

Así se hace...

BUENAS PRÁCTICAS DE RSE



GLOBELEQ MESOAMÉRICA ENERGY CONTRIBUCIÓN SOCIAL A PARCELEROS Y SUS TERRENOS EN CERRO DE HULA, HONDURAS

Globeleq Mesoamérica Energy (GME) es una empresa que desde su nacimiento ha fundamentado sus acciones en una concepción de desarrollo sostenible. La empresa no solo procura brindar trabajo a los miembros de la comunidad, sino que está generando una nueva herramienta de desarrollo, promoviendo energía responsable y renovable que no contamina el medio ambiente y contribuyendo a la economía local sin perturbar el estilo de vida de la comunidad.

En el año 2004, GME formalizó su primera transacción en la región con la exitosa adquisición de una planta de energía eólica de 23 megavatios en Costa Rica, conocida como Plantas Eólicas SRL (PESRL). Desde entonces, el equipo de desarrollo de GME ha evaluado y desarrollado un portafolio de cientos de megavatios de potenciales proyectos eólicos y de otras fuentes renovables; incluyendo la construcción y operación del proyecto eólico más grande de la región, el Proyecto Eólico Cerro de Hula, que tiene una capacidad de 102 MW en Honduras.

Globeleq Mesoamerica Energy pretende lograr por medio de su presencia y trabajo en Centroamérica:

La creación de trabajo sostenible.

La operación y promoción de proyectos de generación eléctrica con base en energías limpias.

Ser una empresa promotora de la Responsabilidad Social Empresarial y del desarrollo sostenible en la región.

GME comenzó a trabajar en Honduras en el 2005 cuando culminó la adquisición del Proyecto Eólico Cerro de Hula, por parte de "Zond de Honduras S.A.", a través de una de sus empresas subsidiarias, Energía Eólica de Honduras S.A. (EEHSA).

Logró posicionarse en Honduras, por medio de su construcción y puesta en marcha del Parque, el más grande en Centroamérica: el Proyecto Eólico Cerro de Hula, con una capacidad instalada de 102 MW, ubicado en los Municipios de Santa Ana y San Buenaventura del Departamento de Francisco Morazán.

El Parque cuenta con los permisos necesarios por parte de la Secretaría de Recursos Naturales y Ambiente (SERNA), las Municipalidades de Santa Ana y San Buenaventura y otras entidades en Honduras, además de tener un Contrato de Suministro de energía con la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE) por 100 MW, durante un periodo de 20 años.





En adelante, se relatará uno de los proyectos de GME como parte de su gestión responsable de negocios, en relación con las ayudas sociales brindadas a los dueños de terrenos en el área de su Proyecto Eólico en Honduras, denominado Cerro de Hula, con la actualización de su documentación registral y la obtención de los Dominios Plenos de sus terrenos que se realizó por primera vez para muchos de estos propietarios.

FILOSOFÍA SOCIAL

FGME, por medio de su empresa EEHSA, decidió ingresar a la zona del Proyecto Eólico Cerro de Hula, con el objetivo de trabajar con cada uno de los dueños de los terrenos donde se instalaría el Proyecto, identificados previamente en coordinación con las Alcaldías Municipales. La participación de los dueños de los terrenos se daría por medio de contratos de Arrendamiento con estándares internacionales con cada uno de los más de 200 propietarios involucrados y cerca de otros 50 en los derechos de accesos y servidumbres de paso de las líneas de colección y transmisión. Fue por ello que la empresa decidió iniciar con un estudio de la tenencia de la tierra para cada uno de los dueños, y encontró que muchos de éstos tenían sus terrenos en calidad de poseedores de los Dominios Útiles. Los Dominios útiles consisten en un permiso brindado por el Estado o la Municipalidad para habitar, usar y/o trabajar un terreno, pero este permiso no adjudica pertenencia, ya que el terreno sigue siendo propiedad del Estado o Municipalidad.

Para asegurar la tenencia de la tierra de sus verdaderos dueños, se conformó un grupo de desarrollo local para trabajar en ello. Parte de este equipo de colaboradores incluía: guías locales, personal de oficina, donde la mayor parte provenían de las mismas comunidades donde se estaba desarrollando el Proyecto, apoyados por un equipo de ingenieros y topógrafos, abogados, asesores y supervisores, entre otros.

