

 <b>ETESA</b> <small>Empresa de Transmisión Eléctrica S.A.</small>	<b>Gestión Ambiental y Social</b>  <b>Procedimiento Para la Adquisición de Servidumbre</b>	<b>Código</b> <b>GAS-PR-05</b>  <b>Fecha:</b> <b>26 de Noviembre de 2014</b>  <b>Revisión:</b> <b>Rev.02</b>
<b>Elaborado por:</b>  Coordinación de Calidad y Mejoras Continuas	<b>Revisado por:</b>  Dirección de Proyectos	<b>Aprobado por:</b>  Gerencia General

## 1. PROPÓSITO:

Establecer los pasos necesarios para lograr la gestión eficaz de la adquisición de servidumbre, ya sea a través de Convenios con Tenedores de Derecho Posesorio o poseedores de Título de Propiedad de Persona Natural o Persona Jurídica.

El proceso de adquisición y constitución de servidumbres se ha estado llevando a cabo por tramos en predios titulados y con derechos posesorios, cuyo pilar lo constituye la negociación con los propietarios y tenedores de derechos posesorios de predios o fincas sobre los cuales se habrá de establecer la servidumbre para el paso de la línea de transmisión eléctrica. Todo esto con fundamento en lo que establece la Ley 6 de 3 de febrero de 1997.

## 2. ALCANCE:

El alcance del procedimiento incluye desde la identificación del alineamiento sobre el área del Proyecto por donde va a transcurrir la línea de transmisión, la firma del Convenio de Negociación hasta la inscripción de la escritura pública en el Registro Público. En este proceso participan las siguientes áreas:

- Gerencia General
- Gerencia de Proyectos
- Gerencia de Gestión Ambiental y Social
- Dirección de Asesoría Legal
- Dirección de Auditoría Interna
- Gerencia Senior de Servicios Financieros
- Fiscalización de la Contraloría General de la Nación

### 3. DEFINICIONES

- 3.1 Adquisición de Servidumbre:** Proceso mediante el cual se negocia la franja de terreno sobre la cual habrá de transcurrir la línea de transmisión eléctrica previo al pago de una compensación e indemnización en caso de los títulos de propiedad y de indemnización en caso de derecho posesorio.
- 3.2 Avalúo:** Documento que contiene los valores estimados de los terrenos sobre los cuales habrá de transcurrir la línea de transmisión eléctrica, las mejoras del inmueble (viviendas, estructuras, etc.), inventario de árboles maderables y frutales, cultivos, etc.
- 3.3 Compensación para título de propiedad:** Es el pago por la ocupación de los terrenos con título de propiedad por el paso de la Línea de Transmisión Eléctrica necesarios para la constitución de la servidumbre.
- 3.4 Constancia de Solicitud de Adjudicación de Terreno Estatal:** es el documento que se le solicita al Tenedor de Derecho Posesorio como constancia de que efectivamente es poseedor de un globo de terreno, que se encuentra en proceso de titulación. El documento debe ser solicitado a la Reforma Agraria por el tenedor del derecho posesorio.
- 3.5 Contrato de Compraventa:** Contrato que firma ETESA con el titular de finca o el tenedor de derecho posesorio para el traspaso del predio a favor de ETESA. El cual procederá únicamente si el área destinada a la servidumbre es de más del 50% de la superficie de la finca.
- 3.6 Convenio:** Documento suscrito entre ETESA y el Propietario o Tenedor de Derecho Posesorio del predio por el cual habrá de transcurrir la línea de transmisión eléctrica, en el cual se contempla el pago en concepto de Compensación e Indemnización en el caso de propietario y la Indemnización en el caso de derecho posesorio, utilizado para el trámite de pago y el establecimiento de la servidumbre. Dicho CONVENIO servirá de base para la elaboración de la escritura en caso de que el propietario posea la TITULARIDAD. Si el predio se ampara en la figura de DERECHO POSESORIO, este documento será la constancia del acuerdo entre las partes.

- 3.7 Derecho Posesorio:** Es el status de las personas que no poseen Título de Propiedad del terreno ocupado y que están en el proceso de adquisición de la Titulación. Tienen la tenencia del globo de terreno por el cual habrá de transcurrir la línea de transmisión eléctrica. Siempre y cuando demuestren ser los legítimos ocupantes de la parcela por medio de una Certificación de la Reforma Agraria, de lo contrario no se establecerá ningún vínculo de negociación al respecto.
- 3.8 Ficha Técnica:** Documento que contiene toda la información recogida en campo referente al predio sobre los cuales habrán de transcurrir las líneas de transmisión eléctrica.
- 3.9 Hoja de Referencia para el Cálculo:** Hoja de cálculo que contiene los valores obtenidos del avalúo y lo estipulado en las Escala de Valores, como Coeficiente de Restricción, de acuerdo a lo que establece la Resolución JD - 2287 de agosto de 2000, emitida por la Autoridad de los Servicios Públicos, y la ley N° 6 del 3 de febrero de 1997. En dicha Hoja de Referencia se realizan los cálculos de la compensación e indemnización para obtener los valores mínimos y máximos a utilizar en las negociaciones con el propietario del bien inmueble por el cual transcurre la línea de transmisión.

