



ENTE NACIONAL REGULADOR DE LA ELECTRICIDAD y TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN

Resolución Conjunta 589/2015 y 56/2015

Bs. As., 03/12/2015

VISTO las Leyes N° 21.626 (Texto Ordenado en 2001), N° 24.065 y N° 19.552, la Resolución ENRE N° 602/2001, las Normas TTN N° 13.x y TTN N° 15.x, el Expediente ENRE N° 43.858/2015, y

CONSIDERANDO:

Que conforme a lo dispuesto por el Inciso i) del Artículo 56 la Ley N° 24.065, el ENTE NACIONAL REGULADOR DE LA ELECTRICIDAD (ENRE) es la autoridad con competencia para autorizar las Servidumbres Administrativas de Electroducto.

Que la Ley de Servidumbre de Electroducto N° 19.552, establece las funciones asignadas al ENRE para el ejercicio de esa competencia.

Que las referidas funciones comprenden la aprobación del proyecto o planos de obra a ejecutar o instalaciones a construir; fijar las normas de seguridad que deberán aplicarse en la colocación de las instalaciones; establecer las restricciones y limitaciones al dominio que regirán en la superficie sometida a este régimen y fijar una escala de valores, teniendo en cuenta el grado de limitaciones impuestas por la Servidumbre, escala que será tenida en cuenta para que se establezca un coeficiente de restricción del predio afectado.

Que el propietario del predio afectado por una Servidumbre Administrativa de Electroducto tiene derecho a una indemnización.

Que dicha indemnización, en principio, debe acordarse entre el propietario del predio afectado por la Servidumbre y el titular de la misma.

Que en caso de no ponerse de acuerdo, las partes deben someter la disputa a la resolución judicial.

Que a los efectos de fijar la indemnización, la Ley N° 19.552 establece que deberá tenerse en cuenta el valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado y un coeficiente de afectación que atienda al grado de limitaciones impuestas por la servidumbre.

Que la determinación del valor de la tierra en condiciones óptimas y del coeficiente de afectación que produzcan las limitaciones que impone la servidumbre, requieren de conocimientos especiales sobre tasaciones de inmuebles y valoraciones económicas.



Que se entiende como “valor de la tierra en condiciones óptimas” mencionado en la Ley N° 19.552, al “valor objetivo del inmueble” contemplado en la Ley N° 21.499, de aplicación conforme lo normado por los Artículos 2, 3 y concordantes de la Ley N° 21.626.

Que el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN fue creado por la Ley N° 21.626 modificada por el Decreto del PODER EJECUTIVO NACIONAL (PEN) N° 1.487/2001 conformando la “Ley Orgánica del Tribunal de Tasaciones de La Nación, Ley N° 21.626 texto ordenado en 2001”, con el objetivo de que sea el organismo rector en lo referente a tasación de bienes.

Que el citado Tribunal es un organismo descentralizado, técnico e imparcial que establece valores objetivos de los bienes para adquisición, enajenación, locación, valor contable u otros fines, requeridos por Organismos Públicos Nacionales, para sí o para aquellos entes a los cuales supervisan, controlan o auditan.

Que el Artículo 2 de la mencionada Ley establece que son —entre otras— funciones del Tribunal: “...practicar tasaciones sobre todo tipo de bienes que le sean requeridas por Organismos Nacionales, Binacionales o Multinacionales de las cuales el Estado Nacional sea parte, provinciales o municipales, cualquiera sea la forma jurídica adoptada y practicar tasaciones de bienes muebles e inmuebles en juicios, cualquiera sea la materia y la jurisdicción, a propuesta de las partes o por designación de oficio...”.

Que en consecuencia, ambos Entes estiman conveniente la actuación conjunta para definir los extremos que requiere la Ley N° 19.552 en la determinación de la metodología para definir los valores indemnizables originados por la constitución de las Servidumbres Administrativas de Electroducto.

Que la reglamentación que se aprueba por la presente, podrá ser individualizada por cada Ente interviniente conforme a las disposiciones organizativas propias.

Que han tomado intervención los Departamentos Jurídicos de ambos Entes y han emitido los Dictámenes Legales establecidos en el Artículo 7 Inciso d) de la Ley N° 19.549.

Que la competencia para el dictado de la presente resolución conjunta surge de lo dispuesto por los Artículos 56 Incisos i) y s) y 63 Inciso g) de la Ley N° 24.065 y por el Artículo 2 de la Ley Orgánica del Tribunal de Tasaciones de la Nación (Ley N° 21.626 Texto Ordenado 2001).

