



**Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación**

Buenos Aires, 31 de agosto de 2.009

NORMA TTN 13.x

NOTA A LA NORMA

El Plenario de Tribunal de Tasaciones de la Nación publica la siguiente NOTA A LA NORMA TTN 13.x, por las diferencias de criterios y resultados obtenidos con respecto de la Resolución N° 602 del Ente Regulador de la Electricidad.

ANTECEDENTES:

Las tasaciones de Servidumbres Administrativas de Electroducto se realizaban con criterios propios del organismo y posteriormente se ajustaron a la Resolución General N° 63 del Tribunal de Tasaciones de la Nación, del 14 de abril de 1983.

La novedad de la Resolución General N° 63 fue la incorporación de tablas de afectación **para superficies menores de 25 hectáreas**. Esta resolución incorporaba coeficientes de afectación para zonas de máxima, media y mínima seguridad. Posteriormente se recibieron planos de mensura con zonas de máxima y media seguridad únicamente.

El criterio del Tribunal de Tasaciones de la Nación fue y es, indemnizar la zona afectada y **el perjuicio al resto de la propiedad**, con similar criterio al aplicado en el marco de la Ley Nacional de Expropiaciones N° 21.499.

Esta metodología se encuadra en los términos generales que se determinaron en el artículo 9° de la Ley N° 19.552 y posteriormente con la modificación efectuada por el artículo 83 de la Ley N° 24.065, que establece:

“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 mencionado artículo 83 de la Ley N° 24.065 establece claramente que se debe indemnizar la disminución del valor de propiedad afectada a servidumbre de electroducto, como consecuencia de su constitución.

Posteriormente el Ente Regulador de la Electricidad modificó la técnica valuatoria, emitiendo las Resoluciones N° 425 del 19 de julio de 2000 y la N° 602 del 31 de octubre de 2001, no siendo consultado este organismo, autor de la Resolución General N° 63 de Servidumbre Administrativa de Electroducto, que es el antecedente técnico de dichas



***Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

resoluciones, aunque varios dictámenes jurídicos del Enre han admitido que no es la entidad facultada para el tema tasaciones.

Este organismo ha solicitado en reuniones con las autoridades del ENRE la modificación de sus resoluciones, con el objetivo de referenciarlas a la Norma TTN 13.x, para evitar diferencias de interpretación y sobre la base de que este organismo es rector en la materia con antecedentes de 60 años en la temática valuatoria.

La Norma TTN 13.x es la continuidad técnica de la Resolución General N° 63.

CONCEPTOS:

Al afectarse un predio con una línea eléctrica 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.

Las indemnizaciones son motivadas por la ocupación física del suelo y del espacio aéreo y por las restricciones a que está sujeta la zona de afectación por servidumbre, así como el perjuicio que se genera al remanente y que son consecuencia del derecho de usar o ejercitar la servidumbre.

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.

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.

LA NORMA TTN 13.x, CRITERIOS:

1º) Determinar el valor unitario de toda la propiedad por el Método Comparativo aprobado por las Normas TTN 3.x y 5.x.

El valor de la tierra en condiciones óptimas, que establece el artículo 83 de la Ley N° 24.065, debe interpretarse como el valor de mercado del inmueble afectado en cada caso, determinado por el método de comparación descripto en la Norma TTN 3.x.

2º) Calcular con dicho valor unitario, la indemnización en la zona afectada por el tendido, según su explotación, considerando las áreas de seguridad, según corresponda.

A los efectos de medir el grado de limitaciones impuestas por la servidumbre de electroducto, la Norma TTN 13.x establece una escala de valores en base a la aptitud, destino o uso del suelo por el que atraviesa el electroducto.



***Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

Se aplican al valor de la tierra antes determinado los coeficientes de restricción que se establecen en el Cuadro 1 de la Norma TTN 13.x, en función de la aptitud o uso de la franja de servidumbre.

