

RIGHT OF WAY

REVISTA

La voz de la profesión del Derecho de Vía

UNA VISIONARIA ESTRATÉGICA

Traer el propósito al frente

Presidente Internacional de IRWA
Mary Anne Marr, SR/WA

SEPTIEMBRE/OCTUBRE
2016

IRWA

Entrevista con la Presidente Internacional de IRWA

Mary Anne Marr, SR/WA



Cuando se pasa algún tiempo con Mary Anne, se empieza a notar un tópico común. Ser "parte de algo más grande" es lo que originalmente la atrajo hacia una carrera profesional en bienes raíces de infraestructura. También es, según lo que cree, el mayor beneficio de ser miembro de IRWA. Más recientemente, Mary Anne se ha enfocado en el propósito más elevado de IRWA, que es brindar calidad de vida a las comunidades de todo el mundo a través del desarrollo de la infraestructura.

Acreditando el apoyo de su empleador a su crecimiento personal y profesional, Mary Anne se imagina un día en que más empleadores pedirán insistentemente a su personal que persigan papeles de liderazgo en la Asociación. Es sentido común. Después de todo, cuando los empleados reciben las herramientas, la capacitación y el apoyo que necesitan para desarrollarse como líderes, ¿no beneficia esto al empleador también?

POR BARBARA BILLITZER

¿Cómo se inició en el Derecho de Vía?

En realidad, fue una clase de IRWA que me condujo por este camino. Fue hace más de 20 años, y todavía recuerdo esa experiencia. En ese momento, estaba trabajando como tasadora de bienes raíces comerciales y no sabía mucho sobre IRWA. Debía ponerme al día en la tasación de derechos parciales, por lo que me inscribí para el curso de Tasación de Adquisiciones Parciales en Ann Arbor, Michigan. Fue impartido por David Burgoyne, SR/WA, y, realmente, le dio vida al tema. Estaba tan entusiasmada con lo que había aprendido que, cuando terminó la clase, sabía sin lugar a dudas que esto era lo que quería hacer. Poco después, me uní a IRWA y, luego dentro de un año, empecé a trabajar en Consumers Energy. ¡Esa sola clase cambió todo el curso de mi carrera!

Usted ha pasado gran parte de su tiempo como voluntaria en IRWA. ¿Qué le resulta más gratificante?

Ha habido muchas experiencias maravillosas. Una de mis favoritas es el Desayuno de Reconocimiento SR/WA que se celebra en la conferencia todos los años. A medida que observo una serie de nuevos miembros SR/WA caminando hacia el escenario para recibir sus certificados, me enorgullezco de sus logros académicos. Demuestra que cada uno está dedicado al aprendizaje y comprometido con el desarrollo profesional continuo. Y esto fortalece nuestra voz colectiva.

¿Qué la llevó a involucrarse en el liderazgo de IRWA?

Como la mayoría, me involucré por primera vez a nivel de Capítulo. Al ver todas las oportunidades increíbles para hacer una diferencia, sabía que esto era algo de lo que quería ser parte. En el camino, me encontré trabajando con algunas personas notables y siempre sentí que pertenecía. Unirme al Comité Internacional de Servicios Públicos Eléctricos fue una de las mejores decisiones que he tomado, ya que me mostró el tipo de impacto que nuestro trabajo tiene en la industria. Después de actuar en varias funciones del Capítulo, llegué a ser Presidente de la Región 5 y empecé a asistir a las reuniones del Consejo de Administración Internacional.

Fue entonces cuando comprendí verdaderamente el compromiso y la dedicación de nuestros líderes voluntarios. Realmente, nunca me imaginé actuando como Presidente de IRWA. Es algo que simplemente sucedió.

¿Cómo describiría los beneficios de dar algo a cambio a la profesión de cada uno?

Esto puede sonar como un cliché, pero dar algo a cambio me hace sentir completa. A lo largo de mi carrera, hubo tantas personas que me ayudaron compartiendo información y brindando asesoramiento y aliento. Dejaron impresiones duraderas, y creo que su apoyo me ha ayudado a ser una mejor persona y una líder más eficaz. Si puedo ayudar aunque sea a un miembro a aprender y a crecer, entonces, este impacto seguirá con ellos.

Como parte del IEC, ¿cuál ha sido su mayor desafío hasta la fecha?

Colectivamente, tenemos tanto que deseamos lograr. Pero, con relativamente poco tiempo para servir, aceptar la realidad de que no podemos hacer todo a la vez es difícil. Y, debido a que IRWA es una organización dinámica y nuestra industria está en constante cambio, ha sido un desafío priorizar. Sin embargo, enfocar nuestro tiempo y nuestra energía donde vemos el mayor impacto es fundamental para nuestro éxito. Así que, a pesar de que puede ser un equilibrio difícil, con el apoyo del personal del Consejo de Administración Internacional y de IRWA, podemos establecer las condiciones para nuestro futuro y realizar ajustes según sea necesario.

