



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Tribunal de Tasaciones de la Nación

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.



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

Tribunal de Tasaciones de la Nación

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 9º 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 optimas 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 optimas 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.



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

Tribunal de Tasaciones de la Nación

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 servidumbre.



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

Tribunal de Tasaciones de la Nación

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 utilizaran las tablas siguientes para fracciones rurales.

Tabla 1: Afectación por superficie

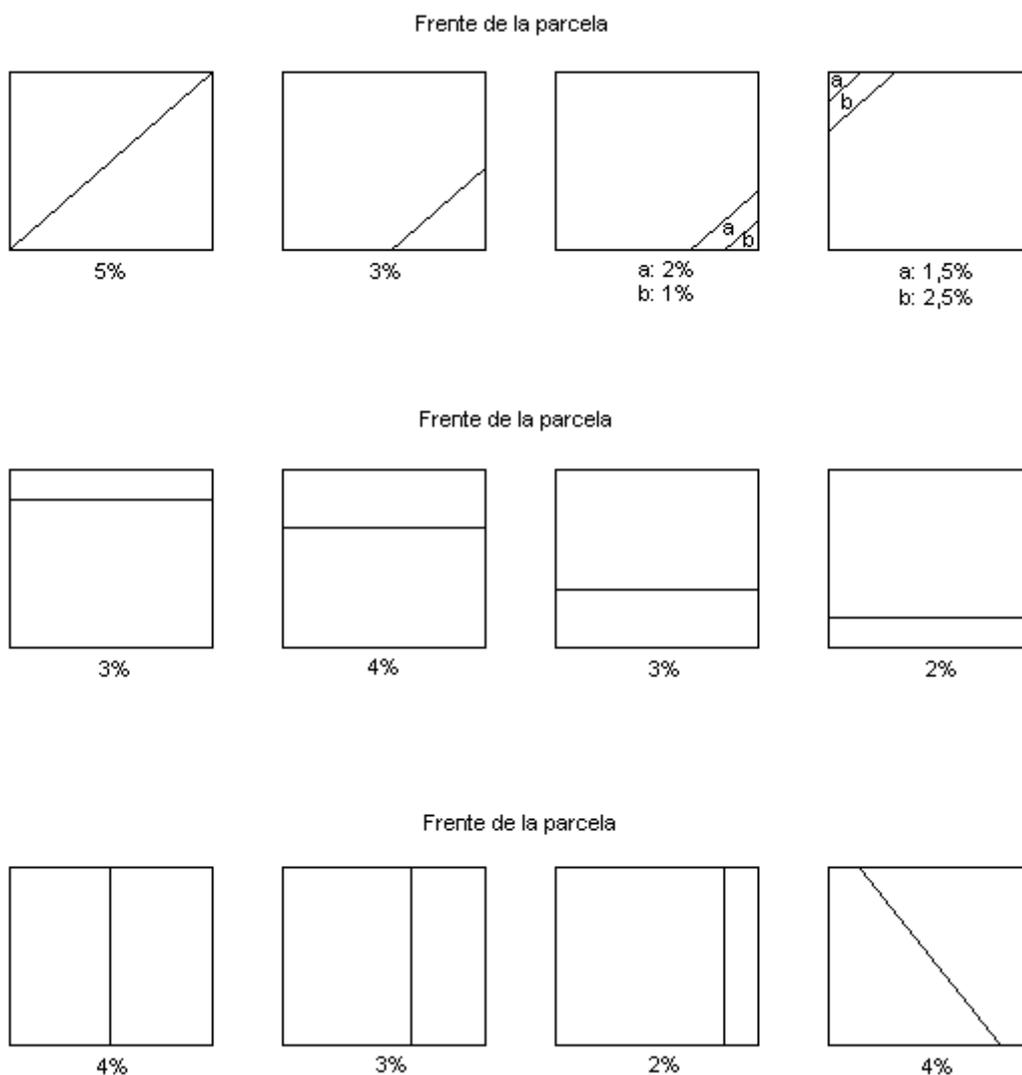
Sup. Afectada / Sup. Total	% de indemnización de la Superficie no afectada
Hasta 1%	0,5
1 a 2%	1
2 a 5%	3
5 a 10%	4
10 a 15%	7
15 a 20%	10
20 a 25%	13
25 a 30%	17
30 a 35%	20
35 a 40%	23
40 a 45%	27
45 a 50%	32
50 a 55%	37
55 a 60%	42
60 a 65%	47
65 a 70%	52
70 a 75%	57
75 a 80%	62
80 a 85%	68
85 a 90%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

NOTA: Estos porcentajes se aplicarán hasta 25 hectáreas.



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Tribunal de Tasaciones de la Nación

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.