

RIGHT OF WAY MAGAZINE

The Voice of the Right of Way Profession

ALCANCE GLOBAL

BIENES INMUEBLES DE INFRAESTRUCTURA
EN TODO EL MUNDO



ENERO/FEBRERO
2016

IRWA



Ganar una perspectiva global

Un debate sobre bienes inmuebles de infraestructura en todo el mundo

POR LEE HAMRE, SR/WA, R/W-URAC, R/W-RAC

Durante más de 80 años, la Asociación Internacional del Derecho de Vía (IRWA) ha servido a los profesionales que adquieren, administran y transfieren derechos reales necesarios para la construcción y el mantenimiento de infraestructura de energía y transporte.

En la actualidad, los miembros de IRWA provienen de más de 15 países de todo el mundo y son reconocidos por sus altos estándares éticos y su compromiso con la excelencia profesional. Gracias a los esfuerzos de muchos socios globales y profesionales dedicados, IRWA se ha convertido realmente en una comunidad mundial que promueve la ética, el aprendizaje y un estándar de excelencia dentro de la industria. Con miembros que actualmente residen en todo el mundo y con leyes y reglamentos de bienes inmuebles de infraestructura cada vez más complicados, las sorprendentes similitudes que todos guardamos en muchas de nuestras responsabilidades diarias nos brindan un lenguaje común con el que podemos comunicarnos. Compartimos nuestros éxitos y nuestras luchas por igual, aprendiendo y creciendo para mejorararnos nosotros mismos y mejorar nuestras comunidades.

Fue en la década de 1990 que los profesionales de Japón y Sudáfrica comenzaron a asistir a las Conferencias Internacionales Anuales Sobre Educación de IRWA para ver de qué se trataba nuestra asociación. Si avanzamos rápidamente 25 años, veremos una membresía mundial que se expande por Australia, la China, Georgia, Alemania, Gran Bretaña, el Japón, Corea, México,

Namibia, los Países Bajos, Nigeria, Arabia Saudita, Sudáfrica y Uganda. El mundo tal como lo conocemos en IRWA se está expandiendo y contrayendo en forma simultánea. ¡Qué tiempo extraordinario para ser parte de algo mucho más grande que nosotros mismos!

Los maravillosos artículos de esta edición internacional especial de la revista Right of Way sirven para recordarnos lo mucho que podemos aprender unos de otros. Los invito a explorar esta edición conmigo, a medida que, literalmente, ampliamos nuestros horizontes del derecho de vía. Creo que descubriremos que nuestro lema de IRWA –construyendo juntos un mundo mejor nunca ha sonado más cierto. ✪



En 2015, Lee asistió a la ceremonia de inauguración cuando el Capítulo 85 en México abrió su nueva oficina.

Lee es Presidente de H.C. Peck & Associates, una empresa nacional de adquisición y reubicación. Fue la Presidente Internacional de IRWA entre 2014 y 2015, y ahora es Presidente del Grupo de Relaciones Internacionales de IRWA.



Londres comenzó recientemente a utilizar túneles subterráneos de alcantarillado para reducir la longitud de sus conexiones y ofrecer una mejor diversidad de red.

La próxima **GRAN** **INNOVACIÓN** de Europa

Compartir el espacio de alcantarillado con cables de banda ancha

POR DR. SISIS KAMARIANAKIS

Las exigencias técnicas y sociales cada vez mayores impuestas a las redes de comunicación modernas con opciones de alta velocidad han dado lugar a un desarrollo intensivo de las redes de banda ancha en Europa. Debido a esta creciente demanda, la búsqueda de nuevas formas de ofrecer gran ancho de banda será un factor económico que impulsará al sector de las telecomunicaciones.

Compartir el espacio de alcantarillado

La necesidad de desarrollar y ampliar las redes de banda ancha en forma rápida, flexible y efectiva en función de los costos ha aumentado la presión para utilizar los sistemas de alcantarillado existentes para la colocación de la infraestructura de banda ancha necesaria. Varios fabricantes de productos ofrecen técnicas que permiten el tendido de cables de fibra óptica a través de las alcantarillas existentes para albergar las conexiones, que conducen directamente a los edificios individuales. Los operadores de estos activos tendrán oportunidades futuras, disponibles a través de modelos de operación con orientación a lo comercial, diseñados para proyectos asociados.

Sin embargo, este uso simultáneo de dos activos es un concepto nuevo y debe investigarse más a fondo. Los debates en los comités de monitoreo de proyectos han demostrado que el diálogo entre las compañías de telecomunicaciones y los operadores de alcantarillado es difícil, ya que actualmente no existen normas ni procedimientos predefinidos. En consecuencia, ha sido difícil hacer planes para estos proyectos, y, después de años de litigio, la cantidad de instalaciones existentes se ha reducido.

Directiva para reducir costos

En mayo de 2014, el Parlamento y el Consejo Europeos publicaron una directiva que esboza las medidas para reducir los costos asociados con la implementación de una red de comunicaciones electrónicas de alta velocidad. Como consecuencia, los operadores de las instalaciones de infraestructura vial y alcantarillado están obligados a permitir el tendido de cables de banda ancha en sus equipos con el fin de reducir los costos de instalación. Sin embargo, dado que los sistemas de agua potable fueron excluidos de esta Directiva, los operadores de telecomunicaciones se enfrentan al reto de encontrar nuevas oportunidades para el desarrollo de infraestructura de banda ancha.

El Gobierno federal alemán dejó en claro que el país necesita una infraestructura digital moderna para el futuro, para el beneficio de todos. Esta meta declarada se concretará estratégicamente, y uno de los principales objetivos dependerá en gran medida de la explotación de sinergias en nuevos proyectos diseñados para reducir costos.

Mientras tanto, existe también un proyecto de ley correspondiente, que obliga a los operadores de infraestructura vial y alcantarillado a intentar lograr la expansión de la banda ancha a través de su propia infraestructura. La reglamentación del proyecto de ley está prevista para enero de 2016.

Estudiar sistemas alternativos

En el contexto de las decisiones políticas, un análisis técnico y económico de los cables de banda ancha que utilizan la infraestructura subterránea tiene sentido. En respuesta, IKT, el Instituto de Infraestructura Subterránea, ya ha puesto en marcha proyectos para estudiar sistemas de tendido alternativos. Los estudios han demostrado que es bastante razonable y necesaria una evaluación técnica de los sistemas individuales. Los aspectos operativos son particularmente importantes y necesitan de un intenso debate, sobre todo porque hay muchas preguntas que aún no han sido abordadas. Con el tiempo, estamos seguros de que estos problemas se resolverán.



En IKT, el Instituto de Infraestructura Subterránea, se están realizando estudios experimentales sobre el uso de cables de banda ancha dentro de la red de alcantarillado de aguas residuales.

Es imprescindible una visión orientada por el ciclo de vida tanto de los activos de cable como de alcantarillado. Actualmente, existe un mercado bastante heterogéneo, que ofrece una gama de diferentes sistemas. En relación con la fase operativa, se deben realizar pruebas técnicas antes de la instalación de cables en las alcantarillas, en función de la situación local.

La pregunta para los operadores con respecto a la Directiva Europea es la siguiente: ¿Qué precio se podría fijar para el esfuerzo adicional en la operación de los sistemas de alcantarillado que incluyen cables de manera que una oferta de uso conjunto pueda hacerse en forma oportuna?

Preparados para el futuro crecimiento

Durante los próximos años, anticipamos muchos desafíos para Alemania, así como para toda la Unión Europea. Sin embargo, estos desafíos también traerán oportunidades interesantes, especialmente en el área de nuevas asociaciones. Al examinar los nuevos requisitos para las pruebas de los últimos procedimientos y métodos, IKT está bien posicionado para ayudar en este esfuerzo. Nuestra experiencia está brindando orientación no solo a toda Europa, sino también a otros países donde se plantean preguntas acerca del uso de las alcantarillas de aguas residuales para el tendido de cables de banda ancha.

En 2016, IKT e IRWA presentarán una iniciativa conjunta de desarrollo profesional: el programa de Certificado Subterráneo Internacional. El programa ofrecerá un foro y una sede donde los participantes internacionales interactuarán, establecerán una red de contactos y aprenderán sobre las técnicas y las mejores prácticas para resolver los desafíos de infraestructura subterránea. ★

“...los operadores de las instalaciones de infraestructura vial y alcantarillado están obligados a permitir el tendido de cables de banda ancha en sus equipos con el fin de reducir los costos de instalación.”

De acuerdo con un estudio realizado por TÜV Rheinland, un proveedor de servicios internacionales, la disponibilidad de banda ancha fue solo del 64% para las conexiones superiores a 50 megabits hasta mediados de 2014. El estudio también indica que la disponibilidad fuera de las ciudades se reduce a solo el 19% para los 50 megabits requeridos. Esto refleja las necesidades particulares en relación con una disponibilidad de banda ancha a prueba para el futuro. En la actualidad, IKT recibe una cantidad cada vez mayor de consultas sobre este problema, específicamente la integración de las áreas comerciales existentes y las recientemente proyectadas a la red de banda ancha mediante el uso de cables en las alcantarillas.

Consideraciones operativas

En general, se debería llevar a cabo una mayor investigación en relación con las cuestiones operativas, en colaboración con los operadores y los proveedores de sistemas de aguas residuales en los próximos años.

Asimismo, se deben llevar a cabo nuevas investigaciones con respecto a la fase operativa, abordando cuestiones tales como lo que sucede en el contexto de un nuevo desarrollo posterior. Otra cuestión importante implicará la determinación de cómo los operadores lidiarán con el cable cuando las raíces subterráneas los invadan y las deban remover.

Además de los estudios técnicos necesarios, hay cuestiones relacionadas con el derecho de vía que también se necesitan abordar, ya que muchos operadores se enfrentan a problemas que afectan tanto al activo como al derecho de vía a la vez. También hay propiedades privadas que son utilizadas por los operadores de telecomunicaciones y de alcantarillado, y no existen pautas específicas para esto. Se recomienda una intensa investigación sobre las propiedades privadas y los operadores de alcantarillado/telecomunicaciones, dado que es necesaria para resolver los problemas del derecho de vía.



El Dr. Kamarianakis es Gerente Senior de Investigación en IKT, el Instituto de Infraestructura Subterránea de Alemania. Anteriormente, se desempeñó como Investigador Adjunto en el Instituto de Gestión de la Construcción y Colocación de Túneles de la Universidad Ruhr de Bochum.



Respetar los derechos a la propiedad privada

A medida que su economía evoluciona, China persigue las mejores prácticas de tasación y adquisición

POR DAVID E. BURGOYNE, SR/WA, ASA

En la actualidad, los ciudadanos de todos los países esperan que sus derechos a la propiedad privada sean respetados por el gobierno, y que las personas de todo el mundo vean la falta de dicho respeto como una violación a los derechos. La protección de los derechos a la propiedad privada se ha vuelto fundamental para el crecimiento y el desarrollo económicos. Todo país que desee el desarrollo privado debe asegurar a los potenciales inversionistas que serán protegidos. Este es ciertamente el caso de la República Popular de China.

