

LA SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO Y SU INCIDENCIA SOBRE EL VALOR DE LA PROPIEDAD

Ingeniero Agrimensor Jorge Laviano Ramos
Ingeniero Agrimensor Roberto Patiño Antelo
Ingeniero Agrimensor Leonardo González Ramallo

1) Definición de la servidumbre. Sus fundamentos Jurídicos.

La servidumbre que se establece para el transporte de energía eléctrica por predios de propiedad particular, que modernamente se da en llamar "Servidumbre de electroducto" aparece por primera vez en forma expresa el 13 de febrero de 1943 con el Decreto-Ley N° 10383. Según el primer artículo de esta disposición legal, se establecen para la construcción, vigilancia y servicio de la línea de transporte de energía eléctrica de Rincón del Bonete a Montevideo, de sus complementos y ampliaciones, las siguientes servidumbres sobre la propiedad inmueble:

- A) de ocupación definitiva del área necesaria para las torres, mástiles y soportes de cualquier clase y dimensión.
- B) de limitación del derecho de uso o de goce en la forma y con la amplitud que resulten necesarios para los fines expresados, para la seguridad en general y para la especial de las obras y cables aéreos.
- C) de estudio, de paso y de ocupación temporaria, sin perjuicio de las demás servidumbres ya establecidas para otras obras públicas y que se declaran vigentes para éstas en cuanto sean aplicables.

Podemos observar que las servidumbres definidas en el literal C producen efectos de duración temporal (limitada en el tiempo), en tanto que las definidas en los literales A y B producen efectos de duración permanente.

Por este artículo también se comete a la reglamentación el establecer, para los apartados B y C, la extensión de la franja de terreno en que se limite o prohíba la edificación, la construcción de zanjas, pozos, molinos, antenas, etc., la existencia o plantación de árboles de gran desarrollo, la explotación del suelo en forma que resulte peligrosa o inconveniente, así como la forma en que se impondrán, ejercerán y vigilarán las servidumbres.

El artículo segundo establece que serán indemnizados los daños y perjuicios que sean consecuencia directa, inmediata y necesaria de las servidumbres, sin que la reclamación por los interesados pueda impedir o retardar la efectividad de las servidumbres. Se cometió a RIONE (oficina ejecutora de estas obras, análoga a lo que luego fue COMIPAL) la fijación de la indemnización que correspondiera, y se estableció el procedimiento a seguir cuando dicha indemnización no fuera aceptada.

Por el artículo tercero se estableció la posibilidad de decidir o solicitar la expropiación del inmueble -por la RIONE o por el propietario- cuando éste hubiere quedado notablemente depreciado, o inadecuado para su edificación o aprovechamiento; el artículo siguiente da la causal de utilidad pública para esta expropiación.

Esta imposición de servidumbres fue luego ampliada para inmuebles afectados por otras líneas de conducción de energía eléctrica por diversas leyes; por ejemplo, la ley N° 12023 de fecha 10 de noviembre de 1953 estableció esta servidumbre para las líneas de transmisión de la usina a realizarse en Rincón de Baygorria; la ley N° 13261 de fecha 28 de mayo de 1964 la estableció para la nueva usina a construirse en el Río Negro (Palmar) y varias ampliaciones de líneas ya existentes, etc.

No interesa entrar en el detalle del texto de estas leyes; diremos simplemente que en las mismas se consagra la imposición de este tipo de servidumbres para las líneas de que se trata, y se remiten en lo restante a las especificaciones del Decreto-Ley N° 10383.

El primer Decreto Reglamentario de las servidumbres de electroducto fue dictado por el Poder Ejecutivo el 31 de diciembre de 1943 para las dos líneas paralelas de transmisión que transportan la energía eléctrica de Rincón del Bonete a Montevideo, y estableció una zona de servidumbre de 160 metros de ancho cuyo eje pasa por los puntos medios de ambas líneas de transmisión. Luego se aprobó otro decreto reglamentario con fecha 27 de diciembre de 1956, que en su primer artículo dispone que para las líneas de transmisión en 150kV entre Rincón del Bonete, Rincón de Baygorria y Montevideo, y el anillo colector de esta última, se establece una zona de 60m de ancho cuyo eje coincide con el de la línea respectiva, afectada por las servidumbres previstas en el artículo 1° de las leyes respectivas. En cuanto al uso de esta zona para la

subsistencia, construcción modificación de edificios de cualquier índole, zanjas, pozos, molinos, antenas o cualquier clase de obras, la existencia o plantación de árboles de gran desarrollo, la explotación del suelo en forma que resulte peligrosa o inconveniente y, en general, todo cuanto en cualquier forma pueda afectar la seguridad y el buen funcionamiento de las líneas de transmisión de energía eléctrica, el artículo segundo faculta a UTE para establecer las prohibiciones y limitaciones que estime necesario resolver en cada caso particular, sin perjuicio del derecho de indemnización que pueda corresponder.