Como presidente, ¿cuáles son algunas de sus prioridades más inmediatas?

La educación siempre ha sido una prioridad, y me complace decir que ahora tenemos un camino claro hacia adelante con nuestras vías de acreditación específicas de la industria. Y la respuesta ha sido abrumadoramente positiva. El Programa de Desarrollo de Instructores CLIMB, lanzado por primera vez en enero, tuvo una respuesta tan favorable que ahora hemos programado otro para noviembre, de manera de satisfacer la demanda. Tengo la intención de apoyar más de estos esfuerzos

durante el próximo año, especialmente a medida que comencemos a promocionar nuestros nuevos productos de educación para las industrias clave.

Reforzar y cultivar nuestra asociación con el grupo de Jóvenes Profesionales de IRWA es otra de las prioridades. Esto significa que necesitamos desarrollar programas y crear oportunidades que sean relevantes para ellos. He aprendido que ellos no solo tienen una gran cantidad de energía y entusiasmo, sino que también aportan nuevas ideas a la mesa. No son tímidos a la hora de sugerir nuevas formas de mirar lo que hacemos. Es muy importante que nos involucremos por completo, apoyemos y realicemos planes para nuestra próxima generación de líderes.

Mirar estratégicamente la forma en que la Asociación está estructurada es otra iniciativa importante. Después de muchos debates con los miembros, llegamos a la conclusión de que, antes de emprender cualquier cambio estatutario importante, se necesita realizar un análisis en profundidad de la forma en que estamos estructurados. Esto nos obliga a mirar hacia el futuro, considerar un entorno global y permanecer abiertos a nuevas ideas.



En 2015, Consumers Energy fue galardonado como el Empleador del Año. Brad Krabel, SR/WA, y Mary Anne recibieron el premio del entonces presidente Lee Hamre, SR/WA.

" Si uno lo piensa, hemos mejorado la calidad de vida con cada proyecto proporcionado".



En el Congreso de Bienes Raíces de Infraestructura Global de IRWA, Mary Anne, junto con Jesús Rodríguez Dávalos del Capítulo 85 de México, con Soraya Pérez Munguía y Carlos Alberto De La Fuente Herrera del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), y el entonces vicepresidente internacional Jerry Colburn, SRWA.

Idear un plan integral que aborde por completo la estructura interna de la Asociación será un esfuerzo de varios años, así que, cuanto antes empecemos, antes podremos imaginar las posibilidades de lo que podemos llegar a ser.

¿Qué tipo de desafíos de la industria prevé para los próximos años?

Uno de los desafíos más grandes que observo es que somos una profesión en envejecimiento. Al igual que yo, muchos de nosotros hemos perfeccionado nuestras habilidades a través de años de experiencia. Creo que no tenemos el lujo de esperar 20 años para que la próxima generación de profesionales tenga su experiencia, por lo que necesitamos identificar nuevas formas de ayudarlos a acelerar su aprendizaje. ¡Estamos haciéndole frente a ese desafío!

Nuestra nueva carrera profesional centrada en la industria asegura un aprendizaje coherente de los fundamentos básicos del derecho de vía y, en combinación con los nuevos modelos de desarrollo de instructores y cursos, nos proporciona la flexibilidad y la agilidad necesarias para responder a las necesidades en constante cambio de nuestra profesión.

¿Ha experimentado alguna relación significativa con algún mentor?

Si bien nunca tuve un mentor "formal", siempre estuve rodeada de personas de las que podía aprender. Estas interacciones y relaciones han influido en mi forma de pensar, así que supongo que podría considerarlos mentores informales.

En 2000, tuve el privilegio de trabajar con un abogado de Consumers Energy llamado Dave Barth. Primero trabajamos juntos en un proyecto grande y complejo, y, desde entonces, me ha guiado en muchas otras transacciones. Al momento de escribir acuerdos, me pasaba literalmente horas en su oficina, y nos obsesionábamos con cada palabra. Para algunos, esto puede sonar como una tortura, pero, para mí, ¡fue pura alegría! Mirando hacia el pasado, recuerdo lo orgullosa que me sentí cuando Dave respondía a mis preguntas y decía: "Esa es una pregunta muy buena". Como él pensaba en voz alta en busca de la respuesta correcta, no podía dejar de aprender de él.

