

# RIGHT OF WAY MAGAZINE

La voz de la profesión del derecho de vía

## VULNERABLE A **ATAQUES**

VERDADERAS AMENAZAS A NUESTRA  
RED ENERGÉTICA

MARZO/ABRIL  
2016

**IRWA**



## Tomar las acciones correctas

Cuando las decisiones de infraestructura impactan la salud y el bienestar de nuestros

POR BRAD YARBROUGH

**Hace unos años, el cantante de música country Marshall Dane cantaba esta letra: “No soy un mal tipo, simplemente tomo algunas malas decisiones.” Esta es una verdad evidente. Buenas personas toman malas decisiones. Algunas más costosas que otras. Y, cuando una decisión pone en peligro la salud y el bienestar de otras personas, la ética de la cuestión se vuelve más crítica.**

Hace tiempo que el campo de la medicina ha reconocido su obligación de tomar buenas decisiones. Decisiones

éticas. Se enfrenta rutinariamente al problema de asignar recursos limitados a necesidades esenciales. Todo el concepto de triaje ejemplifica el dilema, ya que se racionan los tratamientos de acuerdo con la gravedad de la afección de cada uno cuando los recursos no son suficientes para que todos sean tratados de inmediato.

El sector de la atención médica ha capturado estas preocupaciones que suelen ser conflictivas en el término “bioética”. En ocasiones controversial, trata de políticas y prácticas, derechos humanos e intereses financieros, investigación necesaria y recursos limitados.

La importancia de la bioética en nuestra industria merece atención. Durante décadas ha habido una preocupación muy pública sobre el deterioro de la infraestructura de los Estados Unidos. Volvamos a 1984 cuando Marshall Kaplan publicó “Decisiones difíciles: Un informe sobre la brecha creciente entre las necesidades de infraestructura de Estados Unidos y nuestra capacidad de pagar por ellas.” En el informe, Kaplan expresaba: “...nuestra incapacidad de desarrollar una política de infraestructura coherente a largo plazo ha resultado en la rápida depreciación de los caminos del país y sus sistemas de agua y cloacas. No hemos sido unos inversores sensatos. La continuación de la ausencia de una política federal coherente de infraestructura resultará en una reducción significativa en la calidad de la vida en Estados Unidos y en la productividad de la sociedad estadounidense.”

Claramente los problemas de infraestructura afectan la salud y el bienestar de todos los estadounidenses. Algunos ejemplos servirán como evidencia de esto. El huracán Katrina impactó la costa del golfo en el 2005 y provocó más de 50 fallas en los diques y paredes de contención contra las inundaciones que protegían a Nueva Orleans. Diseñados y construidos por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE.UU., la responsabilidad de mantenimiento correspondía a los consejos locales de diques. El costo de la falla fue de alrededor de 1,000 muertes y cerca de \$80 mil millones en daños a la propiedad ocasionados a la histórica ciudad, 80 por ciento de la cual quedó sumergida bajo el agua. En 2007, el puente I-35W del río Mississippi colapsó en Minneapolis, lo que produjo la muerte de 13 personas y dejó 145 heridos. Podría decirse que esa catástrofe se podría haber prevenido si se hubieran detectado fallas de ingeniería mediante el mantenimiento adecuado. La incidencia de fallas mucho menos costosas es demasiado numerosa para mencionarla.

Por estos días, Flint, Michigan es noticia. Ha habido una falla desastrosa en la infraestructura que resultó en que su suministro de agua no sea apto para el consumo. El Fiscal General del Estado declaró: “La situación en Flint es una

tragedia humana en la que las familias tienen dificultades incluso con las cosas más básicas de la vida cotidiana.” Conocida como una ciudad económicamente pobre, su suministro de agua es transportado por tuberías antiguas, de las cuales se sabe que algunas contienen plomo. La decisión en 2014 de tomar agua —como una medida de ahorro de costos— del contaminado río Flint ha resultado en una crisis que implica a las autoridades locales, estatales y federales. ¿Malas personas? No necesariamente. Simplemente tuvieron que tomar algunas decisiones difíciles y tomaron la decisión incorrecta.

### La necesidad de infraética

Nunca antes ha existido la necesidad absoluta e indiscutible de un enfoque en la infraestructura. Como profesionales en derechos de vía, deberíamos estar cerca del epicentro de la discusión. Creo que nuestra industria debería introducir un nuevo término: “infraética”. Así como

la profesión médica se benefició de la creación del tema de la “bioética” para reforzar el enfoque en la ética, tal vez introducir un nuevo término podría tener un efecto similar con el tiempo. Al darle atención a la infraestructura de nuestra nación, tanto los sectores privados como públicos deben tomar decisiones difíciles, decisiones buenas y sí, decisiones éticas. Debemos enfocarnos en las acciones correctas y lograrlas de la forma correcta. Este debe ser nuestro compromiso mutuo incluso en medio de necesidades inmensas y recursos limitados.

Siempre he apreciado que el rol de nuestra industria satisface las necesidades de infraestructura de nuestra nación. Debemos hacerlo con una atención enfocada en los problemas éticos relacionados. Después de todo, los profesionales en derechos de vía deberían ser siempre defensores de hacer las cosas de la manera correcta. ✪



*Brad es el Propietario y Director Ejecutivo (CEO) de Pilgrim Land Services, una compañía que brinda servicios de derecho de vía en la Ciudad de Oklahoma. Con más de 35 años de experiencia en la industria del petróleo y del gas, tiene clientes en todo el país y una extensa red de agentes de tierra y otros agentes.*



# Frenar el síndrome NIMBY

Cinco consejos para prevenir que la oposición a proyectos se salga de control

POR JAMES KENT

**El síndrome “No en mi patio trasero” (Not In My Back Yard, NIMBY) suele creerse que es creado por una comunidad que se resiste o reacciona contra un nuevo proyecto. Sin embargo, los problemas de NIMBY no comienzan como eventos incontrolables que definitivamente detendrán proyectos. En cambio, emergen como resultado de la forma en que un proyecto es introducido por primera vez a aquellas personas que se verán afectados por él.**

La forma en que un proyecto es implementado en la comunidad determina si se desarrollará, mantendrá y crecerá el apoyo —o si será superado por la oposición. Al anunciar un nuevo proyecto, las compañías suelen comenzar con un comunicado de prensa o una reunión formal con la comunidad. Usar una de estas opciones como la primera comunicación garantiza dejar la puerta abierta para una reacción de NIMBY. La gente se sentirá amenazada si no se les ha dado la oportunidad de participar y controlar su propio entorno. Sin voz en el asunto o sin un mecanismo para manejar el cambio, su única vía de reparación es la resistencia.

Para evitar crear una reacción negativa inicial en el ciclo de vida de un proyecto, se necesita una forma diferente de interactuar con la comunidad. Un enfoque que ha

demostrado gran éxito se basa en utilizar redes informales y comunicaciones cara a cara cuando se propone por primera vez un proyecto. Al hablar de manera informal con las personas locales, los desarrolladores pueden informar a los ciudadanos sobre el proyecto de una manera que les permita discutir informalmente cualquier cuestión o preocupación. Al hacerlo, las personas afectadas por el proyecto podrán comprender sus beneficios e impactos, mucho antes de que se celebre una reunión formal o se emita un comunicado de prensa. Buscar lugares de reunión locales como mercados de agricultores, salones de belleza, cafeterías y restaurantes es una forma ideal de comenzar el proceso.

## Reducir el riesgo social

Los siguientes cinco consejos pueden ayudarlo a comprender los problemas

culturales locales y al mismo tiempo reducir el riesgo social y evitar que ocurra o se propague una reacción de NIMBY.

### 1 Usted es un extraño y al mismo tiempo una parte futura de la comunidad.

Aprenda sobre la comunidad antes de participar en reuniones o actividades formales. Estudie cómo opera una comunidad antes de entrometerse. ¿Hay alguna red informal reconocida como comunicador confiable o colaborador natural? ¿Se sabe que hay oportunistas? Cuánto más conozca a las personas, más chances tendrá de que su proyecto sea aceptado en la cultura.

### 2 La gente conoce mejor que nadie su propio entorno.

Esto significa que la gente ha aprendido a adaptarse al cambio a su propia manera. Al comprender cómo una comunidad percibe o maneja el cambio, podrá posicionar su proyecto según corresponda.

**3 Permita que los ciudadanos afectados tengan voz en el asunto.** ¿Qué es importante para la comunidad y cómo se encaja el proyecto en la cultura local? Si ayudamos a las personas a participar en el manejo de los potenciales cambios en su entorno, el proyecto puede ser absorbido por la estructura de la comunidad y todos se benefician.

**4 Las personas confían en la comunicación diaria y cara a cara.** Es esencial que haya una persona de la compañía a diario en la zona para interactuar rutinariamente con los ciudadanos, y así brindar predictibilidad y consistencia.

**5 Haga participar de forma directa a las personas afectadas.** Es probable que sus intereses sean amplios y que se relacionen con el bienestar de la comunidad en su totalidad. Depender de grupos formales o partes interesadas en la comprensión de los problemas de la comunidad es problemático. Sus intereses son limitados y se enfocan en sus propios objetivos.

Siguiendo estos consejos, las personas que potencialmente puedan protestar por NIMBY podrán formar parte de una relación de trabajo con el proyecto. De esa manera, cuando las personas ideológicas se presenten en la primera reunión —y siempre se presentan— estos ciudadanos comprometidos pueden actuar como una barrera ante cualquier ataque de intereses particulares o limitados.