3º) Determinar en los casos en que en la zona afectada se encuentren las torres de alta tensión, el valor de indemnización según el tipo de torre.

Es determinado por el valor unitario anteriormente establecido afectado por un coeficiente que contempla la limitación de uso y acceso al lugar, que en la Norma TTN 13.x es del 0,95 cuando se trate de Torres Autosoportadas.

En las Torres Cross Rope o Torres Arriendadas, el coeficiente a aplicar será de 0,60 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.

4º) Determinar la magnitud del perjuicio al predio remanente en función de la relación entre la superficie afectada y la superficie total del predio.

Estará determinada por la relación entre la superficie afectada sobre la superficie total de la parcela, y se aplica únicamente hasta 25 hectáreas de la superficie remanente libre de restricciones.

5º) Determinar la magnitud del perjuicio al predio remanente debido a la forma o disposición del trazado del electroducto en fracciones rurales.

Este perjuicio estará determinado por la forma en que el trazado del electroducto incide en la geometría del inmueble y es aplicable a las aptitudes rurales estipuladas en los incisos d), e), y semi urbanas del f), del Cuadro 1 de la Norma TTN 13.x, que corresponde a:

Inciso d) Horticultura, floricultura, frutales de bajo porte, criadero de aves, cerdos, etc.

Inciso e) Forestación, frutales de alto porte.

Inciso f) Quintas de fin de semana, clubes de campo, aeródromos y canchas de golf

Estos porcentajes, también se aplican únicamente hasta 25 hectáreas de la superficie remanente libre de restricciones.

RESOLUCIÓN N° 602/00 DEL ENRE:

La Resolución N° 602 del 31 de octubre de 2001, estipula lo siguiente:



***Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

El Artículo 2° establece las escalas de valores para determinar el coeficiente de restricción.

El Anexo I, determina el porcentaje a aplicar según el tipo de explotación o destino del suelo.

El Anexo II, es una tabla gráfica según la forma del trazado del electroducto.

La Incidencia al remanente: 20 % del valor de la tabla del Anexo I.

El Artículo 3° establece el Coeficiente de Restricción que es igual a:
 $Cr = \text{Anexo I} * (1 + 0,20 + \text{Anexo II})$.

COMENTARIOS SOBRE LA RESOLUCIÓN N° 602/00 DEL ENRE:

El Anexo I, es una tabla similar al Cuadro 1 de la Norma del Tribunal de Tasaciones de la Nación, pero a diferencia de la Norma TTN 13.x, la Resolución del Enre estima rangos de porcentaje de restricción, que este organismo considera inconvenientes ya que pueden provocar conflictos innecesarios.

El Anexo II, es similar a la Tabla 2 de la Norma del Tribunal de Tasaciones de la Nación, pero a diferencia de la Norma TTN 13.x, la Resolución del Enre se aplica sobre la zona afectada y no sobre el remanente.

El criterio de la Resolución del Enre no es correcto conceptualmente, porque el objetivo es indemnizar el daño o perjuicio al resto de la propiedad y el valor a determinar es justamente sobre la zona no afectada, inverso a lo determinado en la Resolución N° 602/00.

Establece que la Incidencia sobre el remanente es del 20 % del valor de la tabla del Anexo I, que es sobre la zona afectada. Lo establece constante, siendo que debe ser variable, según el grado de afectación o perjuicio.

Por último la fórmula del artículo 3° puede resultar mayor a 1, siendo esto técnicamente incorrecto, ya que el coeficiente de restricción debe expresar la disminución del valor de la propiedad por la servidumbre y no lo inverso.

Se exponen tres ejemplos donde se observan las diferencias.



**Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación**

Ejemplo 1: Un caso.