Tuve la suerte de dictar cursos de IRWA en China en dos ocasiones: una vez en Beijing, en noviembre de 2014, y más recientemente en Shen Zen y Guangzhou con el presidente de IRWA, Lee Hamre, SR/WA, en mayo del año pasado. Lee y yo fuimos invitados a ser parte de un panel de evaluación para que el Municipio de Sen Zen comente y apruebe una base de datos integral de bienes inmuebles en tres dimensiones. Incluía elevaciones, sistemas de información geográfica (GIS), infraestructura, datos económicos y financieros, datos demográficos y otros datos para todos los bienes inmuebles de esta ciudad de casi 11 millones de personas. Fue bastante impresionante.

En ese mismo viaje, Lee y yo también asistimos a la Conferencia de la Asociación Tasadores Inmobiliarios de China (CREVA) en Guangzhou, donde ambos presentamos una sesión de educación a casi 400 tasadores y participamos de un panel de debate. Después de dictar una versión simplificada del Curso 421 para aquellos presentes, se me pidió que presentara una minisección sobre negociaciones. Por suerte, he aprendido a estar preparado para lo inesperado.

El deseo de proteger

Si bien China y gran parte del mundo no han considerado sagrada la tradición de proteger la propiedad privada, como se estableció por primera vez en la Carta Magna en 1215, tienen todos los motivos para proteger los derechos a la propiedad privada hoy. Lo mismo ocurre con las monarquías benevolentes del Medio Oriente, donde también he impartido clases.

Los chinos ahora están muy interesados en las tomas parciales y los daños, por lo que los contenidos del Curso 421 de IRWA y mi presentación sobre la tasación para la adquisición fueron bien recibidos.

Los asistentes se centraron sobre todo en el aprendizaje de cómo indemnizar adecuadamente a los propietarios cuando se expropia la propiedad privada. Dado que tienen la economía más grande del mundo, esto tiene sentido. Sin embargo, algunos podrían preguntarse por qué una dictadura comunista se preocupa por indemnizar a los propietarios de inmuebles por sus propiedades cuando se expropian. Las personas asumen que un país como China podría simplemente apoderarse de la propiedad de uno sin brindar indemnización alguna. Pero nada podría estar más lejos de la verdad.

Los cambios para proteger los derechos a la propiedad privada en la República Popular comenzaron cuando se reformó en 2004 la Constitución china de 1982 para afirmar que: "La propiedad privada legítima de los ciudadanos es inviolable. El país protegerá en conformidad con la ley los derechos a la propiedad privada y de herencia de los ciudadanos. El país puede, por causa de utilidad pública, expropiar o requisar la propiedad privada de los ciudadanos y pagar una indemnización por ello".

Después de años de debate, se aprobó la Ley de Propiedad de 2007 para implementar este cambio constitucional, pero no se contempló un método para determinar la indemnización efectiva en caso de una adquisición. En los entornos agrícolas rurales, la ley requiere de una indemnización por la pérdida de tierras, estructuras y cosechas en pie, y de subsidios de reasentamiento (reubicación).



En 2015, David y el Expresidente Internacional, Lee Hamre, SR/WA, viajaron a China para dictar cursos de IRWA, participar en paneles de discusión y realizar ponencias en la Conferencia de la Asociación Tasadores Inmobiliarios de China.

Para hacer frente a la expropiación de bienes urbanos, se emitieron reglamentaciones que interpretan la ley en 2011. Estas reglamentaciones reprobaban oficialmente el uso de la violencia, la coacción o métodos ilegales, como cortar el suministro de agua y electricidad, para obligar a los propietarios a abandonar el lugar. Esto demuestra el deseo del Gobierno de China de proteger los derechos a la propiedad privada y refleja un cambio significativo en los últimos años. Los esfuerzos de IRWA en China se han centrado en ayudar a los tasadores a implementar estas políticas adoptadas recientemente en sus esfuerzos por brindar el apoyo profesional necesario.

Una relación que comenzó hace mucho tiempo

La relación de IRWA con China se remonta a 2008, cuando la FIABCI (Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias) invitó a la Presidente Internacional, Faith Roland, SR/WA, y al Vicepresidente Ejecutivo de IRWA, Mark Rieck, para que asistieran a una reunión en Beijing. Desde entonces, los instructores de IRWA han hecho otras visitas oficiales para impartir cursos de IRWA y participar en conferencias. El Expresidente Internacional Randy Williams, SR/WA, y el Magister Instructor Donnie Sherwood, SR/WA, han dictado el curso "La evaluación de adquisiciones parciales", y los chinos nos han pedido a los tres que

diseñemos presentaciones o seminarios únicos de especial interés para ellos, a veces sobre la marcha. Esto siempre ha sido un reto interesante, especialmente debido al uso de la interpretación secuencial (no simultánea) con traductores en vivo.

La actitud predominante de protección de los derechos a la propiedad privada –y la necesidad cada vez mayor de nuevas infraestructuras en Asia, África, Latinoamérica y el mundo entero– crea una oportunidad única para todos los profesionales del derecho de vía. También posiciona a IRWA, como autoridad central en el sector inmobiliario mundial de infraestructura, para que tenga un impacto positivo y duradero en el mundo en que vivimos. Por mi parte, estoy muy entusiasmado con esto. Ustedes deberían estarlo, también. 🌟

David es propietario de Burgoyne Appraisal Company en Ann Arbor, Michigan. Con experiencia en la expropiación por causa de utilidad pública, servidumbres, revisión de tasaciones y litigación, es Tasador Inmobiliario General Certificado e Instructor Magíster de IRWA. También fue nombrado Instructor del Año de IRWA en 2014.



Una cuestión de indemnización

Superar las limitaciones de la Ley de Uso de la Tierra de Nigeria

POR EZENWA M.C. ODIGBO, FNIVS

Al tender nuevos proyectos de servicios públicos en Nigeria, la prioridad es minimizar el impacto en las personas sin salirse del presupuesto de la expropiación. Por lo tanto, durante la fase de planificación, la mayoría de las rutas están diseñadas para cruzar por áreas que tengan poco o ningún desarrollo. Sin embargo, debido a que los ciudadanos nigerianos solo tienen el derecho a ocupar la tierra –y no a ser propietarios de ella– suelen surgir complicaciones durante el proceso de expropiación.

De acuerdo con la Ley de Uso de la Tierra de 1978 de Nigeria, los propietarios no son indemnizados por sus tierras, sino solo por las estructuras, las edificaciones, los árboles económicos y los cultivos que se encuentren en esas tierras. Eso significa que las personas que no tienen ninguna de estas cosas –y desean ser indemnizados– a menudo construirán de manera apresurada estructuras a lo largo de un derecho de vía, a fin de recibir un pago. Esta práctica provoca retrasos incalculables en los proyectos y excesos de costos en un país que necesita desesperadamente más desarrollo de infraestructura.

Creciente demanda de energía

La generación de más energía ha sido un desafío importante de infraestructura en Nigeria, la economía más grande de África. He tenido la suerte de ser parte del equipo involucrado en uno de los proyectos más ambiciosos de desarrollo de infraestructura de energía realizados en el país, el Proyecto Nacional Integral de Energía (NIPP), que está siendo implementado por la compañía Niger Delta Power Holding Company Limited.

Para satisfacer la demanda de más capacidad, la compañía ha entregado la primera fase del proyecto, que se compone de 10 centrales eléctricas, 102 líneas de transmisión y subestaciones en 29 lotes, 18 turbinas de gas, servicios de asesoramiento técnico, acuerdos de servicios a largo plazo, así como gasoductos y estaciones de medición. Por motivos estratégicos y económicos, las centrales del NIPP se encuentran en zonas que se aprovechan de su proximidad a las vastas reservas de gas natural necesarias para encender y mantener las centrales eléctricas de turbinas de gas natural. Esta enorme tarea ha requerido de la expropiación forzosa de grandes extensiones de tierra.

El derecho a ocupar la tierra

La Ley de Uso de la Tierra, que regula la expropiación forzosa de tierras y propiedades para fines públicos en Nigeria, está en extrema necesidad de cambios. La crítica principal es en el área de la adecuación de la indemnización, ya que esto tiene una influencia importante en el costo social de la renovación urbana, que pesa particularmente sobre los pobres.



Conforme a la Ley, se considera que todas las tierras en el territorio de cada estado de la Federación son otorgadas al Gobernador del estado, con excepción de las tierras en poder del Gobierno federal cuando la Ley entró en vigencia, que continuaron siendo de propiedad del Gobierno federal. Aunque la tierra es de propiedad del Gobernador del estado, los minerales y los hidrocarburos pertenecen al Gobierno Federal.

A los fines administrativos, todas las tierras se clasifican en zonas urbanas y rurales respecto de las cuales el Gobierno emite derechos de ocupación. El Gobernador tiene la facultad de emitir el derecho legal de ocupación para todas las tierras, en tanto que el gobierno local emite los derechos consuetudinarios de ocupación para las tierras en zonas rurales. Los derechos son, básicamente, derechos de locación por un período determinado (por ejemplo, 99 años) e incluyen una cláusula de reversión y una opción de renovación en las condiciones que determine el Gobernador. Nadie está autorizado a vender, dividir o subdividir la tierra sujeta a un derecho consuetudinario o legal de ocupación sin el consentimiento del Gobernador.

La ley no incluye ninguna mención a la expropiación obligatoria. En su lugar, la llama "revocación" de un derecho de ocupación. Este término se utiliza deliberadamente para enfatizar el hecho de que el propietario solo tiene un derecho de ocupación que puede ser revocado, en tanto que el dominio recae en el Gobernador del estado. Los Artículos 28 y 29 de la Ley tratan sobre la revocación de los derechos de ocupación por causa de utilidad pública de primer orden y sobre el pago de la indemnización.

Expectativas de indemnización

Una persona típica afectada por el proyecto, naturalmente, espera recibir el dinero que le permita comprar un nuevo terreno, construir una nueva estructura y hacerse cargo de todas las pérdidas y los gastos de reubicación que conlleva. Sin embargo, este no es el caso en la práctica, dado que la Ley de Uso de la Tierra solo prevé el pago de una "indemnización" que no es necesariamente una "indemnización adecuada". Este es un punto jurídico muy discutido que se complica aún más por el método de evaluación previsto por la Ley. El método no reconoce el valor normal de mercado de la propiedad en sí, sino que se basa en el costo de sustitución de mejoras y cultivos. Se ignora por completo el valor de la tierra.

El Artículo 29(4) de la Ley de Uso de la Tierra dispone lo siguiente: La indemnización en virtud del inciso (1) de este artículo deberá ser, respecto de:

- (a) la tierra, por un importe equivalente al alquiler, si lo hubiese, abonado por el ocupante durante el año en que se revocó el derecho de ocupación;
- (b) la edificación, las instalaciones o las mejoras en dicha tierra, por el importe del costo de reemplazo de la edificación, las instalaciones o las mejoras, es decir, el costo que pueda ser determinado sobre la base del método de tasación prescrito que determine el funcionario correspondiente, menos cualquier amortización, más intereses a la tasa bancaria por el pago tardío de la indemnización y con respecto a cualquier mejora en la naturaleza de

obras de recuperación, según dicho costo sea acreditado mediante pruebas documentales a satisfacción del funcionario correspondiente;

- (c) cultivos en la tierra, aparte de cualquier edificación, instalación o mejora en ella, por un importe equivalente al valor prescrito y determinado por el funcionario correspondiente.

Por lo tanto, podemos ver que la Ley ignora por completo el valor de la tierra y solo prevé su alquiler, ya que toda tierra se considera en última instancia otorgada al Gobernador del estado.

