorios se suspenderá a partir del vencimiento de los plazos máximos establecidos en los Artículos 142, 150, 152 y 156 hasta la emisión de la resolución que culmine el procedimiento de reclamación ante la Administración Tributaria o de apelación ante el Tribunal Fiscal o la emisión de resolución de cumplimiento por la Administración Tributaria, siempre y cuando el vencimiento del plazo sin que se haya resuelto la reclamación o apelación o emitido la resolución de cumplimiento fuera por causa imputable a dichos órganos resolutores.

(...)

51. Tercero, el pago de los intereses devengados únicamente corresponde a la Inmobiliaria puesto que en su calidad de contribuyente fue quien debió de determinar la categoría correcta del pago de arbitrios, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N° 156-2004 y las Ordenanzas Municipales aplicables.
52. Si bien la causa del monto radica en que la Municipalidad no habría considerado el uso del inmueble como oficina sino como casa habitación, pese que a la Licencia de Edificación N° 0150-14-12-1-OSOP-GACU/MSI, que obra en los Registros del OSIPTEL, se indica que se cuenta con uso aprobado de oficinas, la Inmobiliaria es la responsable de categorizar correctamente el pago de los arbitrios
53. La Entidad agrega que, de conformidad con el artículo 1314 del Código Civil, no es imputable respecto de las Resoluciones de Determinación. Así, se ha roto el nexo causal por el propio Demandante, no configurándose la obligación de pagar daños derivados de la falta de pagos de arbitrios de conformidad con lo previsto en el artículo 1317 del Código Civil. Asimismo, en aplicación de la cláusula decimo primera, el retraso en el pago y los intereses generados se produjo por la Inmobiliaria, no a cargo del OSIPTEL.
54. Respecto a la séptima pretensión, debería declararse infundada. Hasta la fecha solo la Demandante, quien tiene calidad de contribuyente, es la única que ha venido ejerciendo la "defensa" y "cuestionamiento" de las Resoluciones de Determinación. OSIPTEL no ha tenido la oportunidad de coadyuvar con la contribuyente en el cuestionamiento de las Resoluciones que determinan el nuevo monto a pagar por concepto de arbitrios de los años 2014 a 2018.
55. Hasta el momento no existe un acto administrativo y/o decisión jurisdiccional firme que rechace la reclamación que la demandante interpuso contra las Resoluciones de Determinación mencionadas. En tal sentido, conforme a los artículos 143 y 157 del Código Tributario, dicha resolución no es exigible hasta que se obtenga una decisión firme. Asimismo, que el OSIPTEL no ha tenido la oportunidad de defender su interés en dicho proceso, ni como tercero legitimado ni ejercido su derecho de defensa.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

56. En conclusión, la imputación es respecto a los arbitrios recalculados que años después la Municipalidad determinó, como consecuencia de un procedimiento de fiscalización y por un hecho atribuible exclusivamente a la demandante. Tanto el cambio del monto y el pago de intereses recae en la Inmobiliaria dada la calidad de dueño⁴; en otras palabras, no declarar el bien como arrendamiento es una falta administrativa que debe ser asumido por la Inmobiliaria junto a la multa y los intereses generados. Asimismo, los arbitrios determinados no resultan exigibles en aplicación del artículo 33 y 115 del Código Tributario.
57. Por último, para la Entidad, nada se indica en el convenio arbitral sobre procesos administrativos y/o judiciales y menos sobre los alcances y consecuencias de las resoluciones que se emitan en esos procesos, incluyendo la obligación de pagar a la demandante lo que esas resoluciones hubieran determinado.

Posición del Árbitro Único

58. El Árbitro Único estima pertinente analizar la primera, sexta y séptima pretensión principal en conjunto debido a que comparten la misma discusión respecto al pago por concepto de arbitrios y los intereses de las unidades arrendadas.
59. Vista la cláusula décimo primera del Contrato, para el Árbitro Único, la redacción es clara y obliga a OSIPTEL al pago de los arbitrios municipales:

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, ARBITRIOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES (DE CORRESPONDER)
Los gastos que se originen por el Impuesto Predial serán de cargo y cuenta de EL CONTRATISTA y los arbitrios municipales de LA ENTIDAD, a partir del inicio del plazo de ejecución del servicio.

60. De lo alegado por las partes, el Árbitro Único considera que la controversia ha girado respecto a quién debe de asumir los arbitrios e intereses determinados por la Municipalidad, a propósito del cambio de la fiscalización realizada por dicha entidad edil, donde determinó que el monto por arbitrios que debían cancelarse era mayor al que se declaró, en tanto que el uso de los inmuebles que corresponde para dichos efectos no es de "(02) Oficina Administrativa" sino de "(07) Entidad Estatal, institución sin fines de lucro".
61. Específicamente, la controversia consiste en la falta de pago de lo establecido por Resoluciones de Determinación N° 1130-002758-2019-SCCU-GAT/MSI y N° 1130-000253-2019-SCCU-GAT/MSI emitidas por arbitrios municipales del año 2018 (12) y 2019 (01 al 02), lo cual comprende a los inmuebles arrendados por OSIPTEL:

⁴ Artículo 14 de la Ley de Tributación Municipal, D.S N° 156-2004 y las Ordenanzas Municipales de San Isidro.

**PERÚ**Ministerio
de Economía y FinanzasOrganismo
Supervisor de las
Contrataciones
del EstadoExpediente N°
Demandante
DemandadoS 028-2019/SNA-OSCE
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

CONTRIBUYENTE	VALOR	TIPO	TRIBUTO	PERIODO	ANEXO	PREDIO	NOTIFICACIÓN
INMOBILIARIA QUIÑONES SAC	1130-000253-2019	RD	ARBITRIOS MUNICIPALES	2018 (12)	0002	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 101	27/03/2019
					0003	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 102	
					0004	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 103	
					0005	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 201	
					0006	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 202	
					0007	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 203	
					0008	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 204	
					0009	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 301	
					0010	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 302	
					0011	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 303	
					0012	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 304	
					0013	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 401	
					0014	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 402	
					0015	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 403	
					0016	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 404	
					0017	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 501	
					0018	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 502	
					0019	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 503	
					0020	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 504	
					0021	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 601	
					0022	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 602	
					0023	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 603	
					0024	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 701	
					0025	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 702	
					0026	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 703	
	1130-002758-2019	RD	ARBITRIOS MUNICIPALES	2018 (09 al 12)	EA01	ESTACIONAMIENTOS ACUMULADOS	17/04/2019
					0002	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 101	
					0003	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 102	
					0004	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 103	
					0005	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 201	
					0006	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 202	
					0007	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 203	
					0008	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 204	
					0009	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 301	
					0010	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 302	
					0011	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 303	
					0012	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 304	
					0013	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 401	
					0014	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 402	
					0015	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 403	
					0016	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 404	
					0017	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 501	
					0018	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 502	
					0019	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 503	
					0020	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 504	
					0021	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 601	
					0022	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 602	
					0023	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 603	
					0024	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 701	
					0025	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 702	
					0026	Av. JOSE GALVEZ BARRENECHEA N° 135 OF 703	
					EA01	ESTACIONAMIENTOS ACUMULADOS	

[Anexo 28-A del Demandante, Resolución de Subgerencia N° 0949-2022-1120-SDFT-GR/MSI]

62. Así, el argumento de que la pretensión del Contratista ha sido resuelta por el Tribunal Fiscal no sería conforme a los hechos, puesto que la decisión referida tuvo como objeto actos administrativos diferentes:

REVOCAR la Resolución de Subgerencia N° 0565-2019-1110-SSC-GAT/MSI de 15 de julio de 2019; y, **DEJAR SIN EFECTO** las Resoluciones de Determinación N° 1120-002573-2018-SFT-GAT/MSI a 1120-002578-2018-SFT-GAT/MSI.

[Anexo 21-A del Demandante, Resolución del Tribunal Fiscal N° 11555-12-2021]



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

63. Asimismo, el Árbitro Único advierte que OSIPTEL sí cumplió con pagar ciertas sumas por concepto de arbitrios, no obstante, como señala en su escrito N° 21, lo que reclama el Demandante es un monto adicional como consecuencia de las Resoluciones de Determinación referidas líneas arriba, el cual considera que no corresponde ser pagado por trasgredir el Contrato y ser un intento para hacerlos responsables de un hecho propio del Contratista:

- 7) Y es que lo que pretende la demandante –con la modificación de la Primera Pretensión Accesorio a la Primera Pretensión Principal de su demanda, ahora SEXTA PRETENSIÓN PRINCIPAL- es el pago de un nuevo monto (S/. 8,650.65) con su respectivo interés, EL CUAL LE HA SIDO REQUERIDO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO, en atención a que la citada comuna detectó una incorrecta declaración de pago de arbitrios por parte de la Inmobiliaria.
- 8) En ese contexto, quien corresponde asumir el pago por una declaración inexacta o defectuosa es la propia Inmobiliaria, al ser ella la obligada a declarar en su calidad de contribuyente, y no a nuestra Representada; la cual, en atención a la liquidación alcanzada por la propia demandante, procedió al pago que ella misma señaló.
- 9) Es por ello que, la pretensión de pago que la Inmobiliaria pretende efectuar –en base a un error provocada por ella misma, al declarar mal-, deviene en no amparable, *máxime si*, conforme a lo previsto en la Cláusula Décimo Primera del Contrato N° 004-2014/OSIPTEL, **el retraso en el pago de los arbitrios municipales correspondientes al mes de diciembre de 2018, enero y febrero de 2019, es imputable a la demandante por la incorrecta declaración de arbitrios.**

[Escrito N° 21 de la Demandada, p. 5]

64. Sobre el particular, el Árbitro Único coincide con el razonamiento expresado en el laudo arbitral del caso N° 0250-2019-CCL, según el cual, “*existe un pacto expreso, tanto en el Contrato como en la Adenda N° 10, en virtud del cual OSIPTEL asume la obligación de pagar los arbitrios municipales de las unidades inmobiliarias arrendadas. Siendo ello así, cualquier recálculo o reajuste de los arbitrios que efectúe la Municipalidad de San Isidro, en ejercicio de su función fiscalizadora de los tributos bajo su competencia, que corresponda al periodo de vigencia del Contrato, es un costo que debe ser asumido por OSIPTEL, por tratarse de un riesgo asignado a dicha parte en el Contrato*” [Anexo 10-A del Demandante, numeral 119 del laudo]. En el presente caso, el texto de la cláusula tercera de la mencionada Adenda N° 10 se ubica en la Adenda N° 8 del Contrato.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

65. Precisamente, como se destaca en dicha decisión [numeral 120], el Árbitro Único tampoco advierte una condición o tope legal o contractual respecto de los arbitrios, los cuales podrían ser incrementados o reformulados por la entidad edil con cargo a OSIPTEL por ser quien se está obligada a su pago conforme al Contrato; esto es, independientemente de si el Demandante declaró ante la Municipalidad un uso que no corresponde, ello no cambia la obligación de la Entidad de los conceptos en mención.
66. No obstante, respecto de los intereses, como también se resalta en el referido laudo, en atención a la cláusula décimo séptima (en el presente caso), *“sólo de existir un incumplimiento imputable a OSIPTEL en relación con el pago de los arbitrios, es que dicha entidad estaría obligada a resarcir a INMOBILIARIA QUIÑONES por los daños y perjuicios ocasionados; concretamente, en este caso, los intereses que se hubieran devengado por el no pago oportuno de la deuda tributaria”* [numeral 122 del laudo].
67. En consecuencia, el Árbitro Único coincide con los siguientes numerales del laudo en mención:

123. Al respecto, el Tribunal Arbitral considera que en el supuesto que las impugnaciones interpuestas por INMOBILIARIA QUIÑONES contra las Resoluciones de Determinación y los arbitrios correspondientes a los meses de enero y febrero de 2019 fuesen declarados infundados en última instancia, los intereses devengados por las Resoluciones de Determinación hasta el 11 de diciembre de 2018, fecha en la cual INMOBILIARIA QUIÑONES puso en conocimiento de OSIPTEL su existencia, no son un costo que deba ser asumido por la demandada, pues se originan en hechos que no le son imputables y por lo tanto, no existe ninguna inexecución de obligaciones de su parte. De igual manera, cualquier resolución de multa que se emita como consecuencia de errores incurridos en las declaraciones sobre el uso atribuido a las unidades inmobiliarias arrendadas es un hecho imputable a INMOBILIARIA QUIÑONES, que por tanto debe ser asumido por la demandante.
124. Distinto es el caso de los intereses devengados a partir del 11 de diciembre de 2018, pues la reclamación de las Resoluciones de Determinación fue consecuencia de un pedido expreso de OSIPTEL, que se negó a pagar tanto aquellas como el mayor valor de los arbitrios correspondientes a los meses de enero y febrero de 2019, respecto de los que solo hizo un pago parcial. En consecuencia, dichos intereses, en el supuesto de desestimarse los recursos impugnativos interpuestos por INMOBILIARIA QUIÑONES, deben ser asumidos por la demandada, con sujeción a lo establecido en la cláusula Décimo Sexta del Contrato.

