



TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN

Resolución 1/2016

Resolución N° 27/2002. Modificación.

Bs. As., 12/01/2016

VISTO la Ley N° 21.626 (t.o. 2001) Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, y la Resolución Conjunta del ENTE NACIONAL REGULADOR DE LA ELECTRICIDAD N° 589 y del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN N° 56 de fecha 03 de diciembre de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3° de la Ley citada en el Visto, dispone en el inciso b) que será atribución del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN en pleno, actuar como organismo rector en el ámbito de las tasaciones, estableciendo normas y métodos de alcance nacional.

Que mediante la Resolución del citado Tribunal N° 27 de fecha 7 de junio de 2002, se resolvió la aplicación en ese organismo de las normas de tasación aprobadas por el Acta de Sesión Especial N° 14 del 3 de mayo de 2002, que como Anexo I, forman parte integrante de la mencionada resolución.

Que a través de las Resoluciones del mentado Organismo Nros. 42 de fecha 30 de agosto de 2002, 58 de fecha 15 de octubre de 2002, 28 de fecha 16 de septiembre de 2004, 29 de fecha 26 de mayo de 2005, 22 de fecha 2 de junio de 2006, 55 de fecha 7 de diciembre de 2007, 10 de fecha 23 de febrero de 2009, 27 de fecha 13 de julio de 2009, 28 de fecha 1° de octubre del año 2012, 18 de fecha 15 de octubre de 2013, 18 de fecha 7 de agosto de 2014, 30 de fecha 25 de noviembre de 2014, 4 de fecha 4 de febrero de 2015 y 48 de fecha 27 de octubre de 2015, se resolvió modificar el Anexo I a la resolución mencionada en el considerando anterior.

Que mediante Resolución Conjunta ENRE N° 589 y TTN N° 56 de fecha 03 de diciembre de 2015, ambos Entes estimaron 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 en consecuencia, mediante Acta de Sesión Especial N° 34 de fecha 22 de diciembre de 2015, se resolvió por unanimidad, aprobar la Norma TTN N° 15.2 referida a la Tasación de Servidumbres de Cámaras de Electricidad y de la Norma TTN N° 13.2 referida a la Valuación de Servidumbre de Electroducto de Líneas, ambas de fecha 22 de diciembre de 2015.

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 4° inciso e) de la Ley Orgánica del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.



Por ello,

EL PRESIDENTE
DEL TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN
RESUELVE:

Artículo 1° — Modifícase el Anexo I a la Resolución del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN N° 27 de fecha 7 de junio de 2002, con la aprobación de la Norma TTN N° 15.2 referida a la Tasación de Servidumbres de Cámaras de Electricidad y de la Norma TTN N° 13.2, referida a la Valuación de Servidumbre de Electroducto de Líneas, ambas de fecha 22 de diciembre de 2015, de acuerdo con el detalle que como Anexo forma parte integrante de la presente Resolución.

Art. 2° — Regístrese, comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Daniel E. Martín.

NORMA TTN 13.2	22 de diciembre de 2015
----------------	-------------------------

VALUACION DE SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO DE LINEAS

RESOLUCION CONJUNTA ENRE N° 589 y TTN N° 56

Publicada en el Boletín Oficial del 22/12/2015

En función del dictado de la Resolución Conjunta ENRE N° 589 y TTN N° 56, publicada en el Boletín Oficial del 22/12/2015:

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 descripto 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 RESTRICCION (%)	
	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 servidumbre.

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

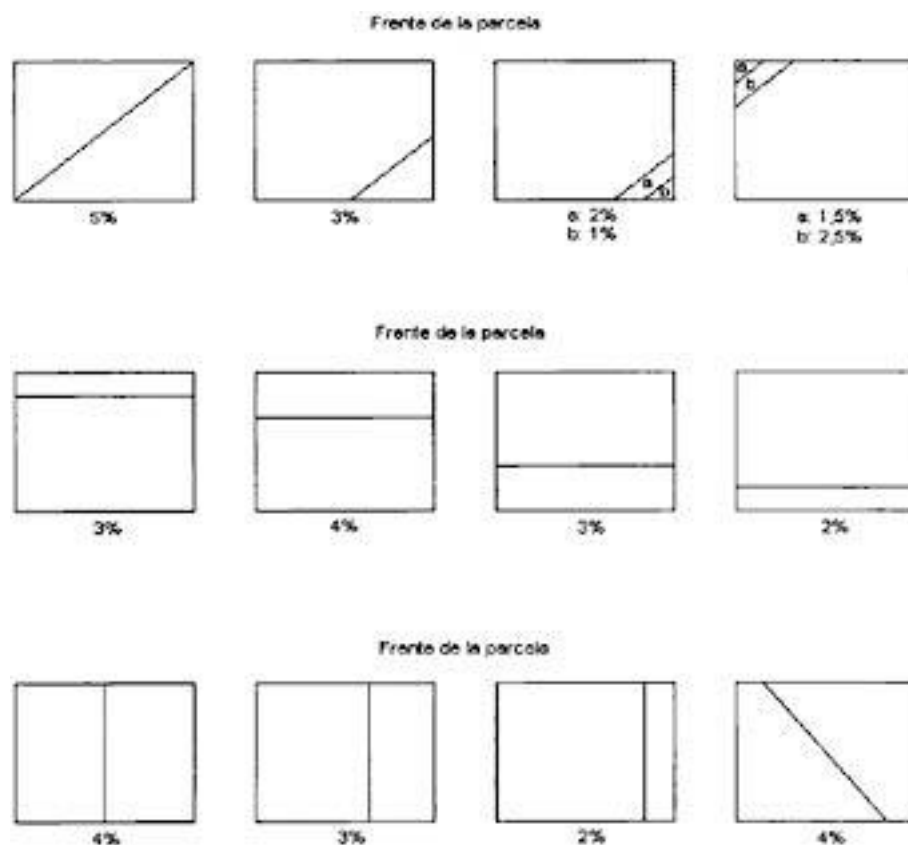




80 a 85%	68
85 a 90%	74
90 a 95%	80
95 a 100%	90

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.

NORMA TTN 15.2	22 de diciembre de 2015
----------------	-------------------------

TASACIÓN DE SERVIDUMBRES DE CAMARAS DE ELECTRICIDAD





RESOLUCION CONJUNTA ENRE N° 589 y TTN N° 56

Publicada en el Boletín Oficial del 22/12/2015

En función del dictado de la Resolución Conjunta ENRE N° 589 y TTN N° 56, publicada en el Boletín Oficial del 22/12/2015:

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:

$$Is = Vm \text{ esp. } kr + P$$

Siendo:

Is: Indemnización por servidumbre

Vm 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.

Fecha de publicacion: 14/01/2016