Dave siempre me recordaba que no asumiera nunca lo que la otra parte estaba pensando y que uno no debía negociar nunca contra uno mismo. Esas son las principales lecciones que aplico a diario. Cuando se retiró el año pasado, fue probablemente uno de los momentos más tristes para mí. Pero todo lo que me enseñó es ahora mío para compartir.

¿Qué llevó a su empleador a patrocinar el nuevo Curso 218: Adquisición de Proyectos de Transmisión Eléctrica?

Como empleador, Consumers Energy siempre ha invertido en sus empleados y reconocido la necesidad de oportunidades de aprendizaje permanente. Su decisión de patrocinar el Curso 218 en realidad se derivó del éxito que habíamos tenido patrocinando un piloto para el Curso 225, Ecología Social, el año anterior.



Mary Anne y Ron han sido inseparables desde que se conocieron en un proyecto inmobiliario de infraestructura en 2000.

Hemos reconocido la importancia de respaldar un nuevo curso de transmisión eléctrica y el beneficio directo para nuestros empleados. Hemos invitado a colegas de la industria de todo el país a participar. Al tener un aula llena de personas que trabajan en la industria eléctrica, tuvimos la oportunidad de analizar la experiencia piloto en conjunto y ofrecer nuestra opinión colectiva. Hemos aprendido mucho el uno del otro, y todos contribuimos a mejorar el contenido del curso. Las modificaciones del curso ahora incluyen el contenido de construcción eléctrica, y estamos seguros de que nuestro próximo piloto será aún mejor. Después del próximo piloto en Montana, tendremos una actualización sobre la implementación.

IRWA acaba de celebrar su primer Congreso de Bienes Raíces de Infraestructura Global. ¿Abrirá su éxito nuevas puertas para la expansión global?

¡Absolutamente! Nuestro Congreso Global demostró el valor sin precedentes que IRWA ofrece a nuestros miembros y asociados. A pesar de que podemos vivir en diferentes países y hablar idiomas distintos, nuestros problemas de infraestructura son muy similares. Tenemos mucho en común. Actualmente, estamos observando una enorme demanda de educación sobre el derecho de vía en Latinoamérica. De hecho, nuestro Capítulo en México nos ha invitado a realizar la sede del próximo Congreso Global en su país. Esto nos ayudará a llegar a un público más amplio y dará lugar a mayores oportunidades para impactar la vida de las personas de todas partes al compartir las mejores prácticas de infraestructura. A través de nuestra experiencia colectiva, nuestras mejores prácticas y nuestra red expansiva de miembros, IRWA se ha forjado una función excepcional como la única organización que puede facilitar estas oportunidades educativas.

¿Cómo describiría el propósito más elevado de IRWA?

Nuestro propósito más elevado es mejorar la calidad de vida de las personas a través del desarrollo de la infraestructura. Este es un concepto que se aplica a nivel local, nacional y global. Si uno lo piensa, hemos

mejorado la calidad de vida con cada proyecto proporcionado. En los países emergentes, lo hacemos al unir a las personas con productos de primera necesidad, como el agua, la electricidad, las carreteras y los puentes. En los países más desarrollados, cumplimos con nuestro propósito más elevado mediante la creación y la reconstrucción de redes de infraestructura que reducen los costos para los consumidores, aportan nuevos suministros al mercado o simplemente mejoran la fiabilidad de los servicios actuales.

Como Asociación, IRWA respalda este propósito superior mediante la elevación de la ética, el aprendizaje y un estándar de excelencia dentro de la comunidad de bienes raíces de infraestructura global. Somos una comunidad diversa que representa a muchas industrias y disciplinas. Es a través del compromiso de IRWA con los programas educativos, el intercambio de conocimientos especializados y la adhesión a los más altos estándares éticos que se confiará siempre en nuestros miembros para garantizar el éxito de cualquier proyecto de infraestructura.

¿Qué impacto le gustaría ver a IRWA alcanzar en los próximos cinco años?

"Cinco años" suena como una eternidad, pero pasarán antes de darnos cuenta. Es mi esperanza que el valor percibido de la Asociación sea tan fuerte que nuestros empleadores, los organismos y las partes interesadas estén totalmente comprometidos y dispuestos a apoyar de manera activa las iniciativas de IRWA. Para lograr esto nos obligan a revisar continuamente nuestra propuesta de valor. Tenemos la capacidad de proporcionar a nuestros miembros un mayor acceso a la información, ayudando a desarrollar sus habilidades y proporcionando a sus empleadores un valor tangible. Mientras mejoramos continuamente nuestros productos, también debemos elevar nuestros debates más allá de los problemas de bienes raíces de infraestructura y demostrar que podemos abordar temas mayores de la industria y apoyar cambios positivos.

