

LIMITACIONES QUE SOPORTA EL AREA DE LA SERVIDUMBRE DE LINEAS AEREAS DE ALTA TENSION Y EL RESTO DE LA FINCA

Al constituirse una servidumbre de líneas aéreas de alta tensión se crean limitaciones en el área de la servidumbre y el resto de la finca también sufre afectaciones.

a) PROHIBICION POR PARTE DEL ICE

Por razones de seguridad, operación y mantenimiento el ICE prohíbe actividades como son:

1. Construcción de casas de habitación, oficinas, comercios, instalaciones educativas, deportivas y agropecuarias.
2. Siembra de cultivos que se quemem periódicamente (por ejemplo caña de azúcar).
3. Siembra de cultivos anegados (por ejemplo arroz).
4. Permanencia de vegetación (árboles o cultivos), que en su desarrollo final se aproximen a cinco metros de los cables conductores más bajos, cuando éstos se encuentren en condiciones de carga máxima o de contingencia.
5. Movimiento de tierra, que por acumulación eleven, o alteren el nivel natural del suelo.
6. Almacenamiento de materiales inflamables o explosivos.
7. Acumulación de materiales u otros objetos que se aproximen a cinco metros de los cables conductores más bajos, cuando éstos se encuentren en condiciones de carga máxima o de contingencia.

Sin embargo, el ICE no indica la altura del suelo a la catenaria (parte más baja de los cables), a que tienen derecho a crecer los árboles.

¿Cómo medir esos 5,00 m.?

Al indicar el ICE “cuando se encuentren en condiciones de carga máxima o de contingencia”.

¿Cómo el propietario del inmueble puede enterarse que las líneas están en condiciones de carga máxima?.

b) AFECTACION A LA VISTA PANORAMICA

Las líneas aéreas y las torres alteran negativamente el paisaje en las fincas que atraviesan.

Se han dado casos en que se deben de cancelar proyectos turísticos o urbanísticos, o modificarlos con grandes costos financieros.

Algunos países europeos están construyendo torres con figuras de animales en vez de simples torres que afean el paisaje para mejorar el entorno (ver anexo).

c) CAIDA DE PRECIOS

Los futuros compradores de una finca atravesada por líneas de alta tensión considerarán que esos terrenos valen menos que otros que no se vean afectados por líneas de alta tensión que afean el paisaje y obligarán a los propietarios a vender las fincas a precios menores que las del entorno, que no presentan paso de líneas aéreas.

d) GRAVAMEN A LA FINCA

Al constituirse una servidumbre toda la finca quedará con un gravamen y para conseguir un crédito hipotecario algunas instituciones financieras no los otorgan, al tener un inmueble este tipo de afectación, otros bancos castigan los terrenos según la distancia a que pasen las líneas.

Gravamen que es arrastrado por las fincas filiales que aunque la finca madre sea muy grande sus hijas heredan el gravamen. Y en la práctica no sufren la afectación física, pero si la registral.

e) CREACION DE CAMPOS ELECTROMAGNETICOS -CEM-

Las líneas de alta tensión de 230.000 voltios, a los 15,00 m. de la línea de centro de la servidumbre producen campos electromagnéticos de hasta 100 mili gauss (ver anexo).

f) VEGETACION EN EL AREA DE LA SERVIDUMBRE

La servidumbre de líneas aéreas de alta tensión también es de paso (vehicular y peatonal).

El ICE indica en los puntos 4 y 7 que los árboles o cultivos no pueden crecer más de 5,00 m. por debajo de la catenaria, sin embargo, el ICE corta todos los árboles en el área de la servidumbre (ver anexo).

Si se siembran árboles aunque sean pequeños le van a impedir el paso vehicular.

Es una contradicción lo que indica el ICE en el punto 4 y lo que se hace en campo en el área de la servidumbre.

g) ACCESO A LOS SITIOS DE TORRE

Los sitios de torre en algunos casos son terrenos que se expropián y se deben de construir sitios de acceso creando más servidumbres.