Para lograr lo cometido, no solo se acompañó y ayudó a los dueños de terrenos en cambiar el estatus legal de su propiedad para pasar de Dominio Útil a lograr la obtención del Dominio Pleno –los declara dueños únicos, no el Estado-, sino que en su terreno o parcela era necesario por parte de EEHSA, brindar esfuerzos extras como:

- Más trabajo: por parte de su grupo de colaboradores, el cual tuvo que aumentar en número, según el requerido originalmente; se incluyó a los especialistas necesarios para la tramitación de los Dominios Plenos como: los abogados a tiempo completo, los topógrafos, ingenieros y más.
- Más tiempo: se hizo necesaria la inversión de muchas más horas de trabajo, de las planteadas en el plan original, finalizando con la inversión de más de 60.000 horas persona, solamente en el proceso de la obtención por parte de los propietarios, de los Dominios Plenos de sus terrenos.
- Más recursos: al requerir un aumento en la cantidad de colaboradores, su tiempo y trabajo, se hizo necesario un aumento en los recursos necesarios a invertir, para suplir todas las necesidades y lograr la meta de registrar los terrenos en el Instituto de la Propiedad, sin costo para el dueño.

Gracias a todos los esfuerzos y el arduo trabajo desempeñado por el equipo de desarrollo de EEHSA, fue posible garantizar un mayor nivel de seguridad tanto para la Empresa, para las Municipalidades, quienes pudieron actualizar su información catastral, y sobre todo para los actuales dueños de los Dominios Plenos de los terrenos, llegando alcanzar casi 250 terrenos registrados.

LEGISLACIÓN SOBRE LAS TIERRAS EN HONDURAS

Con el fin de tener un proceso constante de comunicación con los grupos y actores de la sociedad que este Proyecto tiene una característica especial, debido a que debe apegarse a la legislación sobre las tierras de Honduras. El territorio Hondureño está dividido en ejidos municipales, los cuales son propiedad del Estado; éste es repartido entre sus Municipalidades y redistribuidos entre los pobladores, para que sea trabajado por medio de Dominios Útiles. Sin embargo, esa tierra sigue siendo, en la mayoría de los casos, propiedad únicamente del Estado y es éste el único que puede beneficiarse de su usufructo y tomar cualquier decisión

sobre ella, ya sea retirar su Dominio Útil o cederla a alguien más.

Es la Municipalidad quien posee los Dominios Plenos de las tierras, y las personas que las habitan generalmente solo poseen el Dominio Útil de los mismos, lo que hace que la Municipalidad posea la potestad total sobre la misma y pueda tomar cualquier acción sobre las mismas. Sin embargo, la costumbre y derechos de los Dominios Útiles sobre los terrenos ha pasado de una generación a otra.

Es por ello que cuando GME adquirió el Proyecto, identificó que los dueños anteriores ya tenían permisos y contratos de arrendamiento para comenzar el Proyecto, sin embargo, los arrendamientos se habían negociado únicamente con las Municipalidades, dejando en un segundo plano a los dueños y habitantes y a las comunidades que serían afectadas por el mismo.

Por ello, GME decidió congelar el Proyecto hasta que se incorporaran a las comunidades y a los dueños en su desarrollo, planificación y toma de decisiones, sobre los aspectos que les afectarían, de modo directo o indirecto.

El acercamiento con los dueños de los terrenos se hizo por medio de:

SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO Y ACERCAMIENTO CON LAS COMUNIDADES

Si bien es cierto el papeleo estaba listo, GME no deseaba comenzar el Proyecto sin saber si contaba con el apoyo de la población que sería afectada por el desarrollo y potencial operación del mismo. La Empresa estaba interesada en obtener “la Licencia Social para Operar”.

Por ello, en noviembre del 2005, EEHSA realizó, a respuesta de una invitación de las Municipalidades, un cabildo abierto con los pobladores de los municipios de Santa Ana y San Buenaventura, para informarlos sobre el Proyecto y su propósito a realizar una introducción de éste. La comunidad aprobó el proyecto.

Es importante recalcar, que debido a la legislación hondureña, antes de que GME adquiriera el Proyecto, no se había realizado ningún tipo de campaña informativa por los anteriores dueños, por ende los pobladores de las comunidades aledañas no lo conocían.