**3.10 Indemnización:** La indemnización como tal abarca los siguientes conceptos:

- **Compensación:** Es el pago por la ocupación física del terreno con título de propiedad por el paso de la Línea de Transmisión Eléctrica e instalación de todos aquellos elementos que forman parte de la misma, necesarios para la operación del sistema.
- **Indemnización:** Corresponde al pago a los Títulos de Propiedad, Tenedores de Derechos Posesorios o Usufructuarios de la Propiedad Colectiva, para resarcir los daños y perjuicios ocasionados a las mejoras del inmueble (viviendas, árboles frutales y maderables, cultivos, estructuras, etc.).

**3.11 Negociador:** Persona autorizada por parte del Representante Legal de la Empresa de Transmisión Eléctrica, S. A. (ETESA), mediante AUTORIZACIÓN debidamente notariada, para firmar los acuerdos necesarios para el establecimiento de la servidumbre con el propietario o tenedor de derecho posesorio del terreno sobre el cual habrá de transcurrir la línea de transmisión.

**3.12 Servidumbre:** Franja de terreno con dimensiones definidas que se establece para la construcción, operación y mantenimiento de líneas de transmisión eléctricas. Según el Código Civil de Panamá, se define como Servidumbre un Gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a dueño distinto.

**3.13 Título de Propiedad:** Certificación emitida por el Registro Público mediante el cual se acredita la propiedad de una finca o terreno a una Persona Natural o Jurídica, donde se describe el propietario, número de cédula, la fecha de inscripción, así como las características principales de la misma. Debe tenerse presente que sobre la finca no existan gravámenes, secuestros o embargos, los cuales impedirían la inscripción de la servidumbre en el Registro Público.

#### 4. GARANTÍAS DEL PROCESO:

- En el caso que ETESA no logre acuerdos con el propietario, si el Convenio es por Título de Propiedad, ETESA traslada el caso a la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos (ASEP), la cual está facultada para arbitrar en estos casos mediante Ley No. 6 de 3 de febrero de 1997, para la adquisición forzosa de la servidumbre.
- Durante el proceso de adquisición forzosa de la servidumbre, el propietario podrá suministrar un avalúo del valor del terreno de su propiedad de acuerdo con los precios del mercado, para tratar de negociar y llegar a un acuerdo, previo al dictamen de la ASEP.

#### 5. PROCEDIMIENTO- PARA LA ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRE

Paso	Descripción	Responsable
5.1	Identificar el alineamiento sobre el área del Proyecto por donde va a transcurrir la línea de transmisión. Enviar la información a la Gerencia de Gestión Ambiental y Social (GGAS).	Gerencia de Proyectos
5.2	Preparar y entregar la solicitud a los propietarios o tenedores de derecho posesorio de los permisos de acceso a sus predios, con el fin de obtener la aceptación del ingreso del personal de ETESA y de la empresa contratada para realizar los estudios topográficos y de avalúo.	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)

Paso	Descripción	Responsable
5.3	Recibir de los propietarios y tenedores de derecho posesorio, el permiso y enviar copia a la Gerencia de Proyectos para que continúen con los estudios topográficos y demás actividades.	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.4	Gestionar la contratación de una empresa externa para que realice la topografía del terreno para el levantamiento topográfico, el cual es supervisado por los topógrafos de ETESA. Del estudio topográfico se generan los planos perfil para el diseño de la línea.	Gerencia de Proyectos
5.5	Evaluar las diferentes alternativas de ruta en base a la topografía del terreno – Factibilidad de Proyecto, y establecer la posición de las torres dentro del Plano Perfil.	Gerencia de Proyectos
5.6	Contratar a un Consultor Ambiental para realizar el estudio de impacto ambiental, realizando los trámites correspondientes a través de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) para la aprobación del mismo (Resolución Aprobatoria del Estudio de Impacto Ambiental).	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si ANAM aprueba el estudio, pasar a la actividad 5.8.</li> <li>Si ANAM no aprueba el estudio de impacto ambiental, es necesario evaluar otra propuesta de ruta. GAS envía al Jefe de Proyecto correspondiente la resolución de rechazo emitida por la ANAM para que la Gerencia de Proyectos revalúe. Pasar a la actividad 5.5.</li> </ul>	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.8	Contratar a la empresa avaluadora, para realizar los avalúos de cada uno de los predios sobre los cuales transcurrirá la línea de transmisión eléctrica.	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.9	Realizar los avalúos y entregar los resultados a la Gerencia de Gestión Ambiental y Social.	Empresa Evaluadora
5.10	Verificar en conjunto con la empresa evaluadora que todo se levantó en completo orden en el área, verificar que la documentación entregada referente al avalúo cumpla con lo especificado en los términos de referencia del Contrato.	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)