Estas previsiones se repiten prácticamente igual en todos los decretos reglamentarios de estas servidumbres, variando el ancho según la tensión de la línea respectiva; la diferencia estriba en el ancho de la zona donde se aplican las servidumbres. Así por ejemplo el Decreto 534/976 de fecha 17/08/1976, que reglamentó las servidumbres para las líneas de transmisión de las obras de Salto Grande (500kV de tensión) estableció al efecto una zona de 80m de ancho cuyo eje coincide con el de la línea en cuestión. El Decreto 174/969 de fecha 10/04/1969 lo estableció, para varias líneas de transmisión en 30 kV y 60 kV de tensión, en 30m de ancho total, con eje coincidente con el del trazado respectivo.

Por último, se prohíbe el depósito de explosivos en las inmediaciones de las líneas de alta tensión hasta una distancia del eje que, para las líneas que transmiten en 30 kV, 60 kV y 150 kV, se establece en 150m, y para las líneas de 500 kV, se establece en 200m. Dentro de esta zona, además, el empleo de barrenos o cualquier otra forma de llevarse a cabo explosiones para el aprovechamiento del suelo deberá ser puesto en conocimiento de UTE en forma previa, la cual fijará las condiciones correspondientes.

2) Limitaciones de uso y goce que establecen las reglamentaciones.

De lo expresado precedentemente se concluye que la facultad de establecer qué usos están prohibidos o restringidos en la zona afectada por servidumbre en los inmuebles afectados, ha quedado deferida a UTE, quien lo puede resolver en cada caso particular. Esta Administración ha dictado algunas disposiciones que regulan esta materia con carácter general. La más antigua de éstas es el reglamento interno aprobado por la resolución administrativa R57.-133998 de fecha 24/10/1957, que se refiere a líneas de transmisión de 150 kV; no obstante, por su amplitud, se toma como referencia para los demás tipos de líneas.

El artículo segundo de este reglamento establece seis tipos de servidumbres para gravar a los predios que son atravesados por una línea de conducción de energía eléctrica: de estudios, de ocupación temporaria, de paso, de pastoreo, de ocupación definitiva y de limitación de uso y goce. Nosotros hacemos notar que, de estos tipos, podemos formar un grupo con los primeros cuatro, que son los que producen efectos de duración limitada en el tiempo puesto que se inician con los estudios primarios de la línea, continúan durante las obras de construcción de la misma, finalizando su efecto al quedar la línea construida, y otro con los dos restantes, cuyos efectos tienen una duración indefinida, pues durarán mientras la línea se encuentre erigida y en servicio (continuo o alterado por razones circunstanciales).

Los alcances y condiciones de la servidumbre de ocupación temporaria se establecen en los artículos 5° al 8° de la citada reglamentación. Comprenden el reconocimiento del subsuelo mediante sondeos y perforaciones, para evaluar su consistencia para el soporte de mástiles y la posible explotación de materiales a ser usados en la construcción; el emplazamiento de máquinas y viviendas provisorias y las tomas de agua necesarias para el trabajo y el consumo del personal. Se establece que el emplazamiento de máquinas y viviendas, así como la ocupación del inmueble por equipos que fuera necesario utilizar, se hará tratando de no interferir con la explotación normal del predio dentro de lo posible y necesario, y tratando de causar el menor daño posible.

Los artículos 9° al 11° reglamentan las condiciones de la servidumbre de paso para acceder a campamentos, obras en construcción y yacimientos de materiales, así como para la vigilancia y mantenimiento de las obras terminadas, por lo cual esta servidumbre también tiene efectos de duración indefinida. Los trabajos pueden comprender: construcción y /o mejoramiento de caminos, sendas, puentes, alcantarillas, pasos, etc.; apertura de cercos, con obligación para UTE de colocar porteras, salvo que el propietario u ocupante no lo requieran, bajo su responsabilidad; talado de árboles o apertura de sendas a través de montes, cultivos, etc., cuando sea la única forma de acceso, más otros trabajos que se juzgase necesario por el personal técnico.

Con respecto a la colocación de porteras rigen las siguientes normas:

- a) Si es interior de la propiedad, no hay obligación de colocar candado. Si el propietario u ocupante lo hicieren, deberán entregar duplicado de la llave a la Administración.
- b) Si está entre dos propiedades distintas, la Administración instalará candado, y sólo en caso de que de común acuerdo de ambos propietarios lo solicitaren, entregará sendas copias de la llave, debiendo labrarse acta de conformidad.