Desde entonces EEHSA ha realizado unos 30 cabildos y reuniones informativas en las comunidades, la mayoría con la participación de representación de las Alcaldías de los municipios en el área, los cuales surgieron por la necesidad de informar a la población sobre actualizaciones y próximos pasos del Proyecto, hasta lograr actualmente su Operación Comercial.

Este acercamiento se logró por medio de campañas informativas colectivas como los cabildos organizados con las comunidades y sus Municipalidades; campañas informativas individuales; y visitas a cada dueño de los Dominios Útiles de los posibles terrenos a utilizar en el área del Proyecto, tomando en cuenta las posibles dificultades. Este último fue uno de los procesos que requirió más trabajo y esfuerzos, ya que GME por medio de EEHSA y sus colaboradores en el Proyecto, trabajaron en un acercamiento inicial con los parceleros, de los casi 250 posibles terrenos a incluir en los planos del Proyecto, para presentarles el Proyecto, sus efectos, beneficios, y evacuar cualquier duda que se pudiese presentar. Lo anterior se hizo con el propósito de lograr la mayor transparencia posible e incluir a las comunidades involucradas en la planificación.

IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

Esto representó un arduo trabajo, ya que en Honduras no es necesario que se inscriban los Dominios Útiles ante las entidades pertinentes. Cuando se comenzó a trabajar en la identificación de los terrenos, se descubrió que muchos de los propietarios no tenían la documentación al día, en otros casos el único comprobante de la posesión era un viejo documento que tenían en sus viviendas, o en otros casos no tenían ningún tipo de documentación. Además se presentaron varios casos donde eran los hijos o herederos de los antiguos





dueños de esos Dominios Útiles quienes los estaban utilizando, pero nunca realizaron los cambios pertinentes.

Se presentaron también varios casos en los que ni los pobladores, ni los vecinos, sabían quiénes eran los dueños de cierta parcela, como fue el caso de Don Armando Valladores, quien tenía asignado un terreno, pero por su desconocimiento de esta situación, se encontraba desde hace varios años en estado de abandonado.

Inicialmente, resultó difícil identificar al portador del Dominio Útil de ese terreno en específico, por lo cual fue necesario ir a la Municipalidad y otras instancias nacionales encargadas del tema y realizar una minuciosa revisión de los registros y archivos de la zona, no fue hasta después de una ardua búsqueda por parte del equipo de EEHSA, que se descubrió que Don Armando era el poseedor de este Dominio Útil.

Las situaciones anteriores, además de paralizar el desarrollo del Proyecto, agregaron nuevas labores a los funcionarios de EEHSA, ya que fueron ellos, en acompañamiento con las Municipalidades y diferentes instituciones involucradas, quienes realizaron las investigaciones y los trámites necesarios para poner la documentación de todos los terrenos al día. Para realizar esta labor en el menor tiempo posible, resultó útil la realización de convenios de cooperación y acompañamiento entre EEHSA y las diferentes instituciones.

Esta parte consistió principalmente en la identificación del sitio mediante guías locales. Con su ayuda, se ubicaron los linderos de las propiedades dentro del área de interés y se identificó quiénes eran los dueños legales y reales terrenos, se desarrollaron los planos de catastro, los estudios topográficos y de viento necesarios para calcular la efectividad de ubicar parte del equipo en cada terreno.

NEGOCIACIÓN Y FIRMA DE CONTRATOS INDIVIDUALES Y AYUDA EN LA OBTENCIÓN DE LOS DOMINIOS PLENOS DE PROPIETARIOS

En esta etapa del Proyecto, ya se había identificado cuáles serían los 250 terrenos a incluir en el Proyecto Eólico; se reconoció quiénes eran los beneficiarios de los mismos y se les brindó acompañamiento y ayudas técnicas, logísticas y económicas para actualizar sus datos y documentos con las Municipalidades y las instituciones encargadas de tierras en el país.

