

REVISTA

RIGHT OF WAY

La voz de la profesión del Derecho de Vía

EVITAR EL DESASTRE

Nueva esperanza para nuestra
infraestructura en desmoronamiento

MARZO/ABRIL
2017 **IRWA**



LISTOS PARA EL CRECIMIENTO EXPONENCIAL

Doug Massih de TRC brinda pronósticos optimistas sobre el futuro de la infraestructura.

Con los recientes decretos que dan luz verde a los oleoductos Keystone XL y Dakota Access, el futuro de la infraestructura parece prometedor. Por lo tanto, cuando leímos sobre algunas predicciones de infraestructura clave de TRC Companies, nuestro interés se despertó.

POR BARBARA BILLITZER

TRC tiene décadas de experiencia en los mercados de energía, medioambiente, infraestructura, petróleo y gas. La compañía ha prestado servicios a clientes comerciales, industriales y gubernamentales desde la década de 1960 y tiene fama de ser pionera en innovadores desarrollos científicos y de ingeniería, incluida la ingeniería estructural sísmica para puentes en zonas activas de terremotos.

Tres predicciones audaces

La compañía realizó tres predicciones audaces de infraestructura para 2017. La primera es esperar un impulso grande —de financiación diversa— para las mejoras de infraestructura. La segunda es que veremos más métodos alternativos de entrega para que los proyectos se construyan más rápido y con menos gastos. Finalmente, en tercer lugar, las nuevas tecnologías afectarán la administración de la infraestructura básica.

Para obtener más información sobre cómo estas predicciones impactarán los proyectos de derecho de vía en el próximo año, recientemente, hemos entrevistado al Vicepresidente Sénior de TRC y Líder del Sector de Infraestructura, Doug Massih. Según Doug, la industria está preparada para un crecimiento exponencial.

En esta entrevista, descubrimos que Doug sabe algunas cosas sobre la infraestructura. Durante sus 30 años de trayectoria, ha trabajado en proyectos de transporte cuyos valores han llegado a los \$2,000 millones. Fue instrumental en la transformación del negocio de la infraestructura de TRC desde un modelo regional hacia una práctica integrada a nivel nacional. También inició y administra la disciplina de la Asociación Público-Privada del Sector de Infraestructura, así como el programa de capacitación en administración de proyectos de la compañía, del que se han graduado más de 1,000 líderes de la compañía.

P: Con el plan del Presidente para gastar \$1 billón en infraestructura durante 10 años, ¿cuánto tiempo pasará hasta que sintamos un impacto positivo?

DOUG: Obviamente, lo más pronto posible, esperamos. Vemos el interés bipartidista en arreglar nuestra infraestructura en desmoronamiento en los líderes de ambos partidos. Esto puede financiarse de muchas maneras. Los demócratas del Senado tienen un plan a 10 años de \$1 billón que saca provecho de la financiación gubernamental, y el plan de la Casa Blanca se centra en la inversión del sector privado.

Una idea que está recibiendo mucha atención ahora es un período de exención fiscal sobre lo que se denomina repatriación de ganancias corporativas en el extranjero. Esto significa bajar la tasa impositiva corporativa de un 35% al 10% sobre las ganancias ahora protegidas en el extranjero por compañías con sede en los EE. UU. si están dispuestos a "repatriar" las ganancias a los EE. UU. Solo podríamos adivinar cuánto dinero traería esto de regreso a los EE. UU., pero hay estimaciones tan altas como \$2.4 billones. Si solo la mitad de esa cantidad regresara en incentivos fiscales, ahora habría \$120,000 millones en ingresos fiscales que se podrían gastar en alguna parte. Muchos están diciendo que debemos usar este ingreso fiscal de una única vez para efectuar un impulso de la infraestructura de una única vez.

P: ¿Qué tipo de impacto prevé usted en la dotación de personal y en las calificaciones del personal?

