**INFORME FINAL**

**GESTIÓN PREDIAL LTE 138 Kv TRAMO SE ILO3- SE PLAZA**

**FASE II**

**Elaborado para : ABENGOA TRANSMISIÓN NORTE S.A.**

**Elaborado por :** JP PLANNING S.A.C.

Lima, 03 de marzo de 2014.

TABLA DE CONTENIDO

[1. GENERALIDADES. 4](#_Toc381628213)

[1.1. ÁREA DEL PROYECTO 4](#_Toc381628214)

[1.2. OBJETIVO: 5](#_Toc381628215)

[2. METODOLOGÍA APLICADA AL PROCESO DE CATASTRO Y VALORIZACIÓN DE PREDIOS INVOLUCRADOS EN EL ÁREA DEL PROYECTO. 5](#_Toc381628216)

[2.1. CATASTRO DE PREDIOS 5](#_Toc381628217)

[2.2. IDENTIFICACION E INVENTARIO DE ACTIVOS 6](#_Toc381628218)

[2.3. VALORIZACIÓN 8](#_Toc381628219)

[2.4. EXPEDIENTES DE SERVIDUMBRE 8](#_Toc381628220)

[3. RESULTADOS 9](#_Toc381628221)

[3.1 RESPECTO AL CATASTRO 9](#_Toc381628222)

[3.2 RESPECTO A LA VALORIZACIÓN 10](#_Toc381628223)

[4. CONCLUSIONES 11](#_Toc381628224)

[5 ANEXOS 11](#_Toc381628225)

[ANEXO I : PLANILLA DE VALUACIÓN DE SERVIDUMBRE DE LA LINEA DE TRANSMISIÓN ELECTRICA 138 KV. 11](#_Toc381628226)

[ANEXO II : PLANO GUÍA DE PREDIOS IDENTIFICADOS EN LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELECTRICA 138 KV. 11](#_Toc381628227)

[ANEXO III : EXPEDIENTES DE VALORIZACIÓN 11](#_Toc381628228)

## 

**INTRODUCCIÓN**

El presente informe consolida las actividades de catastro e inventario para efectos de la valuación de servidumbres sobre áreas de interés que servirá para la instalación de la Línea de Transmisión Eléctrica de 138 Kv tramo Sub Estación Ilo3 hacia SE Plaza, solicitado por la empresa Abengoa Transmisión Norte S.A y que comprende los distritos de El Algarrobal, Moquegua e Ilabaya, provincias Ilo, Mariscal Nieto y Jorge Basadre, departamentos de Moquegua y Tacna

Para realizar el inventario, catastro y valuación, se ha considerado un ancho de franja de 20 metros con una longitud total de 66.06 Kilómetros, que se inicia en la SE Ilo N° 3 (Kp 0+000) hasta El Pórtico SE (Kp 66+065).

El proceso de catastro, inventario de activos y valuación de predios identificados dentro de la LTE 138 Kv SE Ilo 3 – SE Plaza involucró un total de once (11) predios, de ellos siete (07) son de propiedad del Estado Peruano, tres (03) de propiedad del Proyecto Especial Pasto Grande y uno (01) de la Comunidad Campesina de Carumbraya.

Finalmente, cabe señalar que el Área del Proyecto trabajado fue de 130.1294 ha, las cuales fueron catastradas y valorizadas en su totalidad.

**GESTIÓN PREDIAL LTE 138 Kv TRAMO SE ILO3- SE PLAZA**

**FASE II**

# 1. GENERALIDADES.

## 1.1. ÁREA DEL PROYECTO

El Área del Proyecto se encuentra ubicado entre los distritos de El Algarrobal, Moquegua e Ilabaya, provincias Ilo, Mariscal Nieto y Jorge Basadre, departamentos de Moquegua y Tacna respectivamente, la misma que se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas UTM:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Descripción | Vértice | ESTE | NORTE |
| Kp inicio | SE Ilo N° 3 | 274896.8970 | 8055311.7910 |
| Kp final | Pórtico SE | 327265.8110 | 8089946.1290 |
| Sistema de Coordenadas UTM WGS84 Zona 19 Sur | | | |

Fuente: Abengoa Transmisión Norte S.A.