**Generar buena voluntad**  
Las relaciones con la comunidad están ahora conectadas con el éxito de un proyecto. Por lo tanto, toda planificación de proyectos debe incluir una evaluación inicial de la comunidad y comunicaciones informales en persona. Conocer la cultura y sus influencias en el comportamiento les brinda a los líderes de la industria una forma efectiva de hacer que sus proyectos eviten los obstáculos y otras sorpresas que causan demoras o que directamente frenan proyectos. Por eso, únase a la comunidad en la etapa inicial del proceso y evite que el síndrome NIMBY se convierta en un problema que dañe al proyecto. 🌱



*Como Presidente de JKA Group, Jim es un ecologista social global y un defensor del uso de estrategias basadas en la cultura al introducir proyectos de infraestructura en las comunidades locales. Contacte [jkent@jkagroup.com](mailto:jkent@jkagroup.com).*



# LIMITE SU RESPONSABILIDAD

Una cláusula contractual puede ayudar a los tasadores a minimizar su exposición

POR PETER T. CHRISTENSEN, ABOGADO

**En un caso reciente en la Costa Oeste, un tasador general certificado fue demandado por negligencia profesional por un prestamista comercial. El prestamista había hecho un préstamo a corto plazo con elevadas tasas de interés a un inversor/desarrollador para la compra de una parcela grande de tierra que el prestatario planeaba subdividir y vender como ranchos pequeños.**

La propiedad fue tasada por aproximadamente \$5 millones en 2007 y el prestamista había prestado \$3.2 millones. Unos meses después del cierre, el proyecto del prestatario comenzó a perder fuerza debido a la crisis financiera y hacia principios del 2009, el prestatario incurrió en mora. En el año 2010, la propiedad se vendió en ejecución hipotecaria por \$1.8 millones, lo que dejó al prestamista con una deficiencia de más de \$1.5 en capital e intereses impagos.

En su demanda, el prestamista argumentaba que el tasador cometió un error grave cuando determinó incorrectamente la zonificación al informar que la tierra contaba con zonificación agrícola subdivisible cuando supuestamente tenía una zonificación agrícola/de preservación que impedía la subdivisión. El prestamista sostenía que la diferencia de zonificación hizo que la propiedad valiera menos millones de lo que se tasó y fue el motivo de la amplia deficiencia. Además, el prestamista argumentaba que originalmente no habría hecho el préstamo si el tasador hubiera informado correctamente la zonificación. La demanda del prestamista por daños de \$1.5 millones excedía significativamente el límite del seguro por Errores y Omisiones del tasador.

El tasador demandado se enfrentaba a una situación grave. De ser encontrado responsable de la totalidad de daños demandada por el prestamista, el tasador estaría expuesto a una sentencia que no solo agotaría su seguro sino también sus bienes personales. Afortunadamente, la litigación del caso no ocurrió como esperaba el prestamista y las partes llegaron a una conciliación por un porcentaje muy pequeño de los \$1.5 millones que había demandado primero.

¿Cómo se evitó la catastrófica pérdida? El tasador contaba con un acuerdo de contratación con una cláusula de limitación de responsabilidad civil que especificaba que la responsabilidad máxima del tasador no sería mayor al honorario de tasación recibido por la tarea —en este caso, \$7,500. Aunque la conciliación del caso no fue por dicho monto menor, el límite de responsabilidad fue una defensa suficiente para que el prestamista se vea forzado a llegar a un arreglo por mucho menos que su demanda inicial.

## Cláusulas de limitación de responsabilidad civil

En general, las cláusulas de limitación de responsabilidad civil son disposiciones contractuales utilizadas para limitar la responsabilidad de una parte en un contrato o transacción. La cláusula puede poner un límite a la responsabilidad de una parte o ser mutua. Aunque las empresas de tasación comerciales más grandes y también muchas de las pequeñas utilizan cláusulas de limitación de responsabilidad civil en sus términos de contratación, son más comunes en otros tipos de contratos profesionales —particularmente arquitectura, de acuerdo con las tradicionales guías contractuales del Instituto Estadounidense de Arquitectos.

Con respecto al uso de dichas cláusulas por parte de los tasadores, algunos no ven la necesidad mientras que otros se oponen a ellas, ya que creen que es poco profesional. He escuchado a algunos tasadores preguntar: “¿Por qué un tasador debería limitar su responsabilidad? Todos deberían ser responsables por sus errores.” Es fácil tomar esa posición cuando no ha sido demandado en un frívolo reclamo por negligencia profesional o incluso un reclamo no tan frívolo en donde un error honesto puede exponerlo a una responsabilidad personal de millones de dólares. En cualquier caso, la ley suele favorecer que las personas sean responsables legalmente por sus acciones incorrectas —por lo cual las cláusulas de limitación de responsabilidad civil en contratos profesionales son estrictamente interpretadas por los tribunales o en ocasiones son incluso inaplicables.

## Uso de un límite a la responsabilidad civil

Por otra parte, además del deseo de un tasador de salvar su propio pellejo en el caso de una demanda, hay consideraciones de políticas legítimas para los tasadores que buscan poner un límite a su responsabilidad civil. ¿Es justo que un tasador sirva como una protección financiera en transacciones multimillonarias? Los honorarios que cobran los tasadores suelen ser modestos en comparación con el valor de las propiedades y transacciones. Además, es el cliente el que puede recibir las mayores ganancias a nivel económico de una transacción, sea un préstamo en el que el prestamista obtiene honorarios e intereses o una transacción como por ejemplo la donación de una servidumbre de conservación por la cual el propietario solicita una deducción impositiva multimillonaria. Y los clientes de los tasadores —ya sean prestamistas o no— suelen estar en una mejor posición que el tasador para evaluar el riesgo general de una transacción en particular. Por ejemplo, el prestamista conoce el historial crediticio y habilidad de pago del prestatario y establece los términos y tasa de interés del préstamo acorde a ello. El prestamista también puede diversificar su riesgo en cientos o miles de transacciones de préstamos. El honorario de tasación, por otra parte, probablemente no es ajustado por el riesgo de una transacción y es casi seguro que no se basa en la anticipación de que un tasador puede ser requerido para actuar como garante financiero de una opinión respecto del valor.

Sin embargo, elegir usar límites de responsabilidad es una decisión comercial individual que se toma a la luz de la propia práctica del tasador y teniendo en cuenta si sus clientes se opondrán. Cuando asesoro jurídicamente a mis clientes, suelo considerar la noción que se tiene comúnmente de que las limitaciones de responsabilidad civil no son aplicables para ser irrelevantes. En la mayoría de los estados, eso no es así. Cuando los límites de responsabilidad están bien elaborados en consideración de las complejidades del estado individual, hay una gran probabilidad de que sean aplicadas.

Incluso cuando no son totalmente aplicadas, las cláusulas de limitación de responsabilidad civil pueden aún así disminuir la probabilidad de una demanda real o, al menos, reducir la gravedad de las demandas que sí se presentan. Algunas demandas son evitadas porque las partes leerán los términos de contratación y decidirán no tomar acciones legales luego de ver el límite de responsabilidad. En otras situaciones, cuando se ha presentado una demanda, el límite de responsabilidad tendrá que ser litigado y podría llevar a que el demandante resuelva el caso por menos de lo que de otra forma podría haber recuperado. Por lo tanto, mi consejo general a los

# “...las cláusulas de limitación de responsabilidad civil pueden aún así disminuir la probabilidad de una demanda real o, al menos, reducir la gravedad de las demandas que sí se presentan.”

clientes suele ser incluir una limitación de responsabilidad civil en los contratos a menos que hacerlo dañara la relación con el cliente desde el comienzo.

## Modelo de cláusula

Considere utilizar una cláusula de limitación de responsabilidad civil como la que se encuentra a continuación, pero únicamente después de discutirlo con su propio abogado:

**Limitación de responsabilidad civil mutua.** El Tasador y el Cliente acuerdan que la siguiente limitación de responsabilidad civil mutua es acordada en consideración de los honorarios que se cobrarán y la naturaleza de los servicios del Tasador en virtud de este Acuerdo. El Tasador y el Cliente acuerdan que, en la medida máxima permitida por la legislación aplicable, el agregado máximo de cada parte y su Personal y su responsabilidad conjunta hacia la otra parte por los reclamos y causas de acción en relación con este Acuerdo o hacia tasadores u otros servicios en virtud de este Acuerdo estarán limitados a [\$25,000] o al total de honorarios y costos cobrados por el Tasador por los servicios que son objeto del reclamo (o reclamos) o la causa (o causas) de acción, lo que sea mayor. Esta limitación de responsabilidad civil se extiende a todos los tipos de reclamos o causas de acción, ya sea por incumplimiento de contrato o acto ilícito, incluyendo, a modo enunciativo, reclamos/ causas de acción por negligencia, negligencia profesional o declaración errónea negligente por parte de cualquiera de las partes o su Personal, pero excluyendo reclamos/causas de acción por conductas intencionalmente fraudulentas, conducta criminal o lesión provocada intencionalmente. El Personal de cada parte serán terceros beneficiarios de esta limitación de responsabilidad civil. “Personal”, como se utiliza en este párrafo, significa el personal, empleados, contratistas, miembros, socios y accionistas de la parte correspondiente. El Tasador y el Cliente acuerdan que cada uno ha tenido la libertad de negociar términos diferentes a los establecidos arriba o contratar con otras partes.

Esta cláusula responde a varias cuestiones que suelen impedir la aplicación. Es mutua, lo que limita no solo la responsabilidad civil del tasador hacia el cliente sino también

la responsabilidad del cliente hacia el tasador. Esto no es considerado como una debilidad por la mayoría de las empresas de tasación porque el único daño común que los clientes pueden infligir es no pagarle al tasador. La cláusula también establece un límite de responsabilidad significativo y mayor que el honorario de tasación (a menos que el honorario exceda los \$25,000) para vencer argumentos legales de que el límite es irrazonablemente bajo o que el tasador no tiene riesgo de responsabilidad por su negligencia. La cláusula modelo también extiende claramente el límite a la negligencia del tasador, que es una cuestión que debe ser detallada en virtud de ciertas leyes estatales. Finalmente, la cláusula busca extender la protección del límite al “personal” de cada parte, porque, sí, ha habido casos en los que los tribunales determinaron que un límite de responsabilidad solo se aplicaba a la empresa y no a los profesionales individuales dentro de la empresa que no eran partes en el acuerdo o no eran mencionados específicamente. ☛

©2015 Reimpreso con el permiso del Instituto de Tasación, Chicago, Illinois. Todos los derechos reservados. Este artículo fue originalmente publicado en la edición del primer trimestre de 2015 de *Valuation Magazine*. (Nota: Este artículo no tiene la finalidad de ser un asesoramiento legal sobre el cual actuar, sino que busca fomentar las conversaciones con el profesional legal correspondiente.)



Peter es el Abogado General en LIA Administrators & Insurance, una empresa especializada en seguros de Errores y Omisiones y prevención de pérdidas de la profesión de tasación desde 1977. Visite [www.liability.com](http://www.liability.com) para más información.



# OJOS SOBRE EL TERRENO

Los profesionales en derechos de vías están bien posicionados para proteger información

POR BETH MINEAR, ABOGADA.