DOUG: Más gastos en infraestructura significan, casi con toda seguridad, la contratación de más personas, tanto para los prestadores de servicios del derecho de vía como para los sectores corporativos. Claramente, las agencias gubernamentales verán un aumento en los proyectos también. Sin embargo, dado que solo se está haciendo más difícil, no más fácil, completar las mejoras de infraestructura en el siglo XXI, no necesitaremos más personas, sino personas con habilidades más profundas. Esto puede incluir contar con experiencia técnica en todo, desde plataformas de optimización de enrutamiento de vanguardia, utilizando drones para supervisar y monitorear los proyectos en función de las mejores prácticas para evitar áreas sensibles o controversiales. Algunos de estos nuevos especialistas en derecho de vía provienen de otros sectores, como el desarrollo de oleoductos y gasoductos, y el enrutamiento de infraestructura de transmisión eléctrica.

P: ¿Qué piensa de un banco nacional de infraestructura?

DOUG: Creemos que un banco

nacional de infraestructura (NIB) es una excelente idea, y se podría financiar y lanzar con el producido de un período de exención fiscal respecto de ganancias repatriadas. Realmente funcionaría como cualquier otro banco, proporcionando la financiación inicial que alienta a otros inversores a redoblar la apuesta. Se podría esperar ver que los préstamos del NIB sean duplicados o triplicados por la inversión del sector privado, especialmente si los fondos del NIB (a) son mejorados por incentivos fiscales que reducen la responsabilidad fiscal de los inversionistas privados o (b) son utilizados para reducir costos iniciales de desarrollo de proyectos, uniendo derechos de vía o parcelas para ampliar una instalación, a fin de hacer más atractivo el retorno potencial de terminar el proyecto para los inversionistas privados. Vemos un amplio consenso respecto de que un NIB sería un creador de puestos de trabajo y beneficioso para nuestro país.

P: ¿Dónde ve la mayor necesidad: en la reparación y el mantenimiento de la infraestructura existente o en la construcción de nueva infraestructura para satisfacer una necesidad cada vez mayor?

DOUG: Realmente, depende del lugar del que esté hablando. Es una decisión que debe tomarse a nivel estatal y local. Lo que puede tener sentido en Delaware puede no tener ningún sentido en Florida, y lo que puede ser fantástico para Nueva York puede ser horrible para Dallas. Por lo general, es una combinación significativa de reparación y nueva construcción. Si piensa en las áreas más



Doug Massih es Vicepresidente Sénior y Líder del Sector de Infraestructura de TRC Companies.

antiguas del país con una infraestructura cada vez más antigua y un crecimiento de la población más lento o nulo, obviamente, la reparación y el mantenimiento serán un foco mayor que en las áreas de rápido crecimiento, donde necesitábamos expandir las carreteras ayer. En algunos lugares realmente no necesitamos expandir o agregar elementos a nuestra infraestructura existente; solo necesita ser reparada. Los puentes, si fueran sólidos desde el punto de vista estructural, podrían soportar una mejor carga. O podemos incrementar la capacidad de la infraestructura existente haciendo algunos cambios, como rampas de ascenso y descenso más largas o colectoras/carreteras de distribución dentro de derechos de vía existentes.

P: Hay exenciones fiscales para inversionistas del sector privado que apoyan proyectos de construcción rentables, pero ¿qué sucede con los proyectos desesperadamente necesarios que no son atractivos para los inversores privados, como los sistemas municipales de agua, las reparaciones de carreteras y el reemplazo de puentes que no cobran peajes?

DOUG: Ciertamente, para volver a su buena pregunta acerca de un banco nacional de infraestructura, un NIB, más incentivos fiscales, podrían ayudar definitivamente en ese aspecto compartiendo mejor los costos, los riesgos y los retornos de invertir en un proyecto de agua o carreteras. También apoyamos el concepto de aplicar nuevos peajes a la infraestructura existente que necesita actualizaciones costosas o una reconstrucción completa, como un puente que necesita ser reconstruido. Encontramos que el público realmente responde en forma favorable a un nuevo peaje si está directamente asociado con una instalación específica y si sabe que, una vez que se apruebe el peaje y se termine el trabajo, pasará por allí más rápido. La tecnología para el peaje electrónico a velocidades de viaje hace que esto no sea un problema para demorar el tránsito. Lo que a las personas no les gusta es que se ponga un peaje en una instalación y que ese dinero no se utilice para mantener y mejorar la misma instalación.

P: Si se necesitan nuevas asociaciones entre el sector público y el privado para crear infraestructuras, ¿cómo piensa que las nuevas P3 serán diferentes y abordarán la oposición del público a los peajes y otras tarifas de los usuarios?