68. En el presente caso, el Árbitro Único considera pertinente adoptar una decisión similar. Así, está claro que en lo que respecta al concepto de arbitrios por los periodos 2018-2, 2019-01 y 2019-02, corresponde a OSIPTEL pagar el íntegro de los mismos, conforme a lo establecido por la autoridad administrativa, siempre y cuando se expida un acto administrativo y/o decisión jurisdiccional firme que rechace la reclamación que la Inmobiliaria interpuso contra las Resoluciones de Determinación N° 1130-002758-2019-SCCU-GAT/MSI y N° 1130-000253-2019-SCCU-GAT/MSI.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****OSCE**
Organismo Supervisor de las
Contrataciones
en el Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
 Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
 Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
 TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

69. Atendiendo al cuadro presentado por el Demandante, el monto que OSIPTEL debe pagar a su contraparte ascendería a S/ 8,230.24 más los intereses legales respectivos hasta la fecha de su pago total:

CONTRATO 2 N° 004-2014/ OSIPTEL			PISO	1 601 OFIC	603 OFIC	PISO	7		
2018-12			2019-01			2019-02			TOTAL
101	INTERES 101	TOTAL	101	INTERES 101	TOTAL	101	INTERES 101	TOTAL	
125.46	10.43	135.89	-	-	-	617.66	29.16	646.82	782.71
102	INTERES 102	TOTAL	102	INTERES 102	TOTAL	102	INTERES 102	TOTAL	
112.17	9.33	121.50	-	-	-	571.45	26.97	598.42	719.92
103	INTERES 103	TOTAL	103.00	INTERES 103	TOTAL	103	INTERES 103	TOTAL	
106.52	8.9	115.82	-	-	-	561.50	26.50	588.00	703.82
601	INTERES 601	TOTAL	601	INTERES 601	TOTAL	601	INTERES 601	TOTAL	
126.60	10.53	137.13	619.37	29.22	648.59	619.37	29.22	648.59	1,434.31
603	INTERES 603	TOTAL	603	INTERES 603	TOTAL	603	INTERES 603	TOTAL	
93.57	7.79	101.36	500.12	23.60	523.72	500.12	23.60	523.72	1,148.80
701	INTERES 701	TOTAL	701	INTERES 701	TOTAL	701	INTERES 701	TOTAL	
125.45	10.44	135.89	617.82	29.16	646.98	617.82	29.16	646.98	1,429.85
702	INTERES 702	TOTAL	702	INTERES 702	TOTAL	702	INTERES 702	TOTAL	
106.38	8.85	115.23	560.67	26.46	587.13	560.67	26.46	587.13	1,289.49
703	INTERES 703	TOTAL	703	INTERES 703	TOTAL	703	INTERES 703	TOTAL	
92.12	7.67	99.79	497.50	23.48	520.98	497.50	23.48	520.98	1,141.75
TOTAL 2018-12		962.61	TOTAL 2019-01		2,927.40	TOTAL 2019-02		4,760.64	TOTAL GENERAL 8,650.65

[Escrito de alegatos del Demandante, p. 18]

70. Cabe decirse que el importe indicado es la suma de los montos asignados a arbitrios sin considerar intereses determinados por la Municipalidad, toda vez que solo sería responsabilidad de OSIPTEL aquellos intereses que se generaron a partir de su negativa de pago, lo cual sería luego de que la Inmobiliaria le remitiera las hojas de liquidación de arbitrios el 1 de febrero de 2019:

Asimismo, les requerimos que de modo inmediato acrediten el pago de los recibos por consumo de energía eléctrica y de los arbitrios municipales de los meses de enero y febrero de 2019 correspondientes a las áreas arrendadas en virtud al contrato de la referencia. Sobre esto último, se les remitió el 01 de febrero de 2019 las hojas de liquidación de arbitrios (HLA), donde se advierte como surta a pagar la ascendente a S/. 9,092.18 (Nueve Mil Noventa y dos con 18/100 Soles).

[Anexo 3-G de OSIPTEL]

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

71. En ese sentido, corresponde declarar fundada en parte la primera pretensión principal, la sexta pretensión principal y la séptima pretensión principal de la demanda, conforme a lo señalado en la presente decisión.

Segundo.

Segunda pretensión principal de la Demanda: Determinar si corresponde o no declarar que la Entidad adeuda al Contratista la suma ascendente a S/ 14,153.53 (Catorce mil ciento cincuenta tres con 53/100 soles) por concepto de servicios comunes y mantenimiento de las áreas comunes, de acuerdo a lo previsto en la cláusula undécima del Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas; y en consecuencia, ordene su pago, más los intereses legales respectivos hasta la fecha de su total cancelación.

Tercera pretensión principal de la Reconvención: Determinar si corresponde o no a la Entidad asumir los gastos asociados a la obtención del ITSE otorgado por INDECI y que ascienden a la suma de S/ 20,172.00 (Veinte mil ciento setenta y dos mil con 00/100 soles) y US\$ 2,712.00 (Dos mil setecientos doce mil y 00/100 dólares americanos).

Cuarta pretensión principal de la reconvención: Determinar si corresponde o no ordenar al Contratista devolver a la Entidad el pago por concepto de electricidad asociado al uso de los aires acondicionados en las áreas arrendadas y calculados desde marzo de 2015 hasta febrero de 2019 y que asciende a la suma de S/ 19,018.57 (Diecinueve mil dieciocho y 57/100 soles) más los intereses que se devenguen desde la notificación de la presente reconvención hasta la fecha efectiva de pago.

72. Sobre la segunda pretensión principal, la Inmobiliaria busca que se le paguen sumas de dinero por los servicios comunes correspondientes al suministro de electricidad de los aires acondicionados que OSIPTEL utilizó de manera exclusiva, por un total de S/ 11,131.57 (desde marzo de 2015 hasta febrero de 2019), así como por los gastos de áreas comunes no trasladados anteriormente, incurridos entre los años 2014 y 2017, por un total de S/3,021.96.
73. El Demandante sostiene que ha demostrado la fundabilidad de su petición, mientras que OSIPTEL no ha presentado pruebas que refuten dicha posición.
74. El Demandante refiere que ha calculado el consumo de electricidad de los aires acondicionados en base al porcentaje acordado con OSIPTEL para los gastos de áreas comunes (86.17%). En apoyo a su posición, presentó el informe sobre el cálculo de consumo de electricidad de aires acondicionados que fue evaluado en una decisión arbitral anterior, y también presentó otros documentos como prueba complementaria.
75. El Demandante añade que ambas partes acordaron que OSIPTEL pagaría el 86.17% de todos los gastos comunes y la liquidación reclamada respeta este porcentaje, lo que suma



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

OSCE

Organismo
Superior de las
Fuerzas Armadas
del Estado

Expediente N°
Demandante
Demandado

S 028-2019/SNA-OSCE
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
ORGANISMO SUPERVISOR
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

DE INVERSIÓN PRIVADA EN

un total de S/3,021.96. La liquidación estaría respaldada con documentos adjuntos a la factura electrónica FFAI-62 y los informes técnicos elaborados por el Ing. Marco Antonio Castañeda. Estos documentos detallan los gastos de mantenimiento de áreas comunes que no se habían trasladado en años anteriores (entre 2014 y 2017) y la factura FFAI-73 que viene adjunta a la carta de la Inmobiliaria fechada el 25 de julio de 2019 respaldaría esta afirmación.

76. En cuanto a la cuarta pretensión de la reconvencción, la Inmobiliaria considera que la suma reclamada no ha sido acreditada en modo alguno por parte de la Entidad; por el contrario, ha quedado meridianamente claro de que es OSIPTEL quien le adeuda al Demandante la suma ascendente a S/ 11,131.57 por electricidad consumida para el uso de sus aires acondicionados en las unidades inmobiliarias arrendadas en mérito del Contrato, conforme a los medios probatorios antes mencionados para demostrar la fundabilidad de la segunda pretensión principal de la demanda.
77. Por su parte, la Entidad refiere que haber realizado el pago de dos de las cuatro facturas en disputa. Ante esto, la Demandante decidió reducir el monto de la demanda a la mitad, es decir, a S/ 7,076.76, debido a que solo dos facturas no habían sido canceladas.
78. La Entidad agrega que el Demandante no ha presentado pruebas que sustenten su requerimiento y tampoco ha demostrado que los servicios mencionados en las dos facturas restantes sean exigibles al OSIPTEL.
79. Así, sostiene que, de acuerdo con el Contrato y los Términos de Referencia de las Bases del Procedimiento de Exoneración, es necesario obtener la conformidad de OSIPTEL para el pago de facturas, lo cual no ha ocurrido en este caso debido a la falta de pruebas presentadas por el Demandante.
80. Por tanto, según la Entidad, en vista de la falta de sustento de la Inmobiliaria, no se encuentra probado el adeudo de la deuda referida a dichas facturas y no procede su pago.
81. En cuanto a la cuarta pretensión reconvenccional, OSIPTEL solicita que la Inmobiliaria le devuelva el pago indebido por concepto de electricidad asociada al uso de los aires acondicionados en las áreas arrendadas.
82. A su parecer, dicho pago indebido fue calculado incorrectamente por parte de la Demandante, quien consideró que OSIPTEL ocupaba el 100% del inmueble cuando en realidad ocupó solo el 96.15% según los contratos firmados.
83. OSIPTEL asevera haber presentado pruebas y sustentos en su reconvencción, mientras que la Inmobiliaria ha rechazado el pedido, presentando un informe técnico en defensa de su posición. Por tanto, OSIPTEL espera que la controversia técnica sea resuelta a través de la confrontación de los informes técnicos y/o del debate pericial correspondiente.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****Expediente N°**
Demandante
Demandado**S 028-2019/SNA-OSCE**
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
ORGANISMO SUPERVISOR
DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

84. Sobre la tercera pretensión reconvencional, la Entidad solicita que se declare que no corresponde a OSIPTEL asumir los gastos asociados a la obtención del ITSE (Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones) otorgado por INDECI incluidos en la factura FFAI-62 (Anexo 4-D de su escrito de reconvención).
85. La Entidad asevera que la obtención del ITSE está a cargo del propietario pues es a nombre de quien se emite el referido documento, de conformidad con lo previsto en el numeral 37.1 del artículo 37 del D.S N° 058-2014-PCM, Decreto que aprueba el Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones.
86. La Demandada agrega que, en virtud del artículo 8 de la citada norma, solo la licencia de funcionamiento estaba a cargo de OSIPTEL, pero la ITSE era a cargo de la Inmobiliaria, siendo ésta la responsable de garantizar la obtención del referido certificado con el propósito de que luego OSIPTEL pueda tener su licencia de funcionamiento sin objeciones.
87. OSIPTEL añade que desde las bases se exigió que la edificación debía contar con las características necesarias para su funcionamiento como oficina, así pues, si para obtener una licencia de funcionamiento se requiere contar con el ITSE, esta condición asociada a la edificación es propiamente responsabilidad del propietario de las áreas arrendadas. En tal sentido, bajo su criterio, correspondería amparar su pretensión en razón de que OSIPTEL no debió asumir el gasto asociado a la obtención del ITSE otorgado por INDECI.
88. Por su parte, respecto a la tercera pretensión reconvencional, la Inmobiliaria refiere que no ha solicitado el pago de gastos asociados a la obtención del ITSE, sino a servicios de mantenimiento de áreas comunes, de acuerdo a lo establecido en la cláusula undécima del Contrato y sus adendas, así como lo previsto en los artículos 5 y 7 del Reglamento Interno del Edificio Quiñones (Ejemplo: mantenimiento de sistema contra incendios, de quipos electromecánicos, pintado de áreas comunes, etc. todos ellos, previamente coordinados con OSIPTEL). En tal sentido, sostiene que debe declararse infundada la pretensión de la Entidad.
89. Además, la Inmobiliaria refiere que todos los trabajos de mantenimiento preventivo antes citados se hicieron en coordinación con funcionarios de OSIPTEL y resultaban necesarios para que OSIPTEL obtenga por su parte el Certificado de Seguridad para las Unidades Inmobiliarias Arrendadas, por lo que mal harían en pretender desconocerlos.

Posición del Árbitro Único

90. El Árbitro Único estima pertinente analizar la segunda pretensión principal de la demanda, la tercera pretensión reconvencional y la cuarta pretensión reconvencional en conjunto debido a que comparten la misma discusión respecto al pago por concepto de electricidad asociado al uso de aires acondicionados y por concepto de servicios comunes y mantenimiento de las áreas comunes.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

91. El demandante solicita la suma ascendente a S/ 14,153.53, el cual, como se ha adelantado, involucra el pago de S/ 11,131.57 por gastos por consumo de aires acondicionados usados solo por OSIPTEL desde marzo de 2015 hasta febrero de 2019; y de S/ 3,021.96 por gastos en áreas comunes no trasladados anteriormente y que fueran incurridos durante los años 2014 al 2017 y supone el 30.25% del costo total del mantenimiento de sistema levadizo y motor automático, recarga de extintores, pintado de áreas comunes, entre otros.
92. Sobre el particular, en lo que se refiere al acuerdo entre las Partes, se tiene que estas pactaron que los pagos por servicios públicos administrados en el inmueble arrendado, como es la electricidad, así como el pago de los servicios comunes por seguridad, limpieza y otros, serán de cargo de OSIPTEL:

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, ARBITRIOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES (DE CORRESPONDER)

Los gastos que se originen por el Impuesto Predial serán de cargo y cuenta de **EL CONTRATISTA** y los arbitrios municipales de **LA ENTIDAD**, a partir del inicio del plazo de ejecución del servicio.

LA ENTIDAD asumirá los pagos por los servicios públicos administrados en el inmueble arrendado (tales como energía eléctrica, agua y desagüe, y de los servicios de telecomunicaciones que se contrate), así como el pago de los servicios comunes que le corresponda (por concepto de seguridad, limpieza y otros), a partir del inicio del plazo de ejecución del servicio. El valor de los servicios se abonará después de la presentación de los recibos de consumo correspondientes.

El mantenimiento de las áreas comunes será ejecutado por **EL CONTRATISTA** o quien este designe y pagado por **LA ENTIDAD**, monto que no se encuentra dentro del importe del contrato.

En caso de retraso del pago por algunos de los conceptos detallados en los párrafos precedentes, **EL CONTRATISTA** y/o **LA ENTIDAD**, según corresponda, asumirá los gastos y costos que la demora ocasione.

[Contrato N° 004-2014/OSIPTEL]

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DE LA ADDENDA

La presente Addenda se suscribe entre **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** con el objeto de acordar el período de gracia para la ejecución del proceso de mudanza de **EL ARRENDATARIO**, de los ambientes de los pisos primero, sexto y séptimo del inmueble ubicado en Avenida Gálvez Barrenechea N° 133, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, objeto de arrendamiento; por el plazo de cincuenta y nueve (59) días calendario, contados desde el 01 de enero al 28 de febrero de 2019. Al término de dicho plazo, **EL ARRENDATARIO** deberá devolver el inmueble alquilado procediendo a suscribir el acta de entrega conforme a lo previsto en la cláusula quinta de **EL CONTRATO**, luego del cual se procederá con el cierre del mismo.

Cabe indicar que, la Entidad asumirá el costo de los arbitrios municipales, mantenimiento y los servicios públicos que haya contratado durante el período del 01 de enero al 28 de febrero de 2019, conforme a las condiciones originales del contrato y sus addendas.

[Addenda N° 8 al Contrato]

93. En cuanto a los medios probatorios que sustentarían la pretensión de la Inmobiliaria, esta ha destacado los siguientes, sin perjuicio del laudo arbitral del caso N° 0250-2019-CCL:



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

OSCE

Organismo
Supervisor de las
Comunicaciones
del Estado

Expediente N°

Demandante

Demandado

S 028-2019/SNA-OSCE

INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C

ORGANISMO SUPERVISOR DE

INVERSIÓN

PRIVADA

EN

TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

Medios probatorios que acreditan el consumo de energía no pagado por Osiptel (aires acondicionados utilizados exclusivamente por Osiptel):

- Informe técnico denominado "Costos Consumos de Energía Tablero de Servicios Generales - Edificio Quiñones" de fecha diciembre de 2018, elaborado por Ing. Marco Antonio Castañeda Zevallos adjunto a Factura Electrónica FFA1-63 ofrecida por Osiptel como **Anexo 4-E** de su escrito de su reconvencción.
- Informe técnico denominado "Informe de descargo sobre el consumo de energía eléctrica de Osiptel respect al tablero de servicios generals" de fecha 17.07.19, elaborado por el Ing. Marco Antonio Castañeda Zevallos (**Anexo 5-K del escrito N° 5 de Inmobiliaria Quiñones**).
- Factura N° FFA1-75 por la suma de S/ 11,131.57 adjunta a carta del 25.07.19 (**Anexo 13-A del escrito N° 13 de Inmobiliaria Quiñones**).