- c) Si está en alguno de los frentes de la propiedad, la Administración colocará candado y entregará duplicado de la llave al propietario u ocupante bajo recibo.

La servidumbre de ocupación definitiva se reglamenta por los artículos 13° al 15° y comprende la superficie donde se implanta el soporte de la línea en cuestión (torre, mástil, etc.) y los cables de puesta a tierra, dentro de la cual no se podrá hacer ninguna clase de trabajo o explotación del suelo o subsuelo.

Las restricciones y prohibiciones emergentes de la servidumbre de limitación de uso y goce se establecen en los artículos 16° al 24°. Su aplicación territorial se efectúa en la zona de 60m de ancho que definió el Decreto del Poder Ejecutivo el 27 de diciembre de 1956, con excepción del depósito de explosivos y empleo de barrenos u otras formas de causar explosiones, para lo cual el mismo Decreto estableció una distancia mínima de 150m.

Referente a las construcciones, el artículo 17° establece que dentro de dicha zona no se las podrán erigir con altura superior a los 3m. No obstante, se establece un régimen de excepción en función de los desniveles del suelo, de la ubicación con respecto a los soportes y del destino que se asigne a la construcción. Se establece para ello un procedimiento en el cual las oficinas técnicas competentes deberán tener en cuenta el nivel de seguridad del tipo de la línea y que haya una distancia mínima de 4m entre la construcción y el conductor sometido a las condiciones más desfavorables. Por otra parte, el artículo 20° define una zona entre los límites de la servidumbre y dos perpendiculares a su eje que distan 30m a cada lado del centro de cada soporte, cuadrado dentro del cual no se admite ninguna clase de construcción.

Tampoco se admite, en esta zona definida por el artículo 20°, la realización de excavaciones en forma de pozos o zanjas, permitiéndose sólo las tareas comunes de labranza. Fuera de dicha zona, y dentro del espacio que comprende la servidumbre, las excavaciones serán permitidas previa comunicación hecha a la Administración.

El artículo 21° establece la máxima altura que podrán alcanzar los árboles dentro de la zona de servidumbre, que será de 3m50.

Con respecto a los fraccionamientos, el artículo 23° establece las condiciones en que podrán realizarse. Si el mismo implica amanzanamiento y por tanto el trazado de nuevas calles, deberá hacerse coincidir el eje de la línea con el eje de una avenida, y en torno a los soportes deberán crearse canchales centrales con un ancho mínimo de 12m. Los demás elementos del dimensionado de la avenida y sus servidumbres "NON EDIFICANDI" serán determinados de forma que las edificaciones no puedan penetrar en la zona de servidumbre.

Si por el contrario, no hay amanzanamiento y en consecuencia no hay trazado de nuevas calles, regirán las disposiciones de esta reglamentación sobre las fracciones y solares resultantes.

Se dispone además que UTE comunicará a las Intendencias Municipales la lista de inmuebles afectados por esta servidumbre e indicará en los planos parcelarios la zona de afectación de los mismos.

En los casos que se solicite fraccionamiento de alguno de estos inmuebles, la UTE solicitará a las administraciones municipales vista del expediente respectivo.

Por último, se solicitará a la Dirección Nacional de Catastro que al solicitarse la inscripción de un plano de mensura de un inmueble afectado por esta servidumbre, se exija al técnico operante el relevamiento de las líneas de transmisión de energía eléctrica y se deje constancia de la servidumbre respectiva.

Otra prohibición que contiene el artículo 23° es la de encender fogatas, hornos de ladrillos de campo ni producir fuego en ninguna otra forma, así como de levantar parvas, acopiar madera, carbón u otro material capaz de arder.

Para los inmuebles afectados por servidumbres correspondientes a líneas de transmisión en 500kV no existe una reglamentación como la anterior; digamos que se aplican las mismas restricciones en la zona que establece el respectivo decreto reglamentario del Poder Ejecutivo, cuyo ancho total es en este caso de 80m.

Además de ello, por recomendación de la Gerencia de Estudios y Proyectos de UTE (perteneciente a la unidad de Obras y Proyectos de Trasmisión), se establece que no podrá haber construcciones con destino a vivienda a una distancia menor a 25m desde el eje de la línea.

Para los inmuebles afectados por servidumbres originadas en líneas de 30kV y 60 kV, a falta de reglamentación específica, se aplican las restricciones establecidas en la reglamentación ya descrita, en la zona de afectación respectiva, que tiene un ancho total de 30m. En particular respecto a las construcciones, según resolución de UTE R99.-2716 de fecha 28/10/99, se aplican las normas de seguridad establecida en el código NESC, proveniente de los Estados Unidos de América.