Por ello,

EL ENTE NACIONAL REGULADOR DE LA ELECTRICIDAD

Y

EL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN

RESUELVEN:

ARTÍCULO 1° — Aprobar los criterios para la definición de los valores que requiere la aplicación de la Ley N° 19.552 por la constitución de Servidumbre Administrativa de Electroducto, contenidos en el ANEXO que integra la presente Resolución.





ARTÍCULO 2° — Dejar sin efecto la Resolución ENRE N° 602/2001.

ARTÍCULO 3° — Notifíquese a la “EMPRESA DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA” (“EDENOR S.A.”), a la “EMPRESA DISTRIBUIDORA SUR SOCIEDAD ANÓNIMA” (“EDESUR S.A.”), a la “COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN ALTA TENSIÓN TRANSENER SOCIEDAD ANÓNIMA” (“TRANSENER S.A.”), a la “EMPRESA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA POR DISTRIBUCIÓN TRONCAL DE CUYO SOCIEDAD ANÓNIMA” (“DISTROCUYO S.A.”), a la “EMPRESA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA POR DISTRIBUCIÓN TRONCAL DEL COMAHUE TRANCOSMAHUE SOCIEDAD ANÓNIMA” (“TRANSCO S.A.”), a la “EMPRESA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA POR DISTRIBUCIÓN TRONCAL DEL NOROESTE ARGENTINO SOCIEDAD ANÓNIMA” (“TRANSNOA S.A.”), a la “EMPRESA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN DISTRIBUCIÓN TRONCAL DE NORESTE ARGENTINO SOCIEDAD ANÓNIMA” (“TRANSNEA S.A.”), a la “EMPRESA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE DISTRIBUCIÓN TRONCAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SOCIEDAD ANÓNIMA” (“TRANSBA S.A.”) y a la “EMPRESA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA POR DISTRIBUCIÓN TRONCAL DE LA PATAGONIA SOCIEDAD ANÓNIMA” (“TRANSPA S.A.”).

ARTÍCULO 4° — Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y archívese. — RICARDO A. MARTINEZ LEONE, Presidente, Ente Nacional Regulador de la Electricidad. — Ing. LUIS BARLETTA, Vicepresidente, Ente Nacional Regulador de la Electricidad. — Dr. ENRIQUE GUSTAVO CARDESA, Director. — Ing. DANIEL E. MARTIN, Presidente, Tribunal de Tasaciones de la Nación.

ANEXO

VALUACION DE SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO DE LÍNEAS

Al afectarse un predio con una línea eléctrica y en especial con una de alta tensión, éste se ve reducido en su valor, ya que si bien no se altera el dominio se afecta su exclusividad y/o se restringen las posibilidades de uso afectando su valor económico.

En consecuencia, corresponde determinar en cada caso y de acuerdo al uso y destino del predio, en qué grado sufre deterioro el valor económico del mismo para establecer la indemnización correspondiente.

Las indemnizaciones por establecer se clasifican en las producidas por la construcción y/o reparación del Electroducto y las que son motivadas por la extensión del Electroducto en sí.

Las primeras corresponden a los daños que son consecuencia de la construcción, el transporte de materiales y de personal en la obra, y pueden extenderse más allá de la zona del Electroducto por razones operativas.

Las segundas, de carácter permanente, son motivadas por la ocupación física del suelo y espacio aéreo y de las restricciones a que está sujeta la zona de afectación por servidumbre y son consecuencia del derecho de usar o ejercitar la servidumbre. En este caso, la determinación de la indemnización se regirá por la presente norma.

La determinación de la indemnización por la existencia del Electroducto en sí, tiene carácter de permanente y debe tener en cuenta la disminución del valor económico del predio como consecuencia directa de la afectación y del uso y/o explotación a que estaba sometido el bien.

La rentabilidad de un predio rural depende de la explotación y uso. Cualquier restricción que limite, cambie o impida dicho destino, afecta en forma parcial o total la renta y en consecuencia el valor económico del predio.





Bajo los Electroductos existen zonas de seguridad, cuyos anchos son variables en función de la tensión, distancia entre los conductores externos o extremos y flecha máxima en el centro de la distancia entre dos torres.

La autoridad de aplicación determina las restricciones sobre construcciones y plantaciones en dichas áreas.