Es un aspecto que no está claro.

h) EXPROPIACION DE LA FINCA

Se dan casos, por la forma de la finca y como atraviesan la finca las líneas de alta tensión que se debe de expropiar la finca en su totalidad (ver anexo).

El artículo # 13, de la Ley # 7495, así lo contempla.

i) DAÑO AL REMANENTE

Al realizarse un avalúo para una servidumbre de líneas aéreas y de paso, independiente del método que se utilice para valorar el daño al remanente, debe de valorarse la finca sin el proyecto (ANTES) para ver cual es su valor y luego realizar otro avalúo con el proyecto (DESPUES) para ver cual es el valor de la finca con la servidumbre de líneas aéreas y de paso y comparar esos valores.

Cualquier diferencia negativa debe de indemnizarse para no causarle un daño económico a la finca y así cumplir con la máxima en expropiaciones y servidumbres que dice que “el expropiado o afectado por la servidumbre no debe lucrar a expensas de ese acto ni que el Estado aplicando su Ley de Imperio, perjudique a uno de sus ciudadanos”.

j) INDEMNIZACION DEL 100% A LA FRANJA DE SERVIDUMBRE

El ICE en La Gaceta # 92 del lunes 14 de mayo del 2012, publicó el “Manual para la elaboración de Avalúos para Expropiaciones y Establecimiento de Servidumbres” y específicamente en la página # 22 hace una corrección, que debe leerse como sigue:

El Proceso de Avalúos realizó un análisis de la metodología actual de valoración de servidumbre y propone en base a las limitaciones actuales, la indemnización del 100% de la franja de servidumbre.”

Al indemnizar el ICE al 100% el pago de la franja de la servidumbre, no va a eliminar el pago del daño al remanente, porque la finca siempre va a tener una afectación por el paso de las líneas de alta tensión.

Podría darse el caso de que con esa decisión, la finca con el proyecto tenga un valor mayor que el valor de la finca antes de ser afectada por el proyecto de líneas aéreas.

Lo que el ICE debe de hacer es seguir pagando un porcentaje del valor del terreno afectado por el paso de las líneas de alta tensión y pagar el daño al remanente en función de los valores de la finca ANTES Y DESPUES del paso de las líneas de alta tensión.

COMENTARIO

El tema de las servidumbres se ha manejado en otros países (Francia) como un servicio de arrendamiento, el propietario del proyecto eléctrico necesita pasar las líneas de alta tensión e instalar torres por predios privados, su negocio es producir, vender y facturar por la venta del servicio todos los meses del año durante la vida de su proyecto.

El propietario del inmueble debe soportar el paso de las líneas y torres de su actividad comercial.

La nueva modalidad es el pago de un alquiler por el paso de las líneas aéreas y acceso terrestre cuando así se amerite máxime cuando los servicios públicos se están privatizando por la globalización del actual modelo económico.

En Costa Rica y en la mayoría de los países del mundo el Estado paga una sola vez y el uso es más a perpetuidad, que a la vida del proyecto.

Se considera que al ser la venta de electricidad una actividad comercial, el arrendamiento es la alternativa más justa para las partes (dueño del proyecto y dueño del inmueble).

TORRES DE ALTA TENSION

AFECTACION POR -VISTA PANORAMICA-

MOSCÚ, RUSIA (SEP).- Una torre eléctrica o apoyo eléctrico es una estructura de gran altura, normalmente construida en celosía de acero, cuya función principal es servir de soporte de los conductores eléctricos aéreos de las líneas de transmisión de energía eléctrica. Se utilizan tanto en la distribución eléctrica de alta, y baja tensión como en sistemas de corriente continua tales como la tracción ferroviaria. Pueden

tener gran variedad de formas y tamaños en función del uso y del voltaje de la energía transportada.

Los rangos normales de altura oscilan desde los 15 m hasta los 55 m, aunque a veces se pueden llegar a sobrepasar los 300 m. Además del acero pueden usarse otros materiales como el hormigón y la madera.