De acuerdo con estas normas, se efectúa el estudio particular para cada inmueble según el tipo de línea y la ubicación de los conductores, determinándose la zona donde no puede haber construcciones (edificios, carteles, chimeneas, antenas y otras). Esta zona siempre resulta comprendida dentro de los límites que establecen los decretos reglamentarios respectivos para la aplicación de la servidumbre.

3) Indemnización por daño sobre mejoras de la propiedad.

Los daños y perjuicios que afectan las mejoras existentes en la propiedad al momento de implantarse la servidumbre, pueden ser de efecto temporal o permanente, según que estas mejoras puedan reponerse luego o no.

Dentro del primer tipo contabilizamos especialmente los causados por la realización de las obras necesarias para la construcción y puesta en funcionamiento de la línea. Estos daños y perjuicios pueden variar enormemente de un predio a otro, dependiendo del tipo de uso que se haga del mismo; los más comunes son:

- a) rotura de alambrados
- b) daños en caminería interna, pasos y alcantarillas,
- c) corte de árboles y otro tipo de plantaciones,
- d) daños sobre cultivos y pasturas naturales,
- e) daños sobre casas, galpones, corrales, bretes y otras construcciones.

La norma general es que la Administración mandará reparar estos daños luego de terminadas las obras, restituyendo las cosas a su estado anterior; si ello no fuere posible, se indemnizará el valor de la cosa dañada, de los frutos cuya percepción fuere inminente y de los perjuicios producidos en el tiempo que duraren los daños por la falta de disposición de esas mejoras, si hubiere prueba aceptable de estos perjuicios.

En esta clase de daños es importante que, al momento de producirse, se labre un acta completa detallando los mismos con la mayor claridad y precisión posible.

Los daños y perjuicios del segundo tipo son aquellos en que se afectan mejoras que no pueden permanecer, como consecuencia de las servidumbres de limitación de uso y goce, y de ocupación definitiva.

Los casos más frecuentes de este tipo son:

- a) la demolición de construcciones,
- b) la tala de árboles,
- c) la destrucción total o parcial de ciertos cultivos.

En estos casos, se tasa el valor de las mejoras y el valor actualizado de los frutos que se dejan de percibir, sólo si hay prueba aceptable de los mismos.

4) Indemnización por desvalorización de la propiedad.

Para evaluar racionalmente la incidencia de una servidumbre de electroducto sobre el valor de una propiedad, hay que considerar la incidencia que tienen las limitaciones de uso a causa de la servidumbre sobre la explotación actual del bien o sus usos posibles en las actuales condiciones, de acuerdo a sus características intrínsecas y extrínsecas.

A esos efectos aplicamos una fórmula paramétrica compuesta de varios factores que se relacionan con las características del inmueble y de la afectación que corresponde considerar, las cuales reseñamos a continuación.

- a) **Área total de la propiedad.** Este elemento interesa en primer término para establecer el valor total del terreno sobre el que se aplica la servidumbre, y en segundo término porque es evidente que la incidencia de una misma área afectada será menor cuanto mayor sea el área total del predio.

Recordemos que la indemnización sobre construcciones y otras mejoras afectadas ya la hemos considerado en rubro aparte, por lo cual en esta sección consideramos sólo la incidencia sobre el valor terreno.