Enfrentarse al resultado

Para ayudar a asegurar la transparencia y brindar a los ocupantes afectados la oportunidad de formular objeciones y solicitar ajustes, llevamos a cabo reuniones de prepago con tasadores y agentes que representan a los afectados, donde revisamos los valores sugeridos como indemnización para sus clientes, entre otras cuestiones, antes de su pago. Como es de esperarse, nos enfrentamos a muchas situaciones en las que los afectados rechazan la indemnización y solicitan una reparación ante un tribunal. Pero tales casos judiciales también están condenados al fracaso, dado que la Ley rechaza la jurisdicción de los tribunales sobre cuestiones de adecuación de la indemnización en su Artículo 47(2), que dispone lo siguiente:



La expropiación de tierras es especialmente difícil cuando el propietario de la tierra se apresura a construir una estructura de "emergencia" con la esperanza de maximizar su indemnización.

"Ningún tribunal será competente para investigar cuestiones relativas al importe o la adecuación de una indemnización que se haya pagado o se deba pagar en virtud de esta Ley".

El apoyo en casos sobre adecuación de la indemnización solo puede encontrarse en el arbitraje. El Artículo 30 de la Ley establece lo siguiente: "Cuando surja una controversia respecto de la cuantía de la indemnización calculada en conformidad con las disposiciones del Artículo 29, dicha disputa será remitida al Comité de Asignación y Uso de la Tierra".

También es importante mencionar que la Ley de Uso de la Tierra no prevé la afectación del disfrute, la perturbación ni el perjuicio por división. Como consecuencia, debemos lidiar con numerosos casos y medidas judiciales, los cuales obstaculizan seriamente la finalización de los proyectos.

Construir estructuras para obtener pagos más elevados

Debido a que la Ley de Uso de la Tierra no indemniza la tierra por sí sola, se sabe que las personas que no tienen ninguna estructura, edificación o agricultura económica actúan con rapidez. Se apresuran a construir estructuras a lo largo de un derecho de vía a fin de recibir alguna indemnización por sus tierras. A pesar de nuestros esfuerzos para seleccionar rutas donde haya poco o ningún desarrollo, el problema persiste. Estas estructuras de emergencia surgen por todas partes y aumentan drásticamente nuestros costos de expropiación.

En 2011, nuestra compañía estaba preparada para expropiar 69 acres de tierra casi virgen para una central eléctrica propuesta. Cuando finalizamos la ruta, las personas habían construido un auténtico complejo residencial en el sitio. Al final, abandonamos el sitio para buscar otro lugar. Para empeorar las cosas, los propietarios a lo largo de la ruta original acudieron a los tribunales para obligar al NIPP a expropiar su sitio, ¡a pesar de que ya no lo necesitábamos!

“...la Ley ignora por completo el valor de la tierra y solo prevé su alquiler...”

Para otro proyecto, la comunidad construyó estructuras de emergencia en una zona que habían identificado erróneamente como la ruta del proyecto. Cuando descubrieron que se seleccionó una ruta diferente, insistieron en que nuestra compañía cambie la línea de transmisión para que pase por encima de la zona ¡donde habían construido sus estructuras! Transcurrieron varios meses de negociaciones delicadas para poder libramos y así comenzar con nuestro proyecto.

La presión sobre los políticos

Usted puede preguntarse: "¿Por qué no se niegan a considerar las estructuras de emergencia?". Nuestra respuesta es que las rechazamos, de hecho, pero la política involucrada puede ser muy delicada. Los funcionarios gubernamentales electos y otros dirigentes tradicionales/de opinión no están dispuestos a intervenir en ningún asunto que parezca denegar a su pueblo la oportunidad de recibir dinero por sus propiedades, no importa cuán falso sea. Si fuese necesario, las personas ejercerán presión sobre sus líderes para asegurarse de no perder esta oportunidad de conseguir una "porción de la torta nacional". Cualquier político o líder tradicional sabe que correrá un gran riesgo si las personas lo perciben cómo alguien que deniega tal beneficio a su pueblo. Por lo tanto, los propietarios se niegan a cooperar hasta que se cumplan sus demandas. Los factores socioeconómicos son comprensibles si tenemos en cuenta que la mayoría de nuestras líneas atraviesan zonas rurales con pobres que viven de la agricultura de subsistencia.

Hemos adquirido un tesoro de experiencia y soluciones para hacer frente a algunas de las comunidades más volátiles en Nigeria, lo cual nos servirá muy bien en misiones futuras.

Al reducir el tiempo entre la fecha de delimitación real de la línea y la fecha de expropiación, las personas no tendrán mucho tiempo para construir nuevas edificaciones. También estamos solicitando la modificación de la ley para que se prohíba dicha construcción después de la fecha en que se entregan las notificaciones de expropiación a las personas afectadas por el proyecto.

Hay motivos importantes para modificar la Ley de Uso de la Tierra con el fin de corregir algunas de sus anomalías. Sin embargo, no se debe perder de vista el hecho de que, para un país como Nigeria, que tiene apuro por el desarrollo de infraestructura para hacer frente a la creciente población y los ingresos menguantes, puede ser casi imposible pagar la reparación demandada por los propietarios y ocupantes en virtud de un sistema de mercado abierto de evaluación de indemnización en Nigeria. En este sentido, el Comité de Reforma Agraria, creado por el Gobierno Federal, es una iniciativa muy loable para colocar la equidad en la cima de nuestro sistema de administración de tierras. En definitiva, se debe lograr un equilibrio adecuado entre los intereses individuales, el bienestar social y el desarrollo nacional. 🌟



Ezenwa es Director General Adjunto, Medio Ambiente y Relaciones Comunitarias, de Niger Delta Power Holding Company Ltd. Es miembro de la Institución Nigeriana de

Agrimensores y Tasadores Inmobiliarios (FNIVS) y Presidente del Capítulo 84 de IRWA en Nigeria.



EL PODER DEL CAMBIO

Conforme a las nuevas reformas de México en materia energética, el proceso del derecho de vía está siendo objeto de una revisión general.

POR GUILLERMO MANNING

En diciembre de 2013, el presidente de México, Enrique Peña Nieto, firmó un paquete de leyes que servirán como un libro de normas para la reforma energética integral diseñada para atraer miles de millones de dólares en inversiones para los sectores del país en crisis del petróleo, el gas y la electricidad. La adquisición de derechos de vía en México ha sido históricamente un elemento tanto de quejas como de insatisfacción entre los propietarios de tierras afectados y los propietarios de los proyectos de energía. Ambas partes se han enfrentado a cuestiones relacionadas con la ocupación de la superficie o el acceso a las instalaciones de los proyectos. Con la reciente aprobación de la reforma energética, se ha vuelto más importante que nunca fortalecer los contratos legales que rigen la adquisición de derechos de vía y la construcción de proyectos energéticos.

En materia de hidrocarburos, ya sea que estemos hablando de extracción, refinación, importación, distribución, transporte o almacenamiento, los oleoductos son el sistema de transporte más adecuado, seguro, barato y efectivo. En México, estos sistemas deben tener autorización gubernamental, lo que podría manifestarse en forma de un acuerdo, un permiso o una concesión, según el caso. En este sentido, las cuestiones del derecho de vía tienden a ser uno de los elementos materiales más importantes para la implementación de proyectos de infraestructura energética. El motivo es evidente: sin base territorial, el proyecto simplemente no puede implementarse.

Leyes nuevas y viejas

Antes de las reformas energéticas, las adquisiciones de derechos de vía estaban regidas en conformidad con la legislación local. Eso significaba que cada estado por el cual pasaba el sistema de transporte podía implementar diferentes normas locales. Por lo general, esta situación abrió la puerta a una variedad de interpretaciones legales que complicaban y obstaculizaban el proceso general de adquisición de derechos de vía. El Código Civil Federal de 1928, que con anterioridad sirvió como base de los códigos civiles de cada estado, no abordó las implicaciones del derecho de vía para los propietarios de los inmuebles afectados. En aquellos días, las industrias de la energía y del petróleo se estaban desarrollando, y la legislación estaba dirigida a apoyar su crecimiento. El Código de 1928 y los códigos civiles estatales similares disponían que las servidumbres legales de interés público debían registrarse por reglamentaciones especiales de la materia regulada. El resultado de esta disposición fue que los profesionales del derecho de vía se vieron obligados a consultar leyes específicas que tenían lagunas e imprecisiones. Estas reglamentaciones especiales disponían que la ocupación de la tierra, ya sea de propiedad privada o comunal, debía prevalecer porque se trataba de una causa de utilidad pública. Esas leyes no establecían los mecanismos específicos en cuanto a la forma de establecer servidumbres y otras figuras jurídicas de ocupación. Sin embargo, con la reciente implementación de la reforma energética, que abrió el mercado nacional de energía a la inversión privada, el gobierno federal está tomando medidas para corregir estas omisiones e inexactitudes.

El primer gran avance que surgió de estas reformas energéticas es una definición más clara de qué jurisdicción es aplicable a los hidrocarburos, lo que incluye los derechos reales. Por jurisdicción, debemos entender el derecho exclusivo a interpretar, aplicar y hacer cumplir la ley aplicable. En este sentido, el Artículo 95 de la Ley de Hidrocarburos aprobada en 2014 subraya específicamente que esta industria corresponde exclusivamente a la jurisdicción federal, y, en consecuencia, solo el gobierno federal puede dictar las disposiciones técnicas y el marco de la regulación en esta materia. Esta disposición neutralizó efectivamente la interferencia negativa confusa de las diversas leyes y jueces estatales en materia de derechos reales.

Respetar las culturas locales

Una gran cantidad de diferentes grupos étnicos indígenas viven dentro de México, y todos ellos viven de acuerdo con sus propias creencias, prácticas y tradiciones.

Estas comunidades solían protestar ante proyectos de infraestructura, con el argumento de que interferían con sus usos y costumbres, e invadían sus áreas ceremoniales. Además, México tiene todavía un gran número de personas que viven en la pobreza y que son especialmente vulnerables al tipo de alteración que se produce con la implementación de proyectos energéticos.

“...las nuevas leyes de reforma energética también requieren que se realicen estudios de impacto social...”

Tratar con sensibilidad estas preocupaciones socioeconómicas produciría con frecuencia retrasos en el proceso de adquisición o el trabajo de ejecución, lo que derivaría en costos adicionales y haría que los proyectos se excedieran del presupuesto. Este es el motivo por el cual las nuevas leyes de reforma energética también requieren que se realicen estudios de impacto social antes del proceso de adquisición. Esto nos permite detectar en forma temprana aquellas regiones sensibles cuya situación económica podría ser un problema no solo para la adquisición de derechos de vía, sino también en definitiva para la ejecución de la obra. En algunos casos, incluso si hubiéramos obtenido la aprobación de los propietarios de los bienes, una protesta social importante todavía podría obstaculizar un proyecto. Es por esto que se ha vuelto esencial preparar una evaluación del impacto social.