Paso	Descripción	Responsable
5.11	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>En caso de Título de Propiedad:</b> Solicitar las Certificaciones en el Registro Público para asegurar la titularidad por parte de los propietarios e identificar el estatus actual de la propiedad. De igual forma se debe solicitar copia del plano de la finca. En el caso de que sea una Persona Jurídica, adicionalmente se requiere la certificación de la sociedad debidamente inscrita en Registro Público. Cuando se trata de Persona Natural y son varios los dueños o copropietarios, adicionalmente se les recomendará otorgar Poder Especial a nombre de uno de los dueños o copropietarios para llevar a cabo la negociación. Cuando el dueño no esté capacitado para la gestión, designará a una persona para que firme "a ruego" el convenio, para lo cual deberá entregar la cédula de identidad personal.</li> <li><b>En caso de Derecho Posesorio:</b> Solicitar y obtener la Certificación en Reforma Agraria.</li> </ul>	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.12	<p>Elaborar la hoja de Cálculo, para establecer la afectación al predio y establecer los montos a Indemnizar y/o Compensar para el establecimiento de la servidumbre.</p> <p><b>En caso de Título de Propiedad:</b> Se debe considerar para la determinación de la compensación, el valor de la tierra en la zona donde se encuentre el inmueble por donde transcurre la línea, y la afectación de dicho valor por un coeficiente de restricción que atienda el grado de limitaciones impuestas por la servidumbre. Si el predio es afectado más del 50% por el establecimiento de la servidumbre, ETESA podrá adquirir la totalidad del predio, para ello se debe proceder a solicitar avalúo de la Dirección de Ingeniería de la Contraloría General de la República y del Departamento de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas, para promediar y obtener el valor tope de adquisición, de acuerdo a lo que establece el artículo 60 o el Texto Único de la Ley 22 del 27 de junio de 2006. <b>Ver Anexo 9.5.</b></p>	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)

Paso	Descripción	Responsable
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En caso de Derecho Posesorio:</b> Solo aplicará el pago de Indemnización. Si el predio es afectado más del 50% por el establecimiento de la servidumbre, ETESA reubicará al afectado en otro terreno, que tendrá que adquirir para cumplir con la reubicación de la vivienda del Tenedor del Derecho Posesorio.</li> </ul>	
5.13	<p>Elaborar el Convenio de acuerdo al modelo establecido para la negociación, adjuntando los avalúos y los documentos descritos en los puntos 5.11 y 5.12.</p>	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.14	<p>Gestionar reuniones de negociación con el propietario o tenedor de derecho posesorio, hasta que se culmine con la firma del Convenio. En este punto GAS se apoya con Asesoría Legal para la gestión.</p> <p>Cada reunión debe ser documentada a través del levantamiento de una minuta de negociación.</p>	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.15	<p>Si el propietario o tenedor de derecho posesorio está de acuerdo con el Convenio y lo firma, pasar a la actividad 5.20.</p> <p>De ser requerido, gestionar con el propietario de la finca o tenedor de derecho posesorio el uso de los caminos de acceso que debieran ser necesarios utilizar para realizar los trabajos de operación y mantenimiento de la línea y de la servidumbre.</p> <p>Los términos acordados deberán ser plasmados en el Acuerdo para el Uso y Mantenimiento de Caminos de Acceso que será firmado por ambas partes.</p> <p><i>Nota: Tomar en cuenta que para el acceso a la finca de los propietarios o tenedores de derecho posesorio deberá utilizarse en todo momento la servidumbre establecida, en caso de que esto no sea posible se deberá negociar con el propietario o Tenedor de Derecho Posesorio el uso de los caminos de acceso.</i></p>	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)

Paso	Descripción	Responsable
5.16	<p>En los casos en que el propietario o tenedor de derecho posesorio del bien sobre el cual habrá de constituirse la servidumbre y ETESA, no lleguen a un acuerdo, se someterá a la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos mediante una Solicitud de Constitución de Servidumbre Forzosa, presentada por Asesoría Legal a la autoridad antes mencionada con fundamento en lo estipulado en el artículo 125 y 126 de la Ley 6 de 3 de febrero de 1997.</p> <p>La solicitud de constitución forzosa deberá contener la siguiente documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poder del Gerente General debidamente notariado, para que Legal actúe en su nombre.</li> <li>• Certificación de Propiedad del Registro Público.</li> <li>• Certificación de la Sociedad Anónima (ETESA).</li> <li>• Certificación de la Sociedad Anónima ( Si la propiedad es de persona Jurídica)</li> <li>• Plano de la finca con el trazado de la servidumbre, con sus respectivas coordenadas y rumbos.</li> <li>• El Avalúo realizado.</li> </ul>	Dirección de Asesoría Legal
5.17	<p>Durante el proceso de constitución de servidumbre forzosa (responsabilidad de ASEP), ETESA puede continuar con las negociaciones con el propietario del bien inmueble para el establecimiento de la servidumbre, si en este sentido se llegare a un acuerdo, Asesoría Legal de ETESA le comunicará a la ASEP el desistimiento del proceso. Se firma el Convenio acordado, y pasa a la actividad 5.20.</p>	ASEP y Coordinador de Servidumbre (Gerencia de Gestión Ambiental y Social)
5.18	<p>Si no se llega a un acuerdo durante el proceso de constitución de servidumbre forzosa, ETESA debe esperar a que la ASEP emita la Resolución correspondiente que autoriza el ingreso al bien inmueble para llevar a cabo las labores de construcción de la línea. Asesoría Legal de ETESA remite la Resolución a GAS, notificando del establecimiento de la servidumbre.</p>	ASEP y Coordinador de Servidumbre (Gerencia de Gestión Ambiental y Social)