- b) **Precio unitario medio de la tierra en la zona.** Este elemento interesa para determinar el valor total del predio afectado y, por proporciones adecuadas, el valor de depreciación del mismo.
- c) **Área afectada y su proporción con el área total de la propiedad.** Interesa conocer no sólo el área de la afectación sino también qué parte representa ésta en el área total, por lo dicho en el literal a). La incidencia de este porcentaje en la fórmula paramétrica no es lineal, sino que se desprende de una expresión que refleja el hecho –según nuestros estudios- de que al tender a cero la afectación, la incidencia de la servidumbre sobre el uso del predio tiende a cero más rápidamente, mientras que cuando la afectación tiende al 100%, dicha incidencia también tiende al 100% pero con mayor rapidez. Obsérvese que la afectación es siempre en forma de una faja que atraviesa los predios, por lo cual cuando ella disminuye, la afectación se ubica por lo general al borde del predio y la parte no afectada constituye una fracción sin interrupciones que ocupa casi la totalidad. Esta situación se invierte cuando la afectación se acerca al 100%.
- d) **Uso actual de la propiedad y posibilidades ciertas de explotación de futuro.** La incidencia de la servidumbre sobre las posibilidades de uso de un inmueble varía sustancialmente según cual sea el tipo de explotación a que esté destinado. Así, para el tránsito por el inmueble la incidencia es nula, ya que se puede transitar bajo la línea; las excepciones la constituyen la zona de implantación de torres o mástiles, que obligan a maniobrar en su derredor; del mismo modo, si se usan sistemas de regadío por equipos rodantes de gran extensión, la existencia de los mencionados elementos portantes dificultan su uso. También puede haber problemas en el uso de camiones con cajas volcadoras o maquinarias con elementos que tengan que elevarse; todo ello dependiendo de la altura que puedan alcanzar estos elementos y la distancia de los conductores al suelo. La cría de animales a cielo abierto (vacunos, ovinos, equinos, suinos, conejos, aves de corral, etc.) así como cultivos bajos realizados a cielo abierto (cereales, hortalizas, flores, frutales rastreros, etc.) tampoco presenta inconvenientes, salvo en las zonas ocupadas por torres o mástiles. Para los cultivos libres que puedan alcanzar cierto porte (viñedos, duraznos, manzanos, perales, cítricos, higueras, olivos, nogales, etc.) la incidencia ya se incrementa algo, tanto más cuanto mayor sea la altura que puedan alcanzar; hay que recordar que en los viñedos y otros cultivos que usan elementos de sostén metálicos, éstos deberán conectarse a tierra. Similarmente, en los cultivos y criaderos de animales que se hagan bajo techo (por ejemplo en invernaderos), estas construcciones deberán conectarse adecuadamente a tierra, para evitar la posible generación de corriente inducida. Por último, la incidencia de la servidumbre alcanza significación máxima en los predios destinados a explotaciones forestales, de minas o canteras y en predios para construcciones. Para otros tipos de usos se evaluará la incidencia por comparación con los tipos de explotación ya considerados.
- e) **Forma de la afectación y su ubicación dentro del predio.** También incide la servidumbre en las posibilidades de uso de manera diferente según la forma y ubicación que tenga la faja de afectación en el predio. Frente a lo que puede ser una afectación “intermedia”, en parte central del predio y en dirección paralela al frente, o en forma perpendicular por el medio, la incidencia crea a medida que se acerca al frente o a la zona de mayor uso probable, y disminuye a medida que se retira hacia el fondo, o hacia los costados; también es mayor la incidencia en general, cuando presenta quiebres marcados, que cuando se desarrollan en línea recta; estos elementos los ponderaremos mediante índices cuyo uso explicaremos al desarrollar la fórmula.
- f) **Factores especiales que aumentan la incidencia de la servidumbre.** Además de los aspectos considerados en los párrafos anteriores, es natural y previsible que se den innumerables casos especiales: particular afectación a la estética, conjugación con otras servidumbres ya establecidas (retiros, otras líneas aéreas, etc.), ubicación de los elementos portantes en una zona de valor destacado dentro del predio, o existencia de estos elementos en un número elevado respecto a la longitud total del tramo de línea que lo afecta, etc. . Tales situaciones especiales se toman en cuenta mediante un índice de ajuste que se aplica sobre el valor estimado de la depreciación.

5) Fórmula paramétrica de cálculo de la indemnización.-

Analizados los distintos aspectos abordados en los párrafos anteriores, el cálculo final de la indemnización “I” por desvalorización de un predio al verse atravesado por una línea de conducción de energía eléctrica se realiza mediante la fórmula:

$$I = A.T. \times P.U. \times K \times L \times (M/N) \times P$$

donde : **A.T.** = área total del predio

P.U. = precio unitario de la tierra en la zona

K = índice de afectación (calculado según la proporción entre el área afectada y el área total del

predio con las siguientes fórmulas:

$$a) \quad 0 < \frac{\text{área afectada}}{\text{área total}} < 0.40 : K = 1.5811388 X^{1.5}$$

$$b) \quad 0.40 < \frac{\text{área afectada}}{\text{área total}} < 1 : K = 1 - 1.2909944 (1 - X)^{1.5}$$

Estas fórmulas representan dos arcos de parábolas semicúbicas tangentes entre sí en el punto $X = 0.40$; $Y = 0.40$.

L = factor que representa la incidencia del uso actual del inmueble y posibilidades ciertas de explotación de futuro. (Estos índices fueron extraídos del informe presentado por los Agrimensores José Belaga y Benito Vicioso en el 2° Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial en setiembre de 1989 denominado "La Servidumbre de Electroducto en el Catastro Territorial" (2° Tomo Págs. 75 a 87), con algunas adecuaciones).

M y N = índices que determinan la incidencia de la forma de afectación y su ubicación de la zona dentro del predio, correspondiendo el numerador M a la forma y ubicación "real" del predio y el denominador N a lo que sería la forma (numeral 5°) "intermedia", según lo expuesto con anterioridad. Estos índices los hemos extraído del mismo informe antes citado de los Agrimensores Belaga y Vicioso, con ampliaciones que hemos hecho a nuestro criterio.