Indemnización justa

Las personas afectadas por el desarrollo de determinados proyectos de infraestructura energética han afirmado que la indemnización o el pago relacionado con la adquisición de derechos de vía no han sido suficientes. Antes de las nuevas leyes, una vez que una compañía obtenía una tasación principal que indicara el valor de la tierra y la indemnización por los bienes diferentes de la tierra, se recomendaba a los ejecutores o administradores de propiedades que redujeran el precio de compra muy por debajo del valor de tasación. No es sorprendente que esta práctica provocara una serie de protestas que obstaculizaron la construcción como una forma de presionar a las compañías a negociar nuevamente una indemnización. Para evitar estas situaciones, la nueva Ley de Hidrocarburos establece que el valor mínimo

ofrecido para la adquisición de los derechos debe ser el valor de mercado sobre la base de una tasación realizada ya sea por una agencia gubernamental de tasación y administración de activos nacionales (INDAABIN) o por peritos con un diploma de posgrado en tasación, aprobado por el INDAABIN. Esta práctica establece directrices para fijar criterios uniformes para los precios y evitar tasaciones altamente fluctuantes y los abusos a las poblaciones vulnerables. Esta medida tiene por objeto resolver los reclamos por indemnizaciones injustas y también permitir que los proyectos avancen sin protestas, retrasos costosos o acciones civiles a causa de la vulnerabilidad de una de las partes involucradas.

Proteger a todas las partes

Otra consecuencia de la reforma energética es el requisito de la aprobación judicial de todos los contratos legales. Esto puede hacerse a través de Jueces Civiles de Primera Instancia cuando el contrato se celebra con el dueño de la propiedad privada o ante un Juez Unitario Agrario, cuando las porciones de tierra afectadas son de un "ejido", que es una comunidad agraria rural. Es importante tener en cuenta que, en México, existen varios tipos de posesión y tenencia de las tierras. Al igual que el resto del mundo, tenemos derechos de propiedad privada, donde el propietario puede hacer lo que desee con sus tierras. En esta situación, el propietario tiene derecho a celebrar contratos sin ninguna interferencia y no necesita la autorización de ningún tercero.

Un tipo común de posesión de la tierra se denomina *propiedad social*, que ocurre cuando el Estado concede tierras a una comunidad específica para su propio uso. Estas tierras pertenecen a toda la comunidad o ejido, aunque se pueden ceder parcelas o lotes de tierra a sus miembros para el uso individual, pero solo de acuerdo con ciertas normas restrictivas.

Conforme a estas normas, un "ejidatario" (propietario de una parcela ejidal) no puede vender su parcela hasta que el ejido acepte por unanimidad la transición de la propiedad comunal a la propiedad privada. Sin embargo, aún bajo la figura de propiedad comunitaria, un ejidatario puede legalmente permitir la ocupación de la tierra, pero solo durante un período que no exceda los 30 años. Esto se debe a que estas comunidades agrarias se consideran un grupo vulnerable que puede caer fácilmente en la explotación, por lo que requieren de una protección jurídica especial.

Debido al requisito de calificación judicial, podemos asegurarnos mejor de que se cumplan los elementos contractuales requeridos y de que todas las partes serán indemnizadas en forma justa de acuerdo con el valor justo de mercado. La revisión judicial también certifica que se haya consultado a los grupos vulnerables, y que el contrato no contenga cláusulas onerosas, abusivas o confusas. Después de analizar el contrato, el juez lo declara "cosa juzgada". Esto significa que tiene plena vigencia y no está sujeto a ningún recurso de apelación ordinario. Esta determinación de cosa juzgada brinda al promotor del proyecto la seguridad de tener un título jurídico sólido. Este título legal es válido frente a cualquier reclamo, independientemente de si el reclamo procede del expropietario de la tierra o de un tercero.

Bases para el desarrollo

Con las nuevas reformas en materia de energía y leyes actualizadas que regulan el proceso de adquisición de derechos de vía para proyectos energéticos, es más importante que nunca contar con un contrato legal sólido, preparado por un abogado experto especializado en expropiaciones por causa de utilidad pública. Si bien hay muchos tipos diferentes de profesionales de la adquisición de derechos de vía involucrados en un proyecto, un contrato legal es lo que permite a los desarrolladores de proyectos obtener una escritura pública y avanzar con sus proyectos de una manera justa y legal. El contrato es la base que permitirá a los desarrolladores realizar tareas de construcción o desarrollo en un terreno. Más importante aún, servirá como base para la obtención de permisos gubernamentales o autorizaciones de construcción y será la documentación de fondo para la financiación del proyecto. Es justo concluir que, al final de la carretera, la expropiación de tierras y la adquisición de derechos de vía en México dependen de los aspectos legales. ★



Guillermo es uno de los socios de Rodríguez Dávalos Abogados, un estudio jurídico altamente especializado, centrado en cuestiones de energía e infraestructura. Es miembro de IRWA y miembro del Consejo de la Asociación de Derechos de Vía (ADDV) de México.
www.rdabogados.com.mx

EN BÚSQUEDA DEL CONOCIMIENTO

Realizar el programa de desarrollo profesional de IRWA en la ruta



POR ED OPSTEIN, SR/WA, R/W-NAC, R/W-RAC

Al reflexionar sobre los desafíos a los que nos enfrentamos como profesionales del derecho de vía, es posible que lo primero que se nos venga a la mente sean las experiencias con los propietarios de tierras. Estos pensamientos pueden estar seguidos de la política de tratar con las agencias gubernamentales, despejar cualquier usurpación y reubicar a las personas de la ruta del proyecto. Después de enseñar en otras partes del mundo, es reconfortante saber que estamos en sintonía con otras personas que realizan un trabajo similar en todo el mundo.

El Reino de Arabia Saudita se sienta sobre grandes reservas de petróleo y gas, y el país está dispuesto a seguir aprovechando esos recursos. En términos de sus principales prioridades, se están implementando planes extensos para nuevas inversiones en oleoductos y gasoductos, instalaciones relacionadas, tecnología y personal calificado. Los métodos de tasación y los títulos sobre tierras están tomando forma rápidamente, y los profesionales del derecho de vía se centran en el desarrollo de soluciones creativas para proporcionar asistencia para la reubicación de los ciudadanos afectados, a la vez que trabajan con las comisiones locales para obtener las aprobaciones.

Desafíos comparables

Después de haber dictado recientemente cuatro cursos en Arabia Saudita para la empresa petrolera Saudi Aramco, me enteré de que los desafíos a los que se enfrentan los profesionales del derecho de vía que trabajan en Dhahran son bastante similares a los que nos enfrentamos en Norteamérica. Ellos están obligados a obtener tasaciones de las tierras que se deben expropiar y luego negociar con los propietarios renuentes de tales propiedades privadas. Tratan a menudo con organismos que coinciden en muchos aspectos, con agendas y una política local en competencia. También se encuentran con especuladores de tierras que elevan los costos a un punto tal que algunos proyectos quedan archivados. Además, tienen la opción de utilizar la expropiación como último recurso.

Con algunas de las mayores instalaciones de producción de petróleo del mundo, la seguridad es uno de los valores fundamentales de Saudi Aramco. Se enfatiza una mentalidad que coloca a la seguridad primero tanto dentro como fuera del trabajo y en la comunidad en general a través de programas y campañas extensas de promoción de la seguridad. La compañía realiza iniciativas importantes de seguridad de manera continua, a fin de fortalecer su cultura de seguridad y de mejorar las prácticas de seguridad en todas sus operaciones.

A pesar de nuestras numerosas similitudes, también hay algunos aspectos del trabajo del derecho de vía en Medio Oriente que son diferentes o únicos. Por ejemplo, en lugar de lidiar con árboles o la usurpación de cobertizos de almacenamiento en el derecho de vía, los profesionales en Arabia Saudita podrían enfrentarse a una tribu de beduinos que ha establecido un campamento. En lugar de reubicar algunas casas o negocios, podrían necesitar reubicar pueblos enteros. Luego está el calor (que llega a 125° algunos meses). Además, si se necesita un permiso, considere obtener una orden superior del rey (no, no su jefe).

El camino a la certificación

Nuestros miembros saudíes son participantes activos de la carrera de generalista de IRWA, y muchos han obtenido las certificaciones de RWA y ARWP mientras trabajan hacia la designación de SR/WA. En los últimos dos años, el Magíster Instructor David Burgoyne, SR/WA, y Clyde Johnson, SR/WA, R/W-RAC, R/W-URAC, también viajaron a Dhahran para lanzar lo que se ha convertido en una valiosa relación con los profesionales del derecho de vía de allí, lo que derivó en la creación de un nuevo.

En 2015, David y yo fuimos contratados para dictar una serie de cursos para nuestros miembros de Saudi Aramco. David llegó una semana antes que yo para impartir los cursos 400, 403, 603 y 900. Yo continué con los cursos 304, 203, 701 y 700. Los participantes formularon preguntas interesantes y estaban dispuestos a ofrecer ideas y situaciones comparativas que eran aplicables a los temas cubiertos.

Me pareció que los participantes del curso tenían una educación superior y una gran astucia. La mayoría han asistido a universidades de los Estados Unidos o del Reino Unido. Cuentan con tecnología de avanzada, utilizan el idioma inglés para las comunicaciones de correo electrónico interno, saludan con gusto a la gente nueva y están ansiosos por aprender. Me quedé impresionado con los jóvenes y talentosos que son, sin mencionar lo agradable que es estar con ellos. Tienen la intención de hacer crecer su capítulo y tienen un gran potencial para un floreciente programa de Jóvenes Profesionales.



Disfrutando de la gastronomía local, desde la izquierda, Salim Al Alyani, ARWP, Majed Al Qahtani, RWA, Muad Al-Ghulaiga, RWA, Zeyad Al-Alyan, IRWA instructors David Burgoyne, SR/WA y Ed Opstein, SR/WA, Abdulhameed Medani, ARWP, Khalid Al Sharif, ARWP, y Mohammed Al Dossary, ARWP.

Esta misión trajo aparejados algunos desafíos interesantes y oportunidades maravillosas. Viajar sin parar durante 24 horas fue más agotador de lo que esperaba. Sin embargo, descubrir platos llenos de sabor en un restaurante local o ir de compras en el viejo "Souq" o mercado fueron placeres que no pude conseguir en ningún otro lugar. Me sorprendió encontrar el complejo de Saudi Aramco dentro de una ciudad de estilo occidental con zonas residenciales, una bolera, un campo de golf, una biblioteca, parques, supermercados y, por suerte, la toma de corriente eléctrica clásica de los EE. UU.

En general, fue una experiencia fascinante y me sentí privilegiado de hacer nuevos amigos mientras promovía la misión de IRWA. A través de nuestro programa de desarrollo profesional internacional, IRWA comparte conocimientos y las mejores prácticas al crear relaciones de valor. Me siento honrado de ser parte de esta iniciativa esencial con la comunidad mundial del derecho de vía. Si continuamos con estos esfuerzos, todos se beneficiarán. ★



Ed se desempeñó como Jefe de Derecho de Vía y Administrador de Derecho de Vía para agencias gubernamentales, antes de unirse a Universal Field

Services, Inc., donde fue nombrado Vicepresidente Sénior hasta su retiro en diciembre de 2015. Ed disfruta enseñando en todo el país y ahora en el mundo.



Lograr un acuerdo viable

Un nuevo organismo de derecho público facilita el proceso de expropiación en Sudáfrica.

POR ERNEST GRUNEWALD

En 2014, el Gobierno de Sudáfrica dio un paso audaz cuando creó la Oficina del Tasador General (OVG). La OVG fue establecida como un organismo oficial independiente para garantizar que el mercado de la tierra sirva a los mayores intereses del pueblo sudafricano. Creemos que es un paso positivo, y el gobierno debe ser elogiado.