[Presentación de Audiencia de Informes Orales, p. 15]

Medios probatorios y argumentos que acreditan esta pretensión, en el extremo de los mantenimientos de áreas comunes no trasladados (S/ 3,021.96):

- Reglamento Interno del Edificio Quiñones, en sus artículos 5 y 7.
- Documentos adjuntos a Factura Electrónica FFA1-62 presentados como **Anexo 4-D del escrito de reconvencción de Osiptel**.
- Informes técnicos aclaratorios elaborados por Ing. Marco Antonio Castañeda, que detallan todos los gastos incurridos por conceptos de mantenimiento de áreas comunes entre el año 2014 y 2017 y no trasladados anteriormente a Osiptel, ascendentes a S/ 3,021.96.
- Factura N° FFA1-73 por la suma de S/ 3,021.96 adjunta a carta del 25.07.19 (**Anexo 13-A del escrito N° 13 de Inmobiliaria Quiñones**).

[Presentación de Audiencia de Informes Orales, p. 20]

94. Del mismo modo, la Demandante asevera que S/ 3,021.96 por concepto de mantenimiento no trasladado está reflejada en la Factura No. FFA1-73 y S/ 11,131.57 por concepto de consumo de energía por aires acondicionados está reflejada en la Factura No FFA1-75:

Sobre el particular, en atención a su comunicación y de conformidad con lo previsto en la cláusula décimo primera del citado contrato de la referencia b), y los artículos 5° y 7° del Reglamento Interno del Edificio Quiñones de mayo de 2014, cumplimos con enviarles las siguientes facturas, que reflejan las sumas de dinero, que a la fecha, su entidad mantiene pendiente de pago por los conceptos antes citados, relacionados al contrato de arrendamiento N° 004-2014/OSIPTEL.

N°	Factura	Concepto	Fecha de emisión	Total (S/)
01	FFA1-73	Pago por mantenimiento no trasladado a la fecha	17.07.19	3,021.96
02	FFA1-75	Pago por consumo de energía eléctrica por aires acondicionados	18.07.19	11,131.57
TOTAL				14,153.53

Finalmente, adjuntamos también los informes técnicos que sustentan el cálculo de las sumas de dinero que se reflejan en cada una de las facturas en cuestión, cuyo total asciende a S/ 14,153.53 Soles.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

[Anexo 13-A del Demandante, Carta del 25 de julio de 2019]

95. Al respecto, el Árbitro Único estima pertinente separar la evaluación sobre los gastos por aire acondicionado, respecto de los cuales la Demandante reclama S/ 11,131.57 y la Demandada solicita el pago de S/ 19,018.57, de los gastos por mantenimiento de áreas comunes, respecto de los cuales la Demandante reclama S/ 3,021.96 y la Demandada sostiene que no se le debe cobrar S/ 20,172.00 y US\$ 2,712.00 por estar asociados a la obtención del ITSE.

§ Controversia sobre gastos en energía por aires acondicionados.

96. Sobre este punto, el Árbitro Único estima pertinente señalar que, a nivel contractual, como se ha mostrado líneas arriba, en la cláusula décimo primera del Contrato quedó establecido que los gastos por consumo de energía eléctrica en el inmueble arrendado corresponden ser asumidos por OSIPTEL.
97. En lo que se refiere al gasto específico reclamado, el Árbitro Único advierte que ambas partes ofrecen un sustento técnico sobre esta controversia, donde, por un lado, se tiene el Informe OT N° 005-OS-JCH-OSIPTEL y, por otro lado, el Informe de Descargo correspondiente presentado por la Demandante.
98. Al respecto, en primer término, resulta pertinente expresar que en el Informe OT N° 005-OS-JCH-OSIPTEL se indica que se modificó la acometida eléctrica y se realizaron gestiones para el incremento de la potencia contratada, verificándose un aumento de carga en el consumo de energía por equipos de aires acondicionados de uso exclusivo de OSIPTEL:

2. ANTECEDENTES:

- La inmobiliaria Quiñones refiere que el edificio cuenta con un tablero de servicio generales de uso exclusivo del equipamiento electromecánico de las áreas comunes del Edificio, pero que a necesidad de EL OSIPTEL modificó la acometida eléctrica del Tablero de Servicios Generales (TSG) cambiándose el alimentador inicial que llegaba al tablero TSG para luego dicho alimentador ingresara primeramente al tablero de Tablero de Aires Acondicionados instalado por el OSIPTEL y de este recién alimentar el tablero de Servicios Generales de la Inmobiliaria Quiñones (TSG).
- Así mismo la Inmobiliaria Quiñones indica que El OSIPTEL paralelamente ha realizado gestiones ante Luz de Sur para el incremento de Potencia Contratada en el Suministro N° 1710943 (referencia 3), de 65.3kW a 159kW manteniéndose el plan tarifario BT3, verificándose dicho aumento de carga en el consumo de recibo del mes de Marzo 2015.

- De acuerdo al Análisis efectuado y en coordinación con EL OSIPTEL, se puede confirmar que los Aires Acondicionados son de uso exclusivo de EL OSIPTEL, además que fue instalado posterior a la firma de los 02 Contratos 040-2013 y 004-20140, con pleno consentimiento de la Inmobiliaria Quiñones.

[Anexo 4-C de la Demandada]

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : **S 028-2019/SNA-OSCE**
Demandante : **INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C**
Demandado : **ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

99. De este modo, se aprecia que OSIPTEL es la obligada a pagar, de manera exclusiva, el mayor consumo de energía que correspondía a los equipos de aire acondicionado de su propiedad, por no tratarse de un consumo que beneficia a las áreas comunes, sino a las áreas de uso exclusivo de la Demandada. A lo anterior se añade que ni OSIPTEL ni sus expertos han aportado evidencia alguna que lleve a considerar que los mayores consumos se originan, además de la carga de sus equipos de aire acondicionado, en un aumento de consumo eléctrico en las áreas comunes.
100. En el mismo informe bajo mención se ofrece un cuadro con el cálculo de reembolso propuesto a OSIPTEL por consumo de energía de aires acondicionados instalados desde el Tablero de Servicios Generales, cuyo resultado consiste en un monto a devolver por la Inmobiliaria a OSIPTEL que asciende a S/ 39,821.13.
101. Por su parte, el experto de la Inmobiliaria coincide con OSIPTEL en que se debe de partir de un promedio de consumo de los meses de noviembre, diciembre 2014, enero y febrero de 2015, que era cuando no había el incremento de carga, lo cual suma S/ 1,547.76. Al respecto, contrastados ambos cálculos, se verifica dicha coincidencia.
102. No obstante, no existe coincidencia entre los referidos profesionales respecto al porcentaje de distribución del consumo promedio, debiendo elegirse el propuesto por la Inmobiliaria por ser menor (86.17%) al propuesto por OSIPTEL (96.15%), en tanto que, de lo contrario, habría una ventaja a favor de la Inmobiliaria que supondría, a su vez, un aspecto *ultra petita*.
103. Por lo demás, el perito de la Demandada indica que su cálculo es el correcto, toda vez que la Entidad no utiliza el correcto porcentaje de participación en los gastos comunes y erróneamente resta el promedio mensual sin considerar los pagos de la Inmobiliaria, por tanto, el perito concluye que si no se está considerando que el promedio ha sido pagado porcentualmente por la Inmobiliaria y por OSIPTEL y con ello se ha determinado lo que se ha pagado para luego hacer la comparación respectiva y con ello calcular la diferencia, no se tiene claro los parámetros para el cálculo correspondiente, con lo cual no se va a tener un resultado exacto, sino uno erróneo.
104. Contrastados los cuadros, al Árbitro Único le genera convicción el ofrecido por la Inmobiliaria, toda vez que los cuadros de OSIPTEL parten de premisas equivocadas, específicamente, al considerar una distribución de gastos que no es correcto en su porcentaje y sin considerar los pagos del Contratista, los cuales deben restarse con la suma que le correspondía según promedio mensual, al ser esta suma la única que debía asumir por ser los equipos de aire acondicionado de uso exclusivo de la Entidad. Así, queda claro que todo exceso asumido por la Inmobiliaria corresponde ser restituido:

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**Organismo
Supervisor de las
Operaciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
 Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
 Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
 TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

**ANEXO 1: CUADRO DE INFORME DE DESCARGO SOBRE EL CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
DE OSIPTEL RESPECTO AL TABLERO DE SERVICIOS GENERALES**

Item	Mes	Año	Monto de Recibo	Promedio (\$/.)	Contrato Total (%)	Pago Original (\$/.)	Pago Inmobiliaria (\$/.)	Diferencia que debe Reintegrar Osipitel (\$/.)
1	Noviembre	2014	1331,2					
2	Diciembre	2014	1858,8					
3	Enero	2014	1538,6					
4	Febrero	2014	1462,5					
				1547,775	86,17%	1335,72	214,06	
Incremento de Carga				1547,775	86,17%	4353,83	699,11	485,05
5	Marzo	2015	5053					860,63
6	Abril	2015	7720,7					739,89
7	Mayo	2015	6897,7					578,90
8	Junio	2015	5733,6					507,38
9	Julio	2015	5216,5					480,90
10	Agosto	2015	5024,3					456,92
11	Septiembre	2015	5068,5					428,95
12	Octubre	2015	3926,3					309,19
13	Noviembre	2015	3477,5					266,88
14	Diciembre	2015	3783,4					209,19
15	Enero	2016	7273,5					791,87
16	Febrero	2016	12341,8					1402,81
17	Marzo	2016	12820,8					1559,06
18	Abril	2016	11941,5					1487,45
19	Mayo	2016	8718,3					991,68
20	Junio	2016	6692,6					711,33
21	Julio	2016	6645,2					732,63
22	Agosto	2016	6238,3					648,70
23	Septiembre	2016	5532,4					551,07
24	Octubre	2016	4439,9					399,98
25	Noviembre	2016	4084,9					350,88
26	Diciembre	2016	4952,3					470,87
27	Enero	2017	9112,5					1048,20
28	Febrero	2017	14320,9					1766,44
29	Marzo	2017	14627,53					1808,99
30	Abril	2017	12276,12					1483,75
31	Mayo	2017	9608,32					1114,77
32	Junio	2017	7331,6					799,90
33	Julio	2017	2022,5					752,15
34	Agosto	2017	5950,1					610,09
35	Septiembre	2017	5107,2					492,27
36	Octubre	2017	4100,8					353,08
37	Noviembre	2017	3802,4					311,81
38	Diciembre	2017	4938,1					468,61
39	Enero	2018	5608,5					561,00
40	Febrero	2018	10041,5					1174,08
41	Marzo	2018	8488					959,83
42	Abril	2018	8669					984,87
43	Mayo	2018	7414,5					811,37
44	Junio	2018	5849,2					594,89
45	Julio	2018	5905,4					602,66
46	Agosto	2018	5518,1					549,10
47	Septiembre	2018	5193,9					504,36
48	Octubre	2018	4612,8					473,89
49	Noviembre	2018	4642,4					477,99
50	Diciembre	2018	6607,5					772,42
51	Enero	2019	8991,5					1079,47
52	Febrero	2019	10580,8					1250,87
Total a Reintegrar \$/.								36798,59
								11131,57
								25667,02

Contrato Osipitel 004-2014 (30,25%)
 Contrato Osipitel 0040-2013/69,75%)

[Anexo 5-K del Demandante]

105. Para mayor claridad, como ejemplo, se tiene el mes de marzo de 2015, donde, el Contratista en lugar de asumir el 13.83% que le correspondía según promedio mensual de gasto de energía eléctrica (S/ 1,547.76), lo cual asciende a S/ 214.06, llegó a asumir S/ 699.11, lo cual implica el 13.83% del consumo de dicho mes, ascendente a S/ 5,055.00. Es decir, el monto asumido por la Entidad ha sido errado, en tanto que tomó en consideración el porcentaje de distribución como parámetro de pago, cuando lo correcto era descontar en cada mes la suma de S/ 214.06 a cargo del Contratista para luego hallar el valor que correspondía asumir la Entidad.
106. Asimismo, en el cálculo desarrollado por el perito de la Inmobiliaria se aprecia que se respeta el porcentaje asociado a los bienes objeto del Contrato para establecer la suma final debida por OSIPTEL.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

107. Por lo expuesto, corresponde amparar este extremo de la segunda pretensión principal de la demanda.

§ Controversia sobre gastos en áreas comunes no trasladados anteriormente.

108. Sobre la base de lo expuesto por ambas partes, el Árbitro Único considera pertinente abordar en primer término la controversia vinculada al ITSE, puesto que está directamente relacionada al cálculo de los gastos por áreas comunes, con lo cual, el resultado de dicha evaluación podría tener un impacto en este último.
109. Así, el Árbitro Único advierte que no existe controversia respecto a que los gastos asociados al ITSE no deben ser cubiertos por OSIPTEL, sino por la propietaria del inmueble arrendado, a la luz de lo establecido en el D.S N° 058-2014-PCM:

Artículo 37.- Del Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones

37.1. Es el documento numerado, emitido por el órgano ejecutante a nombre de la persona natural o jurídica propietaria del objeto de inspección y notificado conjuntamente con la Resolución que pone fin al procedimiento. Dicho certificado se emite sólo si se ha verificado en el objeto de inspección, el cumplimiento de la normativa en materia de seguridad en Edificaciones. El formato único se aprueba como Anexo del Manual.

110. La controversia, en cambio, consiste en si los gastos de acondicionamiento del edificio donde se ubican las áreas arrendadas para la obtención del ITSE son de cargo de la Entidad o de la Inmobiliaria.
111. Así, por su parte, como se ha indicado líneas arriba, la Entidad sostiene que en las bases se establece que la edificación debía contar con las características necesarias para su funcionamiento como oficina, lo cual se verifica en el siguiente detalle:

III. FINALIDAD PÚBLICA

Contar con ambientes de oficina que cuenten con las condiciones adecuadas para solucionar la falta de ambientes y el hacinamiento existente en los locales del OSIPTEL en el distrito de San Isidro, y que reúna las condiciones técnicas y administrativas requeridas para el buen desempeño de las labores del personal y estos puedan brindar un servicio de calidad para nuestros usuarios de servicios de telecomunicaciones.

[Anexo I-D, Bases de Exoneración N° 0012-2013-GAF/EXO]

112. Asimismo, en el expediente arbitral se aprecia la Factura N° FFA1-62 referida por la Demandada y, adjunta a ella, informes referidos a un fondo de reserva que se habría acordado para los trabajos de mantenimiento que había en el edificio donde se ubican las unidades arrendadas.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
 Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
 Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
 TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

113. Específicamente, el Árbitro Único advierte que en el "Informe de Fondo de Reserva 2015" se indica que el total acumulado de S/ 27,995.00 fue gastado en trabajos para "pasar Indeci del edificio" o, lo que es lo mismo, obtener el certificado ITSE del edificio, habiéndose gastado en total dicho año la suma de S/ 45,041.22:

Que se gastaron en trabajo para pasar el Indeci del edificio y tener operativo los sistemas contra incendio, trabajos eléctricos, mantenimiento a pozo a tierra, extintores, sistema contra incendios y mantenimiento a estructuras metálicas.