¿Qué le diría a un recién llegado a la industria sobre las oportunidades de carrera profesional?

Cada día es una oportunidad para aprender y crecer. Y las oportunidades vendrán de personas, proyectos y lugares que nunca hubieran imaginado. Ya sea en el trabajo o a través de IRWA, lo aliento a levantar la mano y ofrecerse como voluntario. Por experiencia, puedo asegurarle que sus compañeros desean que usted tenga éxito. Así que, independientemente de lo que sepa o de qué experiencias lleve a la mesa, no debe dejar que el miedo al fracaso lo detenga. Cualquier duda o pregunta que tenga, siempre habrá otro miembro cerca que lo apoyará.

¿Cuál diría que es el mayor beneficio de la membresía?

Para mí, se trata de ser parte de algo más grande. Cuando se piensa en la fuerza combinada de nuestros conocimientos, nuestra experiencia en la industria y nuestra pericia, representamos una voz poderosa. Y, debido a que estamos involucrados en proyectos de infraestructura de todo el mundo, esa voz está siendo escuchada en todo el mundo. Es especialmente gratificante ser parte de una organización que tiene la capacidad de influir y dar forma a las políticas, promover altos estándares éticos y apoyar la programación educativa. Como miembros de IRWA, somos parte de un grupo de profesionales que realmente ayudan a construir un mundo mejor... *juntos*. 🌟





Democracia geográfica

Un cambio de poder generalizado altera los resultados del proyecto

POR JAMES KENT Y KEVIN PREISTER

En la actualidad, las personas, ya sea que sean parte de una comunidad o de una organización, esperan participar de las decisiones que los afectan. Esto es especialmente cierto respecto de los proyectos de infraestructura. Para que los proyectos tengan éxito en la actualidad, los ciudadanos de una comunidad afectada deben involucrarse en el proceso desde las primeras etapas de la planificación hasta su implementación.

Crear una tormenta de fuego

Los grupos de oposición pueden formarse y generalizarse rápidamente cuando los proponentes del proyecto no se toman el tiempo para introducir y analizar el proyecto con las personas afectadas. Un buen ejemplo es el Proyecto de Gasoducto de la Costa Atlántica. Originalmente, fue llamado "Proyecto de Fiabilidad del Sureste", un nombre orgánico que reflejaba la región a la que serviría, a la vez que abordaba la preocupación local acerca de la fiabilidad de su suministro de gas.

Cambiar el nombre a "Gasoducto de la Costa Atlántica" debe haber parecido bastante inofensivo para los encargados de la toma de decisiones corporativas. Sin embargo, a nivel comunitario, estalló una tormenta de fuego que alimenta la sospecha de que el gas estaba, en realidad, destinado a los mercados internacionales. Para empeorar las cosas, se hizo un anuncio de que este gasoducto no reduciría necesariamente los precios del gas natural para los consumidores. Esto reforzó aún más la percepción de que, en efecto, el gas no era para la comunidad local. En menos de 90 días, hubo una reacción ciudadana generalizada y hostil a este proyecto.

El cambio de poder

La industria ha dependido históricamente de tres factores para la implementación del proyecto: la regulación favorable de las comisiones de servicios públicos estatales, la cooperación de los propietarios de las tierras y el uso de la expropiación por causa de utilidad pública. Durante demasiado tiempo, la estrategia de la industria se basó en frenar la oposición a los proyectos conforme a la regla de "la última persona que quede de pie", la cual se refiere simplemente a sobrevivir a la oposición mediante un proceso largo y desalentador de aprobación.

En los últimos años, sin embargo, ha surgido una tendencia global. Se denomina "democracia geográfica" y define cómo las personas se hacen cargo de lo que ocurre en su espacio físico y social. Se está produciendo un cambio de poder generalizado por el cual los ciudadanos son cada vez más conscientes de cómo un proyecto impacta en su entorno inmediato y desean más control sobre esos posibles impactos, con aliados gubernamentales o corporativos, o sin ellos. Dada la oportunidad, las personas están dispuestas a absorber el cambio, pero no desean ser sorprendidas y quieren ver cómo el proyecto beneficiará su calidad de vida.

Las comunidades han forzado un cambio fundamental a largo plazo, tanto a nivel nacional como internacional, en tanto que la industria se ha mantenido relativamente sin cambios en sus estrategias de desarrollo y aprobación. La respuesta de la industria ha sido la de tratar este cambio a una democracia geográfica como episódico (desaparecerá), en lugar de sistémico (el cambio es permanente). Esto no sirve bien a la industria.