Paso	Descripción	Responsable
5.19	Realizar los trámites del pago correspondiente, de acuerdo a lo indicado en la Resolución emitida por la ASEP.	Coordinador de Servidumbre (Gerencia de Gestión Ambiental y Social)
5.20	Inscribir la Resolución mediante la cual se establece la servidumbre sobre la finca objeto de la solicitud de constitución de servidumbre forzosa. A lo que se dará seguimiento por parte de GAS, para asegurar la debida inscripción en el Registro Público.	ASEP
5.21	Una vez firmado el convenio, notificar de manera formal al propietario o tenedor de derecho posesorio el ingreso de ETESA o de las personas que ETESA designe, para llevar a cabo las labores de construcción de la línea.	Coordinador de Servidumbre (Gerencia de Gestión Ambiental y Social)
5.22	Elaborar el expediente el cual incluye memo, adjuntar el convenio original firmado, timbres requeridos, copia de la cédula del propietario y demás documentos requeridos en la Lista de Requisitos para la Adquisición de Servidumbre por Convenio de Derecho Posesorio o los requeridos en la Lista de Requisitos para la Adquisición de Servidumbre por Convenio de Título de Propiedad. Ver Anexo 9.1 y 9.2	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.23	Enviar todo el expediente a Asesoría Legal para su revisión e inicialización de cada página.	Asistente Administrativa (Gestión Ambiental y Social)
5.24	Revisar e inicializar cada página y remitir el expediente a Auditoria Interna para su revisión y sello de revisado.	Asesoría Legal
5.25	Revisar, sellar como revisado y remitir el expediente a Asesoría Legal para su envío a la firma del Gerente General.	Auditoria Interna
5.26	Firmar el Convenio y remitir, a través de la Asistente Administrativa de la Gerencia General, a la Gerencia de Gestión Ambiental y Social y esta última remitirla copia del Convenio debidamente firmado por las partes a la Dirección de Asesoría Legal.	Gerente General

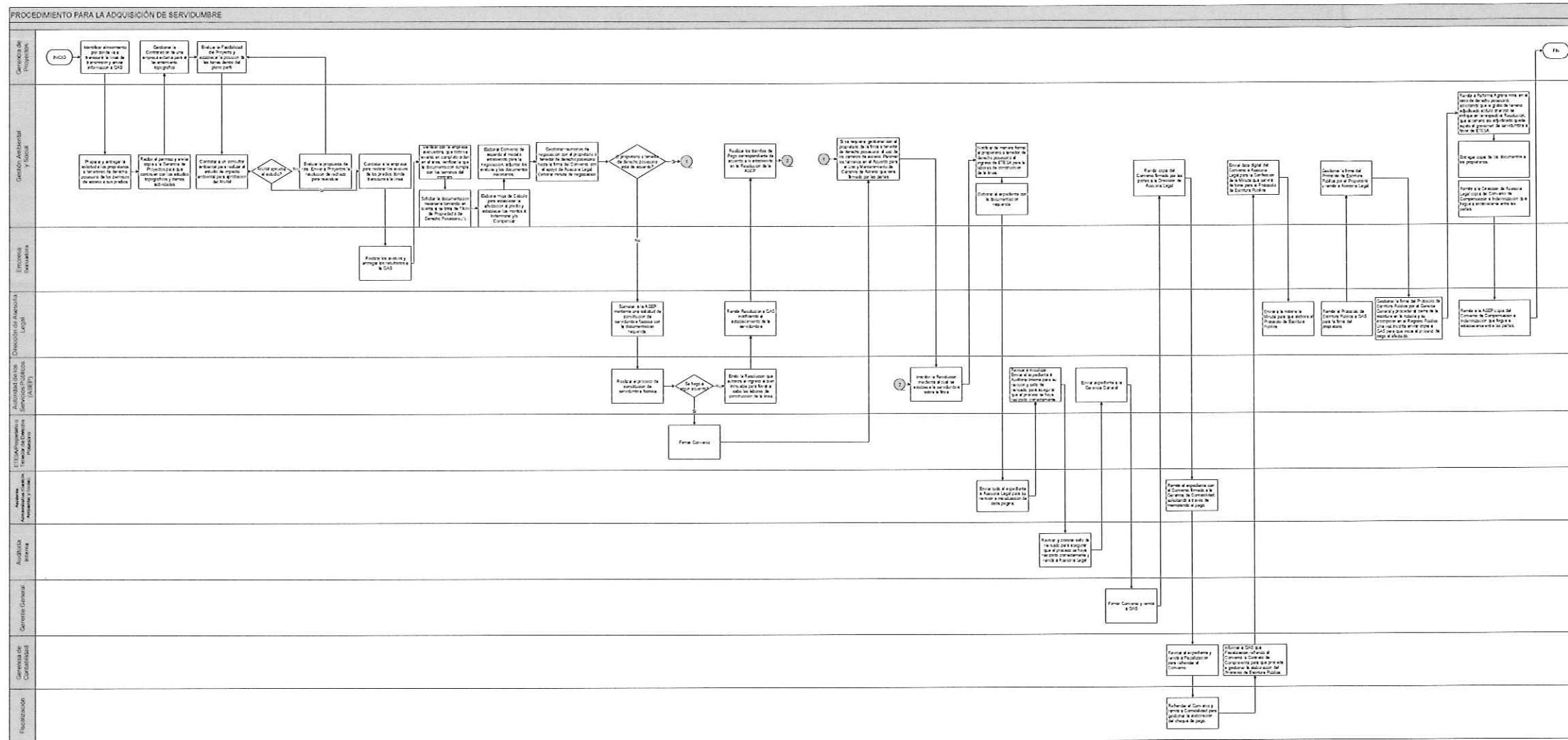
Paso	Descripción	Responsable
5.27	Remitir el expediente con el Convenio debidamente firmado por el Gerente General, a Contabilidad, solicitando mediante memorando el correspondiente pago.	Asistente Administrativa (Gestión Ambiental y Social)
5.28	Revisar el expediente y remitir a Fiscalización (Contraloría General de la República)-ETESA para refrendar el Convenio.	Gerencia de Contabilidad
5.29	Refrendar el Convenio y remitir a Contabilidad para gestionar la elaboración del cheque para Pago. (Ver Procedimiento: Entrega de Cheque por Constitución de Servidumbre).	Fiscalización (Contraloría General de la República)-ETESA
5.30	Informar a la Gerencia de Gestión Ambiental y Social que Fiscalización (Contraloría General de la República)-ETESA refrendó el convenio o contrato de compraventa para que proceda a gestionar la elaboración del Protocolo de Escritura Pública.	Gerencia de Contabilidad
5.31	Enviar data digital del Convenio a Asesoría Legal para Confección de la Minuta que servirá de base para el Protocolo de Escritura Pública.	Negociador (Gerencia de Gestión Ambiental y Social)
5.32	Enviar a la notaría la Minuta para que elabore el Protocolo de Escritura Pública.	Asesoría Legal
5.33	Remitir el Protocolo de Escritura Pública una vez confeccionado a la Gerencia de Gestión Ambiental y Social para la firma del propietario.	Asesoría Legal
5.34	Gestionar la firma del Protocolo de Escritura Pública por el propietario. Una vez firmado remitir a la Dirección de Asesoría Legal.	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.35	Gestionar la firma del Protocolo de Escritura Pública por el Gerente General y proceder al cierre de la escritura en la notaría y su inscripción en el Registro Público. Una vez inscrita, remitir copia del Protocolo de Escritura Pública a la Gerencia de Gestión Ambiental para iniciar el proceso de pago al afectado.	Dirección de Asesoría Legal