NUEVOS DISEÑOS

Estas torres no tienen mayor atractivo y por lo general más bien afean o alteran el paisaje de

los grandes terrenos donde son colocadas, como grades colinas, hermosos prados y sembrados.

Sin embargo, esto en Moscú va cambiado, gracias al gran invento de los diseñadores de DesignDepot, quienes ofrecen una nueva presentación a estas enormes estructuras, ofreciendo varias opciones para las torres de alta tensión del futuro.

Un ciervo con su gracia esbelta, o gigantescos héroes que mantienen el cielo por encima de su cabeza, como los Atlantes antiguos, no son personajes de cuentos de hadas de Jonathan

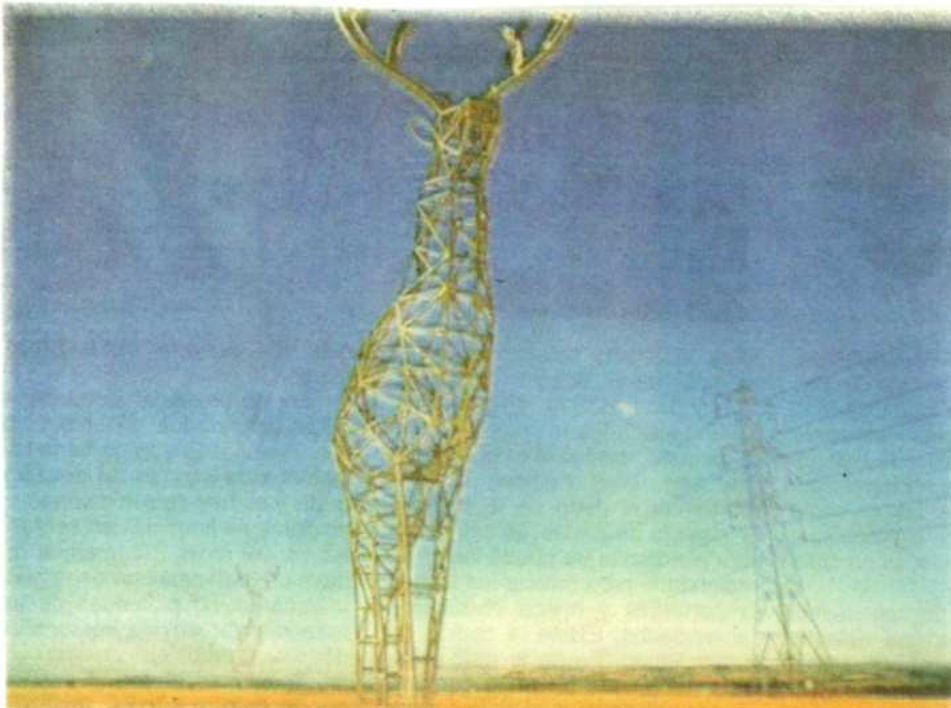
Swift, sino las nuevas torres de transmisión conceptuales que están ofreciendo en este lugar para darle vistosidad a los lugares donde son necesarias las torretas, sin que estas vuelvan desagradable el paisaje, y por el contrario se conviertan en un atractivo más.