En el pasado, el Consejo para Tasadores era responsable de tratar todos los asuntos relacionados con la tasación. Pero muchos cuestionaron su eficacia, sobre todo en la prevención de prácticas que rayan en la connivencia, la corrupción, la negligencia y la manipulación de los precios. Debido a que el Consejo es una institución legislada de tasadores en Sudáfrica, muchos creyeron que era suficiente. Sin embargo, el gobierno no estaba convencido, por lo tanto, crearon la OVG.

Poner las cosas en perspectiva

En la Constitución de la República de Sudáfrica, la cláusula de propiedad establece que nadie puede ser privado de la propiedad, y que ninguna ley puede permitir la privación arbitraria de la propiedad. La propiedad puede ser expropiada solo en términos de la ley de aplicación general para un fin público o en interés público. Afirma, además, que la indemnización debe ser aplicable y que el monto de la indemnización, así como el tiempo y la forma de pago, deben ser justos y equitativos, lo que refleja un equilibrio entre el interés público y los intereses de los afectados teniendo en cuenta todas las circunstancias pertinentes. Esto incluye el uso actual de la propiedad, el historial de adquisición y el valor de mercado.

Para dar efecto en parte a estos requisitos constitucionales, la OVG se estableció a través de una Ley Parlamentaria, en la Ley de Tasaciones Inmobiliarias N.º 17 de 2014. La Ley prevé la creación, las funciones y las atribuciones de la OVG. También aborda las normas para la tasación de los bienes identificados por la reforma agraria, la adquisición o la disposición por parte del Estado y dispone las cuestiones relacionadas.

Satisfacer la demanda de energía

Como el único operador de transmisión de electricidad de Sudáfrica, Eskom Holdings State Owned Company Limited (Eskom) tiene la obligación de garantizar que la red de transmisión del país sea capaz de proporcionar la capacidad de nueva generación para suministrar el servicio en las áreas de demanda. Para lograr esto, Eskom ha creado un plan de desarrollo de la transmisión a largo plazo para 2016-2025.

Para los nuevos proyectos de transmisión, los usos típicos de la tierra serán el desarrollo agrícola, minero, tribal tradicional, desarrollado y potencial. Sin embargo, los productores independientes de energía, las compañías mineras, los desarrolladores y los operadores de telefonía móvil son algunas de las organizaciones privadas que utilizan métodos de adquisición que son diferentes de los utilizados por las compañías estatales. Aquí es donde la OVG tendrá que intervenir y ayudar.





En nuestra provincia oriental de Mpumalanga, las compañías mineras están comprando derechos de superficie a precios que están muy por encima de los valores de mercado. Esto es solo parte del problema global. En las provincias del norte y noroeste, hay reservas ecológicas, naturales y de caza, donde los visitantes internacionales vienen a disfrutar de la selva africana o a cazar animales de trofeo. Los propietarios de tierras en estas reservas tienen, en algunas áreas, sobrecapitalizadas sus propiedades, con hoteles 5 estrellas con vistas al monte. Cualquier línea de transmisión en estas propiedades afectará la vista y creará así un ambiente industrial. Para evitar esto, los propietarios aumentan los precios de los derechos de vía de una manera que no puede justificarse. Esto también está ocurriendo en nuestras zonas costeras, donde los desarrolladores de centros vacacionales y otros destinos turísticos están demandando precios inflados para los derechos de vía.

Presión versus política

Los agentes de adquisición de Eskom no pueden aceptar automáticamente el valor de una tierra, porque una vez que se ha adquirido la tierra o el derecho, el agente de Eskom debe presentar la propuesta de adquisición a un Comité de Licitación de Tierras y Derechos de Eskom.

Este comité tendrá en cuenta la presentación y realizará una determinación en función de una política establecida de Indemnización de Eskom, que es similar a los métodos internacionales de tasación de tierras. Por lo tanto, los precios de tierras inflados o desviados no se aprobarán.

Aquí es donde nuestros agentes de Eskom se ponen a prueba, ya que intentan negociar un precio que sea lo más cercano posible a un importe aceptable para el propietario de la tierra. En muchos casos, estas negociaciones pueden tardar hasta 24 meses. Cuando los responsables del proyecto no pueden seguir adelante debido a estos retrasos, insisten en que nuestros agentes soliciten la expropiación. Ahora aquí es donde nuestros agentes se enfrentan a otro problema, ya que el procedimiento de expropiación no ha funcionado para Eskom en el pasado.

Para un proyecto, se intentó la expropiación con siete propietarios de tierras en nuestra provincia central donde, después de cuatro años, el proceso se estancó. Sin otra opción, tuvimos que intentar realizar negociaciones con los propietarios irrazonables de las tierras. Para que esto suceda, las tasaciones de las tierras tuvieron que ser ajustadas con el fin de llegar a un acuerdo aceptable. Este proceso ha resultado en un efecto dominó desafortunado.

Una solución viable

En un proyecto típico, estamos en condiciones de negociar exitosamente con el 95% de los propietarios de tierras. Para el 5% restante, la OVG puede ayudar a facilitar una expropiación oportuna. Con el fin de hacer que el trabajo del agente sea más factible, se prevé un enfoque de dos pasos.

Al intentar llegar a un acuerdo viable con los propietarios de las tierras que exigen precios inflados e irrazonables, el primer paso será obtener una tasación realizada por la OVG. La OVG efectuará una tasación mediante un tasador registrado con amplia experiencia en la tasación de propiedades, ya sea un miembro del personal de la OVG o un profesional privado que sea un tasador registrado. La tasación de la OVG será presentada al propietario, y se realizarán las negociaciones correspondientes para llegar a un acuerdo. Si el propietario sigue negándose, el agente de Eskom procederá al segundo paso: la expropiación.



En 2011, Ernest agradeció a las personas que asistieron a la Conferencia Anual de IRWA por la oportunidad de embarcarse en una misión compartida para beneficiar a los profesionales del derecho de vía en Sudáfrica.

Una vez completada la tasación de la OVG, no habrá necesidad de realizar otra tasación para el proceso de expropiación. Y con la ayuda del nuevo subcomité de la Comisión Presidencial de Coordinación de Infraestructura, se implementan procesos para asegurar que la expropiación se complete en el momento oportuno.

En los próximos años, Eskom se mantendrá enfocado en satisfacer la creciente demanda de electricidad del país. Con la creación de la Oficina del Tasador General, damos la bienvenida a la promesa que ofrece agilizar nuestro futuro desarrollo de infraestructura. 🌟

Ernest es Consultor Sénior de Derecho de Vía en Eskom Holdings Ltd. en Sudáfrica. Jugó un papel decisivo en el establecimiento de una relación con IRWA y la formación del Capítulo 83 de IRWA en Sudáfrica, donde se desempeñó como primer Presidente del Capítulo.



Cerrar la BRECHA

Abordar los objetivos en conflicto a los que enfrenta el desarrollo de infraestructura en Uganda

POR RICHARD MUNGATI

Para cualquier economía emergente, el transporte y la infraestructura energética son un importante motor de desarrollo económico. Uganda, un país pequeño en el este de África, ha experimentado un fuerte aumento en el desarrollo de infraestructura en la última década, tal como se evidencia en las mejoras viales, la extensión del servicio de energía a zonas rurales y el ferrocarril de vía estándar. Se planean nuevas centrales eléctricas, infraestructuras energéticas y ferrocarriles, y la industria del petróleo y del gas ya está preparada para la producción en 2017. Para los profesionales del derecho de vía, ¡esta es una muy buena noticia! Sin embargo, no todo está viento en popa.

Políticas y directrices en conflicto

En el corazón del desarrollo de infraestructura está la necesidad de tierras, lo que hace que la expropiación de tierras sea inevitable. Nuestro marco jurídico que rige la expropiación de tierras está consagrado en la Constitución de 1995 de la República de Uganda y la Ley de Tierras de 1998. Sin embargo, las mejores prácticas internacionales han formado brechas en este marco, que deben cerrarse. Por ejemplo, cuando un proyecto de carretera atraviesa una propiedad residencial, el marco local simplemente dispone el pago para reemplazar el edificio. Por el contrario, las mejores prácticas internacionales sobre el reasentamiento involuntario, como se indica en las normas de la política del Banco Mundial y las normas de desempeño de la Corporación Financiera Internacional, sugieren que la indemnización se realice mediante una vivienda de reasentamiento, en lugar de un pago en efectivo. También recomiendan que se preste asistencia adicional, como una asignación sujeta a ajustes, o, si el ingreso se genera a partir de la tierra, que se restauren los medios de subsistencia de los ocupantes.

Aunque no está previsto en la legislación, el Tasador Gubernamental Principal debe aprobar todos los informes de tasación para la expropiación de tierras. Así, mientras se realizan esfuerzos para cerrar las brechas en nuestra normativa, la entidad encargada de la aprobación es un funcionario público que también se encarga de ahorrar dinero para el gobierno. ¡Es evidente que estas dos tareas están en conflicto directo!

También nos enfrentamos a una legislación contradictoria en cuanto a la expropiación de tierras. Por ejemplo, las disposiciones de la Constitución sobre expropiación de tierras prevé el derecho de la persona a la propiedad. Esto se contradice con la Ley de Tierras de 1998, que le otorga al gobierno la facultad de utilizar la expropiación forzosa cuando las negociaciones fracasan. Y la madre de todos los problemas es la especulación realizada por el público en general.

Asimismo, para las economías como Uganda, no es posible analizar los desafíos sin que la corrupción asome su fea cabeza. He sido asignado recientemente a un comité para investigar las denuncias de corrupción y abuso por parte de la Autoridad Nacional de Carreteras de Uganda. Los hechos alegados lo dejarán preguntándose cómo un país pobre como el nuestro puede en efecto arreglárselas para realizar cualquier progreso en el desarrollo de infraestructura con todo el dinero perdido en el trabajo de mala calidad, la apropiación indebida y, sobre todo, la falta de castigo para los que infringen la ley. Por desgracia, parece que los profesionales del derecho de vía quedan atrapados en el medio.

Progresar

Hubo una época en la que el gobierno de Uganda no negociaba con los propietarios. Más bien, se mudaba simplemente y construía cualquier infraestructura que necesitara construir. De hecho, algunas leyes, como la Ley de Agua, todavía afirman que los terrenos necesarios para las tuberías de agua no serán indemnizados. Una situación familiar viene a la mente cuando una persona potencialmente afectada sin ningún desarrollo realizado en la tierra hace reclamos por los desarrollos que tiene

“Estamos seguros de que las reformas legislativas recorrerán un largo camino para lidiar con las lagunas...”

planificados para el sitio y, en consecuencia, alega pérdidas comerciales. Luego está el caso sin precedentes en la región petrolera del Albertina Graben, donde un hombre obtuvo títulos de propiedad para todo un pueblo, lo que es una especulación muy estratégica, ya que la mayoría de las plataformas de pozos se ubicaban en este pueblo.

Al igual que en otras economías emergentes, nuestros profesionales del derecho de vía no son tan diversos como en otros países. La práctica se materializa principalmente en el tasador, el sociólogo, el abogado y el ambientalista, quienes se enfrentan a una letanía de desafíos. Y aún tenemos aspectos del derecho de vía que se están desarrollando. Solo recientemente, tuve que desarrollar una metodología que detallara los parámetros de tasación de las alcantarillas y los canales de drenaje de las carreteras. Resulta que, anteriormente, los caminos se habían construido y drenado sin ninguna especificación en cuanto a la ubicación.