Total presupuestado..... S/ 45041.22

Saldo Total Acumulado - S/17086.22

FECHA	NOMBRE DE PROVEEDOR	CONCEPTO	PRESUPUESTO	TOTAL C/D PRESUP
06/08/2015	MARTIN LAOS REYNA	PINTADO DE EDIFICIO	MO S/. 10,100.00 MATERIALES S/. 4,515.00	S/. 14,615.00
13/06/2015	MASTER SECURITY	SISTEMAS ELECTRICOS	S/. 400.00	S/. 400.00
17/04/2015	JASON QUISPE	SISTEMAS ELECTRICOS	MO S/. 928.00 MATERIALES S/. 1,874.00	S/. 2,800.00
05/06/2015	JASON QUISPE	SISTEMAS ELECTRICOS	MO S/. 220.00 MATERIALES S/. 184.12	S/. 404.12
14/04/2015	JASON QUISPE	POZO A TIERRA	S/. 1,900.00	S/. 1,900.00
29/03/2015	COMPANIA EXTINTO MS IMPORT SAC	EXTINTORES	S/. 319.00	S/. 319.00
27/11/2015	WC INGENIERIA & CONSULT SAC	SISTEMA CONTRA INCENDIO	S/. 1,600.00	S/. 1,600.00
30/03/2015	SANTIAGO QUIROZ MUÑOZ	ESTRUCTURAS METALICAS	MO S/. 600.00 MATERIALES S/. 970.00	S/. 1,570.00
21/08/2015	SANTIAGO QUIROZ MUÑOZ	ESTRUCTURAS METALICAS	MO S/. 1,150.00 MATERIALES S/. 826.00	S/. 1,976.00
21/08/2015	SANTIAGO QUIROZ MUÑOZ	ESTRUCTURAS METALICAS	MO S/. 800.00 MATERIALES S/. 643.00	S/. 1,443.00
21/08/2015	SANTIAGO QUIROZ MUÑOZ	ESTRUCTURAS METALICAS	MO S/. 600.00 MATERIALES S/. 800.00	S/. 1,400.00
19/08/2015	SANTIAGO QUIROZ MUÑOZ	ESTRUCTURAS METALICAS	MO S/. 3,200.00 MATERIALES S/. 1,873.00	S/. 5,073.00
13/08/2015	WC INGENIERIA & CONSULT SAC	SISTEMA CONTRA INCENDIO	\$531.00 \$531.00	\$1,062.00
31/08/2015	F Y L HYDROSISTEMAS SAC	SISTEMA CONTRA INCENDIO	\$500.00 \$500.00 \$285.00	\$1,285.00
24/11/2015	F Y L HYDROSISTEMAS SAC	SISTEMA CONTRA INCENDIO	\$1,150.00	\$1,150.00
TOTAL DE PRESUP				45,041.22
SALDO 2015				-17,086.22

[Anexo 4-D del escrito de reconvenición]

114. A partir de lo mostrado, el Árbitro Único considera que a ello se refiere la Entidad cuando sostiene que se le está imputando costos relacionados a la obtención del ITSE, cuando es la Inmobiliaria quien debía cubrir los mismos por ser su obligación contar con ambientes que reúnan las condiciones técnicas y administrativas de modo que puedan operar las oficinas de OSIPTEL.

115. La consideración del Árbitro Único señalada en el párrafo anterior es respaldada por la respuesta de la Inmobiliaria, quien aportó un informe aclaratorio, donde se precisaría que los gastos son por servicios de mantenimiento de áreas comunes:



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N°
Demandante
Demandado

: S 028-2019/SNA-OSCE
: INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
: ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

Que se gastaron en trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de las áreas comunes del Edificio Quiñones, para estar en óptimas condiciones de seguridad, teniendo operativo los sistemas contra incendio, equipos electromecánicos, mantenimiento a pozo a tierra, extintores, mantenimiento a estructuras metálicas de las áreas comunes.

[Anexo 5-J del Demandante]

116. En dicho informe aclaratorio se aportan como anexo los mismos cuadros con las mismas cifras y conceptos, habiendo un gasto de S/ 33,501.12 y US\$ 3,497.00.
117. Visto el Contrato, en la cláusula décimo primera se establece que
- “(...)
LA ENTIDAD asumirá los pagos por los servicios públicos administrados en el inmueble arrendado (tales como energía eléctrica, agua y desagüe, y de los servicios de telecomunicaciones que se contrate), así como el pago de los servicios comunes que le corresponda (por concepto de seguridad, limpieza y otros), a partir del inicio del plazo de ejecución del servicio. El valor de los servicios se abonará después de la presentación de los recibos de consumo correspondientes.
(...)”
118. Sobre el particular, el Árbitro Único considera que el informe aclaratorio no le genera convicción respecto a la finalidad de los gastos realizados en el año 2015 al no haberse dado mayor explicación respecto al cambio de texto, habiéndose señalado previamente que hubo adicionales por cuestión de obtención del ITSE, sobre el cual no existe controversia respecto a que no está a cargo de OSIPTEL, más aún cuando de los Términos de Referencia se colige que la Inmobiliaria debía entregar a la Entidad un inmueble que cumpla con las características técnicas necesarias para la operación de oficinas administrativas, lo cual, a criterio de este árbitro, incluiría la obtención de dicho acto administrativo por ser un aspecto técnico asociado al edificio donde se ubican las áreas arrendadas.
119. En ese sentido, el Árbitro Único considera que OSIPTEL no debe asumir la diferencia entre el presupuesto anual para el año 2015 para mantenimiento de áreas comunes y lo pagado en total en dicho año, en tanto que serían pagos por trabajos que exceden lo pactado en el Contrato, toda vez que lo acordado fue por mantenimiento regular y no para conseguir un certificado que está a cargo de la Inmobiliaria.
120. Por tanto, siendo la diferencia entre S/ 33,501.12 y S/ 18,645 igual a S/ 14,856.12, es este monto el que no corresponde cobrarse a OSIPTEL y no los S/ 20,172.00 reclamados. Del mismo modo, por principio de congruencia, si bien el gasto en moneda extranjera ascendió en el año 2015 a US\$ 3,497.00, solo corresponde descontar US\$ 2,712.00 del cálculo anual del fondo de reserva, puesto que, de lo contrario, se incurriría en una decisión *ultra petita*.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
 Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
 Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
 TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

121. En tal sentido, corresponde declarar fundada en parte la tercera pretensión principal de la reconvención, estableciendo que no corresponde asumir a la Entidad los gastos asociados a la obtención del ITSE y que suman, en moneda nacional, S/ 14,856.12 y, en moneda extranjera, US\$ 2,712.00.
122. Teniendo ello presente, a continuación se analiza la controversia respecto al pago reclamado por la Demandante por mantenimiento de áreas comunes por S/ 3,021.96.
123. Vistos los medios probatorios aportados por las partes, se advierte que la suma en mención se obtiene del siguiente cuadro:

HOJA Nº 03			
Item	Descripción	Empresa	Costo (S/.)
1	Mantenimiento general al sistema levadizo y motor automatico	Empresa Master	400
2	Recarga de extintores	MS Import SAC	579
3	Recarga y mantenimiento de extintor	MS Import SAC	35
4	Valvulas y cinta de teflon	Corpofema SRL	286,5
5	Mano de obra instalar Valvula , en cisterna	Perez	0
6	Foco para areas comunes	Maestro	113,4
7	Recarga y mantenimiento de extintor	MS Import SAC	229
8	Interruptores	Maestro	141,6
9	Enchapado de jardineras ,porcelanato blanco	JHERY SAC	1037
10	Mano de obra de enchapado de jardineras	Juan Andrade	900
11	Pintar con amarillo el borde de la escalera	Juan Andrade	531
12	Pintura trafico amarillo	ferreteria y matizado	207
13	Cinta antideslizante	Caxamarca SRL	2426,6
14	Mano de obra colocar cinta antideslizante	Juan Andrade	500
15	Pintar los tapas de caja de pase electrico de los alimentadores en cada oficina que estan en toda el area comun	Quiroz	700
16	Pintura epoxica	all Marine Store	725
17	Mantenimiento a las tapas del cuarto de bomba-Mano de obra	Quiroz	118
18	Pintura epoxico	all Marine Store	245
19	Por dar mantenimiento a 10 gabinetes contraincendio ,pintado a los gabinetes que estan en el area comun	Quiroz	500
20	Pintura epoxico	all Marine Store	705
21	Mantenimiento a la escalera de gato que va al cuarto de maquinas	Quiroz	448,4
22	Pintura epoxico	all Marine Store	655
23	Reja en la Azotea	Quiroz	94,4
24	Pintura , materiales	all Marine Store	255
Monto Incluido IGV 5/.			11831,9
Total Acumulado			238,61
Total Monto por Pagar			11593,29
Porcentaje Participación en los Gastos Comunes de OSIPTEL: 86,17%		S/.	9989,94
Contrato Osipitel 004-2014 (30.25%)		S/.	3021,96
Contrato Osipitel 0040-2013/69.75%)		S/.	6967,98

[Anexo 5-J] del Demandante]

124. El resultado referido, a su vez, se deriva de los cálculos realizados en relación al fondo de reserva acordado por las partes para el pago de gastos de mantenimiento del edificio, con los siguientes saldos:

Año 2014: S/ 9,310.00 (saldo positivo)

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**Organismo
Supervisor de las
Comunicaciones
del Estado**Expediente N°
Demandante
Demandado**: **S 028-2019/SNA-OSCE**
: **INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C**
: **ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN**
: **TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

Se empezó a cobrar desde el mes de Junio del 2014, los siguientes montos:

- JunioS/1330.00
- Julio.....S/1330.00
- AgostoS/1330.00
- Setiembre.....S/1330.00
- Octubre.....S/1330.00
- Noviembre.....S/1330.00
- DiciembreS/1330.00

Total Anual S/ 9310.00 Soles

Año 2015: S/ 17,086.22 (saldo negativo)

Total Anual recaudado en 2015:	S/ 18,645.00 Soles
Saldo Anual recaudado del 2014:	S/ 9,310.00 Soles
Total Acumulado: S/ 27,955.00 Soles	
Total presupuestado y gastado: S/ 45,041.22 Soles	
Saldo Total Acumulado Al 2015: - S/17086.22 Soles (Por pagar)	

Año 2016: S/ 17,478.39 (saldo negativo)

Fondo Anual del 2016 : S/22, 404.00 Soles
Saldo Acumulado al 2015 : - S/ 17,086.22 (Por Pagar)
Saldo final para el 2016: S/ 5317.78 Soles
Total Presupuesto y gasto realizado: S/ 22,796.17 Soles
Saldo Total Acumulado al 2016 : -S/ 17,478.39 Soles (Por Pagar)

Año 2017: S/ 11,593.29 (saldo negativo)

Total recaudado año 2017 (hasta Julio) : S/ 17,717 .00 Soles.
Saldo Acumulado al 2016 : -S/ 17478.39 Soles
Total Acumulado: S/ 238.61 Soles
Teniendo un Presupuesto de: S/ 11,831.90 Soles
Menos el saldo Acumulado de: S/ 238.61 Soles
Total el saldo Pendiente por pagar por los Gastos en las áreas comunes del Edificio Quiñones es:
S/ 11, 593.29 Soles

125. Del saldo negativo del año 2017 se tiene que que la participación de OSIPTEL es de 86.17%, lo cual equivale a S/ 9,989.94, de los cuales, un 30.25% de gastos corresponde a los bienes arrendado bajo el Contrato, lo cual da la cifra reclamada por la Inmobiliaria, esto es, S/ 3,021.96.
126. Sin embargo, a partir de lo desarrollado respecto a la controversia en torno al ITSE, es claro que los cálculos se deben modificar, en tanto que deben excluirse las sumas

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**Organismo
Supervisor de las
Operaciones
del EstadoExpediente N°
Demandante
Demandado: S 028-2019/SNA-OSCE
: INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
: ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
: TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

asociadas a ITSE, las cuales se han identificado en S/ 14,856.12 y US\$ 2,712.00, que, a tipo de cambio indicado por el Demandante (S/ 3.30), hace un total de S/ 23,805.72⁵.

127. En ese sentido, se tiene que en 2015, el presupuesto es de S/ 21,235.49⁶, con lo cual, siendo que, como se muestra líneas arriba, el total acumulado en dicho año fue S/ 27,955.00, la diferencia o saldo en lugar de ser negativo es positivo en S/ 6,719.51⁷.
128. Ergo, en 2016, en lugar de un saldo negativo, se tiene un saldo acumulado positivo ascendente a la suma de S/ 6,327.34⁸. Del mismo modo, sobre la base de la información en mención, en 2017, se tiene un saldo acumulado positivo de S/ 12,212.44⁹.
129. En razón de lo expuesto, el Árbitro Único no aprecia deuda a favor del edificio o del Contratista, con lo cual, dicho extremo de la pretensión planteada por la Inmobiliaria no ha de ser amparada.
130. Por tanto, corresponde declarar fundada en parte la segunda pretensión principal de la demanda, debiendo reconocerse a favor del Consorcio solo el extremo referido al concepto de consumo de energía por aires acondicionados, por la suma de S/ 11,131.57. Asimismo, como consecuencia de ello, corresponde declarar infundada la cuarta pretensión reconvencional.

Tercero.

Tercera pretensión principal de la Demanda: Que, se declare que el OSIPTEL, le adeuda a INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C. la suma ascendente a S/ 121,635.39 (Ciento Veintiún Mil Seiscientos Treinta y Cinco y 39/100 Soles) incluido el Impuesto General a las Ventas, por concepto de daños y perjuicios estimados, ocasionados a las unidades arrendadas en virtud del Contrato N° 004-2014/OSIPTEL y sus adendas; y en consecuencia ordene su pago, más los intereses legales respectivos hasta la fecha de su cancelación.

131. La Inmobiliaria presentó sus escritos periciales elaborados por el Ing. Fernando Velazco Castro (en adelante "Pericia de Ing. Velazco" o "Pericia de la Inmobiliaria") y, por su parte, la Entidad presentó sus observaciones a la misma.

⁵ Esta cifra es el resultado de la siguiente operación matemática: S/ 14,856.12 + (US\$ 2,712.00 x 3.30) = S/ 21,235.49.

⁶ Esta cifra es el resultado de la siguiente operación matemática: S/ 45,041.22 - S/ 23,805.72 = S/ 21,235.49.

⁷ Esta cifra es el resultado de la siguiente operación matemática: S/ 27,955.00 (recaudado en 2014 y 2015) - S/ 21,235.49 (gastos en 2015) = S/ 6,719.51 (saldo de 2015).