ORIGINALIDAD

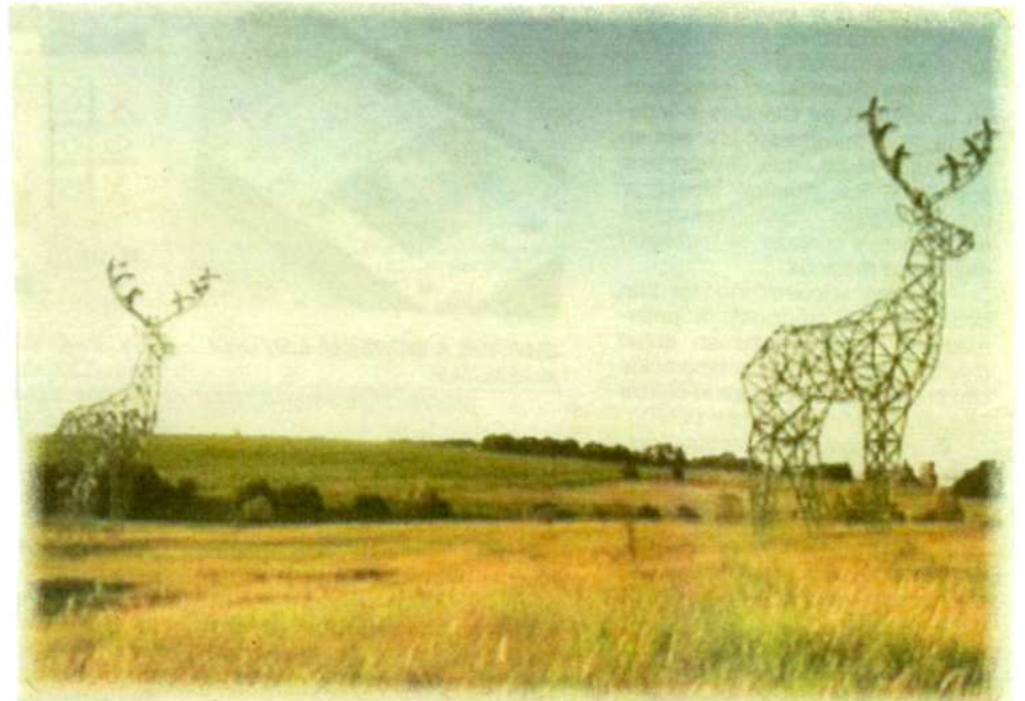
Así, en el verano, la primavera y el otoño son agradables a la vista entre las grandes extensiones de campos sembrados con trigo, centeno, y girasol donde

lucen imponentemente maravillosas estas torres conceptuales que cada vez se vuelven más populares en la tierra del vodka.

Los diseñadores en todo el mundo están prestando atención a la discrepancia entre la necesidad de las torres y discordancia, por lo que estas nuevas formas se convierten en un atractivo para quienes se cruzan con ellas durante sus recorridos, sin duda una forma muy particular de solucionar un problema de estética panorámica, seguro que en el futuro surgirán nuevos diseños cada vez más originales.



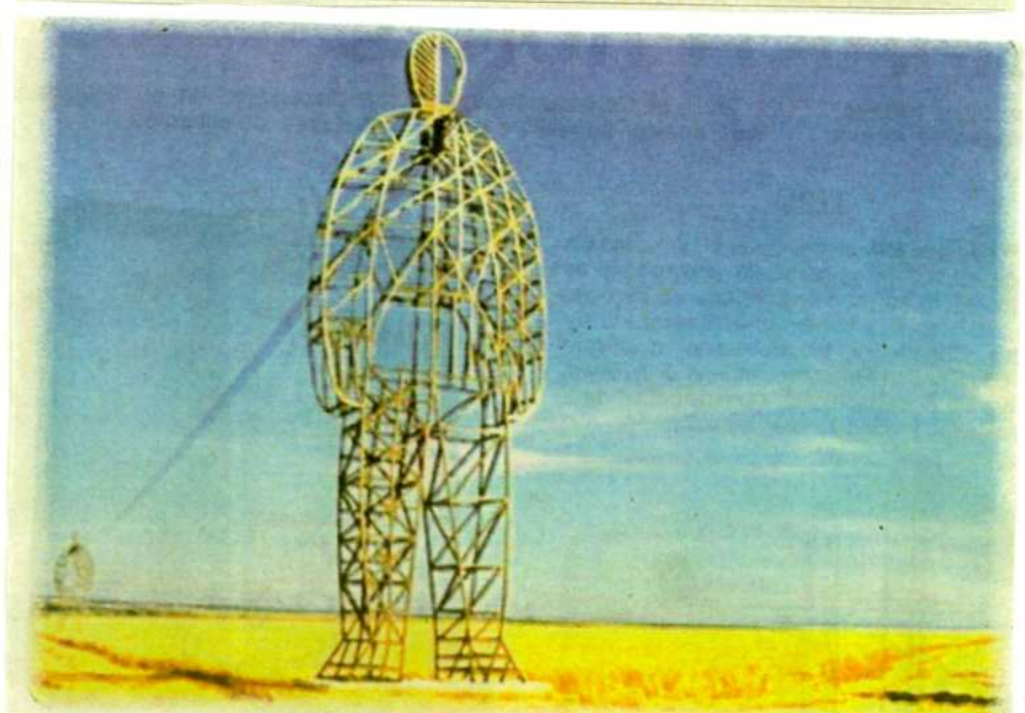
Torres de transmisión muy originales en Rusia. (SEP)