Este cambio fue evidente en el proyecto Keystone XL y condujo a su desaparición. En retrospectiva, el desarrollador pudo haber subestimado el cambio de poder que estaba produciéndose a nivel comunitario y su importancia para el éxito del proyecto. Los años de interrupción causada por el proceso de aprobación fueron utilizados por grupos ideológicos bien organizados para entrenar "guerreros de gasoducto" con el fin de que llevaran adelante la lucha contra el gasoducto Keystone XL y, en última instancia, contra cualquier proyecto de gasoductos a nivel nacional. Mientras se estaba llevando a cabo esta actividad, TransCanada continuó luchando la batalla para su aprobación utilizando la regla de la "última persona que quede de pie" y perdió.

Abandonar lo antiguo

A pesar de la resistencia ciudadana cada vez más efectiva a los proyectos de derecho de vía y de infraestructura en general, la industria ha hecho poco por abordar este cambio de poder. En lugar de asociarse y colaborar con las distintas comunidades afectadas, la industria a menudo se mueve en la dirección equivocada, redoblando la apuesta para recurrir a los niveles más altos con el fin de llevar a cabo un proyecto.

A medida que la oposición ciudadana aumentó en los últimos años, también lo hizo la dependencia corporativa en las opciones legales y regulatorias.

Un ejemplo reciente involucra al Ministerio de Energía (DOE). En marzo de 2016, el DOE aprobó un proyecto de \$2.000 millones y de 700 millas, que cruza varios estados, con autoridad federal para anular las Comisiones de Servicios Públicos estatales. Las decisiones sobre los proyectos de energía han residido en las Comisiones de Servicios Públicos estatales durante generaciones. La reacción que esta decisión ha creado continuará creciendo e impactando en futuros proyectos de la misma manera que la batalla del Keystone XL, a menos que se lleve a cabo una intervención de riesgo social.

En un intento por apaciguar a las comunidades locales y a las autoridades estatales después de tomar la decisión, el DOE estableció diversas Protecciones Públicas. La primera indicaba lo siguiente: "El gobierno federal solo ejercerá la expropiación por causa de utilidad pública como último recurso". Esta afirmación, más que cualquier otra, fue el punto de ebullición para que se produjera una reacción de confrontación por parte de los propietarios de tierras en el corredor de 700 millas. Debido a que el DOE puso la expropiación por causa de utilidad pública en primer lugar, algunos ciudadanos malinterpretaron el anuncio y creyeron que la expropiación sería el enfoque principal utilizado para adquirir la tierra. Por supuesto, esto solo creó una percepción negativa entre los propietarios y sirvió para contaminar la mayoría, si no todas, de las negociaciones.

Un veterano del cambio

Durante los últimos 30 años, el Servicio Forestal de los EE. UU. ha sufrido un cambio de paradigma en la forma en que trabaja con sus comunidades locales. A finales de la década de 1970, los problemas de los ciudadanos salieron a la superficie respecto de la fumigación con herbicidas del Servicio Forestal, así como su inventario de áreas sin caminos.



Mediante la integración de un enfoque de colaboración basado en la comunidad, el Servicio Forestal de los EE. UU. pudo acortar el proceso de aprobación de proyectos de 15 años en más de un 80%.



... las personas están dispuestas a absorber el cambio, pero no desean ser sorprendidas y quieren ver cómo el proyecto beneficiará su calidad de vida.

En 1989, a medida que los problemas ganaban atención nacional, el organismo se encontraba en un punto muerto, sin poder implementar proyectos, a pesar de que tenía la autoridad legal para hacerlo. Si los proyectos efectivamente se implementaban, demoraban por lo general 15 años o más, dado que los grupos nacionales examinaban cada movimiento.

El Servicio Forestal se vio obligado a reestructurar su enfoque respecto de los proyectos y a desarrollar políticas que favorecieran la colaboración basada en la comunidad. También comenzó a experimentar con diferentes enfoques para comunicarse con los ciudadanos locales en un esfuerzo por resolver los problemas del proyecto. Premió a los empleados que se destacaron en esta área e incluso los calificó en cuanto a las habilidades de colaboración en sus evaluaciones de desempeño. Con el tiempo, los proyectos comenzaron a recibir el apoyo de las comunidades locales, lo que sirvió para proteger los proyectos de los grupos de oposición formales. En consecuencia, las líneas de tiempo de desarrollo de proyectos se redujeron típicamente de 15 años a un promedio de 2 a 3 años. Hoy, en el Servicio Forestal, el proceso es utilizado en forma rutinaria para llevar a cabo la participación ciudadana y está financiado como parte de la estructura formal de administración de proyectos.