Una visión futura

Por lo tanto, puede preguntarse si la profesión del derecho de vía ha avanzado en Uganda. ¡La respuesta es sí! Hemos recorrido un largo camino, especialmente en el proceso de aprobación. En un momento, se requirió de seis meses o más para obtener la aprobación del Tasador Gubernamental Principal para que pudiéramos pagarles a las partes afectados. En la actualidad, estamos en condiciones de obtener la aprobación dentro de una semana.

Frente a los desafíos persistentes y emergentes, queremos poder mirar hacia atrás y decir: "Hemos recorrido un largo camino". Entonces, ¿cuál es nuestro plan para seguir adelante?

Por un lado, necesitamos de un esfuerzo concertado en este frente de todas las partes interesadas, en particular el gobierno y otros actores clave. Estamos seguros de que las reformas legislativas recorrerán un largo camino para lidiar con las lagunas, y ya estamos viendo algunos progresos en este frente. Fue un hito importante cuando la Corte Suprema se pronunció recientemente contra la posesión por parte del Gobierno de los bienes afectados por el proyecto antes de pagar por ellos, e indicó que los poderes para adquirir obligatoriamente las tierras contradicen el derecho constitucional de una persona a la propiedad.

También vemos la necesidad de avanzar la profesión del derecho de vía en nuestro país, y la forma más efectiva de hacerlo es crear un capítulo de IRWA en Uganda. Después de haber tenido la oportunidad de asistir a la Conferencia Internacional de Educación de IRWA de 2015 en San Diego, estoy convencido de que nuestra profesión local se beneficiaría mucho de lo que IRWA tiene para ofrecer. ★



Una vez completado, Uganda recibirá el 50% de su energía del proyecto hidroeléctrico Karuma, un megaproyecto estimado en \$65 millones.



Richard es Consultor de Tasación para Surveysis, una consultora de tasación de bienes raíces y propiedades de servicio completo en Uganda.

Invertir en infraestructura pública

Creciente demanda de energía y transporte en Canadá



POR SHARON N. SLAUENWHITE, SR/WA

A medida que los profesionales del derecho de vía en todo el mundo ayudan a crear y mantener infraestructura pública, las oportunidades y los desafíos relacionados en Canadá son tan vastos y variados como nuestra tierra y nuestra gente.

Aunque se considera uno de los países más grandes del mundo en términos de tamaño físico, Canadá no está densamente poblado. Más bien, es un país dominado por montañas, praderas, bosques, lagos, playas y ríos. Canadá es el hogar de 35 millones de personas y cuenta con 3.5 habitantes por kilómetro cuadrado. Para ponerlo en perspectiva, los Estados Unidos tiene 32.5 y China tiene 141.3.

Ampliar el sistema de transporte

Sin embargo, existen estudios en la actualidad que sugieren que la población canadiense se está urbanizando, debido en parte a que un sector demográfico en envejecimiento se está mudando a zonas urbanas donde el transporte público asegura la facilidad de traslado y donde los programas sociales, las oportunidades de recreación y el cuidado de la salud son más accesibles. El aumento de la densidad de población, inevitablemente, ejerce presión sobre la red de transporte urbano, y los tres niveles de gobierno de Canadá

—federal, provincial y municipal— están haciendo frente a este desafío mediante la inversión en sistemas de transporte en todo el país y su extensión.

Un ejemplo de esto puede encontrarse en la provincia de Ontario. En un esfuerzo por integrar el transporte por carretera y el transporte público, una agencia del gobierno provincial denominada Metrolinx creó un ambicioso plan de transporte a largo plazo que se está implementando en las mayores áreas de Toronto y Hamilton. El plan prestará el servicio a 30 municipios con una población que se espera que crezca de 6 millones a 8.6 millones para 2030. Los costos son significativos.

La fase inicial del plan de transporte regional se ha completado recientemente y representa una inversión de \$16,000 millones. La siguiente fase de los proyectos de capital se estima que costará \$34,000 millones.

Se necesitarán fuentes de ingresos exclusivas, así como estrategias de financiación creativas en todos los niveles de gobierno, con el fin de responder a los desafíos presentados por el crecimiento previsto de la población.

Megaproyectos hidroeléctricos

La facilidad de movilidad es parte de una fórmula que genera crecimiento y prosperidad para los canadienses, y, a medida que la población crece, también crece la necesidad de más electricidad. Canadá ocupa el tercer lugar en la generación mundial de energía hidroeléctrica, y la hidráulica se utiliza para generar el 63% de la electricidad de todo el país. No es de extrañar que los principales cuatro megaproyectos en el país este año sean todos proyectos energéticos que cuestan más de \$28,000 millones.

En la actualidad, el único proyecto de infraestructura pública canadiense más grande es un proyecto hidroeléctrico de \$8,300 millones llamado Proyecto de Energía Limpia del Sitio C. Se trata de una represa hidroeléctrica de tierra de gran escala en el Río de la Paz, en el noreste de Columbia Británica, el tercero de su tipo en ese sistema fluvial. La entidad que propuso el proyecto, BC Hydro, estima que en los próximos 10 a 15 años, la demanda de electricidad en esa provincia crecerá hasta un 40%. Este proyecto ayudará a satisfacer la creciente demanda y a proporcionar energía renovable limpia y fiable durante más de 100 años.

Hay numerosos desafíos, especialmente si se tiene en cuenta que la propuesta es considerada controversial. Requerirá inundar, aproximadamente, 57,000 acres de tierra a lo largo de 83 kilómetros (51.5 millas) del Valle del Río de la Paz y ampliar el ancho del río dos o tres veces más su ancho actual. Se consideró el impacto en las comunidades, los grupos aborígenes, las tierras agrícolas, los peces y la vida silvestre, y se necesitó de un amplio proceso de consulta y evaluación de impacto ambiental para hacer frente dicho impacto. A pesar de los obstáculos, el plan fue aprobado en julio de 2015, y la finalización del proyecto está programada para 2024. Una vez que se encuentre en servicio, será el cuarto productor más grande de electricidad de la provincia.

Desafíos universales

Nuestros desafíos son universales: se deben satisfacer las necesidades públicas, y se necesitan soluciones creativas y colaborativas para hacer frente a esas demandas. La economía y el impacto global futuro de Canadá no prosperarán sin un sólido marco de infraestructura pública.



Durante una conferencia de prensa en 2015, el alcalde de West Kelowna, Doug Findlater, y la primera ministra de Columbia Británica, Christy Clark, son fotografiados con la Presidente y Directora Ejecutiva de B.C. Hydro, Jessica McDonald, quien afirmó: "Trabajaremos en estrecha colaboración con las Naciones Originarias de Canadá, el público y las partes interesadas, a fin de determinar la mejor opción de ruta para la comunidad, mientras ejecutamos el proyecto en forma eficiente y prudente".

“ Se necesitarán fuentes de ingresos exclusivas, así como estrategias de financiación creativas en todos los niveles de gobierno, con el fin de responder a los desafíos...”

La Cámara de Comercio de Canadá reflexionó sobre los muchos desafíos por delante y afirmó que "la infraestructura moderna y efectiva es un componente básico de una economía competitiva. La infraestructura pública, como carreteras, puentes, autopistas, sistemas hídricos y redes de electricidad, proporciona servicios esenciales para la competitividad económica, la sostenibilidad y la calidad de vida. Sin una inversión y un mantenimiento suficientes de la infraestructura pública, los países rápidamente se quedan atrás".

Los miembros de IRWA desempeñan un papel integral en la planificación y la ejecución de proyectos de infraestructura en todo Canadá. El proyecto BC Hydro Site y el plan de transporte regional creado por Metrolinx y el Ministerio de Transporte de Ontario son solo dos ejemplos de cómo nuestros miembros contribuyen al crecimiento y la mejora de la infraestructura pública.

Aún así, la demanda de energía continúa creciendo, y la infraestructura pública en Canadá está en necesidad de una constante actualización y ampliación. Los gobiernos federal, provincial y municipal, así como los líderes de la industria, se esfuerzan para hacer frente a estas demandas con recursos limitados y altas expectativas por parte del público. Los miembros de IRWA en los sectores público y privado están trabajando para ayudar a la economía canadiense a crecer, mientras presta servicios esenciales. Principalmente, los profesionales del derecho de vía permanecemos enfocados en mantener y mejorar la calidad de vida de todos los canadienses. ★



Sharon es Supervisora de Carreteras y Derechos de Vía en el Ministerio de Transporte, Infraestructura y Energía de la Isla del Príncipe Eduardo. Ha trabajado en el campo del derecho real durante 25 años,

tanto en el sector público como en el privado. Se desempeña como Presidenta de IRWA de la Región 8 y Directora en el Directorio de la Fundación Canadiense de Educación sobre el Derecho de Vía.



LEY DE BIENES INMUEBLES EN AUSTRALIA

En un camino pavimentado con resistencia, una propuesta de cambio aboga por un nuevo sistema de titularidad.

POR ALAN HARTLEY

El estado de Australia Meridional fue fundado originalmente en función de un modelo colonial basado en la creencia de que las colonias australianas existentes sufrían de la concesión caótica de tierra libre. Sin el control de su propia política de tierras, la titularidad continuaría careciendo de garantía alguna. El dominio sobre la tierra fue fundamental para la vida económica desde un comienzo, y rápidamente emergieron disputas sobre la titularidad de la tierra.

Explorar nuevo territorio

El sistema de titularidad en Australia Meridional es inusual, en el sentido de que se remonta a un individuo en particular: sir Robert Richard Torrens. Tengo una conexión interesante con Torrens, dado que vivo en Adelaida, Australia Meridional, a solo cinco millas de la antigua casa del heraldo creador del Sistema de Titularidad Torrens. Como profesional del campo inmobiliario durante más de 40 años, he estado al tanto y, en silencio, orgulloso de que Robert Richard Torrens decidió apoyar firmemente y, con posterioridad, vivir y trabajar en Adelaida en un momento crucial de su temprana historia. Los principios que introdujo en relación con los títulos de dominio sobre las tierras a mediados de la década de 1800 han sido adoptados en toda Australia y en una serie de jurisdicciones de todo el mundo.

Torrens era el hijo de un padre fundador de la colonia de Australia Meridional, el coronel Robert Torrens, quien fue Presidente de la Asociación de Australia Meridional y a quien se le acreditó la fundación de la colonia, la gestión de la venta de tierras y la emigración. El anciano Robert Torrens había promovido activamente la emigración, sobre todo de Irlanda a Australia. Nacido él mismo en Irlanda, el joven Robert Torrens se unió a su padre en Australia Meridional en 1840 a los 26 años. Su educación y capacitación comercial formaron una sólida base para su nombramiento como Administrador de Aduanas de Australia Meridional. En una colonia de tan solo cuatro años de antigüedad, esto exigiría una perspectiva muy práctica.

Torrens era un orador hábil: hablaba con fluidez y era contundente. Se definió a sí mismo como un hombre de acción y era, con frecuencia, tanto controvertido como poco convencional. Tenía un amplio conocimiento de asuntos económicos y políticos e, independientemente de cualquier postura que adoptara, estaba preparado para mantenerla de la forma más tenaz. En 1852, fue nombrado Secretario General y Tesorero Colonial, donde supervisó el registro de escrituras en el marco de la Ley de Registro de Escrituras 1841. Fue en este campo que estaba destinado a abrir nuevos caminos.