Paso	Descripción	Responsable
5.36	Remitir a Reforma Agraria nota, en el caso de derecho posesorio, una vez hecha efectiva la indemnización de los predios por el cual habrá de transcurrir la línea de transmisión), solicitando que el globo de terreno adjudicado a título oneroso se indique en la respectiva Resolución, que el terreno así adjudicado quede sujeto al gravamen de servidumbre a favor de ETESA.	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.37	Entregar copia de los documentos a los propietarios.	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.38	Remitir a la Dirección de Asesoría Legal copia del Convenio de Compensación e Indemnización que llegue a establecerse entre las partes.	Coordinador de Servidumbre (Gestión Ambiental y Social)
5.39	Remitir a la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos copia del Convenio de Compensación e Indemnización.	Dirección de Asesoría Legal

## 6. DOCUMENTOS DE REFERENCIA:

- Ley No. 6 de 3 de febrero de 1997, Título VI, Uso y Adquisición de Inmuebles y Servidumbres, artículos del 122 al 144 establecen y define lo que se declara como utilidad pública, los derechos para las concesiones, licencias, adquisición y servidumbre, adquisición por acuerdo y adquisición forzosa.
- Ley Agraria N° 36 DE 16 DE ABRIL DE 1941.
- Decreto Ejecutivo No.22 de 19 de Junio de 1998, por lo cual se reglamenta la Ley No.6, de 3 de febrero de 1997 (Título XI y Título II), así como la Ley No 26, de 29 de enero de 1996, por la cual se crea el Ente Regulador de los Servicios Públicos, actual Autoridad de los Servicios Públicos.
- Resolución de la ASEP en su versión vigente: "Por la cual se establece la escala de valores aplicables al coeficiente de restricción utilizados por los peritos en la indemnización de servidumbres por concepto de compensación".
- Este procedimiento reemplaza al "Procedimiento para la Adquisición de Servidumbre" Código GAS-PR-01, Rev. 01 del 19 de septiembre de 2011.

## 7. FLUJOGRAMA DE PROCESO:



Re

## 8. HISTORIAL DE MODIFICACIONES:

Paso	Descripción del Cambio	Fecha de Modificación
5.25, 5.26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paso 5.25: Se establece que el Convenio firmado por el Gerente General debe remitirse a la Gerencia de Gestión Ambiental. (Antes: Asesoría Legal).</li> <li>• Paso 5.26: Se establece como responsable de la remisión del Convenio al Depto. de Contabilidad a la Asistente Administrativa de Gestión Ambiental. (Antes: Dirección de Asesoría Legal).</li> </ul> <p>La justificación de los cambios corresponde a que la Dirección de Asesoría Legal tiene una función asesora en la gestión de servidumbre por lo que estas actividades corresponden a la unidad gestora del proceso. Ref. Memorando- ETE-GG-MC-28-2011.</p>	19/09/2011
	<p><b>Alcance:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se reemplaza "Asesoría Legal" por "Dirección de Asesoría Legal"/ "Auditoría Interna" por "Dirección de Auditoría Interna"/"Contabilidad y Finanzas" por "Gerencia Senior de Servicios Financieros".</li> </ul> <p><b>Responsable:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se reemplaza "Gestión Ambiental y Social (Coordinador de Servidumbre) por "Coordinador de Servidumbre (Gerencia de Gestión Ambiental)".</li> </ul>	26 /11/2014
5.12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el párrafo <i>"ETESA tendrá que adquirir la totalidad del predio, para ello se debe proceder con base al avalúo realizado; si no se llega a un acuerdo con el monto de adquisición, se debe proceder a solicitar el avalúo....."</i> Se reemplaza por <i>"ETESA podrá adquirir la totalidad del predio, para ello se debe proceder a solicitar el avalúo....."</i>.</li> <li>• Se incluye "el Artículo 60 o el Texto Único de la Ley" como parte de la Ley 22.</li> </ul>	