Crear la estructura adecuada

La industria de infraestructura se enfrenta a una seria necesidad de cambios fundamentales en la forma en que realiza negocios. Mediante la integración de algunos de los siguientes enfoques, los líderes pueden tener un papel más proactivo para abordar el cambio estructural necesario.

- **Inducir la participación ciudadana desde un comienzo** en el proceso de diseño y ponerla en un pie de igualdad con la viabilidad de ingeniería.
- **Añadir profesionales del derecho de vía informados al equipo de diseño** desde una etapa temprana del proceso para que puedan brindar una perspectiva esencial sobre las comunidades locales antes de tomar cualquier decisión final.
- **Integrar los conceptos de la ecología social en el plan del proyecto.** Trabajando a través de redes informales, el personal de la compañía puede hacer frente a posibles problemas creados por este cambio de poder. Para facilitar esta tarea a nivel de toda la industria, IRWA ha abordado este cambio de poder mediante la creación del Curso 225, Ecología Social: Escuchar a la Comunidad, para sus miembros.
- **Asegurarse de que haya representantes capacitados en el campo.** La compañía responsable del proyecto necesita sus propios representantes capacitados para que actúen como la cara de la compañía, responsables del contacto directo con los ciudadanos y de coordinar las respuestas a los problemas. Su participación ayudará a eliminar las brechas de comunicación durante la identificación y la resolución de los problemas de los ciudadanos. Para que sea eficaz, se requiere acceso en tiempo real a los encargados de la toma de decisiones corporativas.

Cambiar las probabilidades

Se publicó un artículo titulado "Minimizar el riesgo no técnico" en la edición de julio/agosto de 2016 de la Right of Way Magazine. El autor, Shaun Tweed, afirmó: "Hasta un 70% de los principales proyectos de capital se están retrasando por meses, o incluso años, como consecuencia de factores de riesgo no técnicos".

Esta estadística se verá mejorada en gran medida cuando la atención de la industria se centre en el cambio estructural hacia la democracia geográfica que se ha producido en nuestra sociedad. 🔄



Jim es presidente de JKA Group y un destacado columnista de la Right of Way Magazine. Es codesarrollador del Curso 225 de IRWA, Ecología Social: Escuchar a la Comunidad. Visite www.jkagroup.com o envíe un correo electrónico a jkent@jkagroup.com



Kevin dirige el Centro para la Ecología Social y la Política Pública. Es codesarrollador del Curso 225 de IRWA, Ecología Social: Escuchar a la Comunidad. Visite www.csepp.org o envíe un correo electrónico kpreister@jkagroup.com.

El Catalizador Global

IRWA celebra el Congreso inaugural de Bienes Raíces de Infraestructura Global.

POR BARBARA BILLITZER

La expansión global de IRWA ha sido testigo de un crecimiento sin precedentes en los últimos años. La

Conferencia Anual ha atraído con éxito a profesionales de todo el mundo para explorar diversos temas educativos y experimentar oportunidades para establecer contactos valiosos.

Con miembros que actualmente abarcan 15 países, nuestros miembros internacionales tienen mucho en común, ya que comparten desafíos similares en la planificación y la ejecución de proyectos de infraestructura. Para facilitar un intercambio más profundo de las mejores prácticas a través de las fronteras, IRWA fue sede del Congreso inaugural de Bienes Raíces de Infraestructura Global en junio. Celebrado el día anterior a la Conferencia Anual en Nashville, Tennessee, el evento educativo contó con sesiones consecutivas presentadas por los socios mundiales de IRWA.

El evento fue iniciado por la presidente del Grupo de Relaciones Internacionales de IRWA, Lee Hamre, SR/WA, R/W-URAC, R/W-RAC. Después de una breve bienvenida por parte de la congresista de los EE. UU. de Tennessee, Marsha Blackburn, comenzaron las sesiones. Los temas se centraron en las nuevas oportunidades, así como algunos de los desafíos más apremiantes que enfrentan la planificación y el desarrollo de infraestructura. Algunos de los temas incluyeron la adquisición de derechos sobre la tierra en el Reino Unido, el proceso de planificación estratégica de proyectos de Sudáfrica, una actualización sobre la participación de IRWA en la Coalición Internacional de

Ética y el Programa Internacional de Instructores.

Compartir desafíos comunes

Del Instituto de Infraestructura Subterránea IKT de Alemania, el Dr. Sissis Kamarianakis habló sobre el abarrotado espacio subterráneo del país y las prácticas innovadoras que están probando junto con los municipios de agua y servicios públicos. Debido a que se comparte el derecho de vía subterráneo, el mayor desafío es determinar quién será responsable de su mantenimiento. Los cables eléctricos están utilizando ahora el espacio de alcantarillado y, por lo tanto, están sujetos a condiciones ambientales que deben ser controladas.

