

RESUMEN

Autor [Pazos Alzamora, J.L.](#)
Autor corporativo [Universidad Nacional Agraria La Molina, Lima \(Peru\). Facultad de Economía y Planificación](#)
Título **Valorización de servidumbres, daños y lucro cesante por el paso del gasoducto sur peruano - Tramo A2: Regiones Cusco, Arequipa y Moquegua**
Impreso Lima : UNALM, 2018

Copias

Ubicación	Código	Estado
Sala Tesis	E11. P3 - T	USO EN SALA
Descripción	51 p. : 11 fig., 4 cuadros, 7 ref. Incluye CD ROM	
Tesis	Trabajo de Suficiencia Profesional (Economista)	
Bibliografía	Facultad : Economía y Planificación	
Sumario	Sumario (Es)	
Materia	DERECHOS DE PROPIEDAD GAS NATURAL VALORACION DE TIERRAS PROPIEDAD DE LA TIERRA INDEMNIZACION DAÑOS SERVICIOS CONSTRUCCION PERU COMPENSACION POR SERVIDUMBRE GASODUCTO SUR PERUANO VALORIZACION DE SERVIDUMBRE REGION CUSCO REGION AREQUIPA REGION MOQUEGUA	

Nº estándar PE2018000887 B / M EUV E11

El presente documento describe el trabajo realizado por la empresa N&P Forest Wood Work S.R.L. en el marco del Proyecto: "Elaboración de Expedientes Técnicos para la obtención de Servidumbres, Derecho de paso, Tránsito y Ruta – Tramo A2 – Sector Costa", siendo un servicio realizado para el "Consortio

Constructor Ductos del Sur" (CCDS). El trabajo consiste en estimar el cálculo de los montos que se deben pagar a cada persona afectada por la futura construcción del Gaseoducto Sur Perú, por concepto de compensación e indemnización, si solo si es que la traza del Gaseoducto Sur se superpone a su propiedad y/o posesiones. El monto de compensación, es decir el pago por servidumbre, debe ser calculado exclusivamente para los propietarios de los predios afectados. Mientras que las indemnizaciones, pagos por daño y pagos por lucro cesante, deben ser calculados para los propietarios y también para los poseionarios de predios afectados por la servidumbre; siempre y cuando estos poseionarios, demuestren la posesión del predio ante la entidad evaluadora. Para poder calcular los valores finales que derivan de la Servidumbre, se debe realizar un profundo y exhaustivo análisis legal de los predios afectados, este análisis consiste en la revisión de todos los documentos y datos registrales de dichos predios, documentos tales como: Partidas Registrales de la Súper Intendencia de Registros Públicos (SUNARP), Títulos de Propiedad otorgados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), o el Programa Especial de Titulación de Tierras (PETT), Compraventas Notariales, Certificados de posesión, Herencias; Sucesiones Intestadas, boletas de pagos de servicios y arbitrios, copias de Documentos Nacionales de Identidad y otros documentos que garanticen y legalicen la propiedad y/o posesión de los predios afectados y la identificación legítima y correcta de los propietarios y/o poseionarios de dichos predios. Es de suma importancia, que se haga un análisis legal correcto de la situación de los predios afectados, ya que la Servidumbre por ley debe ser inscrita en los Registros Públicos. Si la información recopilada en campo y el análisis legal son incorrectos, esto causaría retrasos y pérdidas considerables para las empresas constructoras del Gasoducto. Por ello es relevante resaltar la importancia de reconocer legalmente al propietario y los tecedentes de como obtuvo el predio evaluado. En la etapa de valorización el evaluador o tasador debe contar con los planos de afectación del predio, en dicho plano se debe graficar la estratificación total de la superficie. En esta estratificación se debe indicar los tipos de cultivos existentes, tipo de plantaciones, cuerpos de agua, caminos, accesos, quebradas, construcciones y edificaciones; además de las obras complementarias que puedan existir, como, por ejemplo: pozos de agua, cercos, corrales, galpones, casetas, etc. Toda esta estratificación detallada en los planos de afectación, debe ser corroborada y sustentada con un panel fotográfico del predio afectado, es decir fotografías que describan de manera visual el predio con sus respectivas características y existencias. Además, existe la Ficha de Campo, que es un documento de la visita In Situ del predio afectado. Esta ficha detalla las características del predio en cuestión; algunos datos que detalla son: fecha de evaluación, ubicación geográfica del predio, información general del predio, descripción actual del predio, descripción de los recursos, descripción de la producción, construcciones rurales, descripción de edificaciones y obras complementarias, vulnerabilidad del predio y colindantes entre otros datos útiles para llegar a una valorización correcta del predio afectado. Por último, aplicando el programa Microsoft Excel y siguiendo los pasos que se detallan en el resumen, se procede a crear una plantilla de valorización, que contiene las fórmulas establecidas en el

Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial R.M. N° 126-2007-VIVIENDA del 07 de mayo del 2007, y sus modificatorias R. M. N° 266-2012-VIVIENDA del 05 de diciembre de 2012 y R. M. N° 395-2014-VIVIENDA del 07 de noviembre de 2014. Esta plantilla se cruza con la información recolectada en campo y se procede con la valorización del predio. Finalmente, este informe, busca brindar información acerca del funcionamiento del sistema de servidumbres en el ámbito de proyectos energéticos en el Perú.

ABSTRACT

This document describes the work carried out by the company N&P Forest Wood Work S.R.L. Within the framework of the Project: "Preparation of Technical Files to obtain Easements, Right of Way, Traffic and Route - Section A2 - Costa Sector", being a service performed for the "Consortio Constructor Ductos del Sur" (CCDS). The work consists of estimating the calculation of the amounts that must be paid to each person affected by the future construction of the Gaseoducto Sur Peru, for compensation and indemnification, if only if the trace of the Gaseoducto Sur overlaps their property and / or possessions. The amount of compensation, that is, the easement payment, must be calculated exclusively for the owners of the affected properties. While the indemnities, payments for damage and payments for lost profits, must be calculated for the owners and also for the possessors of properties affected by the easement; as long as these possessors demonstrate possession of the property before the evaluating entity. In order to calculate the final values that derive from the Easement, a deep and exhaustive legal analysis of the affected properties must be carried out, this analysis consists of the review of all the documents and registry data of said properties, documents such as: the Superintendency of Public Registries (SUNARP), Property Titles granted by the Organism for the Formalization of Informal Property (COFOPRI), or the Special Program for Land Titling (PETT), Notary Sales, Certificates of possession, Inheritances; Intestate Successions, service and tax payment slips, copies of National Identity Documents and other documents that guarantee and legalize the ownership and / or possession of the affected properties and the legitimate and correct identification of the owners and / or possessors of said properties . It is extremely important that a correct legal analysis be made of the situation of the affected properties, since the Easement by law must be registered in the Public Registries. If the information collected in the field and the legal analysis are incorrect, this would cause considerable delays and losses for the construction companies of the Gas Pipeline. For this reason, it is relevant to highlight the importance of legally recognizing the owner and the assets of how he obtained the evaluated property. In the appraisal stage, the appraiser or appraiser must have the plans of affectation of the property, in this plan the total stratification of the surface must be plotted. In this stratification, the types of existing crops, type of plantations, bodies of water, roads, accesses,

streams, constructions and buildings must be indicated; in addition to the complementary works that may exist, such as: water wells, fences, corrals, sheds, booths, etc. All this detailed stratification in the plans of affectation, must be corroborated and supported with a photographic panel of the affected property, that is, photographs that visually describe the property with its respective characteristics and stocks. In addition, there is the Field Record, which is a document of the on-site visit of the affected property. This file details the characteristics of the property in question; Some details are: evaluation date, geographical location of the property, general information of the property, current description of the property, description of resources, description of production, rural constructions, description of buildings and complementary works, vulnerability of the property and neighboring areas. among other useful data to arrive at a correct valuation of the affected property. Finally, applying the Microsoft Excel program and following the steps detailed in the summary, a valuation template is created, which contains the formulas established in the National Valuation Regulations of Peru, approved by Ministerial Resolution R.M. N ° 126-2007-HOUSING of May 07, 2007, and its amendments RM N ° 266-2012-HOUSING of December 5, 2012 and RM N ° 395-2014-HOUSING of November 7, 2014. This template is It crosses with the information collected in the field and proceeds with the valuation of the property. Finally, this report seeks to provide information about the operation of the easement system in the field of energy projects in Peru.