Paso	Descripción del Cambio	Fecha de Modificación
5.15	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se incluye el siguiente párrafo: De ser requerido, gestionar con el propietario de la finca o tenedor de derecho posesorio el uso de los caminos de acceso que debieran ser necesarios utilizar para realizar los trabajos de operación y mantenimiento de la línea y de la servidumbre. Los términos acordados deberán ser plasmados en el Acuerdo para el Uso y Mantenimiento de Caminos de Acceso que será firmado por ambas partes.</li> <li>Se incluye la siguiente Nota: Tomar en cuenta que para el acceso a la finca de los propietarios o tenedores de derecho posesorio deberá utilizarse en todo momento la servidumbre establecida, en caso de que esto no sea posible se deberá negociar con el propietario o Tenedor de Derecho Posesorio el uso de los caminos de acceso.</li> </ul>	26/11/2014
5.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>El siguiente párrafo se elimina y pasa a ser el 5.18: "Si no se llega a un acuerdo durante el proceso de constitución de servidumbre forzosa, ETESA debe esperar a que la ASEP emita la Resolución correspondiente que autoriza el ingreso al bien inmueble para llevar a cabo las labores de construcción de la línea. Asesoría Legal de ETESA remite la Resolución a GAS, notificando del establecimiento de la servidumbre. Se corre la numeración.</li> </ul>	
5.26	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se incluye al final del párrafo: "<i>esta última remitirla copia del Convenio debidamente firmado por las partes a la Dirección de Asesoría Legal</i>".</li> </ul>	

Paso	Descripción del Cambio	Fecha de Modificación
5.31	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antes 5.30. Se reemplaza "Enviar data digital del Convenio a Asesoría Legal para Confección del Protocolo de Escritura Pública", por "Enviar data digital del Convenio a Asesoría para Confección de la Minuta que servirá de base para el Protocolo de Escritura Pública".</li> </ul>	26 /11/2014
5.32	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se reemplaza "<i>Elaborar el protocolo de escritura pública para la inscripción de esta en el Registro Público</i>" por "<i>Enviar a la notaría la Minuta para que elabore el Protocolo de Escritura Pública</i>".</li> </ul>	
5.33	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se reemplaza ".... Para iniciar el proceso de pago" por ".....para la firma del propietario".</li> </ul>	
5.34, 3.35	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se incluyen como nuevo.</li> </ul>	

## 9. ANEXOS:

- 9.1 Lista de Requisitos para la Adquisición de Servidumbre por Convenio de Derecho Posesorio.
- 9.2 Lista de Requisitos para la Adquisición de Servidumbre por Convenio de Título de Propiedad- Personas Naturales.
- 9.3 Lista de Requisitos para la Adquisición de Servidumbre por Convenio de Título de propiedad- personas jurídicas.
- 9.4 Consideraciones relacionadas con los aspectos para definir el porcentaje de afectación de un predio.
- 9.5 Criterios de valor considerados por ETESA para establecer el coeficiente de restricción y que están contenidos en la resolución N° JD-2287 del ASEP.
- 9.6 Criterios Básicos para los Avalúos.
- 9.7 Hoja de Cálculo de Compensación e Indemnización.

**9.1 LISTA DE REQUISITOS PARA LA ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRE POR CONVENIO  
DE DERECHO POSESORIO**

 <b>ETESA</b> Empresa de Transmisión Eléctrica S.A.	<b>Empresa de Transmisión Eléctrica</b>
<b>LISTA DE REQUISITOS PARA NEGOCIACIÓN DE SERVIDUMBRE TÍTULO DE PROPIEDAD “DERECHO POSESORIO”</b>	
Nombre del Propietario: _____ Cédula: _____	
No. De Convenio: _____	
<input type="checkbox"/> Copia del Plano del Predio con el área de servidumbre trazada.	
<input type="checkbox"/> Planos firmados por la persona encargada del levantamiento del Plano (en caso de que no exista y Etesa tenga que levantarlos).	
<input type="checkbox"/> Certificación de la sociedad debidamente inscrita en Registro Público (si aplica)	
<input type="checkbox"/> Poder Especial a nombre de uno de los dueños o copropietarios (si aplica)	
<input type="checkbox"/> Designación de una persona para que firme “a ruego” el convenio, con copia de cédula de identidad personal (aplica en caso de discapacidad o incapacidad para realizar el trámite)	
<input type="checkbox"/> Ficha Original de avalúos e inventario de propiedades (valores estimados)	
<input type="checkbox"/> Ficha Técnica	
<input type="checkbox"/> Firmada por el propietario / encargado / ocupante	
<input type="checkbox"/> Firmada por la persona encargada del levantamiento del avalúo	
<input type="checkbox"/> Inventario Forestal	
<input type="checkbox"/> Certificación de Reforma Agraria con su respectivo sello actualizado	
<input type="checkbox"/> Copia legible de la cédula del propietario	
<input type="checkbox"/> Autorización otorgada por el Gerente General de Etesa para negociar	
<input type="checkbox"/> Convenio firmado por el propietario	
<input type="checkbox"/> Timbres requeridos	
Inicio de trámite: _____	
Finalización de Trámite: _____	