Indemnización Servidumbre Electroducto Norma TTN 13,x			
		m2	Ha
Superficie Total:		10.018,00	1,00
Superficie Afectada:		618,20	0,06
Superficie Remanente:		9.399,80	0,94
Superficie total torres		-	-
Superficie afectada - Sup. Torre		618,20	0,06
Uso:		Semi urbano	
Relac. Sup. Af. Sup. Total:		6,17%	
Valor Unitario \$/m2 o \$/ha		120	1.200.000
Valor Total Propiedad (\$)		\$ 1.202.160	\$ 1.202.160
	Coeficiente		
1 - A la zona afectada	0,95	70.475	70.475
2 - A la superficie ocupada torre	0	-	-
3 - Al remanente por superficie	0,04	45.119	45.119
4 - Al remanente por forma	-	-	-
Total Indemnización Servidumbre:		\$ 115.594	\$ 115.594
Se adopta:		\$ 115.600	\$ 115.600
Coeficiente de restricción:		0,0962	0,0962
Resolución ENRE 602/01			
Coeficiente restricción Cr =	Anexo I * (1 + 0,20 + Anexo II)		
	Coeficiente		
Anexo I	0,90		
0,2	0,20		
Anexo II	-		
Coeficiente de restricción:	1,080	\$ 80.119	80.119
Total Indemnización R. ENRE 602/01			
Se adopta:		\$ 80.100	\$ 80.100
Coeficiente de restricción real:		0,0666	0,0666
Diferencia Norma TTN 13.x R. ENRE 602/01		\$ 35.500	\$ 35.500
% Diferencia		30,71	30,71

La diferencia entre la aplicación de la Norma TTN 13.x y la Resolución Enre 602/2000 es de un 30 %.

Según la Resolución Enre 602/2000 el Coeficiente de restricción es mayor a 1, no siendo correcto.

El coeficiente de restricción es 0,0962 según la Norma TTN 13.x.

El coeficiente de restricción real es 0,0666 según la Res. 602/00 y no 1,080.



**Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación**

Ejemplo 2, un caso didáctico.

Indemnización Servidumbre Electroducto Norma TTN 13,x			
		m2	Ha
Superficie Total:		3.000.000,00	300,00
Superficie Afectada:		17.330,00	1,73
Superficie Remanente:		2.982.670,00	298,27
Superficie total torres		159,00	0,02
Superficie afectada - Sup. Torre		17.171,00	1,72
Uso:		Agric. Extensiva	
Relac. Sup. Af. Sup. Total:		0,58%	
Valor Unitario \$/m2 o \$/ha		3	30.000
Valor Total Propiedad (\$)		\$ 9.000.000	\$ 9.000.000
	Coeficiente		
1 - A la zona afectada	0,40	20.796	20.796
2 - A la superficie ocupada torre	0,95	453	453
3 - Al remanente por superficie	0,005	3.750	3.750
4 - Al remanente por forma	0,03	22.500	22.500
Total Indemnización Servidumbre:		\$ 47.499	\$ 47.499
Se adopta:		\$ 47.500	\$ 47.500
Coeficiente de restricción real:		0,0053	0,0053
Resolución ENRE 602/01			
Coeficiente restricción Cr =	Anexo I * (1 + 0,20 + Anexo II)		
	Coeficiente		
Anexo I	0,40		
0,2	0,20		
Anexo II	0,03		
Coeficiente de restricción:	0,492	\$ 25.579	\$ 25.579
Total Indemnización R. ENRE 602/01			
Se adopta:		\$ 25.600	\$ 25.600
Coeficiente de restricción real:		0,0028	0,0028
Diferencia Norma TTN 13.x R. ENRE 602/01		\$ 21.900	\$ 21.900
% Diferencia		46,11	46,11

La diferencia entre los valores es de un 46 % con respecto a la determinada por la Norma TTN 13.x.

Según la fórmula de la Resolución Enre 602/2000, el Coeficiente de restricción es menor a 1, igual a 0,492.

El coeficiente de restricción es 0,0053 según la Norma TTN 13.x.

El coeficiente de restricción real sería 0,0028 según la Res. 602/00 y no 0,492.



**Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación**

Ejemplo 3, otro caso didáctico.

Indemnización Servidumbre Electroducto Norma TTN 13,x			
		m2	Ha
Superficie Total:		30.000.000,00	3.000,00
Superficie Afectada:		54.770,00	5,48
Superficie Remanente:		29.945.230,00	2.994,52
Superficie total torres		1.590,00	0,16
Superficie afectada - Sup. Torre		53.180,00	5,32
Uso:		Agric. Extensiva	
Relac. Sup. Af. Sup. Total:		0,18%	
Valor Unitario \$/m2 o \$/ha		2	20.000
Valor Total Propiedad (\$)		\$ 60.000.000	\$ 60.000.000
	Coficiente		
1 - A la zona afectada	0,40	43.816	43.816
2 - A la superficie ocupada torre	0,95	3.021	3.021
3 - Al remanente por superficie	0,005	2.500	2.500
4 - Al remanente por forma	0,03	15.000	15.000
Total Indemnización Servidumbre:		\$ 64.337	\$ 64.337
Se adopta:		\$ 64.300	\$ 64.300
Coficiente de restricción real:		0,0011	0,0011
Resolución ENRE 602/01			
Coficiente restricción Cr =	Anexo I * (1 + 0,20 + Anexo II)		
	Coficiente		
Anexo I	0,40		
0,2	0,20		
Anexo II	0,03		
Coficiente de restricción:	0,492	53.894	53.894
Total Indemnización R. ENRE 602/01			
Se adopta:		\$ 53.900	\$ 53.900
Coficiente de restricción real:		0,0009	0,0009
Diferencia Norma TTN 13.x R. ENRE 602/01		\$ 10.400	\$ 10.400
% Diferencia		16,17	16,17

La diferencia entre los valores es de un 16 % con respecto la determinada por la Norma TTN 13.x.

Al aumentar la superficie del predio afectado, el porcentaje irá disminuyendo hasta convertirse en negativo.

Permite afirmar que para superficies mayores el valor indemnizatorio determinado por la Resolución Enre 602/00 hace superar los valores que se hubieran realizado por la Norma del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

El coeficiente de restricción es 0,0011 según la Norma TTN 13.x.

El coeficiente de restricción real sería 0,0009 según la Res. 602/00 y no 0,492.



***Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación***

Según la Resolución Enre 602/2000, el Coeficiente de restricción es menor a 1, igual a 0,492, y permanece constante con respecto al caso anterior (2), siendo que las superficies del segundo campo es 10 veces superior, lo que demuestra un criterio incorrecto.

CONCLUSION:

El coeficiente de restricción debe reflejar la disminución del valor de la propiedad por la Servidumbre de Electroducto.

El Tribunal de Tasaciones de la Nación estableció oportunamente la Resolución General N° 63, adoptada pacíficamente en numerosos casos, estableciendo el perjuicio al remanente en función de sus propias características, pero limitando su aplicación a 25 hectáreas.

Al aplicarse la Resolución General N° 63 sin tener en cuenta este límite, se obtienen resultados erróneos que el Enre pretendió salvar con la Resolución N° 602/00, que conceptualmente mantiene el criterio de la Resolución del Tribunal de Tasaciones de la Nación en cuanto a la consideración del tipo de explotación y la forma del trazado del electroducto, pero establece el perjuicio al remanente, que denomina incidencia, como un porcentaje fijo del valor asignado a franja según el tipo de explotación.

El Tribunal de Tasaciones de la Nación ha observado que este temperamento genera nuevas inconsistencias, y por lo tanto ha mantenido vigente su criterio correctamente aplicado, que es el volcado en la Norma TTN 13.x, a saber: Valuar el remanente según las características reales, hasta un máximo razonable de 25 hectáreas.

Por la Ley N° 21.626, la autoridad competente que menciona el artículo 83 de la Ley N° 24.065, es el Tribunal de Tasaciones de la Nación, órgano rector en tasaciones.