El acceso al Área del Proyecto es por vía terrestre a través de la vía Panamericana Sur (carretera asfaltada) iniciando en la ciudad de Lima hacia la ciudad de Moquegua, ubicada en el departamento de Moquegua; con un tiempo de viaje aproximado de 16 horas y una distancia de 1,146 kilómetros.

Alternativamente, puede recurrirse al transporte por vía aérea desde la ciudad de Lima hasta la ciudad de Tacna, cuya distancia es de 1,314 kilómetros con una duración de vuelo de 1 hora y 35 minutos. Desde la ciudad de Tacna se puede acceder por vía terrestre a la ciudad de Moquegua, la distancia aproximada es de 160 kilómetros con una duración de viaje de alrededor de 2 horas.

Desde la ciudad de Moquegua a la zona de trabajo el acceso es por vía terrestre, transitando una carretera asfaltada hacia la subestación. El tiempo aproximado para llegar al punto más cercano es de 1 hora y 40 minutos desde la ciudad de Moquegua hasta la zona de interés, mientras que la distancia es de 55 kilómetros.

El acceso hacia la zona de Ilabaya se realiza a través de una trocha carrozable con dirección a Toquepala (Tacna), aproximadamente a 2 horas y 30 minutos desde la ciudad de Moquegua.

## 1.2. OBJETIVO:

Elaboración de los expedientes técnicos - legales, catastro y valuación (Franja de 20 metros) con fines de adquisición del derecho de servidumbre de los terrenos requeridos por el proyecto LTE 138 Kv – SE Ilo3 – SE Plaza.

# 2. METODOLOGÍA APLICADA AL PROCESO DE CATASTRO Y VALORIZACIÓN DE PREDIOS INVOLUCRADOS EN EL ÁREA DEL PROYECTO.

Con la finalidad de realizar con éxito las labores de catastro e inventario de activos, con fines de valuación de servidumbre del electroducto de la LTE 138 kV sobre los predios ubicados en el Área del Proyecto, se programaron convocatorias a titulares en aquellos predios de propiedad privada y con posesión efectiva, con la finalidad de informar los alcances de los trabajos de campo y lograr la autorización para el ingreso al predio. Para el caso del predio del Proyecto Especial Pasto Grande se programaron reuniones específicas para tal fin.

El trabajo de inventario de los bienes encontrados dentro del área de interés se realizó con presencia del titular (propietario o posesionario) del predio, suscribiendo una Ficha de Inventario y Catastro en señal de conformidad. En los casos de los predios de propiedad del Estado Peruano no hubo representante.

La valuación comercial con fines de servidumbre se realizó conforme a lo estipulado en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante la R.M. N° 126-2007-VIVIENDA, títulos III y IV de fecha 13 de mayo del 2007 y su modificatoria según R.M. N° 266-2012-VIVIENDA.

Las actividades indicadas se detallan a continuación:

## 2.1. CATASTRO DE PREDIOS

Esta actividad comprendió las labores de levantamiento topográfico del eje del electroducto, faja de servidumbre, según las coordenadas topográficas UTM proporcionadas por el cliente, considerando un ancho total de 20 metros. Esta actividad permitió determinar el área requerida dentro los predios identificados en el área del proyecto.

La delimitación de predios se realizó utilizando equipos GPS diferenciales marca Trimble modelo R6, los cuales nos permitieron obtener resultados en tiempo real y post proceso de los vértices, eje y bordes de la faja de servidumbre; así como los linderos de los predios en coordenadas UTM WGS84.

**Detalle de las actividades de catastro en la zona del proyecto.**

## 2.2. IDENTIFICACION E INVENTARIO DE ACTIVOS

La identificación e inventario de activos comprende las acciones realizadas dentro del área requerida de cada predio con el fin de obtener la información sobre los cultivos, plantaciones, edificaciones y obras complementarias que existen en el mismo, actuando siempre en presencia del propietario o posesionario de dicho predio.

Las plantaciones, edificaciones u otras construcciones identificadas en esta etapa fueron inventariadas, medidas y clasificadas en categorías previamente definidas para su posterior valorización. Complementariamente, se recopiló información que nos permitió respaldar las valorizaciones realizadas en las áreas requeridas por el Proyecto.

El levantamiento de información fue ingresado en fichas denominadas Ficha de Catastro e Inventario de Bienes (FCI-01); documento que además fue suscrito voluntariamente por el titular del predio en señal de conformidad.