**En todo el mundo, las preocupaciones de seguridad nacional se encuentran en el centro de la mayoría de las consideraciones en casi todos los negocios. Se han acabado los días en los que podíamos observar un incidente o amenaza terrorista con la cómoda distancia de la televisión o un diario.**

La realidad es que las amenazas pueden suceder en cualquier parte y están siempre presentes. En respuesta a ello, el Departamento de Seguridad Nacional (DHS) de los Estados Unidos ha registrado una campaña que urge a los ciudadanos: “Si ven algo, digan algo”. La información se difunde a través de anuncios del servicio público o de una aplicación de un dispositivo smart, en aeropuertos y en el sitio web del DHS, así como también en otros lugares de mensajería.

Debido a la pura cobertura física por parte del sector de derecho de vía, no hay ninguna otra industria mejor posicionada para vigilar el terreno. Al trabajar en proyectos que abarcan desde las zonas rurales a las ciudades más pobladas en todo EE.UU., es probable que nuestros profesionales estén en una posición en la que puedan observar algo fuera de lo común, si ocurriese. Los buenos agentes son característicamente hábiles en la observación y análisis. Al reconocer las amenazas al público y a nuestra infraestructura crítica, y aprender a participar del marco de denuncias activas en efecto, podemos ayudar a las autoridades policiales en la identificación temprana de amenazas y en la respuesta a ellas.



### Donde se originan las amenazas

Algunas amenazas provienen de hackers y de aparentemente interminables cantidades de virus que bombardean las redes informáticas de los bancos, servicios públicos y entidades gubernamentales, en donde hay información sensible o privada que se puede ver comprometida o puede ser robada. La saga de Wikileaks expuso el entendimiento del gobierno de que también hay objetivos difíciles en los Estados Unidos que son vulnerables a ataques, especialmente las tuberías. En respuesta a ello, la Administración de Seguridad en el Transporte se encuentra monitoreando activamente potenciales ataques en el sector de tuberías.

De acuerdo con el Departamento de Seguridad Nacional, la actividad sospechosa puede incluir tanto objetos comunes como inusuales —desde paquetes a vehículos— que parecen estar fuera de lugar. Sin embargo, esto también incluye a personas que tienen un interés inusual en un edificio, bien o monumento, que excede el simple turismo o curiosidad, o personas que hacen una cantidad excesiva de preguntas detalladas sobre una instalación, área o proceso.

La realidad es que se ha vuelto mucho más probable que personas de nuestro propio país cometan actos de terrorismo en nuestro suelo. Ya han ocurrido muchos atentados contra el sector energético, incluyendo dispositivos explosivos en tuberías en Oklahoma y en sitios de pozos en Pennsylvania. Ya sean propietarios de tierras, ambientalistas, activistas en contra del fracking u otros, el terrorismo de origen local se ha vuelto una realidad e identificar a los autores es ahora uno de nuestros desafíos más grandes.

### Información de infraestructura crítica

En un proyecto típico, los profesionales en derechos de vías tienen acceso a mapas propietarios, planos de ingeniería y dibujos detallados que son fundamentales para identificar parcelas y evaluar rutas para el proyecto. Desde una perspectiva de seguridad nacional, estos datos pueden



Varias ciudades en los EE.UU. han implementado la campaña de servicio público del Departamento de Seguridad Nacional que urge a los ciudadanos a denunciar cualquier actividad sospechosa.

considerarse información de infraestructura crítica. Ya sea que se trate de planes para un tren de alta velocidad, reemplazo de torres de transmisión eléctrica o generación de energía, tuberías de gas natural, gas natural licuado o petróleo o para carreteras estatales o federales, nuestra industria tiene acceso a información crucial sobre los objetivos difíciles del país.

Tanto para entidades reguladas y no reguladas, presentar planos de ingeniería o construcción ante autoridades estatales y federales suele ser un requisito para obtener permisos ambientales y no ambientales. Para proteger la información de infraestructura crítica en virtud del equivalente de la Ley de Libertad de Información (FOIA) de la entidad, nuestros clientes deberían comprender claramente cómo enviar esta información y qué mecanismos deben implementarse, como por ejemplo una carta adjunta con reservas específicas.

Muchas compañías requieren un sello específico para identificar mapas y documentos a custodios gubernamentales para que puedan proteger legalmente la información y evitar que llegue al público. El entendimiento específico de la Ley de Información de Infraestructura Crítica de 2002 (Ley de Seguridad Nacional de 2002, Ley Pública 107-296) es útil y las compañías de derecho de vía prudentes deben entender y ser capaces de conversar con los clientes sobre sus protecciones. La Ley de Seguridad Nacional designa algunos de los recursos de la nación como infraestructura crítica y establece un programa para proteger dicha información de la difusión pública, ya sea mediante la FOIA o de otra forma.

### Supervisión regulatoria

Hay protecciones específicas para la presentación de modelos de proyectos a gran escala y planos de proyectos de ingeniería y/o construcción de los cuales la Comisión Federal Regulatoria (FERC) es la reguladora. Después de septiembre de 2001, la FERC actuó decisivamente accionando su poder federal. Un mes después de los ataques, la FERC emitió PL-02-1-000, una reglamentación por la cual la información que se considera información de infraestructura energética crítica (CEII) sería eliminada, y en el

futuro, dicha información no se haría pública. Conforme a las reglamentaciones de la FERC, CEII se define como “información específica de diseño detallado, de ingeniería o de vulnerabilidad sobre infraestructura crítica propuesta o existente.” Las emisiones subsiguientes han continuado definiendo y modificando las reglamentaciones sobre CEII, incluyendo la expectativa de que los propietarios de tierras puedan ver mapas validados de rutas de infraestructura que potencialmente crucen sus propiedades, pero con un manejo y envío adecuados, la fuerza de la respuesta original de la FERC ha soportado en gran medida los ataques de aquellos que buscaban debilitarla.



En 2013, atacantes cortaron las líneas subterráneas antes de disparar a los transformadores de una subestación en California, lo que generó daños de más de \$15 millones.

### Proceder con cuidado

Ya sea un profesional administrativo que es responsable de presentar planes detallados para acompañar los permisos o el administrador de proyectos que supervisa la capacitación y estándares de gestión de procesos en nombre de un cliente, cada profesional en derechos de vía debería comprender lo crítico que su rol puede ser para la seguridad de nuestra nación. En las reuniones iniciales del proyecto, todos deberían ser informados sobre la necesidad de proteger la información de infraestructura crítica y cómo hacerlo. Probablemente se le pida al empleador del agente que firme acuerdos de confidencialidad y/o no divulgación sobre lo mismo. Aunque la franqueza es uno de los

sellos distintivos de una buena compañía y equipo de derechos de vía, el entendimiento adicional de lo crítica y sensible que cierta información es ciertamente diferenciará a una compañía de otra.

Por lo tanto, en el caso de que un agente de derecho de vía vea algo fuera de lo común, sin importar que tan inofensivo, ¿a quién debería contárselo? El Departamento de Seguridad Nacional cuenta con representantes en las autoridades policiales locales y con oficinas estatales designadas a nivel nacional. Antes de comenzar a trabajar para un nuevo cliente o en una nueva jurisdicción, coordine con su empleador y la compañía del cliente con el fin de contar con el número designado para su ubicación para hacer una denuncia de actividad sospechosa. Al hacer la denuncia, esté preparado para detallar a quién o qué vio, cuándo lo vio, cuándo ocurrió, por qué sospechaba, así como también para brindar su información de contacto.

Con nuestros vastos números y abundante experiencia y alcance geográfico, los profesionales en derechos de vía pueden convertirse en importantes contribuidores para los intereses de nuestra nación. Ya sea como ojos y oídos en el terreno o como custodios de la información sobre nuestra infraestructura crítica, tenemos el deber de conocer, comprender y demostrar la disciplina y habilidades comunicacionales necesarias para proteger los recursos de nuestros clientes y al público en su totalidad. Si ve algo, diga algo. 🇺🇸

*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](http://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.*



# ABORDAR LA PARCELA MAS GRANDE

Uno de los problemas más desconcertantes a los que se enfrentan las tasaciones para expropiación en la actualidad

POR ORELL ANDERSON, MAI, JACK WILLIAMSON, PH.D. Y ALEXANDER WOHL

**El concepto de parcela más grande, tal como se entiende en la actualidad, deja mucho espacio para la interpretación, la confusión y el abuso. Debido a que es definido por los tribunales, este concepto no es estático, y nuestra comprensión de la parcela más grande continúa cambiando a medida que se inician nuevas causas ante los tribunales y se contratan tasadores para tasar las propiedades sujetas a expropiación. Sin embargo, por el momento, la figura de parcela más grande sigue siendo un elemento de las tasaciones para expropiación vagamente definido, a menudo mal entendido y, sin embargo, esencial, y la carga de la prueba recae con frecuencia en el tasador.**

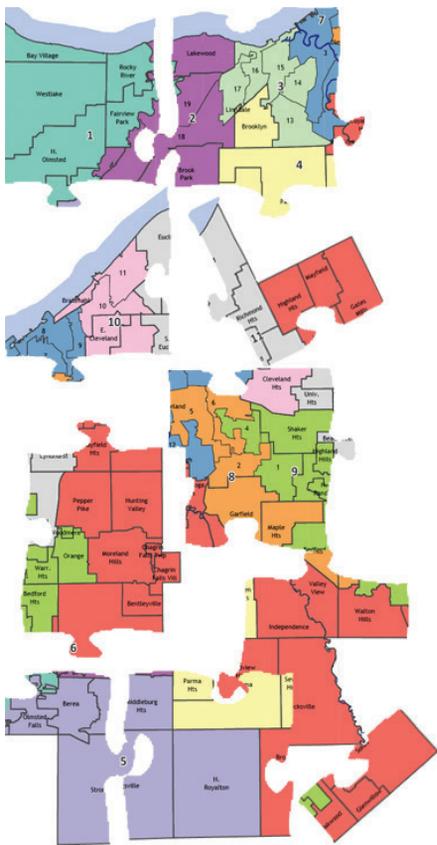
## Consulta de la bibliografía

Por tratarse de un concepto tan esencial, hay muy poca bibliografía académica o profesional que abarque la figura de parcela más grande y sus complejidades con mucho detalle, si la hubiese. The Dictionary of Real Estate Appraisal (Diccionario de tasación inmobiliaria) ofrece una definición útil de la parcela más grande, pero el término no está mencionado en The Appraisal of Real Estate (La tasación de bienes

inmuebles) del Instituto de Tasación y solo se encuentra brevemente definido en Principles of Right of Way (Principios del Derecho de Vía) de IRWA.

Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (Normas uniformes de tasación para la adquisición de tierras federales), o el “libro amarillo”, publicado por el Instituto de Tasación y el Ministerio de Justicia de los EE. UU., ofrece pautas útiles para determinar la parcela más grande. Sin embargo, se tratan de pautas prácticas para el tasador y no se adentran en los matices de mayor y mejor uso y la parcela más grande. En tanto que se han publicado artículos

sobre la parcela grande en la revista *Right of Way* y la revista *Valuation* del Instituto de Tasación, estos textos por lo general citan leyes estatales y federales, casos influyentes o el libro *Real Estate Valuation in Litigation* (Tasación inmobiliaria en litigios), de J.D. Eaton. Publicado en 1995, el trabajo de Eaton es, por mucho, la fuente más citada. Dedicó un capítulo de 26 páginas a la parcela más grande, por lo que se trata de la fuente académica más completa jamás publicada al respecto. Además de Eaton, solo hay algunos pocos artículos revisados por pares, que mencionan la parcela más grande, pero no analizan el concepto en detalle. El más citado con frecuencia es un artículo de Tony Sevelka, publicado en la revista *The Appraisal Journal* en 2003.



Si el análisis del mayor y mejor uso lleva a concluir que dos o más parcelas vacantes legalmente separadas deben ensamblarse, este ensamblado se convierte en la parcela más grande.

## Consideración de las condiciones

Consideración de las condiciones

La importancia de definir la parcela más grande es evidente si tenemos en cuenta las condiciones particulares de una tasación para expropiación. En un caso de expropiación, el tasador estima el valor de mercado para una transacción que no es de mercado con un vendedor no interesado. En una típica transacción inmueble, el valor de mercado es la cantidad que un comprador interesado pagaría a un vendedor interesado en condiciones de mercado abierto. El comprador valora la propiedad de alguna manera para su uso económico —para su desarrollo, como una residencia, como una inversión o por motivos personales—, y el precio refleja ese valor para el comprador. El mercado, por lo tanto, determina el mayor y mejor uso de la propiedad a través de las leyes de la oferta y la demanda.

Sin embargo, cuando un organismo gubernamental toma un bien inmueble mediante la figura de la expropiación por causa de utilidad pública, no hay vendedor interesado, no hay exposición al mercado, y la tierra tomada puede no ser una parcela autónoma que alguna vez se vendería en el mercado inmobiliario. El gobierno puede adquirir una franja de tierra con forma extraña para la ampliación de una carretera, una servidumbre para tuberías o un corredor de una línea de transmisión. Es probable que esta franja de tierra no se hubiese comercializado nunca en el mercado, por lo que, para determinar el valor de mercado, el tasador debe considerar la tierra tomada como parte de una parcela más grande. En un sentido, el tasador mira la propiedad a través de los ojos del mercado. En lugar de que el mercado determine el mayor y mejor uso de la propiedad, el tasador debe analizar el mayor y mejor uso utilizando datos del mercado. Este análisis requiere a menudo que la parte tomada sea parte de una parcela más grande. Si este mayor y

mejor uso de la parcela más grande está permitido desde el punto de vista legal, es físicamente posible, es viable en términos económicos y es productivo al máximo, entonces el valor de la tierra tomada es una función del valor de esta parcela más grande. Cuando el análisis del mayor y mejor uso lleva a concluir que dos o más parcelas vacantes legalmente separadas deben ensamblarse, entonces este ensamblado de parcelas se convierte en la parcela más grande.

Si el mayor y mejor uso de la propiedad requiere que esta sea parte de una parcela más grande, y si este mayor y mejor uso de la parcela más grande está permitido desde el punto de vista legal, es físicamente posible, es viable en términos económicos y es productivo al máximo, entonces el valor de la tierra tomada es una función del valor de esta parcela más grande.

## Las tres pruebas

La determinación de la parcela más grande guía el análisis del mayor y mejor uso, la consideración de daños y perjuicios por la separación y la selección de ventas comparables. Las diferentes opiniones en cuanto a la parcela más grande pueden dar lugar a opiniones de valor completamente distintas. Los tasadores utilizan tres pruebas para determinar la parcela más grande: unidad de titularidad, contigüidad y unidad de uso. La unidad de titularidad es una cuestión legal, en tanto que la contigüidad es una cuestión de ingeniería. Sin embargo, la unidad de uso, la más poderosa de las tres pruebas, es una cuestión económica.

En general, la unidad de titularidad requiere que la titularidad esté bajo el control de una única persona o entidad, y que la calidad de la titularidad sea la misma para todos los propietarios. En otras palabras, la calidad de la titularidad debe ser idéntica. ¿Qué sucede con un lote afectado, en parte, por un dominio absoluto y, en parte, por una locación? Los casos recientes han sido generosos al respecto, y se reconoce, por ejemplo, una parcela más grande compuesta

## “...constituye una sola parcela más grande si tiene un mayor y mejor uso común.”

de una servidumbre y un derecho de tenencia en virtud de una locación —si las dos parcelas independientes gozan de unidad en cuanto al mayor y mejor uso. En palabras de la publicación Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, la ley “parece un tanto inestable”. Eaton aconseja a los tasadores que soliciten asesoramiento cuando deban lidiar con múltiples parcelas que no tengan una titularidad idéntica, pero que tengan un uso integrado. El elemento clave es quién controla la propiedad, en lugar de las definiciones rígidas de dominio.

La prueba de la contigüidad simplemente requiere que las propiedades sean físicamente contiguas. Según la interpretación más rígida, la tierra no puede estar separada por otra parcela, río, carretera ni ninguna otra cosa. Sin embargo, esta es la prueba menos aplicada estrictamente de las tres y, por lo general, es pertinente en cuanto se refiere a la unidad de titularidad y la unidad de uso. Por ejemplo, si dos parcelas que gozan de unidad de uso están muy lejos una de otra, es más probable que el propietario pueda encontrar una propiedad adecuada de reemplazo cerca si una de las parcelas fuera expropiada.

La prueba de la unidad de uso es la condición más importante. En términos más estrictos, se requiere que se destine toda la propiedad a un uso común. Sin embargo, la ley en general solo requiere que la propiedad tenga un mayor y mejor uso integrado. En otras palabras, como señala Eaton, si efectivamente se destina o no la propiedad a un uso común en la fecha de tasación, constituye una sola parcela más grande si tiene un mayor y mejor uso común. Por lo tanto, un propietario puede recibir una indemnización por la pérdida de los ingresos futuros que la propiedad podría haber producido si no hubiera sido expropiada y puesta a su mayor y mejor uso. La propiedad ni siquiera debe estar dividida en zonas para este uso en la fecha de la tasación. Dicha tasación basada en el potencial uso futuro debe ser probada de manera contundente y puede ser desestimada si se considera demasiado especulativa.

### Reavivar la confusión

Cada una de estas pruebas deben considerarse con cuidado, y no todas

las pruebas deben darse en todos los casos. La contigüidad y la unidad de titularidad están dominadas por la unidad de uso. Debido a que la prueba de la unidad de uso es inseparable del análisis del mayor y mejor uso, la parcela más grande es una cuestión de hecho y no de derecho. El jurado o el juez de los hechos, no el tribunal, debe responder en última instancia a la pregunta de la parcela más grande.

En 1968, Thomas C. Stowe, SR/WA, un tasador independiente y perito que falleció el año pasado, escribió un artículo en la revista *Real Estate Appraiser*, donde hizo referencia a la determinación de la parcela más grande como “uno de los problemas más desconcertantes de la práctica de la tasación para expropiación”. Stowe analiza las tres pruebas, presenta escenarios que desafían nuestra comprensión de las pruebas y realiza más preguntas de las que responde. Tal como concluye: “¿Confundido? Eso espero. Dado que lo he confundido, le he hecho pensar y, quizá, lo he estimulado a considerar el problema en nuestra próxima tarea de tasación.”

Esto fue hace casi 50 años. Y no ha cambiado mucho desde entonces. ✪

### Referencias

Eaton, James D. *Real Estate Valuation in Litigation* (Tasación inmobiliaria en litigios), 2.ª edición, Appraisal Institute, 1995.

Sevelka, Tony. “Expropriation and Condemnation: The Larger Parcel” (Expropiación: La parcela más grande), *Appraisal Journal*, 2003.

Stowe, Thomas C. “The Question of Whole Property: A Comment” (La cuestión de la propiedad entera: Un comentario), *The Real Estate Appraiser*, 1968.



Orell es Presidente de *Strategic Property Analytics, Inc.*, y se especializa en economía de daños respecto de bienes inmuebles. Es Presidente del Subcomité sobre Daños Ambientales y Expropiación por Causa de Utilidad Pública del Colegio de Abogados de los Estados Unidos.



Jack es Presidente de *Almost Convex Economics LLC* y ha sido economista consultor durante más de 20 años. Se ha especializado en el análisis de daños, asuntos de disminución del valor de las propiedades y econometría.



Alexander es Analista de Investigación en *Strategic Property Analytics, Inc.*, una empresa de consultoría especializada en apoyo en litigios, tasación, estrategia y econometría. Antes de unirse a la empresa en 2015, asistió a *Princeton University* (Universidad de Princeton).

An hourglass with a metallic, reflective frame. The top bulb is filled with US dollar bills, and several bills are falling from the narrow neck into the bottom bulb. The background is white.

# APELAR UNA DECISIÓN DE REUBICACIÓN

Qué esperar y cómo prepararse

POR KINNON W. WILLIAMS, ABOGADO.

**Para los proyectos autorizados por el gobierno federal que involucren acciones de expropiación por causa de utilidad pública, los derechos de los propietarios al cobro de sus gastos de reubicación están claramente establecidos en la Ley Uniforme de Políticas de Adquisición Inmobiliaria y Asistencia para la Reubicación de 1970, y modificatorias. A nivel estatal y local, las reglamentaciones tienden a reflejar la Ley Uniforme, pero, a menudo, varían en detalles cruciales. El reembolso de los gastos de reubicación se gestiona en forma separada al proceso de expropiación por causa de utilidad pública. Cuando surgen controversias respecto de la asistencia para la reubicación, es de vital importancia comprender el proceso de apelación.**

¿Qué es una causa de apelación sobre reubicación? En términos simples, se trata de una apelación de una decisión administrativa, por lo general, en función de las recomendaciones formuladas por un agente de reubicación que trabaja para un organismo o una empresa de servicios públicos respecto del alcance de los beneficios otorgados a personas o empresas desplazadas por un proyecto de derecho de vía.