⁸ Esta cifra es el resultado de la siguiente operación matemática: S/ 22,404.00 (recaudado en 2016) + S/ 6,719.51 (saldo de 2015) - S/ 22,796.17 (gastos en 2016) = S/ 6,327.34.

⁹ Esta cifra es el resultado de la siguiente operación matemática: S/ 17,717.00 (recaudado en 2017) + S/ 6,327.34 (saldo de 2016) - S/ 11,831.90 (gastos en 2017) = S/ 12,212.44.

**PERÚ**Ministerio
de Economía y Finanzas**OSCE**Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del EstadoExpediente N°
Demandante
DemandadoS 028-2019/SNA-OSCE
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
ORGANISMO SUPERVISOR
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

DE INVERSIÓN PRIVADA EN

132. El informe pericial de la Demandante tiene por objeto valorizar las observaciones consignadas en el Anexo 01 del Acta de Entrega, excepto aquellas que indica que se dejan en las zonas materia del Contrato. Así, en la Pericia de la Inmobiliaria, se ofrece el siguiente cuadro:

ANEXO E VALORIZACIÓN DE LOS DAÑOS (REQUIEREN DE REPARACIÓN, REPOSICIÓN Y/O RETIRO)				
Descripción	Metraje	Und	P.U.	Parcial S/.
Aire Acondicionado				
Retiro canaletas y drenaje del sistema de aire acondicionado. (102, 603 y 702). SE HA AGREGADO (101 y 103)	32.15	ml	34.31	1,103.11
Carpintería metálica y vidrios				
Reposición de vidrio templado en mampara. (101)	1.31	m2	139.82	183.37
Mantenimiento de mampara corrediza. (101)	1.00	Und	85.78	85.78
Mantenimiento de ventana del cuarto de servidores, y retiro de vidrio existente. (102 y 702)	2.00	Und	57.19	114.37
Reposición de cerradura tipo pomo en S.H. (702)	1.00	Und	76.12	76.12
Marmol, Cerámica y Porcelanato				
Reposición de piezas de mármol en ingreso al ascensor, por piso. (1°, 6° y 7° pisos)	2.63	m2	66.36	174.69
Reposición de piezas cerámicas en s.h. (101)	0.12	m2	127.40	15.29
Reposición de piezas de porcelanato en contrazócalos. (701)	1.80	ml	42.47	76.44
Reparación de los pisos de porcelanato que se encuentren en desnivel. (1°, 6° y 7° pisos)	1.35	m2	127.40	171.68
Tabiques de Drywall				
Desmontaje de tabiques de drywall instalados (102 y 103). SE HA AGREGADO (603)	32.53	m2	25.00	813.15
Instalación de tabiques de drywall según el plano de arquitectura de conformidad de obra. (102 y 103) SE HA AGREGADO (603)	28.10	m2	83.00	2,332.30
Estructura Metálica				
Desmontaje de la estructura metálica del equipo de aire acondicionado del cuarto de servidores. (102 y 702)	2.00	Und	49.02	98.03
Resanes en muros, columnas y vigas				
Resane estructural en muros, columnas, losa y vigas. (101, 102, 103, 601, 603, 701, 702 y 703)	728.24	m2	8.58	6,246.68
Reparación de filtraciones por sistema de aire acondicionado. (603)	3.42	m2	21.17	72.41
Pintura				
Pintado de pasamanos en terraza. (601)	16.40	ml	21.31	349.42
Pintado de pasamanos metálico de la escalera presurizada (de acuerdo al porcentaje de participación de las áreas comunes). (General)	180.00	ml	63.92	2,998.30
Porcentaje de Participación	26.06%			
Pintado exterior (de acuerdo al porcentaje de participación de las áreas comunes). (General)	2,928.74	m2	10.82	8,258.15
Porcentaje de Participación	26.06%			
Pintura interior, por piso. (General)	2,176.82	m2	8.56	18,633.58
Retiro de viniles y mantenimiento de puertas				
Retiro de viniles en SSHH y Mantenimiento de puertas (101, 102, 103, 601, 603, 701, 702 y 703)	41.00	und	116.14	4,761.86
Retiro de viniles en puertas, mamparas y ventanas de cristal templado (logo y nombre OSIPTEL). (101, 102, 601, 701 y 702)	44.85	m2	6.35	284.84

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**Organismo
Supervisor de las
Calificaciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
 Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
 Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
 TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

Descripción	Metraje	Und	P.U.	Parcial S/.
Aparatos Sanitarios				
Cambio de urinario y grifería de urinario. (101)	1.00	und	443.24	443.24
Cambio de inodoro de s.h. (701)	1.00	und	583.32	583.32
Cambio de ovalín de s.h. (701)	1.00	und	412.66	412.66
Cambio de lavamanos. (103)	1.00	und	421.86	421.86
Cambio de grifería en ovalín. (101)	1.00	und	104.88	104.88
Cambio de tubería de desagüe de lavamanos. (101)	1.00	und	52.39	52.39
Cambio de tapa en tanque de inodoro. (103)	1.00	und	60.84	60.84
Fijar inodoro. (703)	1.00	und	87.23	87.23
Instalación de tapa en tubería de desagüe en zona de kitchenette. (601 y 701)	2.00	und	17.89	35.78
Instalaciones Comunicación				
Retiro del sistema de data adosado (canaletas y cableado). (101, 102, 103, 601, 603, 701, 702 y 703)	230.36	ml	22.87	5,269.29
Retiro del sistema de data (entubado y cableado) del cuarto de servidores. (102 y 702)	48.20	ml	22.87	1,102.53
Retiro del sistema de data (entubado y cableado) de las áreas comunes, adosado a las vigas (pozo de luz). General	32.00	ml	34.31	1,097.96
Instalaciones Eléctricas				
Retiro de canaletas y cables red eléctrica adosada SE HA AGREGADO LA PARTIDA	280.36	ml	13.72	3,847.80
Cambio de caja del tablero eléctrico. (102, 103, 601, 701, 702)	5.00	und	486.19	2,430.93
Retirar tablero eléctrico adosado. (702)	1.00	und	85.78	85.78
Instalación de los puntos de tomacorrientes y data (entubado y caja), según el plano de instalaciones eléctricas de conformidad de obra, en tabiques divisorios, sin empalmes. (102, 103, 601, 603, 701, 702 y 703)	7.00	und	805.60	5,639.20
Falta colocar la caja octogonal y punto de alimentación de los 4 equipos de iluminación. (703)	4.00	und	320.67	1,282.68
Limpieza de caja de alimentador en zona de hall (de acuerdo al porcentaje de participación de las áreas comunes). (General)	1.00	Glob	2,000.00	521.20
Porcentaje de Participación	26.06%			
Verificación del megado de los circuitos de tomacorrientes e iluminación; en el caso, se tenga un valor menor a 5 ohmios, se procederá al reemplazo respectivo. (General)	8.00	und	109.40	880.00
Eliminación				
Eliminación de desmonte y desechos	1	Glob	5,000.00	5,000.00
SUB TOTAL 1			S/.	76,209.12
COSTO DIRECTO	15%		S/.	11,431.37
GASTOS GENERALES	20%		S/.	15,241.82
UTILIDADES			S/.	102,882.32
SUB TOTAL 2			S/.	18,518.82
COSTO	18%		S/.	121,401.13
IMPUESTO GENERAL A LA VENTAS			S/.	
COSTO TOTAL			S/.	

133. Los valores se sustentan en otros cuadros anexos al informe pericial que especifican los metrados de las observaciones que se consideran daños por requerir de reparación, reposición o retiro, y sus precios unitarios. Cabe decirse que en documento posterior, el perito de la Inmobiliaria indicó que el monto correcto del costo total asciende a la suma de S/ 121,635.38, siendo un error material el monto indicado en el cuadro mostrado.
134. Sobre el particular, la Inmobiliaria argumenta que la razón por la cual está solicitando un pago por daños a las unidades inmobiliarias es porque OSIPTEL se negó a pagarlos, a pesar de que se encuentran debidamente acreditados y reconocidos en un acta de devolución de las unidades inmobiliarias. Así, la Demandante considera que ha

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****Expediente N°****Demandante****Demandado**

:

:

:

S 028-2019/SNA-OSCE**INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C****ORGANISMO SUPERVISOR
DE TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL****DE****INVERSIÓN****PRIVADA****EN**

demostrado que entregó las unidades en buen estado en un acta firmada por ambas partes, y que se han realizado visitas conjuntas y se han registrado fotografías y notas sobre los daños ocurridos. Agrega que OSIPTEL ha reconocido los daños en una reconvencción presentada en otro caso arbitral.

135. Por lo demás, la Inmobiliaria sostiene que no era necesaria la visita conjunta de las unidades inmobiliarias, ya que la inspección realizada por el perito fue solo para cuantificar los daños consensuados. Además, aunque el informe presentado por la Inmobiliaria contiene daños adicionales a los acordados en el acta del 28 de febrero de 2019, corresponden a cuatro partidas repetidas en otras unidades inmobiliarias y solo representan el 7% de la valorización total, las cuales fueron identificadas por el perito.
136. La Demandante agrega que un perito debe ser imparcial y objetivo, y que el informe pericial presentado por OSIPTEL en respuesta a la Pericia del Ing. Velazco no cumple con estas condiciones, ya que fue contratado expresamente para reforzar la posición de la Demandada.
137. Adicionalmente, en cuanto a la pretensión de pago de daños ocasionados a las unidades inmobiliarias arrendadas, la Inmobiliaria afirma que el laudo debe ser emitido en consonancia con las normas previstas en el Código Civil, en particular, los artículos 1148 y 1332, que establecen que, en ausencia de plazo, la prestación debe ser efectuada en el tiempo exigido por la naturaleza de la obligación o circunstancias del caso, y que cuando se acredita un daño y no es fácil demostrar su cuantía precisa, debe fijarse de manera equitativa. En conclusión, se argumenta que la pretensión de pago de los daños ocasionados a las unidades arrendadas está fundamentada y que, en caso de que la estimación de los daños no sea considerada válida, el Tribunal Arbitral puede determinar una suma distinta siempre que sea equitativa, de acuerdo con el artículo 1332 del Código Civil.
138. Por su parte, entre otros aspectos, OSIPTEL destaca las siguientes observaciones a la Pericia de la Inmobiliaria:
- (i) Las partidas difieren de las consignadas en el Anexo I del Acta de Entrega, lo cual incumple el objeto de la pericia.
 - (ii) Los metrados no están debidamente sustentados, en tanto que no se acredita los montos consignados en el Anexo C de la pericia y también se pueden observar errores materiales y conceptuales.
 - (iii) Los análisis de precios unitarios no están debidamente sustentados, esto es, los montos han sido tomados de revistas que contienen precios de obras nuevas, no siendo el caso por corresponder obras de reparación; si bien el perito de la Inmobiliaria aceptó las observaciones y presentó cotizaciones, no cumple con la normativa de las contrataciones del Estado, además, considera dos partidas similares que no son complementarias respecto a "Eliminación de desmonte y desechos".

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**Organismo
Supervisor de las
Comunicaciones
del Estado**Expediente N°
Demandante
Demandado****: S 028-2019/SNA-OSCE
: INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
: ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
: TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

- (iv) El porcentaje de gastos generales y utilidades excesivos, dado que se ha considerado 20% en utilidades, cuando en valorizaciones de servicios similares se ha tomado como máximo 10%.
 - (v) La inspección realizada por el perito de la Inmobiliaria es extemporánea, y las observaciones se han hecho sin tener en cuenta que el inmueble sufre deterioro con el paso del tiempo.
 - (vi) No se especifica la metodología del metrado, siendo importante recalcar que los metrados deben estar acompañados de especificaciones técnicas que permitan un mejor entendimiento de la calidad, cantidad y condiciones en las cuales se ejecutarán las partidas.
 - (vii) En el análisis de precios unitarios no se valorizan las partidas de forma disgregada.
139. Por lo demás, OSIPTEL señala que la Inmobiliaria estimó el monto económico por los supuestos daños y perjuicios en la suma inicial de S/ 47,159.00, pero con informes técnicos periciales pretende aumentar la suma a S/ 121,635.39, lo cual denota que no está segura del valor de los presuntos daños.
140. Así, OSIPTEL alega que los supuestos daños reclamados no son tales sino que representan desgastes y deterioros propios por el uso ordinario de los ambientes arrendados. Según OSIPTEL, ninguno de los informes aportados por la Inmobiliaria prueba los supuestos daños alegados. El Acta de Entrega de las Áreas Arrendadas no acredita que los daños hayan sido causados por OSIPTEL, el Acta notarial de constatación no dice que el inmueble se encontraba en mal estado y los informes periciales ofrecidos por la Inmobiliaria han sido realizados meses después de la entrega de las unidades inmobiliarias. OSIPTEL sostiene que no se puede aumentar la indemnización inicialmente demandada por un daño y perjuicio que no se configuró, y que la Inmobiliaria no está segura del valor de los presuntos daños.

Posición del Árbitro Único

141. Sobre el particular, en primer término, el Árbitro Único advierte que en el Acta de Entrega, suscrito por ambas partes se deja constancia que hay una serie de observaciones que son detallados en anexo, las cuales han sido verificadas por OSIPTEL y se ha comprometido a levantarlas:

Se deja constancia que, a la entrega de las unidades inmobiliarias Inmobiliaria Quiñones SAC ha planteado una serie de observaciones que son detalladas en el anexo de la presente acta, las cuales han sido verificadas por Osiptel y se ha comprometido a levantar pero sin acordarse una fecha concreta para tales efectos.