P = índice de ajuste por los factores especiales expuestos con anterioridad (numeral 6°). Este índice se estima a criterio, pero habitualmente su valor oscila entre 1 y 1,25.

Como consecuencia de esta fórmula puede resultar que el cálculo diera por resultado un monto superior al propio valor total del predio; en este caso corresponde indemnizar por este valor total.

Ejemplos de estudios de desvalorización de inmuebles

Veamos en primer término un caso de afectación de servidumbre sobre una explotación agropecuaria.

El establecimiento está ubicado en la tercera sección del departamento de Colonia, en las cercanías de la ciudad de Rosario, accediéndose a él por caminos vecinales, según se aprecia en el plano parcelario respectivo, contando con un área total de 15 há 5741m² 27dm². Por consultas con particulares y agentes inmobiliarios que operan en la zona, se estableció el valor unitario de la tierra para este campo en U\$S 1.500. - la hectárea.

A su vez, el área afectada asciende aproximadamente a 2há 4000m².

De estos valores, la aplicación de la fórmula expuesta da para el factor "K" un valor de 0,096. La zona donde se ubica es de uso agrícola y pastoril, y algunos predios cuentan además con vivienda. Por su parte, el inmueble está destinado a pastoreo y cultivo, existiendo al momento de implantación de la línea una pradera, estando la tierra pronta para sembrar. En mérito a estas consideraciones, se estableció para este caso un índice de uso "L" de 0,50 (promedio entre los valores 0,30 y 0,70 que da la tabla para explotaciones agrícolas extensivas y de cultivos de bajo porte). Por la forma y ubicación que tiene la zona afectada dentro del predio, y que se puede apreciar en el plano parcelario respectivo, le correspondió un índice "M" = 0,30, siendo el índice medio "N" = 0,35. A la vez, dado que en zona central del predio fue ubicada una torre, se aplicó un índice de ajuste "P" igual a 1,10. Con estos valores, resultó para este caso una indemnización por pérdida de valor igual a U\$S 1.100.-, equivalente a UR 38,600. El monto total de indemnización ascendió entonces a UR 103,084, que fue aceptado por los reclamantes.

A continuación veremos otro ejemplo donde la explotación es más intensiva. Se trata de una fracción de campo ubicada en el departamento de Canelones, con frente a la Ruta 101 al km. 25 y una extensión total de 7há 5780m². El valor unitario de la tierra se estableció en U\$S 4.500.- la há. La superficie afectada totaliza aproximadamente 2há 3400m² de extensión. De estos valores surge un factor "K", correspondiente a la proporción entre áreas afectada y total, igual a 0,27. La zona donde se encuentra este predio es de uso agrícola y granjero, y el inmueble de este caso está destinado a cultivos de huerta y flores; en consecuencia, se estableció un índice de uso "L" = 0,70. Dadas la forma y emplazamiento de la superficie afectada en el total del predio, que se puede observar en el plano parcelario respectivo, le correspondió un índice "M" = 0,40, siendo a su vez el índice medio "N" = 0,35. A la vez, dada la ubicación de una torre dentro del predio, se aplicó un índice de ajuste "P" igual a 1,05. Con estos valores, la indemnización por pérdida de valor resultó para este caso igual a U\$S 7.734.-, equivalentes a la fecha de tasación a UR 494,60. A esta suma hubo que agregar la indemnización por afectación al cultivo de flores (bulbos y flores de dalia cactus blanca y semillas de copete), según inventario oportunamente labrado y que, dada su cantidad y a valores de mercado se estableció en el equivalente a UR 4549,59. En consecuencia, la indemnización total resultó de UR 5044,19, la que fue aceptada por los reclamantes.

Desvalorización en terrenos aptos para lotear.

Cuando una línea de transmisión eléctrica afecta una extensión de terreno apto para ser subdividida en lotes, se debe hacer un estudio cuidadoso de la situación del fraccionamiento respectivo. En general podemos distinguir tres grandes grupos de situaciones de hecho en estos casos.

Si el terreno aún constituye una sola unidad, y no se ha iniciado formalmente trámite alguno de fraccionamiento, por más que se encuentre en zona apta para fraccionar, y aún cuando las propiedades vecinas ya se hubieren fraccionado, no corresponde considerar la afectación de la servidumbre sobre los eventuales solares que pudieren surgir de un plano proyecto de fraccionamiento, sino esta afectación sobre la propiedad en su forma y extensión al momento de imponerse la servidumbre. Esto es así pues según la ley serán indemnizados los daños y perjuicios que sean consecuencia directa, inmediata y necesaria de las servidumbres, y por lo tanto las situaciones que se dieron luego de proceder al fraccionamiento legal de la propiedad escapan a aquellos requisitos. Es una situación similar a aquella en que se quisiera vender toda la propiedad en conjunto al contado; su valor no sería entonces la suma de los valores de los solares que se pudieran obtener. En este caso, la circunstancia de que el terreno es apto para fraccionar incide en el precio unitario del mismo - mayor que si no fuera fraccionable -, en su índice de uso "L" y eventualmente en un factor "P" adecuado si la afectación incidiera en forma muy perjudicial sobre la posible conformación de lotes.