Los hermosos ciervos con su gracia esbelta, llaman la atención de quienes se los topan durante su recorrido. (SEP)



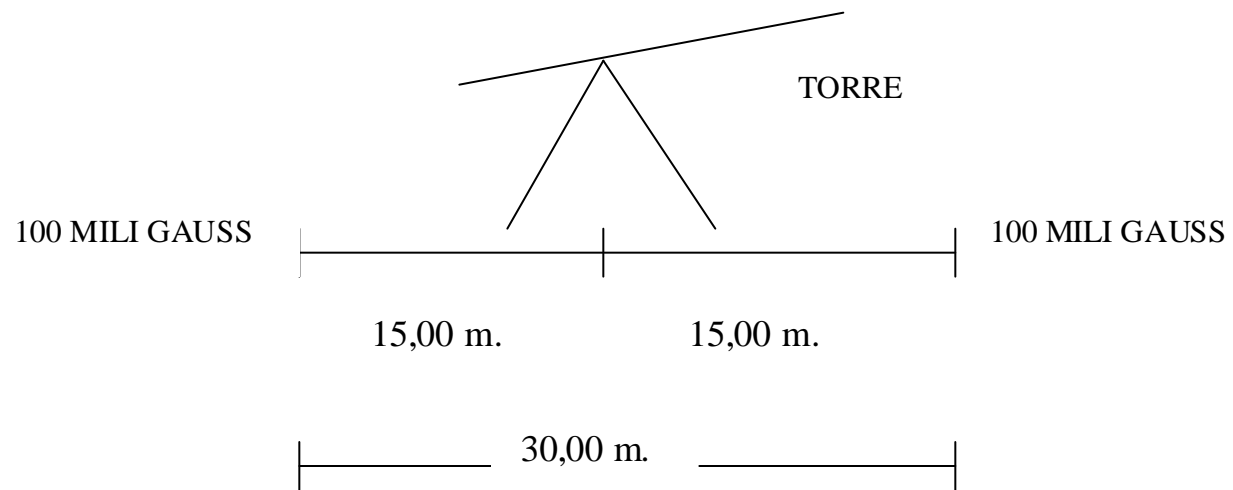
Una torre eléctrica es una estructura de gran altura, cuya función principal es servir de soporte de los conductores eléctricos aéreos de las líneas de transmisión de energía eléctrica. (SEP)



Estos son los gigantes héroes que mantienen el cielo por encima de su cabeza, como los Atlantes antiguos. (SEP)