DOUG: Pues bien, como se mencionó anteriormente, vemos que el público no siempre se opone a los peajes y a las tarifas de los usuarios; solo cuando perciben una desconexión entre lo que están pagando y cómo se están beneficiando. Como país, es justo decir que realmente no hemos aprovechado el potencial de las P3 tanto como podríamos haberlo hecho. Hemos visto varios proyectos en estados como Texas, Florida y Virginia. Cada estado tiene una manera diferente de intentar hacerlo. Si pudiéramos aumentar la velocidad de inicio del proyecto y lanzamiento al mercado, podríamos ver un mayor interés de los socios privados. Hay mucho dinero en busca de proyectos, pero no quieren esperar alrededor de 10 años para que les den luz verde. También vemos una gran cantidad de oportunidades no solo para una P3, sino para agrupar muchos proyectos o para una concesión del sector privado para un área de mejora de corredores. Estamos trabajando en una P3 en Pensilvania, donde el Ministerio de Transporte de Pensilvania está reemplazando 558 puentes. Agrupar 558 puentes en un proyecto de mil millones de dólares obtuvo un tremendo interés del sector privado.

P: Muchos ven la reconstrucción de nuestra infraestructura como una cuestión estatal, en lugar de federal. ¿Qué piensa?

DOUG: Ha sido ambas cosas durante mucho tiempo y lo sigue siendo, incluso si la mezcla de fondos estatales y federales, iniciativas y liderazgo cambia con el tiempo. En la actualidad, alrededor de la mitad de nuestro trabajo de infraestructura de carreteras se paga con el impuesto federal sobre el gas, que se cobra a nivel estatal. Algunos estados podrían recuperar solo el 80% de lo que pagaron, en tanto que otros podrían obtener el 100% o incluso el 110%. No obstante, todavía hay una función federal importante. Como muchas personas, deseo

que el gobierno federal brinde a los estados más autonomía para hacer lo que quieran con las inversiones estatales. Algunos funcionarios federales claramente desean que los estados tengan más autonomía, pero, en otros lugares, debido a las reglamentaciones y los requisitos, tienen las manos atadas. También hay lugares como Nueva Jersey, o sea, estados que dicen: "Estamos dispuestos a actuar por nuestra cuenta ahora y aumentar nuestro impuesto estatal sobre el gas para generar más ingresos con el fin de satisfacer nuestras necesidades de infraestructura". Mientras los precios del gas siguen siendo relativamente estables y la economía comienza a mejorar, podríamos ver más modificaciones en el impuesto sobre el gas a nivel estatal.

P: ¿Cuál es el mejor plan de financiamiento a mediano y largo plazo para la infraestructura, reemplazando el impuesto sobre el gas?

DOUG: Una tarifa de los usuarios. Si no utilizo la infraestructura, no tendría que pagarla. Si la uso, pago en función de cuánto la use. Podría ser un peaje o podría ser un sistema basado en el millaje, como las millas de viaje en vehículo (VMT), que se está probando en muchas áreas. Podemos abordar las preocupaciones de las personas sobre la privacidad. No importa dónde haya estado; lo que importa es lo lejos que haya viajado. Si ha viajado 100 millas este mes, esto es lo que pagará. Piense algo: Puedo tener un vehículo que haga 6 millas por galón, en tanto que otra persona podría tener un vehículo del mismo tamaño que haga 40 millas por galón. Pero, si viajamos la misma distancia y hacemos la misma cantidad de daño a las carreteras y los puentes, debemos pagar el mismo importe. Ahora, es difícil apretar un interruptor y hacer que suceda. Necesitamos asegurarnos de que la tecnología funcione. Necesitamos asegurarnos de que seamos justos y equitativos. Pero el "usted paga por lo que usa" es un principio que tiene más sentido en todos los ámbitos, incluida la infraestructura.



Hay mucho dinero en busca de proyectos, pero no quieren esperar alrededor de 10 años para que les den luz verde".

P: Teniendo en cuenta nuestros costosos procesos de obtención de permisos, ¿qué le gustaría que sucediera con la reforma reglamentaria?