**9.2 LISTA DE REQUISITOS PARA LA ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRE POR CONVENIO  
DE TÍTULO DE PROPIEDAD - “PERSONAS NATURALES”**



**Empresa de Transmisión Eléctrica**

**ETESA**  
Empresa de Transmisión Eléctrica S.A.

**LISTA DE REQUISITOS PARA NEGOCIACIÓN DE SERVIDUMBRE  
TÍTULO DE PROPIEDAD  
“PERSONAS NATURALES”**

Nombre del Propietario: \_\_\_\_\_ cédula: \_\_\_\_\_

No. De Convenio: \_\_\_\_\_

- Copia del Plano del Predio con el área de servidumbre trazada
- Planos firmados por la persona encargada del levantamiento del Plano (en caso de que no exista y Etesa tenga que levantarlos).
- Certificación de la sociedad debidamente inscrita en Registro Público (si aplica)
- Poder Especial a nombre de uno de los dueños o copropietarios (si aplica)
- Designación de una persona para que firme “a ruego” el convenio, con copia de cédula de identidad personal (aplica en caso de discapacidad o incapacidad para realizar el trámite)
- Ficha Original de avalúos e inventario de propiedades (valores estimados)
- Ficha Técnica
- Firmada por el propietario / encargado / ocupante
- Firmada por la persona encargada del levantamiento del avalúo
- Inventario Forestal
- Certificación de Propiedad / Finca del Registro Público
- Copia legible de la cédula del propietario
- Autorización otorgada por el Gerente General de Etesa para negociar
- Convenio firmado por el propietario
- Timbres requeridos

Inicio de trámite: \_\_\_\_\_

Finalización del trámite: \_\_\_\_\_

**9.3 LISTA DE REQUISITOS PARA LA ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRE POR  
CONVENIO DE TÍTULO DE PROPIEDAD - "PERSONAS NATURALES"**

 <b>ETESA</b> Empresa de Transmisión Eléctrica S.A.	<b>Empresa de Transmisión Eléctrica</b>
<b>LISTA DE REQUISITOS PARA NEGOCIACIÓN DE SERVIDUMBRE TÍTULO DE PROPIEDAD "PERSONA JURÍDICA"</b>	
Nombre del Propietario: _____	Cédula: _____
No. De Convenio: _____	
<input type="checkbox"/> Plano Original del Predio con el área de servidumbre trazada	
<input type="checkbox"/> Planos firmados por la persona encargada del levantamiento del Plano	
<input type="checkbox"/> Ficha Original de avalúos e inventario de propiedades (valores estimados)	
<input type="checkbox"/> Ficha Técnica	
<input type="checkbox"/> Firmada por el propietario / encargado / ocupante	
<input type="checkbox"/> Firmada por la persona encargada del levantamiento del avalúo	
<input type="checkbox"/> Inventario Forestal	
<input type="checkbox"/> Certificación de Propiedad / Finca / Sociedad del Registro Público	
<input type="checkbox"/> Copia legible de la cédula del propietario	
<input type="checkbox"/> Autorización otorgada por el Gerente General de Etesa para negociar	
<input type="checkbox"/> Convenio firmado por el propietario	
<input type="checkbox"/> Timbres requeridos	
Inicio de trámite: _____	
Finalización de trámite: _____	

#### 9.4 CONSIDERACIONES RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS PARA DEFINIR EL PORCENTAJE DE AFECTACIÓN DE UN PREDIO.

Al establecerse una servidumbre, en un terreno, por el paso de una línea eléctrica, 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 se restringen las posibilidades de uso.

Aspectos que deben ser calificados por los peritos, entre otros, son:

- Tipo de Apoyo (postes, torres, etc.) que estarán ubicados en el terreno
- Altura de la línea sobre el terreno
- Forma como cruza la línea el terreno
- Voltaje de la línea
- Requisito de acceso para el mantenimiento
- Afectación al uso actual del terreno o futuro, debidamente comprobado (planos, permiso, etc.)

Con estos aspectos se determina el porcentaje de afectación del predio. La Resolución N° JD-2287 no valoriza o fija una escala de valores a los aspectos señalados

- **Tipo de apoyo (poste, torre, etc):** Se considera más que el tipo, la cantidad de tipo de apoyo. El tipo de apoyo, poste o torre. Se recomienda tener una fórmula igual al área de la torre por el precio del terreno. Sin escala de valorización.
- **Altura de la línea:** La altura es la distancia entre los conductores inferiores y la superficie del terreno, a través de dos torres.
- **Forma que cruza la línea el predio:** Es la forma de cómo la línea de transmisión atraviesa el terreno ó cruza a través de este.
- **Voltaje de la línea:** Aspectos sin mayores implicaciones, dado que la servidumbre de una línea de 115 kV el ancho de la servidumbre es de 30 metros (15 metros del centro del eje en ambas direcciones, respectivamente) y la de 230 kV está catalogada como servidumbre de 40 metros (20 metros en ambas direcciones, respectivamente).
- **Afectación del uso actual o futuro del terreno (comprobado):** La Afectación al uso actual del terreno debe ser el resultado de la determinación de los aspectos anteriores.

En el caso de afectación de uso futuro del predio debe ser como indica la resolución, es decir previa comprobación (planos, permisos, etc.).

