



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

NORMA TTN 27.0

27 de octubre de 2015

SERVIDUMBRE DE GASODUCTOS

La Ley N° 24.076 de GAS NATURAL en su artículo 22, prevé en caso de que los transportistas o distribuidores no llegaren a un acuerdo con los propietarios para fijar el monto de las indemnizaciones que pudieran corresponder, deberán acudir al ente quien, por el procedimiento oral y sumario que previamente haya fijado por vía reglamentaria, fijará el monto provisorio a todos los efectos de la ley de expropiación.

La Ley N° 21.499 de EXPROPIACIONES, en sus artículos 13, 15 y 22, dispone expresamente que es el Tribunal de Tasaciones de la Nación es el Organismo facultado para determinar los valores máximos y emitir dictamen respecto del valor de los bienes inmuebles.

En el artículo 10 de la Ley N° 21.499 de EXPROPIACIONES, establece que la indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. No se tomarán en cuenta circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, ni el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse. No se pagará lucro cesante. Integrarán la indemnización el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.

El Tribunal de Tasaciones de la Nación en sus tasaciones establece el valor objetivo del bien.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha fijado el alcance del concepto "valor objetivo", expresando que es el equivalente al "valor en plaza y al contado", porque proviene del juego entre la oferta y la demanda.

Asimismo sostuvo, sobre la base de una norma similar de la ley anterior de expropiaciones, que para la determinación del justiprecio, que excluye una apreciación subjetiva, permite, a los efectos de su razonabilidad, ajustarlo en cada caso no solamente a las cualidades intrínsecas de la cosa expropiada, sino también a las circunstancias de lugar y tiempo. CSJN, Nación Argentina c. Valdemar Düring Lausen, Fallos 237:38. Sentencia del año 1957.



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

La Resolución ENARGAS N° 584/98 introduce como parámetro de indemnización el valor fiscal de la propiedad, afectado por dos coeficientes, uno por el tipo de restricción y otro por la forma de pago, no siendo el valor fiscal un valor objetivo en los términos antes definidos.

Por otra parte, la Resolución ENARGAS N° 584/98 no contempla la indemnización por la restricción del dominio que genera el paso del gasoducto, sino que sólo compensa los perjuicios ocasionados a la propiedad por las actividades que correspondan al gasoducto. Además se estipuló la transferencia de los costos de servidumbre a la tarifa que debe abonar el usuario, y dentro de ella, las costas de dichos juicios.

El Tribunal de Tasaciones de la Nación, establece que el valor de la servidumbre de gasoducto, se determinará aplicando una fórmula que contempla los siguientes factores:

1) El valor de la tierra por el método comparativo aprobado por las Normas TTN 3.x y 5.x, que es el valor objetivo del bien entendido como su valor de mercado.

2) La aplicación de una Tabla de coeficientes de restricción al dominio y de servidumbre de paso, según la aptitud o uso de la franja de servidumbre fijada al efecto.

3) El eventual perjuicio al predio remanente.

4) El daño edafológico producido por la inversión del perfil de la tierra.

5) La eventual existencia de daños producidos y acreditados como consecuencia de la construcción o de inspecciones.

La fórmula es la siguiente:

$$Vi = Rd + De + Pr$$

Siendo:

Rd: Valor de la restricción al dominio y servidumbre de paso.

De: Daño edafológico

Pr: Perjuicio al remanente, de existir.

Cada término se calcula de la siguiente forma:



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

1. $Rd = V_{tierra} \times Sup \times Coef$

Siendo:

Vtierra: el valor de la tierra establecida por el método comparativo.

Sup: superficie de la franja de servidumbre.

Coef: coeficiente del Cuadro 1.

1.1. Vtierra: 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 la Norma TTN 3.x y la Norma TTN 5.x.

1.2. Coef: Aplicar al valor de la tierra así determinado el coeficiente multiplicador por restricción al dominio y servidumbre de paso, que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 1: Tabla de coeficientes de restricción y servidumbre de paso, según la aptitud o uso de la franja de servidumbre.

Uso, aptitud o estado	Coeficientes de conducto soterrado	Coeficientes de conducto superficial
a) Ganadería extensiva (campos de uso exclusivamente ganadero con aprovechamiento de pastizales rurales).	0,05	0,10
b) Ganadería semiextensiva (con aprovechamiento de pasturas cultivadas).	0,05	0,10
c) Agricultura extensiva.	0,10	0,20
d) Horticultura, floricultura, frutales de bajo porte, criadero de aves, cerdos, etc.	0,10	0,20
e) Forestación, frutales de alto porte.	0,90	0,95
f) Quintas de fin de semana, clubes de campo. Aeródromos y canchas de golf.	0,90	0,95
g) Lotes urbanos y suburbanos e Industriales.	0,95	0,95

Los coeficientes del Cuadro 1 anterior podrán ser modificados en función de la incidencia de la afectación con respecto a la superficie total midiéndose por la relación entre la superficie afectada y la superficie remanente.



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

En lotes urbanos y suburbanos se considerará la pérdida de aptitud edificable del terreno.

En los casos de restricción total de válvulas, trampas, scrapper o similares, el coeficiente de restricción es de 0,95.

2. De: Determinar el daño edafológico producido por la inversión del perfil de la tierra, en cada caso, según superficie del área con inversión del perfil multiplicada por el valor de mercado de la tierra obtenido en 1, por el coeficiente establecido en la Nota a la Norma.

$$De = Vtierra \times Supfr \times Cde$$

Siendo:

Vtierra: Valor de la tierra establecida por el método comparativo.

Supfr: Superficie de la franja de remoción del perfil por la construcción, denominada zanja.

Cde: Coeficiente de daño edafológico, que se expone en la Nota a la Norma.

3. Pr: Determinar en cada caso particular la magnitud del perjuicio al predio remanente que pudiera existir según el siguiente criterio:

$$Pr = Vtierra \times Supr \times Cpe$$

Siendo:

Vtierra: Valor de la tierra establecida por el método comparativo.

Supr: Superficie remanente.

Cpe: Porcentaje de resarcimiento por el perjuicio de la superficie no afectada.

Según lo siguiente:

Agrícola extensiva o ganadera: del 1% al 5%

Hortícola y Floricultura: del 2% al 10%

Frutícola o Forestal: del 10% al 30%

Estos porcentajes se aplicarán hasta 25 hectáreas.

Urbanos: del 30% al 95% según si la superficie remanente puede ser considerada por el código de planeamiento como un lote edificable.



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

4. Daños. En los casos de daños producidos como consecuencia de la construcción o de inspecciones, se deberá labrar un acta de daños y se calculará el monto a resarcir.

5. Documentación: Las prestadoras, las licenciatarias o cualquier figura jurídica responsable de constituir la servidumbre, deberá aportar el plano de mensura con la indicación de todas las superficies afectadas y de la zona de zanja, según el tipo de restricción, que será imprescindible para el cálculo del valor de la servidumbre.