142. En tal sentido, el Árbitro Único considera que, en el análisis de la responsabilidad civil, queda claro que existe un daño que debe ser reparado por OSIPTEL y que consiste en el detalle del Anexo I del Acta de Entrega.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****Expediente N°****Demandante****Demandado**

:

:

:

S 028-2019/SNA-OSCE**INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C****ORGANISMO SUPERVISOR
DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

DE

INVERSIÓN**PRIVADA****EN**

143. En efecto, es sabido que para determinar que se ha producido un supuesto de responsabilidad civil deben verificarse la concurrencia de cuatro (4) elementos: hecho antijurídico, daño causado, causalidad y factor de atribución. Así, a criterio del Árbitro Único, los elementos se verifican con el anexo en mención, toda vez que ambas partes coinciden en que son aspectos que deben ser subsanados por OSIPTEL.
144. No obstante, la discusión consiste en la configuración del daño, específicamente, no en lo que se refiere al hecho que lo produjo (hecho generador) y que comprende el evento lesivo (daño-evento), sino en sus consecuencias (daño-consecuencia), esto es, en lo que se refiere al detrimento patrimonial y lo que costaría restituir las cosas a su estado anterior.
145. Al respecto, se tiene que el perito de la Inmobiliaria refiere que dicho daño-consecuencia asciende a S/ 121,635.39, de los cuales, se pueden retirar S/ 8,649.30 por corresponder a partidas añadidas y que no son mencionadas en el anexo del Acta de Entrega.
146. Precisamente, el hecho que no consten en el Acta de Entrega implica que se trata de nuevas observaciones sin participación de OSIPTEL, no habiendo mayores elementos probatorios, salvo el dicho del perito de la Inmobiliaria, para reconocerlos, con lo cual, el Árbitro Único considera que no deben formar parte del cálculo del daño:

ANEXO PRESUPUESTO DE METRADOS AGREGADOS, CONSTATADOS EN LA INSPECCIÓN DE JULIO DE 2019				
ANEXO - PRESUPUESTO DE LOS METRADOS AGREGADOS				
Descripción	Metraje	Und	P.U.	Parcial S/.
Aire Acondicionado				
Retiro canaletas y drenaje del sistema de aire acondicionado. (SE HA AGREGADO 101 y 103)	14.50	ml	34.31	497.51
Tabiques de Drywall				
Desmontaje de tabiques de drywall instalados SE HA AGREGADO (603)	5.55	m2	25.00	138.75
Instalación de tabiques de drywall según el plano de arquitectura de conformidad de obra. SE HA AGREGADO (603)	9.62	m2	83.00	798.46
Estructura Metálica				
Desmontaje de la estructura metálica del equipo de aire acondicionado. (603 y Zona Común 1) SE HA AGREGADO LA PARTIDA	3.00	Und	49.02	147.05
Instalaciones Eléctricas				
Retiro de canaletas y cables red eléctrica adosada SE HA AGREGADO LA PARTIDA	280.36	ml	13.72	3,847.80
COSTO DIRECTO	SUB TOTAL 1		S/.	5,429.57
GASTOS GENERALES	15%		S/.	814.43
UTILIDADES	20%		S/.	1,085.91
COSTO	SUB TOTAL 2		S/.	7,329.91
IMPUESTO GENERAL A LA VENTAS	18%		S/.	1,319.38
COSTO TOTAL			S/.	8,649.30

[Anexo 20-D del Demandante]

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : **S 028-2019/SNA-OSCE**
Demandante : **INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C**
Demandado : **ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

147. En efecto, se resuelve no amparar este extremo de los costos determinados por el perito dado que por cláusula quinta del Contrato se pactó que, al término de la relación jurídica, la Inmobiliaria por Acta de Entrega constatará la verificación del estado del inmueble; en tal sentido, si no se advirtió en dicha Acta, se entiende que no fue relevante para la acreditación de daños, reparaciones o reposiciones a efectuarse.
148. En esa línea, corresponde evaluar si la suma remanente S/ 112,986.09 se encuentra acreditada, atendiendo a que el daño debe ser cierto, tanto en un plano fáctico como lógico, esto es, que, además de demostrarse la existencia del daño-evento, ha de comprobarse una relación de causalidad entre éste y el daño-consecuencia. Sobre el particular, Fernández Cruz, indicó que el primer requisito del daño resarcible es su certeza, así su evaluación se divide, primero, en “la comprobación del daño como evento o suceso en atención a su consecuencia lógica y necesaria del hecho que lo ha producido”¹⁰, segundo, la verificación del daño varía en función al tipo de daño que se trate, lucro cesante y daño emergente. Si bien, no se exige la misma certeza en estos tipos de daño, el autor citado, para acreditar daño emergente “debe probar la existencia efectiva de una utilidad al momento y su subsecuente pérdida”¹¹.
149. Realizando el marco legal y doctrinal, el Árbitro Único advierte que no existe una correlación entre lo expuesto por la Demandante y su perito y lo que es el daño sufrido en términos de daño emergente, el cual se define como el empobrecimiento que sufre el damnificado como consecuencia directa y súbita del daño, esto es, que el evento dañoso sustrae una cantidad que ya tenía el damnificado y que está representado en los gastos afrontados.
150. Naturalmente, el daño emergente se determina a partir de lo efectivamente incurrido o disminuido en el patrimonio del dañado. Sin embargo, este no ha sido el enfoque de la Inmobiliaria ni del perito, dado que, en cambio, se aprecia una estimación de daños sobre la base de un cálculo de metrados y precios unitarios, mas no de un desembolso efectivo de dinero o detrimento patrimonial para asumir los gastos afrontados para subsanar las observaciones del Acta de Entrega.
151. En ese orden de ideas, al Árbitro Único no le genera convicción lo planteado por el perito de la Inmobiliaria, en tanto que no está sustentado en cotizaciones específicas para remodelaciones ni en proformas o precios ofrecidos por empresas ajenas a la Inmobiliaria que se dediquen a las labores que, conforme al Acta de Entrega, corresponde ser efectuadas sobre los bienes arrendados.
152. En otras palabras, no existe certeza en que la Inmobiliaria termine gastando los costos determinados en la Pericia del Ing. Velazco por las subsanaciones a las observaciones del Acta de Entrega, ni en dicho informe se ha sustentado de manera adecuada cómo se

¹⁰ Fernández, G. (2019). *Introducción a la responsabilidad civil. Lecciones universitarias*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Colección “Lo esencial del Derecho”, 64 - 65.

¹¹ Ibidem.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : **S 028-2019/SNA-OSCE**
Demandante : **INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C**
Demandado : **ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

configuran las cifras expresadas en los cuadros anexos ni cómo se relaciona frente a lo que puede ofrecer el mercado.

153. Por ejemplo, en lo que se refiere a los gastos generales y utilidad, el perito señala unas sumas en función de porcentajes que estarían basados en su experiencia, sin embargo, no ofrece mayores elementos documentales que den sustento a dicha máxima, sean, nuevamente, cotizaciones o proformas de empresas del rubro o guías o protocolos de la industria. En el mismo sentido, si bien el perito se apoya en revistas para indicar precios unitarios, el Árbitro Único considera que la observación de la Entidad es acertada, en el sentido de que no se ofrecen costos específicos al caso, sino a obras nuevas, no habiendo mayor sustento respecto a los ajustes que realiza el perito de la Demandante.
154. Por lo demás, el Árbitro Único considera que no puede fijar un monto equitativo, toda vez que no ha sido solicitado como pretensión en el proceso ni planteado como punto controvertido. Además, el daño reconocido por las partes en el Acta de Entrega es uno de carácter determinable, el cual corresponde estar probado en documentos que den fe de los gastos sufridos. Ergo, al no estar probado el daño-consecuencia alegado, una decisión equitativa supondría una decisión arbitraria.
155. Así, el Árbitro Único considera que debe declarar infundada la pretensión analizada.

Cuarto.

Cuarta pretensión principal de la Demanda: Determinar si corresponde o no declarar compensada la suma de dinero ascendente a US\$ 27,169.20 (Veintisiete mil ciento sesenta y nueve con 20/100 dólares americanos) que la Entidad entregó al Contratista por concepto de garantía, según lo previsto en la cláusula novena del Contrato N° 004- 2014/OSIPTEL, con las acreencias que el Contratista mantiene frente a la Entidad por los conceptos que se peticionan en el primer y quinto punto controvertido.

Pretensión accesoria a la cuarta pretensión principal de la Demanda: Determinar si corresponde o no que, en caso exista un saldo a favor del Contratista luego de realizada la compensación solicitada en el sexto punto controvertido, se ordene a la Entidad el pago de dicha suma de dinero, más los intereses legales devengados hasta la fecha efectiva de pago.

Pretensión subordinada a la cuarta pretensión principal de la Demanda: Determinar si corresponde o no que, en caso no se ampare el sexto punto controvertido, se declare que no resultará exigible que el Contratista devuelva la suma de dinero ascendente a US\$ 27,169.20 (Veintisiete mil ciento sesenta y nueve con 20/100 dólares americanos), entregada por la Entidad por concepto de garantía hasta que esta última cumpla con cancelar todas las sumas de dinero que adeuda al Contratista como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones contractuales.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

156. Para la Inmobiliaria, la cantidad de US\$ 27,169.20 entregado por la Entidad fue bajo el concepto de garantía, según lo previsto en la cláusula novena del Contrato. En tal sentido, según el artículo 1288º del Código Civil, es aplicable la compensación dado que el Contrato tuvo naturaleza recíproca: por un lado OSIPTEL tiene una deuda con la Inmobiliaria y por otro lado, la Inmobiliaria tiene la obligación de devolver la suma de dinero entregada en garantía en caso que OSIPTEL haya cumplido con todas sus obligaciones; asimismo, cumple el requisito de liquidez, porque sus operaciones son aritméticas y la determinación de los daños es fácil de precisar su cuantía; finalmente, es exigible, porque no están sometidas a condición o plazo y su prestación es fungible y homogénea dado que ambas encierran obligaciones de dar suma de dinero.
157. Respecto a la cuarta pretensión accesorio, en caso exista saldo a favor de la Inmobiliaria, se solicita que se ordene al OSIPTEL el pago de dicha suma más los intereses legales correspondientes según el artículo 1219 del Código Civil.
158. Por último, sobre la pretensión subordinada a la cuarta pretensión principal, en caso no se ampare la pretensión principal, se declare que la Inmobiliaria no se encontrará obligada de devolver la suma que entregó OSIPTEL por concepto de garantía hasta que cumpla con cancelar las sumas de dinero que adeuda a la Inmobiliaria.
159. Para la Entidad no cabe la compensación, porque el inciso 4 del artículo 1290 del Código Civil prohíbe las compensaciones entre particulares y el Estado, salvo previo acuerdo, al no desprenderse pacto alguno sobre el particular del Contrato, la cuarta pretensión principal de la demanda no corresponde ser amparada.
160. En el mismo sentido, respecto a la pretensión subordinada a la cuarta pretensión principal, la Entidad considera que no hay posibilidad de retener y, sin perjuicio de ello, la retención no sería el mecanismo que aplicar sino la ejecución, pero en el supuesto negado de que los supuestos legales y contractuales lo habiliten.

Posición del Árbitro Único

161. De la redacción de la cláusula novena, la garantía entregada a la Inmobiliaria es en tutela del cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato:

CLÁUSULA NOVENA: DEPÓSITO EN GARANTÍA A CARGO DE LA ENTIDAD
En garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, LA ENTIDAD entrega a EL CONTRATISTA la suma de US\$ 27,169.20 (Veintisiete mil ciento sesenta y nueve y 20/100 Dólares Americanos), equivalente a dos (2) meses de renta, sin otro recibo que la suscripción del mismo, este depósito no será computable como renta.
Esta garantía se depositará dentro de los quince (15) días calendario siguiente de suscrito el contrato.

[Contrato N° 004-2014/OSIPTEL]



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

162. En esa misma línea, el artículo 163º del RLCE aplicable al presente caso establece que la garantía cubrirá las obligaciones derivadas de la relación contractual:

Artículo 163º.- Garantías a cargo de la Entidad

En los contratos de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, la garantía será entregada por la Entidad al arrendador en los términos previstos en el contrato. Dicha garantía cubrirá las obligaciones derivadas del contrato, con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente.

163. Como puede apreciarse, lo establecido por la norma aplicable y el Contrato es coherente con la doctrina nacional, la cual refiere que “las garantías tienen por objeto principal asegurar el cumplimiento de las obligaciones”¹²; de este modo, el objetivo de la garantía es asegurar el cumplimiento de los compromisos establecidos por las Partes y, por consiguiente, podrá ser ejecutada por el acreedor al verificarse el incumplimiento de la parte deudora.
164. En el presente caso, no obstante, lo que pretende el Contratista no es procedente de conformidad con el ordenamiento jurídico peruano, puesto que la ejecución de una garantía no constituye una compensación de una obligación recíproca, sino que tiene una naturaleza jurídica distinta.
165. Precisamente, la lógica del depósito en garantía es, de acuerdo a lo expresado en la cláusula quinta del Contrato, cubrir eventuales daños que puedan ocasionarse a las unidades dadas en arrendamiento:

LA ENTIDAD, al término del contrato, hará entrega del inmueble a EL CONTRATISTA mediante un Acta de Entrega, documento en el que deberá constar la verificación del estado de conservación del inmueble a la fecha de su entrega. En caso se hubieren ocasionado daños, las reparaciones y/o reposiciones a efectuarse se determinarán por mutuo acuerdo de las partes, así como el plazo en el que se llevarán las mismas, con cargo a la garantía fijada en la Cláusula Octava del presente Contrato.

[Contrato N° 004-2014/OSIPTEL]

166. Asimismo, el Árbitro Único advierte que, en efecto, conforme al numeral 4 del artículo 1290º del Código Civil, no procede la compensación entre particulares y el Estado si no existe disposición legal que permita dicha acción, lo cual no se verifica en el presente caso al no haber mayor desarrollo sobre las garantías en contratos de arrendamiento que lo expresado en el artículo citado líneas arriba.
167. Por tanto, corresponde declarar improcedente la cuarta pretensión principal de la demanda. Luego, toda vez que la accesoria sigue la suerte de la principal, también corresponde declararla improcedente.

¹² Mejorada, M. (2000). “La ejecución de garantías mobiliarias y el pacto comisorio”. *Ius Et Veritas* N° 20, 338-346.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

168. Finalmente, sobre la pretensión subordinada a la cuarta pretensión principal, el Árbitro Único considera que el pedido del Demandante no contraviene la normativa aplicable al caso ni lo señalado en el Contrato, por el contrario, es conforme al texto pactado que la garantía sirva de tutela frente al incumplimiento, ergo, corresponde declararla fundada y, así, mientras la Entidad no cumpla con satisfacer las obligaciones que derivan del Contrato y que han sido confirmadas por el presente laudo, el Contratista no estará obligado a devolver la garantía dada a su favor.

Quinto.

Primera pretensión principal de la Reconvención: Determinar si corresponde o no declarar que, en virtud a la cláusula quinta del Contrato, es obligación de las partes determinar de mutuo acuerdo el plazo para las reposiciones y/o reparaciones que correspondan y se hayan identificado en la entrega del inmueble.

169. La Entidad refiere que esta pretensión se sustenta en el último párrafo de la Cláusula Quinta del Contrato que, al referirse a la devolución del inmueble arrendado, en su parte pertinente dice: «[...]. En caso se hubieren ocasionado daños, las reparaciones y/o reposiciones a efectuarse se determinarán por mutuo acuerdo de las partes, así como el plazo en que se llevarán las mismas [...]».
170. La Entidad indica que la Demandante sostiene entre las páginas 9 a 10 de su contestación que el Acta de Devolución de las Unidades Inmobiliarias, identificada como el Anexo 05-A, acredita que «las partes no se pusieron de acuerdo», razón por la cual no se les podría obligar a hacerlo, más aún si han acudido a este arbitraje.
171. Al respecto, la Entidad sostiene que el texto de la mencionada Acta no dice lo que la Demandante sostiene. Esa Acta, para lo que aquí respecta, se limita a dejar constancia que «[...] a la entrega de las unidades inmobiliarias, Inmobiliaria Quiñones S.A.C. ha planteado una serie de observaciones que son detalladas en el anexo de la presente acta, las cuales han sido verificadas por Osiptel y se ha comprometido a levantar pero sin acordarse una fecha concreta para tales efectos» (pág.1). En ese sentido, el propio texto del Acta prueba que las partes no acordaron un plazo para que el OSIPTEL levante esas observaciones; en consecuencia, menos aún se acordó un plazo para las reposiciones y/o reparaciones que eventualmente pudieran corresponder.
172. Por lo expuesto, OSIPTEL considera que, conforme a lo estipulado en el último párrafo de la Cláusula Quinta del Contrato, corresponde que las partes acuerden un plazo para esas eventuales reposiciones y/o reparaciones (en la improbable hipótesis de que existan daños en el inmueble que, como consecuencia del arrendamiento, no deban ser soportados por la Demandante, sino por la Demandada).
173. Por su parte, el Demandante manifiesta que se encuentra acreditado que las partes no arribaron a ningún acuerdo de plazo para que OSIPTEL reponga y/o repare todos los



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

daños que causó a las unidades inmobiliarias arrendadas en mérito del Contrato y así expresamente lo consignaron las partes en el acta que suscribieron el 28 de febrero de 2019. En tal sentido, se aplica de manera supletoria el Código Civil, y en específico, lo establecido en su artículo 1148.