INDEMNIZACION DE LA TIERRA

El Artículo 9° de la Ley N° 19.552 de la República Argentina, modificado por el Artículo 83 de la Ley N° 24.065 de República Argentina, establece que: "El propietario del predio afectado por la servidumbre tendrá derecho a una indemnización que se determinará teniendo en cuenta: a) El valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado. b) La aplicación de un coeficiente de restricción que atienda el grado de las limitaciones impuestas por la servidumbre, el que deberá ser establecido teniendo en cuenta la escala de valores que fije la autoridad competente".

El valor de la tierra en condiciones óptimas debe interpretarse como el valor de mercado de la tierra libre de mejoras del inmueble afectado, determinado por el método de comparación descrito en la Norma TTN 3.x.

A los efectos de medir el grado de limitaciones impuestas por una servidumbre de Electroducto, y en concordancia con la normativa vigente, resulta razonable establecer una escala de valores en base a la aptitud, destino o uso del suelo por el que atraviesa el Electroducto. Asimismo, la magnitud del perjuicio estará determinada por la relación entre la superficie afectada sobre la superficie total de la parcela y la forma en que el trazado del Electroducto incide en la geometría del inmueble y se determinará en cada caso.

En síntesis, para la determinación del Valor de Tasación que debe establecerse como indemnización, corresponderá:

1. Determinar el valor de la tierra afectada por el tendido considerando las áreas de seguridad, según corresponda. La determinación del valor se realizará por el Método Comparativo aprobado por las Normas TTN 3.x y 5.x.
2. Aplicar al valor de la tierra así determinado los coeficientes de restricción que se establecen en el siguiente cuadro que atienden a la aptitud o uso de la franja de servidumbre.





Cuadro 1: Tabla de coeficientes de restricción según la aptitud o uso de la franja de seguridad

USO, APTITUD O ESTADO	COEFICIENTES DE RESTRICCIÓN (%)	
	Zona de máxima seguridad	Zona de media seguridad
a) Ganadería extensiva (campos de uso exclusivamente ganadero con aprovechamiento de pastizales rurales)	30	10
b) Ganadería semiextensiva (con aprovechamiento de pasturas cultivadas)	35	20
c) Agricultura extensiva.	40	20
d) Horticultura, floricultura, frutales de bajo porte, criadero de aves, cerdos, etc.	60	40
e) Forestación, frutales de alto porte.	90	50
f) Quintas de fin de semana, clubes de campo. Aeródromos y canchas de golf	90	60
g) Lotes urbanos y suburbanos	95	50

3. En las áreas ocupadas por las torres se indemnizará con el 95 % (Noventa y cinco por ciento) del valor de la tierra, cuando se trate de Torres Autosoportadas. Cuando se trate de Torres Cross Rope o Torres Arriendadas, el porcentaje a aplicar será del 60 % (Sesenta por ciento) de la superficie ocupada por estas instalaciones siempre que este porcentaje sea mayor que el obtenido para la franja propiamente dicha, caso contrario le corresponderá el porcentaje utilizado para la franja de seguridad. En lotes urbanos y suburbanos se considerará la pérdida de aptitud de la superficie libre de mejoras.

4. Determinar en cada caso particular la magnitud del perjuicio al predio remanente debida a la relación entre la superficie afectada y la superficie total del predio y/o la forma o disposición del trazado del Electroducto en fracciones rurales.

Se utilizarán las tablas siguientes para fracciones rurales.