DOUG: Casi todas las personas preferirían ver el proceso de obtención de permisos actual más comprimido de lo que es de la actualidad. Con nuestros proyectos, hemos visto cómo el proceso de obtención de permisos puede demorar mucho tiempo debido a la forma que varios organismos tienen de involucrarse en la revisión. Si pudiéramos lograr que los organismos revisaran las cosas simultáneamente y alentaran una mayor colaboración entre los organismos durante esas revisiones, esto podría ayudar a acelerar el proceso. Sé que muchos de los desarrolladores de proyectos amarían un sistema que se comprometiera a cumplir con un plazo para los permisos.

P: A la luz del creciente activismo medioambiental y la resistencia a casi todos los proyectos que implican nuevas infraestructuras, ¿cómo podemos superar la oposición social?

DOUG: Hemos aprendido que, cuantas más interacciones comunitarias puedan tener, y cuanto más trabaje para comprometerse con aquellos que tienen una participación en un proyecto, más podrá identificar y desactivar la oposición. Con frecuencia, las personas reaccionan ante el temor a lo desconocido. Por lo tanto, brindar la información correcta a tantas personas como pueda, tan pronto como pueda, es clave. También debe reconocer cuando está tratando con una minoría muy fuerte, en comparación con una mayoría tranquila. Nunca hará completamente feliz a todo el mundo. ¿Hay formas de satisfacer a la mayor cantidad de personas posible?

Finalmente, alentamos a los desarrolladores de proyectos a comprender el contexto de las prioridades más altas de una comunidad determinada. Por ejemplo, digamos que está reconstruyendo una carretera que pasa por una comunidad donde hay un gran interés en expandir caminos recreativos y bicisendas. El proyecto de carretera, los impactos y el tránsito pueden ser polémicos. Pero, si puede ampliar el alcance de la reconstrucción de la carretera para incluir un nuevo camino o una nueva conexión de puente peatonal para la comunidad, entonces, podrá hacer que el proyecto sea más popular y aumentar la aceptación. Habrá pasado de simplemente reconstruir una carretera a satisfacer las más altas aspiraciones de la comunidad.

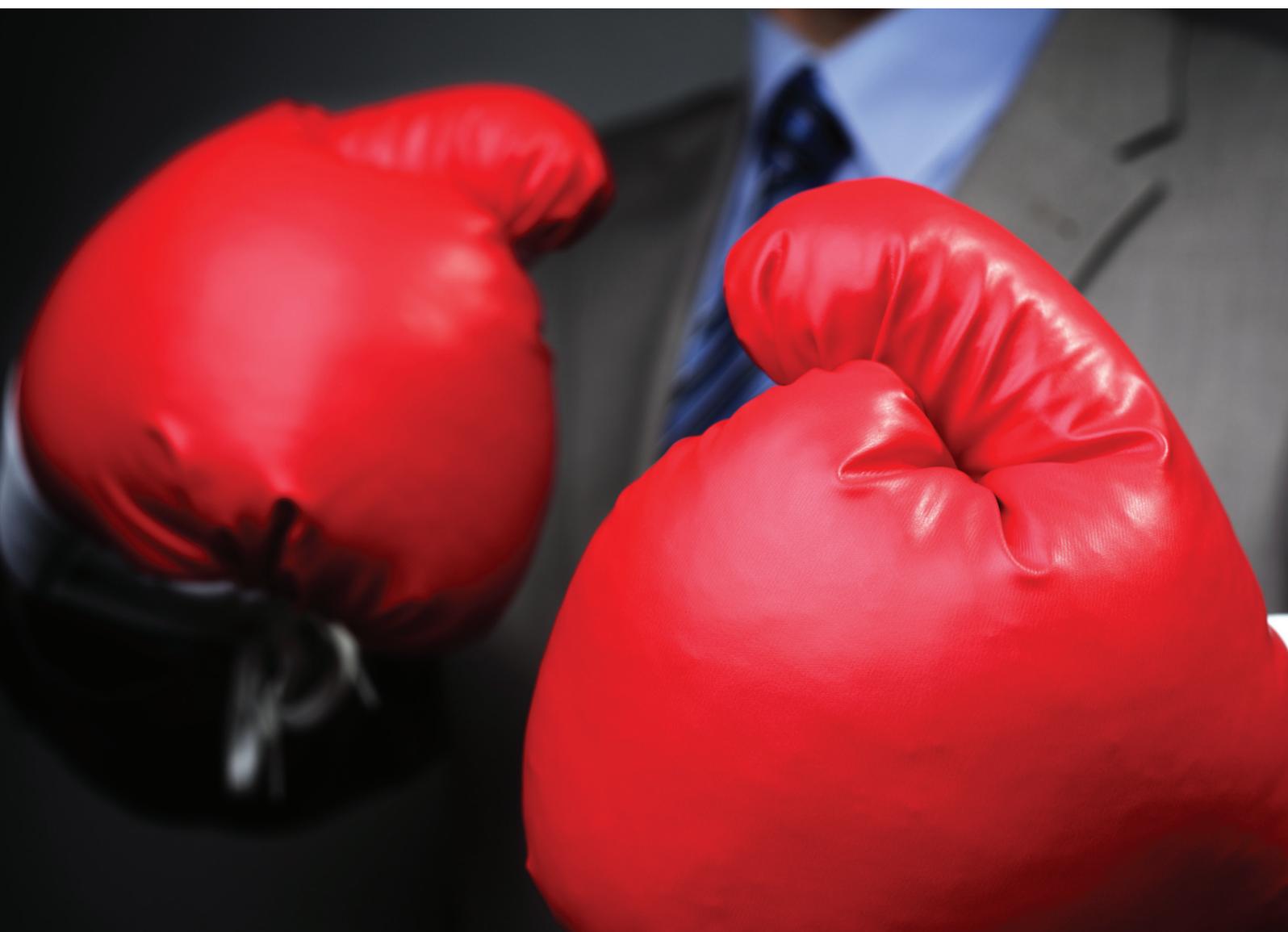
P: Casi con seguridad, las normas ambientales están siendo destruidas en pos de la aceleración de los proyectos. ¿Hay riesgos asociados?