Posición del Árbitro Único

174. El Árbitro Único ha tenido a la vista la cláusula quinta del Contrato, cuyo texto es el siguiente:

CLÁUSULA QUINTA: VIGENCIA Y PLAZO DE LA EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN
La vigencia del presente contrato se extenderá a partir del día siguiente de su suscripción (con la entrega de las llaves correspondientes y levantamiento de un Acta de Entrega suscrita entre LA ENTIDAD y EL CONTRATISTA) y culminará con el último pago y la finalización del plazo de ejecución del servicio.

El plazo de ejecución del presente contrato es de doce (12) meses, contados desde el día siguiente de finalizado el periodo de gracia (30 días) o a los 30 días de otorgada la conformidad de obra emitida por la Municipalidad correspondiente (en caso de inmuebles recién construidos). En ambos casos, se suscribirá entre personal de Servicios Generales del OSIPTEL y EL CONTRATISTA, un Acta de Inicio del Plazo de Ejecución del Servicio.

LA ENTIDAD, al término del contrato, hará entrega del inmueble a EL CONTRATISTA mediante un Acta de Entrega, documento en el que deberá constar la verificación del estado de conservación del inmueble a la fecha de su entrega. En caso se hubieren ocasionado daños, las reparaciones y/o reposiciones a efectuarse se determinarán por mutuo acuerdo de las partes, así como el plazo en el que se llevarán las mismas, con cargo a la garantía fijada en la Cláusula Octava del presente Contrato.

175. Del mismo modo, el Árbitro Único ha tenido a la vista el Acta de Entrega de fecha 28 de febrero de 2019, donde las partes dejaron constancia de una serie de observaciones, pero sin acordar una fecha exacta para su subsanación:

Se deja constancia que, a la entrega de las unidades inmobiliarias Inmobiliaria Quiñones SAC ha planteado una serie de observaciones que son detalladas en el anexo de la presente acta, las cuales han sido verificadas por Osiptel y se ha comprometido a levantar pero sin acordarse una fecha concreta para tales efectos.

[Anexo 05-A del Demandante]

176. Sobre el particular, el Árbitro Único discrepa de la posición de la Entidad y considera que en el último párrafo de la cláusula citada se establece que en el Acta de Entrega se indicará el estado de conservación del inmueble arrendado y el plazo para reparaciones o reposiciones, de ser el caso.
177. En otras palabras, a criterio del Árbitro Único, del texto de la cláusula bajo estudio se desprende que el pacto contractual de las partes fue que en un solo acto, plasmado en el Acta de Entrega, se deje constancia de las observaciones sobre el bien arrendado y el plazo para levantarlas.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : **S 028-2019/SNA-OSCE**
Demandante : **INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C**
Demandado : **ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

178. El Árbitro Único considera que ello se colige claramente del acuerdo contractual, toda vez que este se refiere estrictamente al Acta de Entrega como acto donde las partes reunidas repasarán las condiciones del inmueble, siendo un aspecto propio de dicho acto que, a su vez, se indique el plazo para corregir las observaciones que existan, en tanto que, en principio, como dispone el numeral 10 del artículo 1681 del Código Civil, es obligación del arrendatario devolver el bien al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, con lo cual, no resulta razonable una lectura como la propuesta por OSIPTEL, puesto que ello supondría retrasar el cumplimiento de dicha obligación (o perpetuar su incumplimiento) sin mayores justificaciones.
179. En ese sentido, es claro que en la oportunidad en que se suscribe el Acta de Entrega no hubo acuerdo entre las partes sobre el plazo para levantar las observaciones consignadas, por lo que, corresponde suplir dicho aspecto con el artículo 1148 del Código Civil, el cual prescribe que, en defecto de pacto, la obligación se ha de cumplir en el plazo exigido por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso.
180. Por lo demás, el Árbitro Único advierte que en la misma cláusula quinta se agrega la oración «con cargo a la garantía fijada en la Cláusula Octava del presente Contrato», lo cual, naturalmente, se incluye con el fin de facultar al arrendador de hacer uso de la garantía dada a su favor si no se cumple con la subsanación oportuna de las observaciones al inmueble.
181. Por las razones expuestas, el Árbitro Único considera que se ha de declarar infundada la primera pretensión principal de la Reconvención.

Sexto.

Segunda pretensión principal de la Reconvención: Determinar si corresponde o no ordenar al Contratista pagar la suma de S/ 62,606.33 (Sesenta y dos mil seiscientos seis con 33/100 Soles) por concepto de mejoras introducidas a las áreas arrendadas, más los intereses que correspondan desde la notificación de la reconvención hasta la fecha efectiva de pago.

182. La Entidad refiere que en el documento Observaciones a la entrega del inmueble (Anexo 4-A de su reconvención), consta una serie de ítems que representan un valor económico de S/ 62,606.33 según detalle ofrecido al expediente arbitral (Anexo 4-B de su reconvención).
183. La Entidad agrega que los bienes no han sido donados o entregados a título gratuito a favor de la Inmobiliaria, por lo que corresponde que ésta pague el costo de la valorización de las mejoras introducidas, en virtud del artículo 917 del Código Civil.
184. Por su parte, para la Inmobiliaria se encuentra acreditado de que la pretensión es infundada, toda vez que i) OSIPTEL abandonó voluntariamente objetos en las unidades



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
 Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
 Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

inmobiliarias de la Inmobiliaria el 28 de febrero de 2019; ii) OSIPTEL no ha demostrado que cada uno de los objetos que dejó abandonados son mejoras útiles o necesarias; iii) OSIPTEL no ha identificado debidamente cada uno de los objetos que dejó abandonados (no existe detalle mínimo de las características, modelo, año de fabricación, etc. de cada uno de ellos); iv) OSIPTEL no ha acreditado documentariamente la “valuación de ítems”, único documento ofrecido como medio probatorio de su pretensión que ni siquiera tiene autor identificado.

Posición del Árbitro Único

185. Sobre el particular, el Árbitro Único observa que en el escrito de alegatos de OSIPTEL se hace referencia a la excepción de prescripción deducida como defensa previa por la Inmobiliaria, sin embargo, la misma fue declarada infundada por Resolución N° 12 del 18 de abril de 2022, con lo cual, corresponde proceder con el análisis de fondo de la controversia.
186. Al respecto, desde la doctrina se ilustra que la demanda por mejoras “busca restituir el equilibrio patrimonial entre el poseedor que se ha sacrificado y el propietario que ha visto incrementado el valor de su patrimonio”¹³. En ese contexto, se ha mencionado que las mejoras evitan el enriquecimiento injusto del propietario, ya que no existe causa justificada para que retenga el mayor valor del bien.
187. Precisamente, la finalidad del artículo 917 del Código Civil es proteger al poseedor de cualquier mejora que introduzca al bien, ya sea, conforme a lo prescrito en el artículo 916 del mismo cuerpo legal, porque impide su deterioro o destrucción, como son las mejoras necesarias; o porque son mejoras útiles, esto es, aumentan el valor y la renta del bien.
188. Vistos los anexos de la reconvenición, se tiene que OSIPTEL identifica los siguientes ítems como mejoras:

RELACION DE ÍTEMS DE INFRAESTRUCTURA INSTALADA A VALORIZAR							
ÍTEMS	CONCEPTO	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	METRADO	UNIDAD	VALOR SIMILAR NUEVO	VALOR COMERCIAL
CONTRATO N° 004-2014/OSIPTEL							
1	SUMINISTRO E INSTALACION DE FALSO CIELO RASO, BALDOSA MINERAL DE 0.61 X 0.61 M	BUENO	90%	18.58	m2	S/. 1,534.71	1,381.24
2	CORTINAS ENROLLABLES TIPO ROLLERS	BUENO	90%	158.81	m2	S/. 17,740.76	15,966.68
3	SUMINISTRO E INSTALACION DE MAMPARA DE VIDRIO TEMPLADO DE 10 MM HACOLORO, CON ZOCALOS INFERIOR Y ACCESORIOS DE SUJECION, PUERTAS CON SISTEMA PIVOT Y PAÑOS FUOS.	BUENO	90%	6.93	m2	S/. 2,862.09	2,575.88
4	TABIQUE DE DRYWALL DOS CARAS, ESTRUCTURA METALICA CON PLACA DE YESO DE 1/2", DOBLE ESTRUCTURA INTERIOR.	BUENO	80%	10.66	m2	S/. 963.54	770.83
5	SUMINISTRO E INSTALACION DE PUERTA DE MADERA, ACABADO COLOR BLANCO, INCLUIDA CERRAJERIA	BUENO	80%	3.36	m2	S/. 1,209.26	967.41
6	BASE DE METAL DE 60 X 60 CM PINTADO E INSTALADO	REGULAR	80%	4	UND	S/. 472.00	377.60
TOTAL						S/. 24,782.36	22,039.64

¹³ Mejorada, M. (1998). La posesión y las mejoras en el código civil peruano. *Ius Et Veritas* (17), 242 – 243.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



Organismo
Supervisor de los
Contratos de
del Estado

Expediente N°
Demandante
Demandado

S 028-2019/SNA-OSCE
INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
ORGANISMO SUPERVISOR
DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

DE INVERSIÓN PRIVADA EN

ESPECIALIDAD: INSTALACIONES MECANICAS, ELECTRICAS													
RELACION DE ITEMS DE INFRAESTRUCTURA INSTALADA A VALORIZAR													
ITEMS	CONCEPTO	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR DE DEPRECIACION	METRADO	UNIDAD	VALOR SIMILAR NUEVO	VALOR COMERCIAL						
CONTRATO N° 004-2014/OSIPTEL													
OFICINA 101													
2	INYECTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	und	S/. 341.02	323.97						
4	ACCESORIOS Y DUCTERIA	BUENO	95%	1	Glb	S/. 295.00	280.25						
OFICINA 102													
	EXTRACTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	Und	S/. 341.02	323.97						
	ACCESORIOS Y DUCTERIA	BUENO	95%	1	Glb	S/. 295.00	280.25						
	CABLEADO	BUENO	95%	202.5	m	S/. 1,792.13	1,702.52						
	TABLERO ESTABILIZADO TEST 01 (TABLERO ESTABILIZADO DEL PRIMER PISO)	BUENO	95%	1	Und	S/. 2,478.00	2,354.10						
	TABLERO STAA 4-1	BUENO	95%	1	Und	S/. 531.00	504.45						
	CABLEADO	BUENO	95%	21	m	S/. 61.95	58.65						
	TABLERO STAA 1	BUENO	95%	1	Und	S/. 885.00	840.75						
	CABLEADO	BUENO	95%	27	m	S/. 79.65	75.67						
	TABLERO STAA 2	BUENO	95%	1	Und	S/. 885.00	840.75						
	CABLEADO	BUENO	95%	27	m	S/. 79.65	75.67						
	TABLERO STAA 3	BUENO	95%	1	Glb	S/. 885.00	840.75						
	CABLEADO	BUENO	95%	72	m	S/. 212.40	201.78						
	STAA 5.1	BUENO	95%	1	Und	S/. 4,130.00	3,923.50						
	CABLEADO	BUENO	95%	120	m	S/. 1,557.60	1,479.72						
	STAA 7.1	BUENO	95%	1	Und	S/. 2,950.00	2,802.50						
	CABLEADO	BUENO	95%	99	m	S/. 1,285.02	1,220.77						
OFICINA 103													
	INYECTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	Und	S/. 341.02	323.97						
	EXTRACTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	Und	S/. 341.02	323.97						
	CABLEADO	BUENO	95%	45	m	S/. 185.85	176.56						
	TABLEROS TD 1.1	BUENO	95%	1	Und	S/. 2,950.00	2,802.50						
	TABLERO TD 1.2	BUENO	95%	1	Und	S/. 2,950.00	2,802.50						
	TABLERO TD 1.3	BUENO	95%	1	Und	S/. 2,950.00	2,802.50						
OFICINA 601													
	ESTRUCTURA DE AIRE ACONDICIONADO	BUENO	95%	1	Und	S/. 94.40	89.68						
	INYECTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	Und	S/. 341.02	323.97						
	EXTRACTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	Und	S/. 341.02	323.97						
	ACCESORIOS Y DUCTERIA	BUENO	95%	2	Glb	S/. 590.00	560.50						
	CABLEADO	BUENO	95%	45	m	S/. 185.85	176.56						
OFICINA 701													
	ESTRUCTURA DE AIRE ACONDICIONADO	BUENO	95%	1	Und	S/. 94.40	89.68						
	INYECTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	Und	S/. 341.02	323.97						
	EXTRACTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	Und	S/. 341.02	323.97						
	ACCESORIOS Y DUCTERIA	BUENO	95%	1	Glb	S/. 590.00	560.50						
	ESTRUCTURA DE AIRE ACONDICIONADO	BUENO	95%	1	Und	S/. 94.40	89.68						
	CABLEADO	BUENO	95%	45	m	S/. 185.85	176.56						
OFICINA 702													
	TABLERO TEST - 07 (TABLERO ESTABILIZADO PISO 7)	BUENO	95%	1	Und	S/. 5,310.00	5,044.50						
	TABLERO STAA 4-7	BUENO	95%	1	Und	S/. 1,003.00	952.85						
	CABLEADO	BUENO	95%	45	m	S/. 185.85	176.56						
OFICINA 703													
	TOMACORRIENTES EN PISO	BUENO	95%	4	Und	S/. 118.00	112.10						
	INYECTOR AXIAL TD 500	BUENO	95%	1	Und	S/. 716.34	680.33						
	EXTRACTOR AXIAL HXM-250	BUENO	95%	1	Und	S/. 341.02	323.97						
	ACCESORIOS Y DUCTERIA	BUENO	95%	1	Und	S/. 590.00	560.50						
GENERALES													
	EXTRACTOR AXIAL HXM-200 (BAÑOS)	BUENO	95%	8	Und	S/. 2,326.96	2,210.61						
TOTAL						S/. 42,592.28	40,467.666						

RESUMEN	
ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA	94,134.66
CONTRATO N° 004-2013/OSIPTEL	22,039.64
CONTRATO N° 004-2014/OSIPTEL	136,174.30
SUB TOTAL	
ESPECIALIDAD: INSTALACIONES MECANICAS, ELECTRICAS	126,104.03
CONTRATO N° 004-2013/OSIPTEL	40,462.67
CONTRATO N° 004-2014/OSIPTEL	166,566.69
SUB TOTAL	
TOTAL	282,740.99

Para la valuación se aplicó el Reglamento Nacional de Tasaciones.