Después de lo anterior, se comenzó un nuevo acercamiento con las comunidades, pero este fue más profundo, ya que se desarrolló de modo individual empresa-propietario; y así con los 250 casos. Se logró en acompañamiento del grupo de abogados, asesores y negociadores; quienes estaban encargados de tratar y negociar con cada parcelero y explicarles los contratos, detallando cláusula por cláusula, debido a que algunos de los parceleros no saben leer y/o escribir, y/o presentan niveles educativos muy bajos, lo que limita su capacidad de entendimiento de muchos de los términos legales utilizados. Los encargados les explicaron, pero además realizaron contratos con anotaciones explicativas de cada uno de los apartados de los contratos para evitar cualquier tipo de mal entendido antes de llevar a cabo la firma de los mismos. Es importante mencionar que todo Contrato de Arrendamiento contaba con la firma de la Alcaldía en calidad de testigo y en señal de aprobación del contrato firmado con el dueño.

En paralelo a la negociación, socialización y firma de los contratos individuales de arrendamiento, se desarrolló un acompañamiento a los parceleros beneficiarios de los terrenos, en el registro de documentación predial como títulos de compra y venta, documentos de renta y/o herencia; y además en la actualización de antecedentes ante las instituciones y apoyo en el pago de impuestos territoriales.

Seguido, se pasó a trabajar con la tramitación y obtención de cada uno de los Dominios Plenos de los parceleros sobre los terrenos que poseían.

No se hubiese podido lograr de un modo tan eficiente como se logró, de no ser porque se desarrolló la Titularización (los Dominios Plenos) en coordinación y acompañamiento con las Municipalidades respectivas; mediante el proceso propuesto en los cabildos realizados en años anteriores.

Además de la ayuda brindada por EEHSA, la Empresa asumió los gastos de los papeleos, realizó los pagos referentes a la obtención de los Dominios Plenos, todo parte de lo negociado con los parceleros, donde se decidió que EEHSA asumiría el pago del terreno a la Municipalidad para adquirir los Dominios Plenos a nombre de los poseedores y después se llevaría a cabo el reembolso de ese pago a EEHSA, que en un inicio fue quien lo financió contra futuros pagos de renta .

Los parceleros recibieron beneficios adicionales a los ya esperados, debido a que, además de los pagos de arrendamiento que recibirán anualmente, el tener a su nombre el Dominio Pleno de su terreno, le da mucha más seguridad de tenencia y le brinda un mayor valor a sus tierras.

INSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS

Después de la negociación y firma de los contratos de arrendamiento de terrenos, y la negociación y obtención de los Dominios Plenos, EEHSA finiquitó los últimos detalles y llevó a cabo la inscripción de la nueva documentación ante la Municipalidad y el Instituto de la Propiedad de Honduras, proceso que se alcanzó debido a que EEHSA logró un acuerdo con las Municipalidades para así agilizar la legalización de los documentos y la aprobación de los Dominios Plenos de los mismos, finalizando así esta etapa del Proyecto.

CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO

Una vez finalizada toda la documentación referente a los Dominios Plenos, los Contratos de Arrendamiento con los parceleros y los permisos necesarios, EEHSA procedió a dar inicio a la construcción del Proyecto Eólico, proceso que tuvo lugar en diciembre del año 2010, la cual constaba de la instalación de 51 turbinas, caminos de acceso e instalación de las líneas de conducción y transmisión, todo ubicado en Cerro de Hula, en los Municipios de Santa Ana y San Buenaventura en el Departamento de Francisco Morazán, a 24 kilómetros al sur de Tegucigalpa. El Proyecto entró en operación en diciembre del año 2011.

INICIO DE LA OPERACIÓN COMERCIAL DEL PROYECTO

Desde diciembre del 2011, el Proyecto dio inicio a su funcionamiento, venciendo todas las estadísticas y cálculos que afirmaban que no se podría finalizar la construcción antes del año 2012. Y en su lugar comenzó a funcionar en el 2011.

Todos los parceleros que sí fueron incluidos en el Proyecto recibirán los ingresos respectivos a partir de la producción de energía del Proyecto Eólico Cerro de Hula en su terreno, el proceso de los pagos consiste en lo siguiente:

Pagos Pre-operativos: de tres tipos, los primeros consisten en un pago inicial que se recibe solo por la firma del Contrato de Arrendamiento, otro es el pago por torre instalada para medir el recurso , y además la remuneración anual.

Pagos Operativos los cuales son de dos tipos: por accesos y otro que varía según la cantidad de turbinas en su terreno y torres en cada terreno o bien por los accesos construidos.

Documento elaborado por María Fernanda Barquero Rojas.