Tabla 1: Afectación por superficie

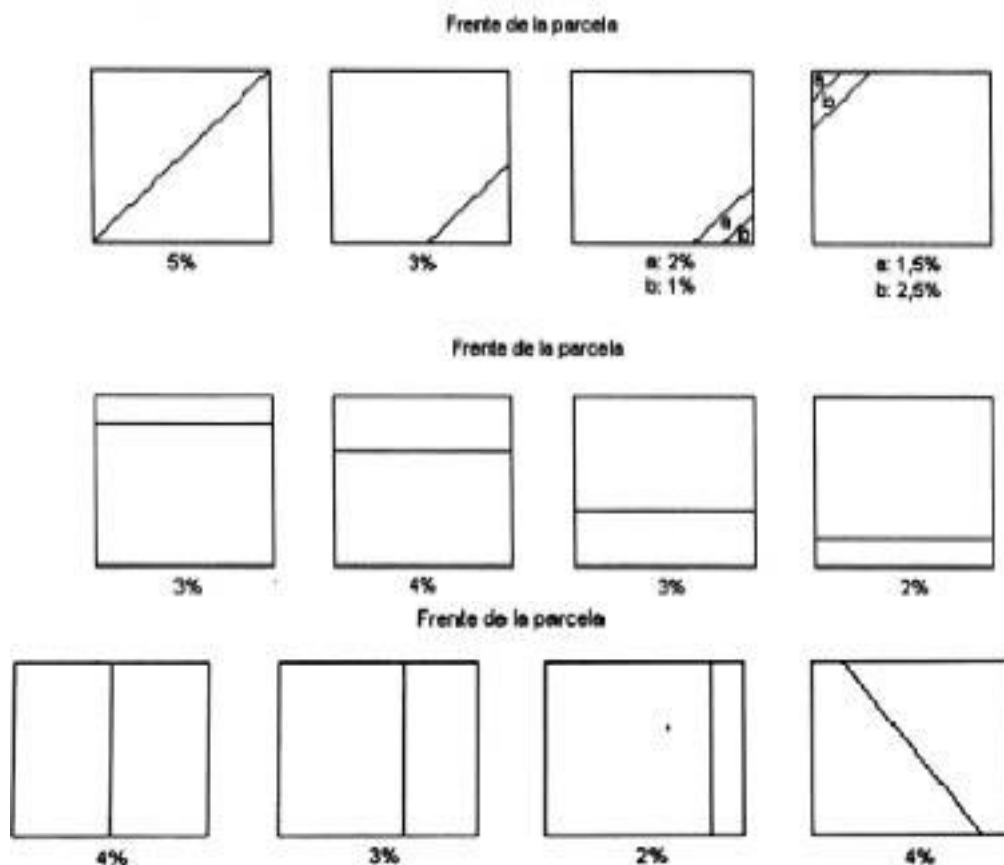
Sup. Afectada / Sup. Total	% de indemnización de la Superficie no afectada
Hasta 1%	0,5
1 a 2%	1
2 a 5%	3
5 a 10%	4
10 a 15%	7
15 a 20%	10
20 a 25%	13
25 a 30%	17
30 a 35%	20
35 a 40%	23
40 a 45%	27
45 a 50%	32
50 a 55%	37
55 a 60%	42
60 a 65%	47
65 a 70%	52
70 a 75%	57
75 a 80%	62
80 a 85%	68
85 a 90%	74
90 a 95%	80
95 a 100%	90





NOTA: Estos porcentajes se aplicarán hasta 25 hectáreas.

Tabla 2: Porcentaje de depreciación sobre el área no afectada según la forma del trazado



NOTA: aplicable a las aptitudes estipuladas en los Incisos d), e), y f) del Cuadro 1 de la presente Norma. Estos porcentajes se aplicarán hasta 25 hectáreas.

TASACIÓN DE SERVIDUMBRES DE ELECTRODUCTO DE CAMARAS DE ELECTRICIDAD

La indemnización debe establecerse con motivo de la ocupación física de un espacio determinado por la cual se ve imposibilitado su uso por un extenso e ilimitado período de tiempo, la determinación de la indemnización por la afectación de la servidumbre tendrá en consecuencia el carácter de permanente y de orden legal, y deberá tenerse en cuenta el valor económico de dicho espacio y el perjuicio directo causado al resto del inmueble. De acuerdo con la Norma TTN 1.x corresponderá partir del valor de mercado o venal del espacio afectado. Por tratarse de una afectación y no de una transferencia de dominio, dicho valor será corregido por un coeficiente multiplicador de 0,95.

La determinación del valor de mercado del espacio afectado se realizará según la Norma TTN 3.x, es decir por el Método Comparativo, asimilando dicho espacio al espacio general del que forma parte.

Los perjuicios que pudieran existir serán considerados en cada caso.

La indemnización por servidumbre de cámara de electricidad será:

$$I_s = V_m \text{ esp} \cdot k_r + P$$

Siendo:

I_s : Indemnización por servidumbre

$V_m \text{ esp}$: Valor de mercado del espacio ocupado



Kr: Coeficiente reductor (0,95)

P: Perjuicios directos eventuales

El suministro eléctrico al propio afectado o a otros vecinos, realizado a partir del aprovechamiento de las instalaciones ubicadas en el lugar es independiente de la valuación de la servidumbre.

e. 22/12/2015 N° 178776/15 v. 22/12/2015

Fecha de publicacion: 22/12/2015