Si el terreno está legalmente fraccionado, aunque los solares no tuvieren aún padrón individual, debe considerarse la afectación sobre cada uno de estos solares individualmente, tomando en cuenta los valores de cada uno en atención a sus características intrínsecas y extrínsecas y a los valores de mercado, los demás índices por formas de afectación y uso que a cada uno correspondan, sumando luego las desvalorizaciones obtenidas para cada caso. Si de la incidencia de los factores en algún solar resultara que la fórmula arroja un valor superior al valor total de dicho solar, evidentemente la indemnización para este caso será este último valor.

Cuando la imposición de la servidumbre se hace sobre un terreno que está en trámite de fraccionamiento, debe hacerse un estudio cuidadoso según el avance del mismo y los efectos de la servidumbre sobre los solares proyectados.

A continuación veremos con varios ejemplos los casos que podemos considerar típicos.

Como ejemplo del primer tipo podemos considerar un inmueble sito en zona suburbana de la ciudad de Rivera, paraje "Paso Lagunón", de forma rectangular con frente a tres calles que al efectuarse los estudios no estaban aún abiertas, y un área total de 7 há 5145 m². La zona exhibe un incipiente proceso de urbanización donde conviven pequeños predios con chacras de más extensión como es el caso del ejemplo. El reclamante adujo que tenía proyectado un futuro fraccionamiento y posterior venta de los solares resultantes, para lo cual la línea provocaría una retracción de los posibles interesados. No obstante, ni de los antecedentes, ni de averiguaciones en las oficinas municipales y de Catastro surgía que hubiera fraccionamiento aprobado o aún en trámite, por lo cual para establecer la indemnización se consideró el bien como una sola unidad inmobiliaria.

De acuerdo a consultas efectuadas, el valor unitario de la propiedad se situó en U\$S 4.000.- la hectárea. Por otra parte, el área afectada fue 1há 2274 m², por lo cual el índice de afectación "k" se sitúa en 0,104. Por el claro destino a fraccionamiento en solares para edificar que tienen los terrenos en esta zona, se le asignó un índice "L" igual a 0.95. La zona afectada corre por la parte central del predio, paralela a una calle y perpendicular a las otras dos, por lo que se estableció un índice "M" igual a 0,58, siendo además el índice medio "N" de 0,50.

No se consideró necesario aplicar índice de ajuste. En consecuencia, se estableció una indemnización por desvalorización de la propiedad igual a U\$S 3.500.-, equivalentes a su fecha a UR 221.0347. Este monto fue aceptado por el reclamante.

Como ejemplo del segundo tipo, consideraremos un inmueble sito en Solymar, al norte de la Ruta Interbalnearia, a la altura del km. 24, sito en zona suburbana. El inmueble aparentaba ser una única extensión de terreno, con frente a camino balastado, y lo atravesó la línea de 60 kV de Solymar a Neptunia, con una columna dentro del predio, en el plano parcelario figuraba con un único número de padrón (25969). Y sobre estos supuestos se hizo la primera tasación. Ante la oposición de los afectados a ésta, se advirtió que había un plano de fraccionamiento registrado muy anterior a la imposición de la servidumbre, que se había asignado padrón propio a cada una de las tres manzanas en que se descompuso, y a su vez que estas manzanas estaban fraccionadas en solares aunque sin padrón individual. En consecuencia se procedió a la retasación de la indemnización, estudiando cada solar caso por caso y sumando luego los resultados. El valor unitario se estableció en U\$S 4,17 /m² para todos los solares; también resulta común el índice de uso "L" (solar no edificado de zona suburbana) y el índice medio por forma y ubicación "N" = 0,58. El detalle de las afectaciones para cada solar fue el siguiente.