Se ha observado que los predios del Estado Peruano se encuentran sin posesión alguna.

Finalmente, se ha identificado un terreno de propiedad de la Comunidad Campesina de Carumbraya, de naturaleza eriaza, cuyo ingreso requiere de autorización de la empresa minera Southern Perú. A la fecha de la inspección ocular no se concretó esta autorización, motivo por el cual no se cuenta con fotografías ni ficha de campo.

**Detalle de la franja de servidumbre (eje y bordes) en un terreno eriazo de pendiente plana.**

**C**

**Detalle de la franja de servidumbre (eje y bordes) en un terreno eriazo de pendiente ondulada.**

## 2.3. VALORIZACIÓN

Esta etapa comprende la elaboración de la Planilla de Valuación, considerando el total de predios identificados, sus características, el entorno de los mismos y otros pertinentes para determinar el valor comercial de la servidumbre.

Cabe mencionar que el valor comercial del terreno y de las plantaciones se obtuvo realizando un estudio de mercado más cercano a la zona de influencia del Proyecto, mientras que para obtener el valor comercial de las edificaciones y construcciones se utilizó el método del costo, considerando precios de mercado de los insumos, materiales, equipos y mano de obra.

A fin de determinar el valor de servidumbre del área requerida para el proyecto “Gestión Predial de la Línea de Transmisión Eléctrica 138 kV-SE Ilo 3 – SE Plaza”; se aplicará lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante la R.M. N° 126-2007-VIVIENDA, títulos III y IV de fecha 13 de mayo del 2007 y su modificatoria según R.M. N° 266-2012-VIVIENDA; además de criterios técnicos de Ingeniería de Valuaciones habitualmente aceptados, para lo cual se calculará el valor del terreno para el derecho de servidumbre y el valor de las existencia (bienes construidos y recursos).

El valor del terreno para servidumbres de líneas de transmisión eléctricas, se calcula de acuerdo a la limitación de los aires. Se considerará un factor de restricción de acuerdo al uso (limitación del derecho de uso) en la forma y con la amplitud que resulten necesarios para la seguridad en general, durante el periodo de ejecución de las obras y la permanencia de los cables aéreos.

El valor de las existencias se determinó en aquellas áreas involucradas que a la fecha de inspección cuentan con bienes construidos y recursos, así como el valor del lucro cesante generado por estos últimos.

Se ha determinado que la línea de transmisión eléctrica, materia del presente informe, cruza predios del Estado Peruano en siete (07) tramos, en tres (03) tramos son de propiedad del Proyecto Especial Pasto Grande y uno (01) de propiedad de la Comunidad Campesina de Carumbraya. Sobre estos cuatro (04) últimos se han elaborado los respectivos informes de valorización.

## 2.4. EXPEDIENTES DE SERVIDUMBRE

Los expedientes de valorización contienen datos importantes respecto al predio, tales como: ubicación, identificación de los titulares, nombre del predio, área, perímetro, descripción del predio y de los activos inventariados, según la ficha de campo (FCI-01), la valorización detallada del terreno de servidumbre, bienes construidos y recursos, y fotografías y otros documentos que sustenten el trabajo realizado.

El informe de valorización es el documento que contiene la información obtenida en el proceso de catastro, inventario de activos y valorización de cada predio afectado por el Proyecto, los cuales fueron debidamente identificados con un código por expediente.

Se ha elaborado un total de cuatro (04) informes de valuación, de los cuales una (01) corresponde a la Comunidad Campesina de Carumbraya y tres (03) informes de valuación para el caso de los predios de propiedad del Proyecto Especial Pasto Grande. Los predios de propiedad del estado no son materia de valuación por lo tanto no seguirán un proceso de negociación; no obstante de ello, se han elaborado Memorias Descriptiva de Servidumbre acompañadas de su respectivo Planos, para solicitar la servidumbre ante la entidad correspondiente.