CAPÍTULO II TASACIÓN DE MUEBLES, ENSERES, EQUIPOS DE OFICINA Y REPUESTOS

Artículo 126.- Determinación de la tasación de muebles, enseres, equipos de oficina y repuestos
Para efectuar la tasación de muebles, enseres, equipos de oficina y repuestos en general de una industria, el Valor Comercial es el producto del Valor Similar Nuevo por un factor de depreciación, según el estado de conservación consignado en la Tabla N° 15 del Anexo I del presente Reglamento, conforme a la expresión siguiente:

$$VC = VSN \times fd$$

Donde:

VC = Valor Comercial.
VSN = Valor Similar Nuevo.
fd = factor de depreciación.

Artículo 127.- Del uso de factor de mercado
El perito puede aplicar adicionalmente un factor de mercado, debidamente sustentado.

[Anexo 4-B de la reconvención]

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas****Expediente N°
Demandante
Demandado**:
:
:**S 028-2019/SNA-OSCE****INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C****ORGANISMO SUPERVISOR
DE TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL****DE INVERSIÓN PRIVADA EN**

189. El Árbitro Único considera que si bien los ítems están identificados por OSIPTEL, no existe mayor desarrollo por dicha parte respecto a la condición de mejoras necesarias o útiles de los mismos; esto es, no existe explicación relacionada a cómo dichos ítems evitan el deterioro o destrucción del bien arrendado o incrementan el valor del bien o de sus frutos (renta).
190. Adicionalmente, tampoco se ha señalado alguna razón por la cual dichos ítems no pudieron ser retirados del bien arrendado a su restitución, siendo conveniente repasar la cláusula octava del Contrato, según la cual, *"LA ENTIDAD no podrá realizar mejoras o cambios en la estructura del inmueble sin la autorización previa y por escrito por parte de EL CONTRATISTA, con excepción de las mejoras separables que LA ENTIDAD podrá retirar al desocupar el inmueble, siempre que con ello no cause deterioro al bien"*.
191. Sobre este punto, como ha señalado la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (Casación N° 2020-2005/Lambayeque), *"...Es principio elemental de la lógica jurídica el que las partes deben acreditar los hechos que exponen o contradicen, salvo aquellos expresamente aceptados por la contraparte, o aquellos que no han sido negados, observados o contradichos"*¹⁴.
192. Así, atendiendo a la lógica dispuesta por la Corte Suprema, el Árbitro Único aprecia que la Inmobiliaria no ha reconocido los hechos que alega la Entidad, con lo cual, recae en ésta el deber de probar los mismos y la justificación de la falta de retiro de los ítems señalados y su calidad de mejora necesaria o útil.
193. Es menester insistir en que la jurisprudencia peruana ha sido perspicua respecto al concepto de la carga de la prueba y sus efectos, por ejemplo, en la Casación N° 1079-2014/Áncash se afirma que *"[l]a carga de la prueba, llamada también 'onus probandi' ya en que, quien tiene la titularidad de probar, es la parte que persigue los efectos jurídicos en función a los hechos en que sustenta su pretensión o su derecho..."*¹⁵.
194. Asimismo, en la Casación N° 3147-2014/Ica se sostiene que *"...la carga de la prueba constituye una obligación de quien alega un hecho [...] de manera que su incumplimiento determina la absolución de la parte contraria [...] pues el Juzgador no puede amparar la demanda si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión..."*¹⁶.
195. Toda vez que la finalidad de la norma citada es proteger al poseedor de las mejoras implementadas que han representado un incremento de patrimonio al propietario, en el presente caso, no se configura dicho escenario, pues la Inmobiliaria mencionó en el párrafo 23.2 del escrito N° 5 que no ha sido ni es de su interés adquirir los objetos listados por su contraparte.

¹⁴ Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 4 de diciembre de 2006, p. 18238.

¹⁵ Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 30 de junio de 2015, pp. 65959-65962.

¹⁶ Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 2 de mayo de 2016, pp. 76132-76133.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : **S 028-2019/SNA-OSCE**
Demandante : **INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C**
Demandado : **ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

196. De igual modo, la Entidad únicamente mencionó en su escrito con sumilla "Conclusiones a la solicitud de improcedencia de la demanda y la excepción de prescripción" que las mejoras introducidas no son superfluas o de recreo y que han incrementado el valor económico del inmueble e inclusive ha prevenido el deterioro de este y que por tanto, como mínimo son mejoras útiles. No obstante, no ha brindado mayor sustento a dicha aseveración.
197. Precisamente, el Árbitro Único es de la opinión de que si la Entidad consideró que existían mejoras, debió de individualizarlas respecto a su condición (necesaria o útil) y no solo remitirse al Anexo 4-B de su escrito de reconvención, a fin de que se tenga un mejor panorama de lo solicitado.
198. Del mismo modo, el Árbitro Único considera que la Entidad no explica qué daños o consecuencias acaecería en el bien al retirar las mencionadas mejoras introducidas, cualquiera sea su naturaleza, ni ha demostrado que la Inmobiliaria haya aprobado su incorporación con dicha calidad.
199. Por lo expuesto, corresponde declarar infundada la segunda pretensión reconvencional.

Séptimo.

Quinta pretensión principal de la Demanda: Determinar si corresponde o no condenar a la Entidad con el pago íntegro de las costas y costos del presente arbitraje, lo que deben incluir, más no limitarse, a los honorarios de nuestros abogados, gastos administrativos, honorarios arbitrales, costos administrativos de la Secretaría del SNA-OSCE; así como cualquier otro gasto administrativo u honorario de cualquier experto al que podamos estimar conveniente contratas en aras de nuestra defensa en el presente arbitraje.

200. Independientemente de que este aspecto haya sido sometido a conocimiento del Árbitro Único por el Demandante, de conformidad con lo prescrito en el artículo 70 de la Ley de Arbitraje, éste es uno de los puntos respecto de los cuales debemos pronunciarnos en el laudo.
201. De conformidad con lo prescrito en el artículo 73 de la Ley de Arbitraje, a efectos de imputar o distribuir los costos del arbitraje, se deberá tener presente el acuerdo de las partes. A falta de acuerdo, los costos del arbitraje serán de cargo de la parte vencida. Sin embargo, los árbitros podrán distribuir y prorratear estos costos entre las partes, si estima que el prorrateo es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso.
202. En el presente caso, las partes no han pactado una forma de distribución de los costos arbitrales, por lo que este aspecto se debe analizar de manera discrecional.
203. Así, del resultado de este arbitraje, se advierte que, en puridad, no se puede afirmar la existencia de una «parte perdedora», toda vez que ni la demanda ni la reconvención han

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : S 028-2019/SNA-OSCE
Demandante : INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C
Demandado : ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN
TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL

sido amparadas o desestimadas por completo, habiéndose declarado derechos en favor de cada parte y desestimado otros, según las pretensiones formuladas, lo cual es un indicador claro de que ambas partes tuvieron motivos suficientes y atendibles para litigar.

204. Por consiguiente, el Árbitro Único considera pertinente distribuir los costos del arbitraje de manera equitativa, sin someter a ninguna de las partes a una carga adicional a la que le correspondía asumir por el planteamiento de sus pretensiones.
205. Es menester señalar que el Árbitro Único considera razonable el criterio expresado, en tanto que, una fórmula distinta supondría fijar indirectamente un monto condenatorio sobre una de las partes, cuando no existen razones para dicha condena, sea porque ninguna de las partes ha vencido a la otra en todos los extremos del caso o porque ninguna de las partes ha incurrido en un comportamiento dilatorio o de mala fe procesal.
206. En consecuencia, en lo que se refiere a los costos arbitrales por honorarios de los árbitros y gastos administrativos del Centro de Arbitraje, el Árbitro Único determina que el Contratista ha de asumir los establecidos por su demanda, y la Entidad, aquellos fijados por su reconvención, conforme con las siguientes cifras:
- Gastos arbitrales de la demanda por parte de la Inmobiliaria: Por concepto de Árbitro Único S/ 11, 416.73 y Gastos Administrativos de la Secretaría del SNA-OSCE S/ 6, 789.94 incluido IGV.

GASTOS ARBITRALES DE LA DEMANDA: INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C	
Cuantía Determinada: S/ 165,645.67	
Cuantía Indeterminada: 4	
Gastos Arbitrales	
Árbitro Único	S/ 11 416.73 (monto neto)
Gastos Administrativos de la Secretaría del SNA-OSCE	S/ 6,789.94* (incluido IGV)

* Monto que corresponde asumir al Contratista al haber efectuado el pago por presentación de demanda (S/ 350.00), de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.9 del acápite "VII) Disposiciones Generales" de la Directiva N° 021-2016-OSCE/CD - "Tabla de Gastos Arbitrales aplicables a los arbitrajes organizados y administrados por el OSCE y los Arbitrajes Ad Hoc".

- Gastos arbitrales de la reconvención por parte de OSIPTEL: Por concepto de Árbitro Único S/ 9, 630.75 y Gastos Administrativos de la Secretaría del SNA-OSCE S/ 6, 328.60 incluido IGV.

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**Organismo
Supervisor de las
Contrataciones
del Estado

Expediente N° : **S 028-2019/SNA-OSCE**
Demandante : **INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C**
Demandado : **ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

GASTOS ARBITRALES DE LA RECONVENCIÓN: ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN COMUNICACIONES- OSIPTEL.

Cuantía Determinada: S/ 110,827.86

Cuantía Indeterminada: 1

Gastos Arbitrales del proceso	
Árbitro Único	S/ 9,630.75 (monto neto)
Gastos administrativos de la Secretaría del SNA - OSCE	S/ 6,328.60 (incluido IGV)

207. En relación con los demás costos arbitrales en los que las partes hayan incurrido o prometido pagar para el ejercicio de su defensa, así como otros incurridos con ocasión del presente arbitraje, deben ser asumidos por cada parte, según corresponda.
208. Bajo estas consideraciones, corresponde declarar infundada la Quinta pretensión principal de la demanda formulada por el Contratista, debiéndose estar a la distribución de los costos arbitrales señalada *supra*.

IV. DECISIÓN.

209. El Árbitro Único considera pertinente expresar que sus decisiones responden a una estricta imparcialidad e independencia, no habiendo sido objeto de conflictos de interés, coacción o cualquier otro acto que menoscabe sus atribuciones.
210. Por tanto, en ejercicio de la función que las partes y la Constitución Política del Perú les ha conferido, el Árbitro Único procede a decidir sobre las controversias puestas a su conocimiento en los términos siguientes:

En consecuencia, el Árbitro Único **RESUELVE**:

PRIMERO: DECLARAR FUNDADA EN PARTE la primera pretensión principal de la demanda interpuesta por Inmobiliaria Quiñones S.A.C.; en consecuencia, **DECLARAR** que OSIPTEL se encuentra obligado a cancelar el capital por concepto de arbitrios municipales determinados por la Municipalidad de San Isidro y los intereses u otro monto correspondiente que se origine a partir de su negativa de pago. Del mismo modo, **DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la sexta pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, **ORDENAR** a OSIPTEL al pago a favor de Inmobiliaria Quiñones S.A.C. por la suma de S/ 8,230.24 por concepto de arbitrios más los intereses legales devengados desde que OSIPTEL fue informada de la deuda determinada por la Municipalidad en adelante. Adicionalmente, **DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la séptima pretensión principal de la demanda y, por ende, **ORDENAR** a OSIPTEL que pague las sumas de dinero que la autoridad competente requiera

**PERÚ****Ministerio
de Economía y Finanzas**

Expediente N° : **S 028-2019/SNA-OSCE**
Demandante : **INMOBILIARIA QUIÑONES S.A.C**
Demandado : **ORGANISMO SUPERVISOR DE INVERSIÓN PRIVADA EN TELECOMUNICACIONES - OSIPTEL**

a Inmobiliaria Quiñones S.A.C. como consecuencia de una decisión firme relativa a los arbitrios municipales salvo en lo que se refiere a intereses u otros conceptos que se hayan generado antes de la fecha en que OSIPTEL toma conocimiento de la deuda.

SEGUNDO: DECLARAR FUNDADA EN PARTE la segunda pretensión principal de la demanda; por consiguiente, **DECLARAR** que OSIPTEL adeuda a Inmobiliaria Quiñones S.A.C. la suma ascendente a S/ 11,131.57 por gastos en consumo de aires acondicionados usados, y **ORDENAR** su pago en favor de la Inmobiliaria Quiñones S.A.C. Adicionalmente, en atención a lo resuelto, **DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la tercera pretensión principal de la reconvencción en razón de que no corresponde a la Entidad asumir los gastos asociados a la obtención del ITSE por las sumas indicadas en el cuerpo del presente laudo. Asimismo, **DECLARAR INFUNDADA** la cuarta pretensión principal de la reconvencción planteada por OSIPTEL.

TERCERO: DECLARAR INFUNDADA la tercera pretensión principal de la demanda.

CUARTO: DECLARAR IMPROCEDENTES la cuarta pretensión principal de la demanda y su accesoria. No obstante, **DECLARAR FUNDADA** la pretensión subordinada a la cuarta pretensión principal de la demanda, en consecuencia, mientras la Entidad no cumpla con satisfacer las obligaciones que derivan del Contrato y que han sido confirmadas por el presente laudo, el Contratista no estará obligado a devolver la garantía dada a su favor.

QUINTO: DECLARAR INFUNDADA la primera pretensión principal de la Reconvencción.

SEXTO: DECLARAR INFUNDADA la segunda pretensión principal de la Reconvencción.

SÉPTIMO: DECLARAR INFUNDADA la quinta pretensión principal de la demanda; en consecuencia, no corresponde condenar a OSIPTEL al pago total de los costos arbitrales. Por consiguiente, **DISPONER** que los costos incurridos como consecuencia del presente arbitraje sean asumidos por las partes según las pretensiones planteadas por cada una de ellas; en consecuencia, Inmobiliaria Quiñones S.A.C. ha de asumir los costos arbitrales relacionados a su demanda, más IGV por concepto de honorarios arbitrales y por concepto de gastos administrativos del centro de arbitraje; y, por su parte, la Entidad ha de asumir los costos arbitrales asociados a su reconvencción y gastos administrativos del centro de arbitraje. Fuera de esos conceptos, corresponde disponer que cada parte asuma directamente los costos en los que hayan incurrido o prometido pagar.

Eric Franco Regjo