<u>Manzana</u>	<u>Solar</u>	<u>Área afectada</u>	<u>Área total</u>	<u>K</u>	<u>M</u>	<u>P</u>
*	99	22 m ²	1200 m ²	0,00	0,00	0,00
*	100	470 m ²	1200 m ²	0,39	0,78	1,20
*	101	924 m ²	1200 m ²	0,86	0,65	1,20
*	102	690 m ²	1200 m ²	0,64	0,50	
*	103	179 m ²	1200 m ²	0,09	0,20	
**	90	570 m ²	1200 m ²	0,51	0,50	
**	91	1124 m ²	1200 m ²	0,98	0,60	
**	92	22 m ²	1000 m ²	0,01	0,25	
**	94	105 m ²	1100 m ²	0,05	0,25	
**	95	205 m ²	1100 m ²	0,13	0,25	
**	32	720 m ²	1000 m ²	0,81	0,78	
**	33	903 m ²	1200 m ²	0,84	0,50	
**	34	11 m ²	1200 m ²	0,00	0,00	
**	28	1006 m ²	1012 m ²	1,00	0,58	
**	29	162 m ²	1090 m ²	0,09	0,25	
**	30	620 m ²	1000 m ²	0,70	0,50	
**	27	152 m ²	1243 m ²	0,07	0,70	

El índice del ajuste "P" en los solares 100 y 101 corresponde a una columna que afecta a ambos. La indemnización total ascendió entonces a U\$S 31516.-, equivalentes a UR 2571,83; esta suma fue aceptada por los reclamantes.

Como ejemplo del tercer tipo podemos tomar un padrón ubicado en el Barrio Santa Isabel de la ciudad de Rivera, zona suburbana donde predominan las extensiones grandes de terreno que vienen en progresivo proceso de urbanización. El predio del caso tiene un área total de 4 há 4043 m² 78 dm², con 107 m 89 de frente a la Avenida Italia, que cuenta con pavimento asfáltico, transporte colectivo, agua, luz y saneamiento proyectado. En el año 1996 se inició trámite de fraccionamiento ante la Intendencia Municipal, obteniéndose la autorización según gestión de vialidad el día 2/12/96; de dicho plano surgían cinco manzanas con un total de 89 solares de 350 m² de área promedio y 10 m de frente. En el año 1997 el padrón fue afectado por la línea de A. T. de 230kV entre la Estación Conversora de Rivera y Santana do Livramento, en la forma indicada en el croquis respectivo, totalizando 1 há 4995 m² el área afectada, con 30 m de ancho. Como consecuencia de esta afectación fue necesario modificar aquel proyecto de fraccionamiento, presentándose en el año 1998 un nuevo plano que fue aprobado por la autoridad municipal con fecha 22/9/98 con la condición de que los propietarios debían librar las calles al uso público. En este plano se hizo coincidir el eje de la línea de alta tensión con el eje de una avenida y la cantidad de solares disminuyó de 89 a 72 con similares medidas de frente y área. Al momento de efectuarse la reclamación se habían comenzado a abrir algunas calles y otras no, por lo cual no pudo obtenerse el sellado de los planos por la Intendencia y su inscripción en Catastro, debiendo continuarse con los trabajos y gastos consecuentes para la apertura de calles y extensión de servicios necesarios.

Para establecer la indemnización en este caso, se siguió un procedimiento mixto. En primer lugar, se determinó el valor al contado de los diecisiete solares menos que se obtuvieron en el nuevo plano de fraccionamiento, estimado a razón de U\$S 6500.- cada uno, lo cual totalizó U\$S 110500.-

En segundo lugar, dado que la servidumbre afectó – aparte de la zona de avenida – a veinte solares de cuatro de las manzanas, se tomó en cada una de estas un solar cuya afectación resultara aproximadamente el promedio de los solares de esa manzana. A éste se le aplicaron los procedimientos descritos para determinar su desvalorización (por áreas total y afectada, valor unitario, índices de uso, forma y ubicación) y se multiplicó el resultado por el número de solares de cada manzana, sumándose luego los resultados. Se obtuvo de este modo una desvalorización total de U\$S 58400.-, equivalentes a UR 3607,852, para estos veinte solares. Luego por suma de ambos valores se llegó a la indemnización total para este caso, la cual fue aceptada por los reclamantes.

INCIDENCIA PORCENTUAL DE RECLAMACIONES.

De acuerdo a datos suministrados por las unidades respectivas, podríamos establecer que desde el año 1993 en que se aprobó la R 93.- 2692 que reglamentó el procedimiento interno relativo a la imposición de servidumbres a favor de líneas de conducción de energía eléctrica se ha realizado el tendido aproximado de 56 líneas de 30 kV, 60 kV, 150 kV, 230 kV y 500 kV , las que afectaron aproximadamente 2.255 padrones.

El Departamento de Bienes Raíces de UTE ha realizado aproximadamente desde el año 1993 a la fecha la tasación de 494 padrones que fueron afectados por las referidas servidumbres, respecto a las cuales las reclamaciones por indemnizaciones, un 91% han sido resueltas en vía administrativa, un 7% en vía judicial y el 2% restante está en trámite.

Más allá de estas conclusiones, queremos dejar establecido que la casuística en torno a estos temas es ilimitada, pero por lo menos la intención es dejar establecido un criterio fundado y uniforme para su aplicación.