Jesús Rodríguez Dávalos, cuya firma Rodríguez Dávalos Abogados patrocinó el programa de almuerzo, abordó la Reforma Energética en México y los cambios en las leyes que han abierto oportunidades de inversión para los inversores privados. Las infusiones financieras han servido para apoyar la tecnología para el esquisto, así como para el almacenamiento y el transporte de petróleo. En 2014, se promulgaron más de 25 leyes, una de las cuales impone como requisito la realización de evaluaciones de impacto social para que un proyecto pueda comenzar.

Soraya Pérez Munguía, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales de México, habló sobre los proyectos de infraestructura federales desde el punto de vista de un economista.

Se estima que el 70% de todos los costos del proyecto están asociados con la adquisición de derechos de vía. Para los proyectos grandes, como el aeropuerto internacional de México, la necesidad de tierra es significativa. A fin de asegurar que los propietarios reciban el valor comercial actual, se utilizan tablas de valores de la tierra para establecer parámetros equitativos.

El Dr. Sisis Kamananakis de IKT (izquierda) con los asistentes



La congresista de los EE. UU. Marsha Blackburn y Lee Hamre, SR/WA



La presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), Soraya Pérez Menguarúa

De la Agencia de Desarrollo y Comercio de los EE. UU., Keith Eischeid, Director para América Latina y el Caribe, habló sobre el apoyo de la agencia a la planificación de proyectos de infraestructura internacionales. Trabajando exclusivamente en los mercados emergentes, sus principales proyectos se encuentran en las áreas de transporte, energía y telecomunicaciones. La agencia obtiene becas para estudios de viabilidad en los países con mayores necesidades, que van desde proyectos de electricidad hasta la construcción de aeropuertos. Hizo hincapié en cómo la financiación de estos proyectos internacionales beneficia a las compañías de alojamiento en América del Norte también.

Al cerrar, Lee felicitó a los asistentes por su participación activa. "Al fomentar estas relaciones, no solo mejoramos las prácticas de infraestructura en todo el mundo, sino que también reforzaremos la profesión del derecho de vía y la reputación de IRWA como proveedor de primer nivel de acreditación y educación en la industria", sostuvo Lee. 🌟



Meyric Lewis y Gordon MacNair, SR/WA



Colin Smith



Keith Eischeid de la Agencia de Comercio y Desarrollo de los EE. UU. (USTDA)



Jesús Rodríguez Dávalos



Miembros del Capítulo 85 de México con socios de organismos



Faith Roland, SR/WA y Roland Waniek de IKT

El expresidente del Capítulo 85, Carlos Sandoval Miranda



Desafíos de adquisición en los proyectos de diseño y construcción

Minimizar el daño a las partes privadas en las tomas involuntarias de bienes

POR MICHAEL F. YOSHIBA, ABOGADO.

Una tendencia cada vez más popular en la administración de proyectos públicos es utilizar Asociaciones Público-Privadas, también conocidas como P3. Este método fue desarrollado para cerrar la brecha entre las burocracias de los organismos y el diseño efectivo en función de los costos y la construcción de proyectos públicos. Como tal, muchos organismos públicos ya han aplicado con éxito conceptos de P3 en sus proyectos públicos. Con este método, se asigna a los contratistas la tarea de diseño y construcción de los proyectos, en tanto que los organismos públicos suelen manejar las adquisiciones de derechos de vía.

Hay varios tipos de acuerdos de P3 que varían en función de la magnitud de la participación del sector privado. Un acuerdo de este tipo es el de diseño-construcción, que es un método de entrega de proyecto que combina dos servicios generalmente independientes en un único contrato. Con el diseño-construcción, el constructor del diseño asume la responsabilidad de la mayor parte del trabajo de diseño y todas las actividades de construcción, en tanto que los propietarios conservan la responsabilidad de la financiación, las operaciones y el mantenimiento.

Surge un problema

Recientemente, un organismo público local de California decidió construir un proyecto de mejora de autopista con un contratista de tipo P3. El contratista recibió las características básicas de diseño conceptual para el proyecto, y se le asignó la responsabilidad de preparar los últimos detalles de diseño para la construcción del proyecto. Había una ventana relativamente estrecha para la finalización del proyecto, por lo que el proceso de adquisición se inició antes de que se finalizaran los diseños de construcción del proyecto. En consecuencia, el organismo utilizó un perfil más amplio del proyecto y adquirió más bienes de los que necesitaría en última instancia para la construcción. Esto proporcionaría una mayor flexibilidad de diseño para dar cabida a futuros cambios imprevistos de diseño derivados de las condiciones del campo y de los comentarios del público que surjan durante el proceso de revisión ambiental.