#### **9.5 CRITERIOS DE VALOR CONSIDERADOS POR ETESA PARA ESTABLECER EL COEFICIENTE DE RESTRICCIÓN Y QUE ESTÁN CONTENIDOS EN LA RESOLUCIÓN N° JD-2287 DEL ASEP.**

Cabe indicar que el **coeficiente de restricción** está íntimamente relacionado con las restricciones y limitaciones al dominio dentro de la franja de servidumbre, por tanto, es necesario determinar valores estándares que respondan a dichas restricciones.

Determinar que el valor de la tierra en condiciones optimas debe interpretarse como el valor de mercado de la tierra libre de mejoras del inmueble afectado, al momento del avalúo. Para esto debe fijarse una norma o método a utilizar (Dirección de Avalúos y Bienes Patrimoniales de la Contraloría, Reforma Agraria - Catastro, etc.).

La investigación para la fijación del valor básico unitario de un terreno debe contener, preferiblemente, elementos de la misma región geo-económica, de la misma zonificación y del mismo sector catastral.

- **Porcentaje de área afectada en relación al total de la propiedad**
  - $(A_{afec} / A_{total}) \times 100$
- **Tipo de Apoyo/Cantidad sin distinguir el tipo**
  - 5% por cada una
  - 0% por ninguna y postes
- **Forma que cruza la línea la propiedad**
  - 5% esquinas
  - 10% Lado
  - 15% Centro Transversal
  - 20% Centro Longitudinal
- **Altura de la L/T sobre el terreno, considera una altura crítica de 15 m**
  - 0% 15 m o más
  - 5% Menos de 15 m
- **Voltaje de la Línea**
  - 115kV 2%

- 230kV 4%

- **Formulaciones:**

- **Compensación:** La Compensación por la Ocupación de los Terrenos Necesarios para la Constitución de la Servidumbre  
Área de Servidumbre X Valor terreno X X% (Proyecto de Utilidad Pública  
Compensación entre 20% "Piso de Compensación" y 50% 100% "Techo de Compensación").
  - **Indemnización:** La indemnización por los perjuicios o por las limitaciones del Derecho de Propiedad, que pudieran resultar como consecuencia de la construcción o instalaciones propias de la servidumbre.
- Avalúos** edificaciones, mejoras + **Torres** cantidad (monto fijo o área torre x valor terreno).

- **Ejemplo: Determinación del grado de afectación.**

Datos Generales del Predio		Valoración del Aspecto
Área total finca		330,150.93 m <sup>2</sup>
Área de Afectación		20,154.19 m <sup>2</sup>
Valor Terreno		B/.0.26
Arboles Frutales		B/560.00
Cultivos.....		B/. 200.00
Estructura.....		B/. 320.00
.....		
.....		
Aspectos		Valoración del Aspecto
Dos Torres		10%, según escala
Cruce Longitudinal		15%, según escala
Altura de línea (9 m)		5%, según escala
Voltaje de Línea		4%, según escala
Porcentaje de afectación en relación al área total	6.10% ((Área afectada/Área Total)x 100)	

Del Ejemplo:

• **Cálculo de Compensación:**

$$\text{ÁREA AFECTADA} \times \text{VALOR TERRENO} \times \% = \text{B/. COMPENSACIÓN}$$
$$20,154.19 \text{ m}^2 \times 0.26 \times 0.50 = \text{B/. 2,620.04}$$

• **Cálculo del Coeficiente de Restricción “CR”:**

$$\text{ÁREA AFECTADA} \times \text{Valor TERRENO} \times \text{Valor decimal de CR (TABLA DE ERSP "ASEP")}$$
$$20,154.19 \times 0.26 \times 0.22 = \text{B/. 1,152.82}$$

• **Cálculo de Indemnización:**

AVALUOS EDIFICACIONES, ESTRUCTURAS, NO HAY VIVIENDAS, + OTRAS MEJORAS (ÁRBOLES FRUTALES, MADERABLES, CULTIVOS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LA SERVIDUMBRE)

$$560.00 + 200.00 + 320.00 = 1,080.00$$

El monto de Negociación al 50% sería de: B/. 4,852.86.

## 9.6 CRITERIOS BASICOS PARA LOS PAGOS

- En los casos de predio titulados, se pagará una compensación según la Escala de Valores establecida por la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos- ASEP; cuantías que se obtendrán aplicando la metodología de cálculo que contempla el coeficiente de restricción según de la Resolución de la ASEP en su versión vigente. La Gerencia de GAS en coordinación con Asesoría Legal determinará los parámetros a utilizar (% valor del terreno) para iniciar la negociación.
- ETESA reconocerá la suma única de B/.100.00 por concepto de compensación en los casos de predios de Derecho Posesorio, cuya afectación tenga una compensación menor de B/.100.00.
- En los predios que registren una afectación del área de terreno mayor a un 50% por la constitución de la servidumbre, se reconocerá el valor del 100% del bien inmueble afectado, lo cual significa compra de la propiedad. En caso de que el propietario se niegue a vender se le reconocerá lo establecido en el primer párrafo).
- Cualesquier variaciones que se registren por encima del techo de la compensación e indemnización, establecida mediante el cálculo contemplado en la Resolución de la ASEP- en su versión vigente, se justificará mediante un informe preparado por la

Gerencia de Gestión Ambiental y Social, y refrendado por el Director de Proyectos, el cual se anexará al Convenio.

## 9.7 HOJA DE CÁLCULO- COMPENSACIÓN E INDEMNIZACIÓN