Australia Meridional se convirtió en una colonia autónoma en 1856, con una constitución establecida y un Parlamento. Torrens fue elegido para integrar el Parlamento como miembro por la ciudad de Adelaida y formó parte del Gabinete como Tesorero. En 1858, le escribió al gobernador de Australia Meridional para comunicarle su intención de introducir una medida de reforma legislativa en materia de bienes inmuebles. En su nota, incluyó dos copias del proyecto que había preparado con la intención de presentarlo en la Asamblea Legislativa.

Un esfuerzo conjunto

Torrens ciertamente no trabajó solo en el proyecto de ley que presentó, y la opinión y el apoyo del Dr. Ulrich Hübbe, en particular, se consideraron indispensables. El Dr. Hübbe era doctor en derecho civil y canónico de la Universidad de Kiel, y había trabajado con el Servicio Judicial de Prusia antes de trasladarse a Australia Meridional en 1842 en busca de libertad. Su educación y capacidad para hablar once idiomas condujeron a la creación de una escuela y, finalmente, a su nombramiento como intérprete del Tribunal Supremo de Australia Meridional.

Cuando Torrens introdujo el proyecto de ley en junio de 1857, era evidente que el Dr. Hübbe lo ayudó mucho y le brindó muchos consejos sobre derechos reales al capacitarlo sobre las ventajas y las desventajas del sistema de titularidad que se había implementado en áreas de Alemania durante más de 600 años. En su libro, *Voice of Reason* (La voz de la razón), publicado en 1857, el Dr. Hübbe se refiere a Torrens como el autor de la Ley de Bienes Inmuebles. Este libro aborda en forma muy completa los diversos sistemas continentales de registros de tierras y reveló que el Dr. Hübbe realmente poseía una gran variedad de conocimientos. El propósito de su libro era convencer a las personas de Australia Meridional que los métodos antiguos no tenían lugar en la economía de un país joven, y que la oportunidad de adoptar el esquema simplista y sólido de la Ley de Bienes Inmuebles debía aprovecharse.

Debe de haber hecho una valiosa contribución a la lucha entre los profesionales del derecho, por una parte, y los colonos, los agentes de tierras y los hombres de negocios, por el otro, dado que los profesionales jurídicos de Australia Meridional estuvieron en contra del concepto de reforma de la titularidad desde un comienzo.

Asimismo, existen muy pocas dudas respecto de que los fundamentos del sistema, como Torrens mismo admitió, vinieron del método de negociar con derechos sobre buques. Torrens, posiblemente influenciado por varias otras sugerencias que se habían acumulado, concibió en líneas generales la aprobación de las leyes sobre envíos. Sabiendo que sus ideas de trabajo podrían haber sido un poco rudimentarias, confió en aquellos que ya estaban abiertamente en la lucha, entre ellos, el Dr. Hübbe y varios escritores de periódicos. Con estos hombres de su lado y con el apoyo de la prensa, surgió un proyecto de ley. Por lo tanto, no fue el verdadero autor del proyecto de ley, sino el autor de la idea que se presenta en tal proyecto. Aun así, está claro que su liderazgo en la promoción de cualquier asunto era tal que podría justificarse el uso de la palabra "autor".

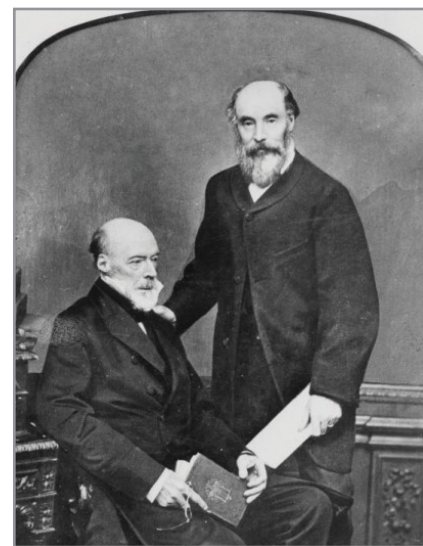
La controversia inevitable

Aunque el Gobierno de Australia Meridional no era patrocinador del proyecto de ley, los aliados de Torrens en la prensa habían avivado la opinión popular, y las personas estaban decididas a generar un cambio. Dado que la tierra era considerada la moneda principal de la Colonia, el público había sufrido durante mucho tiempo a causa de los efectos asociados a la incertidumbre en cuanto a la titularidad. Existen registros de casos donde los colonos tuvieron que gastar varias veces el valor de su propiedad solo para demostrar que era de ellos. Pero fue precisamente esta incertidumbre la que hizo ganar importantes ingresos a algunos partidos. No es de extrañar que Torrens se convirtiera en el enemigo jurado de los que se beneficiaban de los negocios y la incertidumbre.

Torrens fue reconocido como el campeón de los propietarios de bienes inmuebles, y este apoyo público le permitió seguir adelante, a pesar de la oposición feroz y poderosa. Para enero de 1858, se presentó una petición firmada por 2,700 personas al Consejo Legislativo, por la que se solicitaba la aprobación del proyecto de ley antes del final de la sesión. Los que firmaron la petición representaban a la mayoría de los propietarios de tierras y habían experimentado el proceso de forzar un cambio fundamental, por lo que era el momento. Con el tiempo, los partidarios se salieron con la suya, y se convirtió en ley. Los dueños de las propiedades pequeñas, en concreto, consideraban a Torrens un héroe, y eso condujo a la aclamación que finalmente recibió.

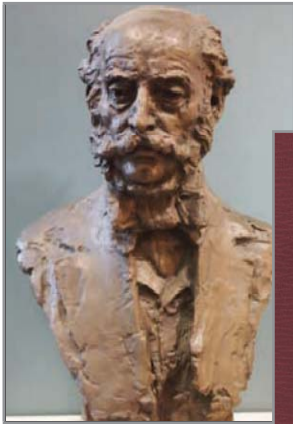
Después de que se aprobara la Ley de Bienes Inmuebles, se realizaron diversos comentarios, afirmando que la teoría detrás de la Ley y el lenguaje utilizado en ella no era nuevo, y a excepción de dos casos, se realizó de acuerdo con el informe de 1857 de los Comisionados Ingleses, cuya copia había sido recibida recientemente en Adelaida. Torrens no refutó estas acusaciones ni las similitudes y admitió que, si bien no era abogado, estudió los principios del derecho británico y continental cuando redactaba el proyecto de ley original y que consultó a muchos abogados durante todo el proceso. En su opinión, las similitudes eran inevitables y excusables.

El proyecto de ley, que se preparó apresuradamente, tenía la marca indeleble de un laico. Incluso en la comisión, se añadieron tantas cosas que muchos miembros se opusieron. Tanto es así que, al año siguiente, esta Ley de 1858 fue modificada en muchos aspectos, sobre todo porque el proyecto de ley inicial tenía más entusiasmo y presión política detrás que precisión jurídica. En relación con la modificación de 1859, el Gobernador se refirió a la "prisa evidente" con la que se había aprobado la Ley de 1858.

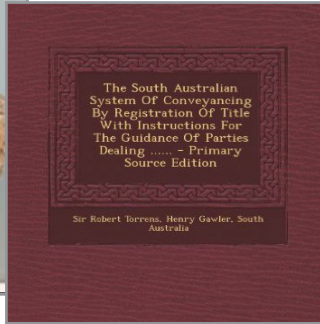


Sir Robert Richard Torrens (de pie), se convirtió en Primer Ministro y Funcionario de Registro General, y fue el creador de la Ley de Bienes Inmuebles en Australia Meridional, lo que dio lugar a la difusión del Sistema de Titularidad Torrens. Su padre, el coronel Robert Torrens (sentado), fue Comisionado de Colonización y alentó la inversión inmobiliaria en Australia Meridional.

Foto cortesía de la Biblioteca Estatal de Australia Meridional, B7557.



El escultor John Dowie erigió un busto de Robert Torrens en la Oficina de Títulos Inmobiliarios, en Adelaide.



En 1859, Torrens publicó el libro *The South Australian System of Conveyancing* (El Sistema de Meridional de Transmisión de Dominio), que aborda los males asociados a la ley general y cubre los principios de la nueva Ley.

Licencias para corredores inmobiliarios

A pesar de la modificación, cuando se aprobó la ley, muchos miembros de la profesión jurídica intentaron anular la medida. De hecho, se alega que algunos profesionales aconsejaron a sus clientes no negociar sobre tierras que se encuadraran dentro de la Ley.

En junio de 1858, Torrens recibió una carta del Secretario Principal de la Legislatura, en la que solicitaba a Torrens, una vez más, aceptar el cargo de Funcionario de Registro General para administrar la nueva ley que había creado. Felizmente aceptó y renunció a su escaño en el Parlamento. Todas las circunstancias que rodeaban la introducción del proyecto de ley, la aprobación de la Ley, la popularización de la medida, su administración en la cara de una oposición activa y circunstancias similares habrían disuadido a la mayoría de los hombres. Torrens, sin embargo, era mucho más fuerte y presentó una sugerencia para otorgar licencias a corredores inmobiliarios.

Sin lugar a dudas, Torrens debía de estar al tanto del camino tormentoso que tenía por delante. Después de haber probado la amarga oposición de los profesionales jurídicos, es posible que hubiera aceptado con gusto la oportunidad de terminar finalmente con cualquier resistencia. La idea, por supuesto, era permitir operar a un tipo de persona, una persona que estuviera sólidamente detrás de la reforma y que entrara en competencia con el espíritu de la profesión jurídica. El gobierno estatal accedió a esta sugerencia, y entonces en 1860, se confirió la facultad al Funcionario de Registro General de otorgar licencias a corredores inmobiliarios.

Aceptación final

La Ley de Bienes Inmuebles había llegado para quedarse, y, aunque había muchas preguntas por resolver, el principio general fue finalmente aceptado. Rápidamente, se difundió la noticia de que las transacciones relacionadas con las tierras eran baratas, simples y seguras, y, poco a poco, las personas comenzaron a reconocer al hombre que había sido responsable de esta bendición.

Torrens tenía una capacidad superior a la mayoría de las personas y, aunque la lucha en su propia colonia fue feroz y requería de visitas a centros de población, aún encontró tiempo para visitar otras colonias con el fin de promover su sistema de titularidad. Su influencia fue notable, y, en el transcurso de 16 años, el sistema fue adoptado por la totalidad de Australia y Nueva Zelanda. A partir de ahí, se extendió a muchas otras partes del mundo, entre ellas, diversas áreas dentro de los Estados Unidos.

En 1862, viajó al Reino Unido para dar una conferencia y abogar por la adopción de su sistema en toda Inglaterra, Escocia e Irlanda. Torrens rindió homenaje a las personas que lo habían ayudado. En particular, se refirió a la prensa y destacó lo valiosa que era la libertad de la que gozaban los ciudadanos para emitir su opinión a través del periódico. No dejó ninguna duda de que, sin la ayuda de la prensa, es muy probable que la Ley de Bienes Inmuebles no hubiese sobrevivido, dada la dura oposición a la que se enfrentó.

Mientras se encontraba en el Reino Unido, Torrens introdujo la Ley de Bienes Inmuebles a su país de nacimiento, Irlanda. En una reunión celebrada entre propietarios de tierras, banqueros y otros profesionales en 1864, se aprobó una resolución en la que se elogiaba a Torrens y se instaba al Gobierno a adoptar su sistema, y se aprobó la Ley.