3. RESULTADOS

## 3.1 RESPECTO AL CATASTRO

En el siguiente cuadro se resumen las áreas de servidumbre catastrados en el área del proyecto, las cuales fueron once (11):

CUADRO N° 1.- Predios Catastrados

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CODIGO DE PREDIO | TITULAR | | CONDICIÓN DEL TITULAR | ÁREA DE LA FAJA DE SERVIDUMBRE (ha) |
| LT-I3P-001 | ESTADO PERUANO | | PROPIETARIO | 0.2740 |
| LT-I3P-002 | ESTADO PERUANO | | PROPIETARIO | 4.3576 |
| LT-I3P-003 | PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE | | PROPIETARIO | 2.7513 |
| LT-I3P-004 | ESTADO PERUANO | | PROPIETARIO | 32.2670 |
| LT-I3P-005 | PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE | | PROPIETARIO | 13.0521 |
| LT-I3P-006 | ESTADO PERUANO | | PROPIETARIO | 17.0155 |
| LT-I3P-007 | PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE | | PROPIETARIO | 6.6817 |
| LT-I3P-008 | ESTADO PERUANO | | PROPIETARIO | 25.2280 |
| LT-I3P-009 | ESTADO PERUANO | | PROPIETARIO | 9.6371 |
| LT-I3P-009 | ESTADO PERUANO | | PROPIETARIO | 0.0142 |
| LT-I3P-010 | COMUNIDAD CAMPESINA DE CARUMBRAYA | | PROPIETARIO | 18.8510 |
| FUENTE: Elaboración propia. Febrero 2014. | |  | **TOTAL** | **130.1294** |

## 3.2 RESPECTO A LA VALORIZACIÓN

En el siguiente cuadro se resume el valor comercial de servidumbre de los cuatro (04) predios valorizados.

CUADRO N° 2.- Predios Valorizados

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CODIGO DE PREDIO | TITULAR | | NOMBRE DEL PREDIO | VALOR COMERCIAL DE SERVIDUMBRE (S/.) |
| LT-I3P-001 | ESTADO PERUANO | | PARCELA 1 | 0.00 |
| LT-I3P-002 | ESTADO PERUANO | | SIN NOMBRE | 0.00 |
| LT-I3P-003 | PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE | | PAMPA COLORADA | 29,620.58 |
| LT-I3P-004 | ESTADO PERUANO | | SIN NOMBRE | 0.00 |
| LT-I3P-005 | PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE | | PAMPA JAGUAY RINCONADA | 140,458.43 |
| LT-I3P-006 | ESTADO PERUANO | | SIN NOMBRE | 0.00 |
| LT-I3P-007 | PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE | | PAMPA EL PURGATORIO | 71,903.73 |
| LT-I3P-008 | ESTADO PERUANO | | SIN NOMBRE | 0.00 |
| LT-I3P-009 | ESTADO PERUANO | | SIN NOMBRE | 0.00 |
| LT-I3P-010 | ESTADO PERUANO | | SIN NOMBRE | 0.00 |
| LT-I3P-011 | COMUNIDAD CAMPESINA DE CARUMBRAYA | | CARUMBRAYA | 259,097.93 |
| FUENTE: Elaboración propia. Febrero 2014. | |  | **TOTAL** | **501,080.67** |

Los predios con valor CERO corresponden a los predios del Estado Peruano (terrenos eriazos) que no requieren de una valorización comercial de servidumbre para efectos de una negociación.

Para mayores detalles ver los Anexos I y II del presente documento.

4. CONCLUSIONES

* Se catastraron un total de **130.1294 ha**, área en la cual se identificaron un total de **once (11)** predios entre privados y del Estado Peruano.
* Se inventariaron y elaboraron informes de valuación de **cuatro (04)** predios, de los cuales tres (03) pertenecen al Proyecto Especial Pasto Grande y uno (01) a la Comunidad Campesina de Carumbraya que corresponde al segmento de predios privados. No obstante se han elaborado Memorias Descriptivas y Planos de Servidumbre para los casos de predios del Estado Peruano.
* El Valor Comercial Total de Servidumbre asciende a **S/. 501,080.67** (Quinientos un mil ochenta con 67/100 Nuevos Soles).

# 5 ANEXOS

## ANEXO I : PLANILLA DE VALUACIÓN DE SERVIDUMBRE DE LA LINEA DE TRANSMISIÓN ELECTRICA 138 KV.

## ANEXO II : PLANO GUÍA DE PREDIOS IDENTIFICADOS EN LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN ELECTRICA 138 KV.

## ANEXO III : EXPEDIENTES DE VALORIZACIÓN