Sobre la base del perfil de diseño más amplio del contratista y el diseño del proyecto "aún no definitivo", el organismo comenzó las negociaciones para los

propietarios privados. La mayoría de los propietarios de las tierras aceptaron las ofertas de compra. Frente a unos pocos propietarios que no venderían de manera voluntaria sus bienes, el organismo procedió a obtener una resolución de necesidad que respalde la toma involuntaria de los bienes. Por supuesto, esto creó una serie de problemas.

Requisitos para la resolución

En California, los bienes adquiridos por un organismo público a través de una resolución de necesidad "deberán ser destinados únicamente al uso público indicado en la resolución". Los organismos públicos que no logran mantenerse dentro de la verborrea de uso público que se indica en la resolución corren el riesgo de tener que reiniciar el proceso legal. Asimismo, una toma involuntaria de un bien a través del ejercicio de la facultad de expropiación por causa de utilidad pública requiere que el proyecto propuesto sea "planificado o ubicado en la manera que sea más compatible con el mayor bien público y el menor daño a las partes privadas".

Debido a que las áreas de toma de bienes propuestas en la resolución se basaron en el perfil más amplio del proyecto, el mencionado requisito del "menor daño a las partes privadas" parece ser cuestionable. El organismo podría tener dificultades para demostrar que las áreas de los bienes objeto de expropiación son el "menor daño a las partes privadas" si no puede demostrar por qué esas áreas de bienes privados objeto de la toma son específicamente necesarias para el proyecto. En su resolución de necesidad, el organismo declaró: "El uso público del derecho real y los derechos de servidumbres de construcción temporales sobre el bien objeto de la adquisición es para [el proyecto de autopista]". Esta declaración no contiene ninguna mención específica de "por qué" se requerían los bienes objeto de la toma. La descripción del proyecto en la resolución de necesidad del organismo, posiblemente, no esté permitida por la ley, debido a su imprecisión y falta de especificación de las razones detrás de la adquisición de los bienes.

La toma más allá del alcance

En este proyecto, un propietario tenía motivos suficientes para oponerse al caso de expropiación por causa de utilidad pública del organismo y a la resolución de necesidad. Después de obtener la resolución contra el propietario de la tierra, el organismo hizo uso de las áreas de la toma parcial para construir el proyecto de autopista. Sin embargo, el organismo y el contratista de tipo P3 iniciaron un cambio de diseño del proyecto más adelante, que creó un área del bien en exceso, que había sido designada previamente como "necesaria" para el proyecto de autopista. El organismo (o el titular del permiso) procedió a construir una cartelera publicitaria comercial grande de dos caras dentro de la tierra ahora en exceso que había sido tomada en forma permanente del propietario de la tierra.

Parecía que había poca o ninguna correlación entre el uso público que se define en la resolución de necesidad y la cartelera comercial recién instalada. Más importante aún, no hubo ninguna mención de que el bien estaba siendo tomado para que se construyera una cartelera publicitaria.

Empeorando aún más la situación, esta cartelera se colocó en la misma zona para la cual el propietario de la tierra había solicitado previamente la aprobación de una entidad local para la colocación de una cartelera publicitaria similar. Y el organismo cometió otro error más al no haber identificado este bien como "excesivo" a sus necesidades del proyecto en la resolución de necesidad, tal como lo requiere la ley. El propietario de la tierra tiene argumentos viables para impugnarla.

La moraleja de la historia

Estos problemas únicos son producto de los proyectos de tipo P3 que utilizan el proceso de diseño-construcción. Anteriormente, los organismos públicos diseñaban y aprobaban el proyecto público y solo entonces buscaban ofertas para un contrato de construcción con el fin de que se construyera una vez finalizado el diseño del proyecto. El organismo público solo adquiría los derechos sobre los bienes específicamente identificados que resultaban necesarios para la construcción. La forma y si un tribunal decidirá o no en última instancia estas cuestiones en la causa del propietario de la tierra es incierto, pero siempre debe ejercerse un gran cuidado en la adquisición de bienes cuando se utiliza la facultad de expropiación por causa de utilidad pública. ☘



Michael es accionista en los departamentos de Expropiación por Causa de Utilidad Pública y Litigación del estudio jurídico de Los Angeles Richards, Watson & Gershon.

Al momento de elegir, elija
COATES.



En el sitio del proyecto, en una oficina de Coates, o al final del pasillo en la sede, el **Servicio de Campo de Coates** presta los servicios del derecho de vía que usted necesita, cuando usted los necesita.

coatesfs.com | 405.528.5676 | info@coatesfs.com