Reconocimiento debido desde hace mucho tiempo

Más tarde ese mismo año, se realizaron peticiones firmadas por casi 14,000 personas a las dos Cámaras del Parlamento de Australia Meridional, por las que se solicitaba el reconocimiento de los servicios de Torrens. Recibió dos títulos de caballero británico por su trabajo en relación con la Ley de Registro de Títulos sobre Tierras y para la introducción de la Ley de Bienes Inmuebles.

En Australia Meridional, Torrens sigue siendo un nombre muy conocido entre la comunidad empresarial y profesional. Debido a su orientación temprana y su fuerte apoyo, es probable que la administración de la Ley de Bienes Inmuebles continúe siendo la más simple de todas las leyes de Australia. El espíritu de la ley se ha llevado a la práctica sin temor durante años. De principio a fin, el sistema es simple, y el proceso es considerado ampliamente como eficiente.

El nombre Torrens es venerado porque su sistema ha permitido que se presente un único e irrefutable Certificado de Titularidad en la Oficina de Títulos sobre Tierras, en tanto que el propietario conserva uno idéntico. Los métodos pueden haber cambiado y continúan evolucionando y adaptándose, pero el principio básico sigue siendo el mismo. Los métodos pueden haber cambiado y continúan evolucionando y adaptándose, pero el principio básico sigue siendo el mismo. El sistema de Titulación Torrens es una conmemoración perpetua a un hombre verdaderamente grande. 🌟

Un agradecimiento especial al personal del Departamento de Planificación, Transporte e Infraestructura de Australia Meridional por su valiosa ayuda en la obtención de información para este artículo.

Referencias

G A Jessup – ISO, LLB, AUA [Commonwealth] -South Australian Register General of Deeds (Registro General de Escrituras de Australia Meridional), 1942–1961.

“Torrens and the Real Property Act”(Torrens y la Ley de Bienes Inmuebles) - obra inédita en poder del Registro General del Departamento de Planificación, Transporte e Infraestructura de Australia Meridional. <http://Adelaidia.sa.gov.au>

Douglas J. Whalan, ‘Torrens, Sir Robert Richard (1814–1884)’, *Australian Dictionary of Biography* (Diccionario Australiano de Biografías), National Centre of Biography (Centro Nacional de Biografías), Australian National University (Universidad Nacional de Australia), 1976.

Adelaide Proformat <http://www.jaunay.com/torrens.html>



Alan es Administrador de Proyectos Especiales en el Departamento de Planificación, Transporte e Infraestructura de Australia Meridional. Durante más de 40 años, ha aplicado su formación en derecho comercial y arquitectura a actividades del derecho de vía asociadas con la adquisición, la administración y la disposición de bienes para proyectos de infraestructura estatales.




LOS PELIGROS DE LA RECABACIÓN DE PRUEBAS ELECTRÓNICAS

La protección de la información almacenada electrónicamente de su compañía

POR BETH MINEAR, ESQ.

En los últimos años, el panorama de la adquisición de derechos sobre tierras en los Estados Unidos se ha vuelto cada vez más polémico. En consecuencia, la probabilidad de que el trabajo de un proyecto pueda dar lugar a un litigio en alguna forma también ha incrementado. Esto puede implicar la defensa de un reclamo por daños a la propiedad o uso excesivo de los derechos adquiridos. O tal vez un cliente necesite ayuda con una acción de sentencia declarativa para definir los derechos existentes o para ejercer el derecho de expropiación por causa de utilidad pública, si lo hubiese.

En la era electrónica de la actualidad, cualquier tipo de comunicación puede estar sujeto a requisitos de recabación de pruebas previa a la etapa oral de un litigio (*discovery*). Ya sea que se trate de un correo electrónico al propietario de una tierra o de notas sobre un sistema electrónico de cartografía, su escritura debe realizarse con la expectativa de que pueda terminar en los tribunales. Para proteger mejor a su compañía y a sus clientes, el personal del derecho de vía debe seguir la mecánica de las comunicaciones cautelosas y hacerlo una competencia básica.

Recabación de pruebas electrónica

Los profesionales prudentes de la industria de los servicios están bien atendidos si comprenden los requisitos de la recabación de pruebas electrónica previa a la etapa oral (*e-discovery*), incluido lo que cubre y cómo cumplir con ella. La recabación de pruebas electrónica es un requisito de recabación de pruebas de los litigios para cualquier parte potencial, dispuesto por las Leyes Federales de Procedimiento Civil. Se requiere que las entidades implementen procedimientos tanto para la conservación como para la producción de información almacenada electrónicamente (ESI) en caso de un litigio real o una amenaza de litigio, y de una investigación regulatoria. La ESI incluye, entre otros,

los correos electrónicos, las entradas de calendario, las listas de contactos y tareas, los mensajes de texto de teléfonos inteligentes, los mensajes de correo de voz, los servidores, los discos rígidos, las memorias USB, las computadoras portátiles de las oficinas, los sitios de redes sociales y las computadoras personales si se trabaja en ellas, ya sea que se utilicen o no para acceder a la red de las oficinas.

Aunque originalmente era tan solo un mandato de los tribunales federales, desde 2013, más de 30 estados han adoptado protocolos de recabación de pruebas electrónica para mantener la uniformidad con los tribunales federales. Las sanciones por no proporcionar documentos durante la etapa de recabación de pruebas previa a la etapa oral del litigio o en respuesta a una investigación regulatoria pueden ser tanto civiles como penales y extenderse más allá de la organización (ya sea que se trate del empleador o de una compañía cliente), a los empleados mismos. Por lo tanto, las entidades deben contar con protocolos para proteger la información creada y almacenada en forma electrónica, y poder recuperarla cuando sea solicitada.



“...las entidades deben contar con protocolos para proteger la información creada y almacenada en forma electrónica...”

Mantenimiento de documentos

En caso de que se solicite la recabación de pruebas, la clave para poder producir la ESI es tener una política de mantenimiento de documentos establecida. La entidad comercial establece los plazos y las circunstancias en que se almacenará, conservará y destruirá la ESI si ya no es necesaria para el negocio y con el fin de mantener la disponibilidad de los registros inactivos en respuesta a un evento de recabación de pruebas electrónica. La política de mantenimiento debe tener un plazo mínimo durante el cual se deben mantener los registros generales y reconocer que los requisitos de mantenimiento por un período mayor se basan en las leyes, los estatutos y las reglamentaciones aplicables. La política de mantenimiento también debe restringir dónde se puede crear ESI, como requerir que los negocios de la compañía se realicen en el correo electrónico de la compañía, en lugar de en cuentas privadas, ya sea por parte de los empleadores o de compañías clientes.

¿Qué es una retención legal?

En caso de que se inicie un litigio o una acción regulatoria, o cuando se prevea en forma razonable, una compañía necesitará iniciar sus procedimientos de retención legal. Se trata de un evento que desencadena la implementación de la retención. Por ejemplo, cuando una compañía cliente comunica una oferta final al propietario de una tierra como último paso antes de la expropiación, también debe notificar al empleador, a los otros contratistas o a los empleados del agente de derecho de vía respecto de que se anticipa en forma razonable un litigio y emplear los procedimientos de retención legal. En muchos tribunales estatales, esto puede ocurrir durante los procedimientos del derecho de entrada. O puede ocurrir en caso de una notificación de violación potencial por parte de un organismo regulador que investigue un derrame o un escape ambiental. Cada uno de estos podría constituir un factor desencadenante de las retenciones legales. En el caso de la notificación mencionada, debe identificarse y mantenerse toda la información relacionada con el asunto de la acción potencial, más allá del período para su destrucción indicado en la política de mantenimiento, hasta que se comunique la liberación de la retención legal por escrito.

Comunicación con los clientes

Es posible que existan instancias donde una compañía del derecho de vía necesite iniciar la retención legal en su propio nombre, como en un litigio laboral iniciado o defendido por un empleador. Sin embargo, en la mayoría de los casos, es probable que las compañías contratadas reciban una notificación de retención legal del cliente o de los abogados de la compañía cliente, que estén involucrados en un litigio o una investigación regulatoria. Es importante reconocer las realidades y los requisitos cada vez más comunes de apoyo en litigios, en los proyectos del derecho de vía. En respuesta, es imperativo que los contratistas conversen desde un principio sobre los procedimientos de retención legal que el cliente pueda tener implementados. Esto incluye parámetros para la implementación y el acuerdo, preferentemente por escrito, de cómo se aplicará la retención legal. En el momento en que se presente un evento desencadenante, el acuerdo debe estipular que la compañía cliente proporcione una copia de la solicitud de recabación de pruebas, definir el alcance de la ESI que los contratistas necesitarán proteger (es decir, no eliminar) y producir una notificación inmediata cuando el litigio o la investigación regulatoria se haya completado y la retención legal se libere.

Sanciones por incumplimiento

Tal como se mencionó anteriormente, las sanciones por incumplimiento de la normativa de la recabación de pruebas electrónica pueden ser muy duras. No proteger la información sujeta a la recabación de pruebas contra la eliminación prematura después de un evento desencadenante no solo es penoso para el agente del derecho de vía y el empleador, sino que también existe un riesgo real de que la compañía cliente no conserve al contratista más allá del litigio, y sin duda no lo utilizará para futuros proyectos. Más allá de eso, las sanciones civiles por incumplimiento pueden llegar a decenas de miles de dólares por incidente, por cada dato de ESI que no se produzca cuando se solicite.

En algunos casos, los tribunales han fallado en contra de las compañías simplemente por no cumplir con la recabación de pruebas electrónica, incluso si los hechos y la ley favorecían un resultado diferente. Por último, también se han ordenado sanciones penales, incluido el encarcelamiento, contra funcionarios y empleados de compañías en caso de incumplimiento intencional.

Conclusión

Este artículo tiene por objeto generar un debate con los empleadores y los clientes acerca de los potenciales problemas con el público. También tiene la finalidad de alentar a más organizaciones a desarrollar planes y políticas formales específicamente para el cumplimiento de la recabación de pruebas electrónica. Con lo anterior en mente, los contratistas del derecho de vía que aún no cuenten con una política de mantenimiento o con planes detallados para implementar las retenciones legales y producir la ESI en caso de un evento desencadenante corren un mayor riesgo de sufrir consecuencias adversas de parte de las compañías clientes y los tribunales. Si una compañía no comprende la importancia de los protocolos de recabación de pruebas electrónica, finalmente, en el mejor de los casos, será incapaz de competir, y en el peor de los casos, será despedida de un proyecto y se enfrentará a sanciones penales o civiles.

En una industria competitiva, el tratamiento de las copias en papel y la ESI con la formalidad y la organización que merecen ayudará a asegurar que los proveedores de servicios de nuestro país puedan competir y, a la vez, proteger a sus compañías y a sus clientes en esta era tecnológica. ★

Contract Land Staff es una de las diez empresas miembro fundadoras de Right of Way Consultants Council, que apoya las mejores prácticas recomendadas en este artículo. Para obtener más información sobre la membresía o los recursos, visite www.rowcouncil.org.



Beth es Vicepresidenta y Estratega de Gestión de Proyectos para Contract Land Staff y tiene experiencia en proyectos de mejora de infraestructura de capital, financiación pública y cuestiones de expropiación por causa de utilidad pública.