CAMPOS ELECTROMAGNETICOS -CEM-

LINEAS ALTA TENSION = 230.000 Volts





AREA DE SERVIDUMBRE, BOSQUE CORTADO POR EL ICE

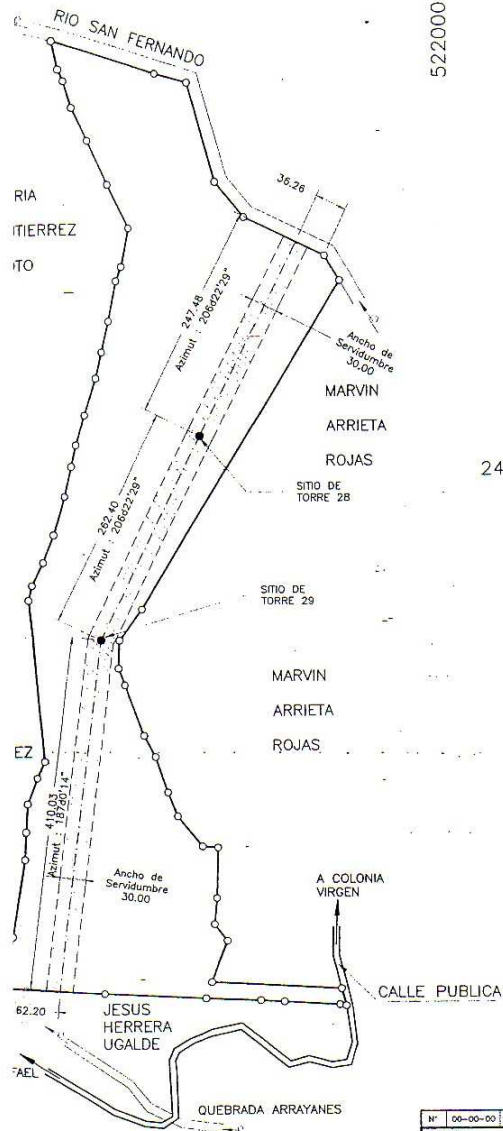




**AREA DE SERVIDUMBRE DE 30,00 m. DE ANCHO
TOTALMENTE TALADOS LOS ARBOLES**



LÍNEA DE TRANSMISIÓN SAN MIGUEL-CARIBLANCO



AREA SERVIDUMBRE TOTAL = 27590.924 m²

ANCHO DE SERVIDUMBRE = 30.00 m
 LONGITUD LINEA CENTRO = 919.91m
 • 2 SITIOS DE TORRE

PLANO : H-1257446-2008
 AREA : 189712.55 m²
 FOLIO REAL : 4209615-001-002-003
 PROPIETARIO : MARIA DEL CARMEN MESEN SANCHO
 CEDULA : 2-277-1021
 PROPIETARIO : CARLOS EDUARDO MORERA MESEN
 CEDULA : 2-289-11115
 PROPIETARIO : CLEMENTE JOSE CENTENO MESEN
 CEDULA : 2-572-455

Nº	00-00-00	DESCRIPCION	DIÉ.	REV.	APR.
LEVANTO	Topografía PHRHB	Ing. V. Morales S.	INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD		
PROYECTO	Tec. W. Valverde C.	Ing. K. Corvajal S.	 U.E.N. PROYECTOS Y SERVICIOS ASOCIADOS AREA DE CONSTRUCCION DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFIA		
ESCALA	1:4000	Ing. R. Ugalde S.			
UBICACION DE FINCA PROPIETARIOS MARIA MESEN SANCHO, CARLOS MORERA MESEN, CLEMENTE CENTENO MESEN					
FECHA	Junio 2010	CONVEN	ASIGNAT. ACAD.	PLT-SM-C-AV027	1-1

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD

En La *Gaceta* N° 92 del día lunes 14 de mayo del 2012, páginas 22 a la 31, se publicó el “Manual para la elaboración de Avalúos para Expropiación y Establecimiento de Servidumbres”, en la página 22, después del título del Manual se debe incluir el considerando que: “1°, 2°, 3°, 4°, 5°: **debe leerse** como sigue: El Proceso de Avalúos realizó un análisis de la metodología actual de valoración de servidumbre y propone en base a las limitaciones actuales, la indemnización del 100% de la franja de servidumbre. Adicionalmente, se indemnizará las servidumbres de acceso a los sitios de torre, se reconocerá un uso compartido entre el ICE y propietario (50%). Esta metodología se aplicará en proyectos nuevos para evitar disparidad metodológica con los que actualmente se encuentran en proceso de valoración y 6°”... Agréguese en la página 31 como parte de los Anexos al Informe de Avalúos: Anexo N° 1: Flujograma para la realización de Avalúos para Expropiación y Establecimiento de Servidumbre, Anexo N° 2: Declaración Jurada, Anexo N° 3: Boleta de Comunicación. Publíquese en el Diario Oficial.

San José, 27 de junio, 2012.—Lic. Erick Picado Sancho, Apoderado General Judicial.—1 vez.—(IN2012065702).