En los casos de apelación sobre reubicación, las disputas se centran con mayor frecuencia en la elegibilidad para los beneficios o el alcance de los beneficios previstos. Aunque, por lo general, se respeta en gran medida la determinación del organismo, la ley reconoce que puede haber desacuerdos legítimos respecto de áreas únicas de la elegibilidad para los beneficios o el grado en que los gastos para ciertos beneficios son razonables y necesarios. Esto hace que comprender la Ley Uniforme sea crucial para el proceso. La familiaridad con la Ley de Procedimiento Administrativo (APA) es también importante, ya que regula la forma en que los organismos administrativos federales proponen y establecen reglamentaciones, y prevé un proceso para la revisión de las decisiones de esos organismos. La Conferencia Nacional de Comisionados sobre Leyes Estatales Uniformes promulgó un Modelo de Ley de Procedimiento Administrativo Estatal similar, y la mayoría de los estados han adoptado, al menos en parte, alguna versión del Modelo de APA.

La decisión de conceder o denegar un recurso de apelación, en general, corresponderá a un examinador de audiencia o un panel de árbitros. Muy a menudo, un solo examinador presidirá una causa. Encargado de garantizar que las decisiones tomadas por los organismos y las empresas de servicios públicos sean consecuentes con la ley, el trabajo de un inspector de audiencia es proporcionar una revisión justa e imparcial de los hechos.

Los examinadores tienen plena autoridad sobre la audiencia, lo que incluye tomar juramentos generales, emitir citaciones, decidir cuestiones procedimentales, recibir pruebas, celebrar conferencias y, en última instancia, realizar la determinación final de qué beneficios se proporcionarán. De esta manera, los examinadores de la audiencia son similares a los jueces. Sin embargo, los examinadores no tienen la autoridad para cambiar la ley o hacerla. Tampoco tienen la facultad de ejercer “equity”, que permite a los jueces equilibrar la equidad y la dificultad en función del estado de derecho. Por lo tanto, independientemente de cuán comprensiva la persona o la empresa

desplazada pueda ser, sin los hechos ni la ley de su lado, no se le podrá conceder la reparación que busca. Del mismo modo, independientemente de cuán noble pueda ser el proyecto de un organismo, las decisiones de reubicación siempre deben cumplir con la ley.

### Comprender el proceso

Las audiencias de apelación de reubicación deben seguir un formato estructurado que refleje la gravedad de las cuestiones legales involucradas, así como las consecuencias económicas y sociales para las partes. En la mayoría de los casos, las fases principales del proceso incluyen la interposición de un recurso de apelación, una conferencia previa a la audiencia con un examinador, la etapa de recolección de pruebas previa a la etapa oral, la preparación de pruebas documentales y testigos, una audiencia ante un examinador o un panel y el pronunciamiento de la decisión del examinador. La preparación de su caso debe reflejar la misma estructura básica.

### Interponer un recurso de apelación

La primera cosa que se debe comprender es el procedimiento para interponer un recurso de apelación. La familiaridad con las normas de procedimiento de una jurisdicción es fundamental. Por ejemplo, ¿cuál es el plazo? En función de la jurisdicción, el reclamante puede tener 15 días o menos desde la fecha de la notificación definitiva de la decisión del organismo para realizar la interposición. ¿Quién debería recibir la apelación? ¿Se debe utilizar un formato específico? ¿Existen restricciones sobre la interposición electrónica? ¿Se debe pagar un arancel al momento de la interposición? Las jurisdicciones pueden rechazar las apelaciones que no se interpongan en forma adecuada. La mayoría de los organismos quieren que las personas reciban una audiencia justa y eviten disputas sobre el procesamiento de las apelaciones. Si el proceso no es claro, es en el mejor interés de todos que el administrador del organismo o un abogado aclaren las cosas. En todos los casos, menos en unos pocos, una causa de reubicación se limitará a las cuestiones específicas planteadas en la apelación escrita del reclamante. Al igual que con otros recursos de apelación administrativos, el fallo en una causa de beneficios de reubicación se basa estrictamente en la ley aplicable y en el expediente preparado en la audiencia. Es de vital importancia que el expediente esté completo, incluida toda la información pertinente necesaria para realizar el reclamo, así como una copia de la decisión apelada. La decisión del organismo es central para la apelación, por lo que es importante revisarla

cuidadosamente, junto con toda ley o código gubernamental relacionado.

### Conferencia previa a la audiencia

Después de la interposición del recurso de apelación, el siguiente paso es preparar una presentación previa a la audiencia, a menudo denominada por los abogados como informe del caso o memorando de ley. En esencia, un informe del caso es una declaración de posición que presenta el motivo por el cual se debe conceder o denegar un reclamo. A pesar de que este informe brinda a las partes la oportunidad de contar su historia y hacer que su caso cobre vida, también debe ser claro, conciso y específico. Por ejemplo, debe quedar claro si usted está pidiendo al examinador que revierta una decisión o una orden de pago de costos adicionales. Recuerde, usted desea que el examinador de la audiencia pueda conectar fácilmente los puntos. Una presentación bien organizada y sucinta de los hechos y del derecho pertinente a su postura es esencial.

**“... el trabajo del examinador de la audiencia es proporcionar una revisión justa e imparcial de los hechos.”**

En casos complejos o de alto valor, el examinador de la audiencia debe fijar una fecha para una conferencia previa a la audiencia y especificar las cuestiones que van a abordarse en ese momento. En la conferencia previa a la audiencia, el examinador de la audiencia se reunirá con las partes de la apelación e intentará aclarar las cuestiones, revisará los procedimientos y establecerá líneas de tiempo. Espere analizar qué cuestiones están sujetas a la apelación, el tiempo que las presentaciones probablemente tomen, la cantidad de testigos posibles, qué testificarán, si existe potencial de resolución, si se necesita programar visitas al sitio, y cómo y cuándo se emitirá una decisión.

**Recomendación:** Exponga los hechos, indique sus objeciones, cite la legislación pertinente y solicite respetuosamente la reparación que pretende en un lenguaje claro y convincente.



Conforme a la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, se puede brindar la oportunidad a ciertos testigos de prestar declaración a través de Skype, por teléfono o en una declaración personal previa a la etapa oral (deposition).

### Proceso de recabación de pruebas previa a la etapa oral

Las partes de la apelación de reubicación tienen derecho por lo general a solicitarse información y documentos entre sí. Normalmente este intercambio de documentos e información se lleva a cabo sin la intervención del examinador de la audiencia. La recabación de pruebas previa a la etapa oral es menos formal en el proceso de audiencia que en los procesos judiciales. Sin embargo, es importante tener en cuenta que si usted no divulga la información solicitada, el examinador de la audiencia podría prohibirle utilizar esa información o imponerle otras sanciones que podrían, efectivamente, obstaculizar su caso. Durante la recabación de pruebas previa a la etapa oral, intente llegar a un acuerdo con la parte contraria respecto de las listas de pruebas documentales que deban presentarse. En la mayor medida posible, centre su atención en la información pertinente a su caso. A menudo, se siente la tentación de presentar una lista de pruebas documentales que incluya todo lo de los registros del organismo. No caiga en esa trampa. Una montaña de papel puede hacer que todas las pruebas parezcan insignificantes y desvíen la atención del centro del caso. Además, intente llegar a un acuerdo con la parte contraria respecto de la cantidad de testigos que

serán llamados, la duración de sus testimonios, cuándo comparecerán y si deben estar físicamente presentes en la audiencia.

**Recomendación:** Sea proactivo. Trabaje con la parte contraria para lograr la mayor recabación de pruebas previa a la etapa oral posible de manera informal o mediante un acuerdo.

### Testigos pertinentes

Cuando confeccione una lista de testigos, céntrate en brindar al examinador de la audiencia la información fáctica útil para su caso. Los testigos periféricos que podrían proporcionar comentarios interesantes pueden hacer tanto mal como bien.

Es importante que los testigos también sepan qué esperar y qué se espera de ellos. El objetivo de un testigo es relacionar hechos pertinentes, ayudar a explicar pruebas documentales o proporcionar información respecto del motivo por el cual se tomaron decisiones específicas. Asegúrese de que cada testigo sea creíble, proporcione la información necesaria para su caso y esté cómodo testificando en la audiencia. Si sus testigos prestan declaración respecto de múltiples reclamos, asegúrese de que su testimonio sea organizado, de manera que siga la presentación de su caso.

Testificar bajo juramento, incluso en una audiencia administrativa, puede ser intimidante. Asegúrese de que sus testigos sepan que están ahí para proporcionar información objetiva en respuesta a preguntas, no para argumentar a favor de un resultado en particular. Ese es el trabajo de los defensores.

**Recomendación:** Esté al tanto de los requisitos exigidos a los organismos conforme a la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) respecto de los arreglos razonables necesarios para los testigos con discapacidades. Un ejemplo es la posibilidad de que los testigos declaren a través de Skype, por teléfono o en una declaración personal previa a la etapa oral (deposition).

Qué esperar en la audiencia  
Los recursos de apelación administrativos son similares a las audiencias judiciales, pero tienen por objeto ser menos formales y más rápidos que los litigios tradicionales. Las audiencias pueden llevarse a cabo en salas de conferencia, salones municipales u otros espacios de reunión. A pesar de que haya menos protocolos, las audiencias de apelación sobre reubicación son procesos legales que dan como resultado decisiones que tienen fuerza de ley y efectos legales. Todos los participantes de la apelación

deben mostrar respeto y el decoro durante el proceso de la audiencia.

A menudo, una audiencia comenzará con las palabras de apertura del examinador, quien indicará el objeto de la apelación. A continuación, por lo general, cada parte realiza una declaración de apertura, se presentan las pruebas, incluidas las pruebas documentales y los testimonios de los testigos, se formulan repreguntas y se realizan las declaraciones de cierre.

Un examinador experimentado establecerá un proceso eficiente y sencillo que defina con claridad las responsabilidades de los participantes y respete los derechos de todos los involucrados. El examinador alentará la realización de presentaciones breves pero completas, esperará respuestas directas a las preguntas y tendrá una tolerancia limitada para los participantes que comparezcan a la audiencia como si fuera un combate de lucha verbal.

**Recomendación:** No cometa el error, como hacen algunos, de subestimar la seriedad de la audiencia o los posibles resultados legales. Llegue a tiempo y esté preparado.

## La decisión

Los examinadores de audiencia pueden emitir su decisión de diferentes maneras. En un extremo del espectro, un examinador puede emitir una decisión sin ninguna explicación. El fallo, que tiene fuerza de ley, puede enunciarse en forma tan simple como: "A la entidad desplazada se le adjudican \$15,000". A pesar de que no son leyes, las reglamentaciones tienen fuerza de ley, ya que son adoptadas en virtud de la autoridad otorgada por las leyes, y, con frecuencia, incluyen sanciones por violaciones.

Más comúnmente, un examinador emitirá una "decisión razonada", que incluye una explicación de la decisión. Esto puede ser visto como un reflejo de la APA, ya que requiere que los organismos articulen una explicación satisfactoria de sus acciones, incluida una conexión racional entre los hechos encontrados y la elección realizada. Aunque la APA no hace referencia directamente a las apelaciones de reubicación, en general, se consulta en busca de orientación.

Con mucha menos frecuencia, un examinador de audiencia emitirá una "decisión motivada con conclusiones de hecho y conclusiones de derecho", similar a lo que puede hacer un juez. Esto

proporciona un contexto más grande y específico para la decisión. Si las partes de la causa de apelación sobre reubicación solicitan conclusiones de hecho y conclusiones de derecho, los examinadores de audiencia por lo general requieren a las partes que presenten propuestas de conclusiones para su revisión por parte del examinador. Esto añade un costo a los gastos de la apelación y, en general, no es necesario.

## Buscar la imparcialidad

Una audiencia de reubicación tiene por objeto ser un proceso imparcial de toma de decisiones. Sin embargo, la apariencia de imparcialidad no es un requisito legal estricto. De hecho, la elección de un examinador de audiencia corresponde a la autoridad que realiza la expropiación. A pesar de que el objetivo de la APA era evitar el abuso por parte de los organismos gubernamentales y garantizar una revisión justa e imparcial de sus normas y acciones, la ley no exigía la supervisión totalmente independiente. Esto ha contribuido a décadas de debate. En 1954, por ejemplo, un artículo de la revista *Indiana Law Journal* afirmaba: "La controversia actual en relación con el papel de la Comisión de Administración Pública en la administración del programa de examinadores de audiencia conforme a... la Ley de Procedimiento Administrativo señala lo que puede ser una debilidad inherente a esta Ley. Esta debilidad es el concepto de examinador de audiencia semiindependiente..."

En más de una ocasión, me he encontrado ante un examinador que era funcionario ejecutivo o empleado gerencial del organismo gubernamental. En esos casos, la autoridad que realizaba la expropiación argumentaba que dicho nombramiento era en el mejor interés de todas las partes, ya que reducía el costo total de la audiencia. Sin embargo, para los reclamantes, un examinador de audiencia proveniente de la autoridad que realizaba la expropiación difícilmente parecía imparcial. No importa cuán justo pueda ser el examinador, los reclamantes pueden sentir que el proceso está en su contra. Esto conduce a un aumento de la tensión entre las partes y puede resultar en un proceso innecesariamente contencioso y, en última instancia, costoso.

Para la autoridad que realiza la expropiación, la mejor práctica es contratar a un examinador de audiencia independiente, preferiblemente una

persona con amplia experiencia legal en la expropiación por causa de utilidad pública, la reubicación y las complejidades de la Ley Uniforme, ya que afecta tanto a las propiedades residenciales como a las comerciales. Las reglamentaciones de reubicación a menudo parecen crípticas incluso para abogados y jueces con experiencia en otras áreas. Es fácil (y comprensible) que las personas no familiarizadas con la ley de reubicación pasen por alto interpretaciones clave y matices sutiles de la Ley Uniforme.

En forma ideal, un examinador de audiencia debería tener experiencia en la adjudicación de disputas legales y, debido a que sus decisiones pueden ser impugnadas en un tribunal, debería tener un sólido conocimiento de lo que constituye una causal suficiente de apelación.

El temperamento también es importante. Aunque el resultado de una audiencia de apelación sobre reubicación tiene todo el peso de la ley, las personas (e incluso los organismos) a veces optan por representarse a sí mismos. Para muchas personas, puede ser la primera vez que participan en un proceso legal. Un examinador de audiencia debe estar cómodo trabajando con personas no iniciadas en la ley y ser hábil para comunicar cuestiones legales complejas en un lenguaje sencillo y sensible a las necesidades de las diversas poblaciones.

## Consideraciones finales

Antes de una audiencia de reubicación, es una buena idea dar un paso hacia atrás y darle una mirada objetiva al caso. Considere si la información, las pruebas documentales y los testigos que tiene la intención de presentar en la audiencia son, de hecho, pertinentes para su apelación. Recuerde: más no es necesariamente mejor. Esta apelación es un recurso administrativo que tiene por objeto ser un proceso expedito. Un examinador de audiencia no quedará impresionado con la cantidad por sobre la calidad. ☺



*Kinnon es un abogado que ejerce en las áreas del derecho de expropiación por causa de utilidad pública y ha actuado como árbitro y asesor legal respecto de las apelaciones sobre reubicación. Es uno de los socios de Inslee, Best, Doezie & Ryder, PS en Bellevue, Washington.*

# UNA MIRADA MÁS DE CERCA A LOS DAÑOS POR PROXIMIDAD

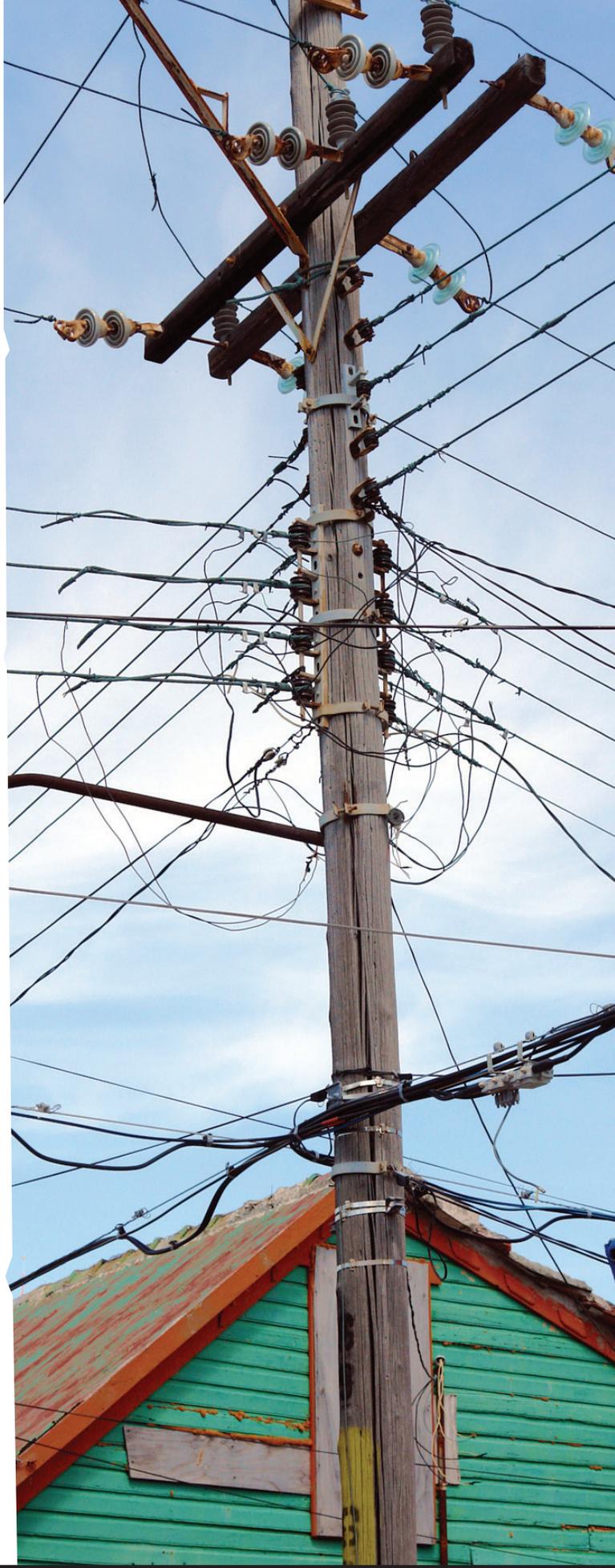
Cuando un punto porcentual puede representar millones de dólares, producir resultados creíbles es en el mejor interés de todos.

POR TED TATOS, TROY LUNT, SR/WA, MAI, Y MARK GLICK

**La cuestión de los posibles daños por proximidad surge con frecuencia en los proyectos del derecho de vía, sobre todo cuando se ven afectadas viviendas unifamiliares. Para la mayoría de las personas, sus hogares representan la inversión más grande que alguna vez realizarán. Por lo tanto, ya sea que un proyecto sea una tubería de petróleo, un corredor de transmisión eléctrica, un proyecto de transporte público o simplemente la ampliación de una carretera existente, las personas cuyas casas lindan o están próximas al proyecto se preocupan, con razón, por cómo se verá afectado el valor de sus hogares.**

Para cada proyecto de gran envergadura, es probable que los organismos del derecho de vía y los dueños de las propiedades gasten innumerables recursos en tasaciones que aborden en forma adecuada el nivel de daño por proximidad. Los organismos se enfrentan al pago de millones de dólares por presuntos daños, en tanto que los propietarios se lamentan por los daños por proximidad a los cuales creen que tienen derecho, pero por los cuales no son indemnizados. En consecuencia, se gastan millones de dólares cada año en litigar las diferencias de opinión.

Es comprensible por qué el proceso exaspera tanto a los profesionales del derecho de vía como a los propietarios por igual. Sin embargo, gran parte de la frustración es dirigida a la industria de la tasación, sobre todo porque hay estimaciones tremendamente dispares de daños por proximidad para la misma propiedad. Muchos en ambos lados se preguntan cómo es posible que dos tasadores aparentemente calificados lleguen a conclusiones de valor tan diferentes. Si bien algunos podrían recurrir a impugnar la competencia o la integridad de un tasador determinado y las motivaciones de su cliente, sería mejor si todos diéramos un paso



atrás y analizáramos el enfoque utilizado normalmente en la estimación de los daños por proximidad.

### Obtener una parte justa

Cuando un tasador es contratado para tasar una adquisición parcial, la principal tarea es determinar la tasación anterior y posterior, y los daños resultantes. La determinación del impacto por proximidad es en general relegada a una consideración secundaria. Por lo tanto, si el costo de la tasación es solo unos pocos miles de dólares por la totalidad del trabajo, es probable que una parte relativamente pequeña se asigne a la cuestión de daños.

En consecuencia, el alcance del trabajo práctico en el análisis de los impactos por proximidad es limitado, aun cuando los tasadores no están dispuestos a admitirlo. En consecuencia, es probable que la investigación primaria del tasador sobre los impactos por proximidad sea algún tipo de análisis de ventas comparativas que intente cuantificar los impactos por proximidad al considerar tan solo dos operaciones de venta. Por desgracia, gran parte de las amplias variaciones observadas en las estimaciones de daños por proximidad pueden atribuirse al hecho de que el análisis de ventas comparativas es, a lo sumo, un campo de minas para los tasadores bien intencionados, en tanto que, al mismo tiempo, sirve como una mina de oro para las personas inescrupulosas.

Dado que las estimaciones dispares de impacto por proximidad son a menudo el resultado de tareas típicas de tasación, la industria del derecho de vía debería considerar si existe un medio más fiable de analizar los daños por proximidad. También nos preguntamos si esta estimación debería ser parte de una tarea típica de tasación o si, por el contrario, requiere de un conjunto de habilidades específicas y, por lo tanto, debería ser contratada como una tarea separada.

En una tarea típica de tasación, se le pide al tasador que estime el impacto por proximidad para una propiedad específica. Para ello, los tasadores se basan en datos de variables sustitutivas, como ventas comparativas o estudios publicados. Por ejemplo, para estimar los daños por proximidad, si los hubiese, para una propiedad que se encuentra al lado de una línea de transmisión propuesta, un tasador usaría ventas comparativas o datos publicados para derivar un factor de daño, generalmente expresado como un porcentaje del valor. Sin embargo, ni

## “... se gastan millones de dólares cada año en litigar las diferencias de opinión.”

las ventas comparativas ni el estudio publicado son específicos de la propiedad objeto de la tasación. En lugar de ello, los datos de variables sustitutivas reflejan cómo la proximidad a los corredores eléctricos afectó los precios de otras propiedades. Luego, esta información es extrapolada a la propiedad en cuestión. La credibilidad de la estimación de los daños se basa enteramente en el grado de fiabilidad de estos datos de variables sustitutivas.

### Resistir el escrutinio

No es inusual que un tasador utilice ventas comparativas y estudios publicados que no indiquen ningún daño, en tanto que otro tasador podría utilizar ventas comparativas y estudios publicados que sugieran daños de un diez por ciento o más. Esta variación podría evitarse potencialmente si la cuestión de daños por proximidad no se abordara solo como parte de otra tarea de tasación, sino que fuera una tarea independiente.

El alcance de dicha tarea debería ser analizar los impactos por proximidad utilizando datos y metodologías que resistan el escrutinio no solo por tasadores, sino también por expertos en campos relacionados, como la estadística y la economía, algo que las ventas comparativas y la mayoría de los estudios publicados sobre los impactos por proximidad no hacen. En tanto que los costos de un estudio de este tipo, obviamente, serían mucho mayores que los de una tasación típica, ofrecería mejores resultados para el proyecto cuando se deba equilibrar la necesidad de tratar de manera justa a los propietarios y la necesidad de asignar con prudencia los fondos del organismo o la compañía.

Al reconocer la falta de fiabilidad y, a menudo, las grandes incoherencias del statu quo, algunas entidades del derecho de vía han encargado estudios más amplios. Y, si bien algunos de estos estudios han sido publicados, la mayoría

de ellos solo se refiere a los impactos por proximidad de los corredores de transmisión eléctrica. En general, estos estudios han reflejado impactos sobre el valor que están poco relacionados con las características de los corredores, como el ancho, la tensión, la ubicación en la propiedad y los derechos asociados sobre la propiedad. Si bien la variación parece modesta, una subestimación o sobreestimación de los daños por solo unos pocos puntos porcentuales podría fácilmente traducirse en millones de dólares al año, ya sean asignados a los propietarios o retenidos de estos.

Con impactos económicos significativos tanto para las entidades del derecho de vía como para los propietarios por igual, las preguntas con respecto a la credibilidad de un estudio determinado en cuanto a la estimación de los impactos por proximidad se vuelven muy prácticas para la comunidad del derecho de vía. El hecho de que ciertos organismos federales, como la Comisión Federal Reguladora de Energía, estén cada vez más preocupados por el impacto que los proyectos del derecho de vía tienen sobre el valor de las propiedades colindantes o próximas exacerba la relevancia de estas preguntas para la comunidad del derecho de vía. Por desgracia, incluso una revisión superficial del alcance y la metodología de los estudios disponibles en la actualidad indica que los impactos por proximidad no están siendo analizados en forma adecuada, incluso cuando se han encargado estudios más extensos.

### Abordar las deficiencias

Las deficiencias más graves de los estudios publicados son la falta de rigor analítico, el alcance limitado de los datos y el tiempo, la falta de uso de los últimos avances en la codificación geográfica y la informática, y la falta de consideración de las diferencias en el tipo o el alcance de los corredores. Resolver estas deficiencias requiere que los profesionales y sus

clientes por igual reconsideren el alcance de la tarea. Garantizar que un análisis del impacto por proximidad arroje resultados creíbles requiere de una cantidad significativamente mayor de datos que la reflejada en los estudios disponibles en la actualidad. Además, la modelización debe aprovechar los conocimientos de diversas áreas de la práctica, no solo los de un tasador o un economista.

Reconociendo estas deficiencias, hemos estado recopilando bases de datos nacionales durante los últimos años para abordar el problema. Asimismo, a diferencia de muchos estudios anteriores compilados exclusivamente por peritos o economistas, hemos tomado conocimientos de estadística, tasación inmobiliaria y economía para desarrollar en colaboración modelos analíticos para aquellas bases de datos que produzcan resultados significativos y fiables desde la perspectiva de las tres áreas de estudio. La combinación de conjuntos de datos significativamente mayores con una modelización más sólida permite mejorar en forma considerable los resultados del estudio.

### Estudio de caso para abordar los impactos

Para ilustrar el tipo de análisis que las tareas reorientadas pueden brindar, hemos considerado los impactos por proximidad de corredores de transmisión

eléctrica sobre viviendas unifamiliares en el condado de Salt Lake, Utah, donde ya se ha realizado una investigación significativa sobre la proximidad a las líneas eléctricas. Utilizando un conjunto más grande de datos y análisis más sólidos, podemos abordar varias cuestiones importantes que no se han tratado de manera adecuada en trabajos previos.

Aunque las investigaciones anteriores se centraron en subdivisiones o barrios específicos con ciertas limitaciones de datos, nuestros datos cubre casi todas las transacciones de venta de viviendas unifamiliares en el condado de Salt Lake desde 2001 hasta 2014, inclusive. Nuestros datos de líneas de transmisión contienen información de ubicación para cada tipo de línea aérea de transmisión de alta tensión, así como para las subestaciones y las líneas de transmisión de tensión media. En contraste con estudios anteriores, podemos examinar los efectos de un tipo de línea mientras controlamos los efectos de los demás.

Debido a la escasez de datos, las investigaciones anteriores solo habían considerado un único tipo de línea o los efectos combinados de varias líneas eléctricas. Esto produjo estimaciones de impacto por proximidad respaldadas de manera inadecuada. Por ejemplo, si un corredor de 46 kV se extiende

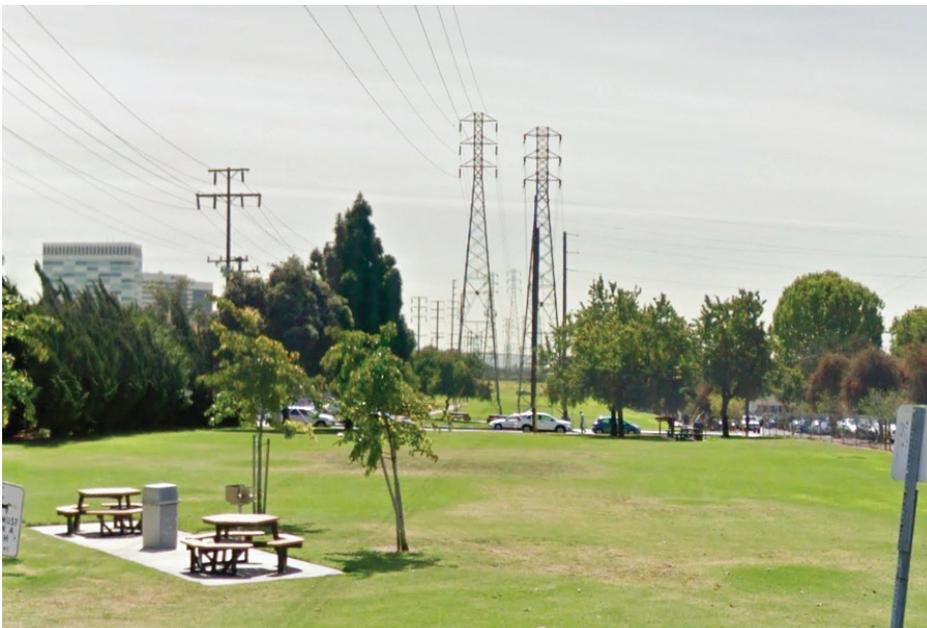
dentro de los 200 m de un corredor de transmisión de 345 kV, ignorar la línea de 46 kV puede resultar en impactos por proximidad relacionados con esa línea, pero atribuidos erróneamente a la línea de 345 kV.

Con más de 100,000 ventas de un solo condado, hemos podido considerar una gama más amplia de características de las propiedades que los estudios anteriores. Además, los estudios previos han sustituido la influencia de las condiciones macroeconómicas por la simple introducción de variables de tiempo. Por el contrario, pusimos directamente a prueba la influencia de las condiciones macroeconómicas sobre la influencia de las líneas eléctricas sobre los valores de las propiedades. Además, nuestros datos comienzan antes de la crisis inmobiliaria de 2007 y se extienden durante todo el período de recuperación, lo que permite asimismo analizar los impactos respecto de la sensibilidad a las condiciones del mercado.

También fuimos más allá de una tasación típica e implementamos pruebas para la autocorrelación espacial, a fin de investigar las implicancias de la primera ley de la geografía de Waldo Tobler, que establece: "Todo está relacionado con todo, pero las cosas cercanas están más relacionadas que las cosas lejanas". Este paso analítico es crucial para mejorar la fiabilidad de la extrapolación del estudio al dar cuenta de respuestas de mercado atípicas de los barrios o las comunidades a los corredores de transmisión.

Para el condado de Salt Lake, obtuvimos las ubicaciones de las líneas de transmisión a intervalos regulares para todas las líneas de transmisión individuales por tipo, así como la ubicación de todas las subestaciones. Con estos datos, calculamos la distancia de cada punto de datos de las líneas de transmisión y las subestaciones a la ubicación de cada una de las cerca de 350,000 propiedades del condado. Esto arrojó más de 60,000 millones de cálculos de proximidad. Después, calculamos la distancia mínima entre cada propiedad y cada línea de transmisión.

Entonces emparejamos cada parcela con la venta en nuestra base de datos de transacciones durante el período del estudio. Esto resultó en una base de datos combinada de toda la información de ventas, incluidas las características detalladas de las propiedades y las distancias de cada propiedad a cada tipo de línea de transmisión y a la subestación más cercana. Luego combinamos la base



Añadir espacio recreativo puede servir para mejorar el área bajo un corredor de transmisión.

de datos resultante con nuestra base de datos de variables económicas para dar cuenta de los cambios del mercado. En total, nuestro modelo para el condado de Salt Lake desde 2001 hasta 2014, inclusive, abarca un total de 127,584 transacciones de viviendas y 450 variables explicativas.

Los resultados generales de nuestra regresión indican un ajuste del 91.5%. En otras palabras, las variables de nuestro modelo explicaron más del 91% de la variación en los precios de viviendas en el condado de Salt Lake durante un período de 14 años. Nuestros resultados con respecto a las líneas de transmisión figuran a continuación.

## Condado de Salt Lake 2001-2014

### Línea de 345 kV

Proximidad (metros)	Efecto	Valor p
100	0.90%	0.2702
100-200	0.90%	0.1844
200-300	0.90%	0.0753
300-400	0.70%	0.1127

### Línea de 138 kV

Proximidad (metros)	Efecto	Valor p
50	-5.10%	<.0001
50-100	-2.90%	<.0001
100-200	-2.10%	<.0001
200-300	-1.80%	<.0001
300-400	-1.10%	<.0001

### Línea de 46 kV

Proximidad (metros)	Efecto	Valor p
50	-0.50%	0.4055
50-100	-2.50%	<.0001
100-200	-0.90%	<.0001
200-300	0.20%	0.3364
300-400	0.30%	0.1142

### Subestación

Proximidad (metros)	Efecto	Valor p
50	-2.90%	0.0613
50-100	-0.40%	0.8455

Las áreas resaltadas indican el impacto más significativo de las líneas de transmisión sobre el valor.

# “... añadir servicios recreativos en los corredores de las líneas de transmisión puede ser una solución aceptable.”

Los resultados indican efectos significativos tanto en términos prácticos como estadísticos de las líneas de 138 kV y de 46 kV, pero no hay efectos negativos de las líneas de 345 kV. De hecho, se observa un ligero efecto positivo sobre las propiedades dentro de los 400 metros de las líneas de 345 kV. Este resultado pone de relieve la necesidad de un análisis cuidadoso cuando se intenta extrapolar los resultados de un área o tipo de corredor a otro.

## Oportunidad para el compromiso

Los corredores en espacios abiertos y servicios recreativos asociados a menudo resultantes de líneas de transmisión de alta tensión son vistos por muchos como una alternativa preferible a las viviendas colindantes. Esta realidad sugiere posibilidades de compromiso entre los propietarios y las entidades del derecho de vía en la planificación de nuevos proyectos que pueden reducir la posibilidad de litigio entre las partes, o incluso su costo y duración.

Por ejemplo, añadir servicios recreativos en los corredores de las líneas de transmisión puede ser una solución aceptable para los propietarios existentes o potenciales de viviendas y un resultado efectivo en función de los costos para el servicio público. Asimismo, estos resultados ponen de relieve el beneficio añadido de la cooperación, especialmente en los proyectos a gran escala del derecho de vía, entre los tasadores y otros expertos cualificados en el análisis de datos de alto nivel y la modelización estadística. Las técnicas de análisis de datos de alto nivel no solo permiten una estimación más exacta de los impactos sobre el valor de las propiedades por la proximidad a las líneas de transmisión, sino que también ofrecen la posibilidad de identificar las posibles fuentes con

mayor precisión y calcular los impactos de la mitigación.

Utilizando el mismo conjunto de datos, podemos estimar los efectos potenciales de añadir un parque cercano o un sendero paisajístico. La disponibilidad de estos resultados puede facilitar un acuerdo mutuamente satisfactorio para ambas partes, donde tal vez la comunidad y otros interesados en el proyecto puedan reunirse para financiar mejoras que mitiguen los impactos negativos.

Otra observación interesante del análisis es que las viviendas dentro de un radio de 50 m de las líneas de 46 kV no sufren, relativamente, ningún efecto, pero las viviendas dentro de un radio de entre 50 m y 100 m sufren una disminución del 2.5%. Esperamos que el bloqueo de la vista pueda ser un motivo para este hallazgo. Las líneas pueden, en verdad, ser más perceptibles por los hogares a una distancia media que cuando se encuentran en un lugar directamente adyacente. Dado que la vista a las montañas es una variable de valor importante para los hogares en el condado de Salt Lake, no nos sorprende ver este efecto negativo.

Este estudio es meramente ilustrativo de las herramientas analíticas avanzadas disponibles a la comunidad del derecho de vía. En su forma actual, hay ajustes que podrían mejorar la fiabilidad de los datos, como el análisis de los derechos de propiedad y la inclusión de áreas de mercado adicionales. Por lo tanto, a pesar de que los factores de proximidad indicados son más fiables que las investigaciones existentes, un refinamiento adicional mejoraría la fiabilidad.

El desarrollo de más bases de datos y modelos sólidos en términos analíticos permitiría aplicaciones más amplias y crearían un mayor valor para la comunidad del derecho de vía. Por ejemplo, además de analizar los factores de valor de proximidad por tipo de línea, nuestro modelo nos permite calcular los impactos globales sobre el valor para un corredor o un tipo de corredor



Las líneas de transmisión a lo largo de corredores de espacios abiertos, como el sendero Provo River Parkway Trail, son vistas por muchos como una alternativa preferible a las viviendas particulares colindantes.

o a las externalidades positivas (parques públicos, universidades, estaciones de tránsito), la correlación entre la mejora del rendimiento de las escuelas de los barrios y los valores de las viviendas, y la proximidad a las áreas de riesgo de terremotos y de licuefacción.

Los intereses de las entidades del derecho de vía, las empresas y el público en general están alineados en el reconocimiento y el aprovechamiento de la confluencia continua de la disponibilidad cada vez mayor de datos y la mejora de las herramientas analíticas. Solicitar y utilizar a sabiendas análisis poco fiables desde el punto de vista metodológico como base para la toma de decisiones no es, obviamente, beneficioso para ninguna de las partes. Teniendo esto en cuenta, la comunidad del derecho de vía se beneficiaría por mirar más de cerca cómo se analizan los impactos por proximidad. 🌟

determinado. A continuación, se muestra el impacto indicado sobre el valor respecto de las viviendas de todos los corredores de 138 kV en el condado de Salt Lake por distancia y en total.

Se podría utilizar un análisis similar para estimar y comparar el impacto total sobre el valor de varias alineaciones posibles de un corredor propuesto. Eso sería útil no solo a los fines de la planificación presupuestaria, sino también para obtener autorizaciones reglamentarias y para hacer frente a la potencial oposición pública a un proyecto.

### Impacto sobre el valor agregado

Proximidad a línea (meters)	Impacto Total
Menos de 50	-\$2,365,415
50-100	-\$3,985,451
100-200	-\$10,349,946
200-300	-\$12,331,579
300-400	-\$8,898,034
<b>TOTAL</b>	<b>-\$37,930,425</b>

### Justificar el costo

Obviamente, el principal elemento para disuadir la realización de este tipo de análisis es el costo. Un estudio de proximidad que cuesta decenas o incluso cientos de miles de dólares puede, en un principio, ser difícil de justificar. Sin embargo, el costo es más realista si se compara con los

costos reales que pueden originarse por el uso de herramientas analíticas inadecuadas. Los argumentos basados en tasaciones contradictorias a menudo pueden derivar en costos legales significativos y adjudicaciones importantes. Aunque no es una panacea para todos los litigios sobre tasaciones, se podría esperar que los análisis sólidos que toman conocimientos estadísticos, económicos y de tasación para el tratamiento de conjuntos de datos más grandes se traduzcan en menos desacuerdos que los análisis que se basan en su totalidad en el juicio de los tasadores en el contexto de una tarea típica de tasación.

En tanto que el estudio anterior se refiere específicamente a los corredores de transmisión eléctrica, los datos y la metodología introducidos también pueden utilizarse para analizar otros proyectos del derecho de vía, como carreteras, tuberías de petróleo y gas natural, tuberías de agua y de aguas residuales, y rutas de transporte público.

Los mismos datos y modelos pueden utilizarse en el análisis de otras cuestiones de valor geoespacial, como la correlación entre el valor de las viviendas y la proximidad a las externalidades negativas (establecimientos penitenciarios, fuentes de contaminación, instalaciones de residuos sólidos)



Ted es uno de los jefes de iQuantix LLC y uno de los directores de Empirical Analytics. Se ha especializado en el análisis estadístico y económico complejo respecto de la disminución del valor de las propiedades y ha sido profesor adjunto en University of Utah (Universidad de Utah).



Troy es uno de los jefes de iQuantix LLC y uno de los directores generales de Integra Realty Resources. Con conocimientos especializados en consultoría y tasación inmobiliaria, se centra en cuestiones del derecho de vía y en el apoyo en litigios.



Mark es profesor de economía y profesor adjunto de derecho en University of Utah (Universidad de Utah). Ha publicado más de 30 artículos y libros profesionales sobre temas relacionados con la economía y el derecho.