DOUG: Bueno, en primer lugar, disputaríamos la palabra "destruidas". Es un poco fuerte. Claramente, las reglamentaciones ambientales tienen una finalidad y son, inherentemente, una buena idea. Las personas, la vida silvestre, el hábitat y los recursos naturales e históricos merecen y necesitan protección. Desde nuestra perspectiva, solo pensamos que sería bueno si pudiéramos agilizar y acelerar el proceso de cumplimiento de esas meritorias reglamentaciones. Siempre vale la pena examinar las normas

ambientales para asegurarnos de que tengan sentido y de que estén brindando efectivamente las protecciones y los beneficios que deseamos de ellas, de una manera rentable en función de los costos. Dicho esto, cuando se trabaja en mejoras de infraestructura, se habla con frecuencia de proyectos que mejorarán una comunidad o que, literalmente, salvarán las vidas de las personas al lograr que las carreteras y los puentes deficientes y obsoletos cumplan con los estándares de seguridad actuales. Necesitamos rotundamente identificar cómo podemos acelerar el proceso para cumplir con esas normas. Eso nos ayudará a acelerar la finalización de esos proyectos y acelerar los beneficios para las personas y la sociedad. ☘

Barbara Billitzer es Editora y Directora de Redacción de la revista Right of Way.

P y R



EN DEFENSA DE **UNA OPINIÓN**

Al actuar como perito, la credibilidad es de suma importancia.



POR ALLEN DORIN, JR., MAI, SRA, R/W-NAC

Se podría pensar que dos tasadores profesionales que reciben los mismos parámetros para tasar un bien llegarían a valores similares o, al menos, estarían de acuerdo con valores sobre los cuales se podría basar un acuerdo transaccional. Sin embargo, en la mayoría de los casos, esto no ocurre.

Opiniones en disputa

Al adquirir derechos de dominio conforme a las pautas de la Ley Uniforme, las partes razonables generalmente podrán llegar a un acuerdo transaccional negociado. Sin embargo, en algunos casos, la opinión del propietario del bien sobre el valor de los derechos que se adquieren está más allá de los límites de lo que la autoridad adquirente puede justificar al contribuyente como responsable en términos fiscales.

Cuando no es posible llegar a un acuerdo transaccional, se archiva un certificado de toma en los registros públicos, y el propietario a menudo recurre a la contratación de un abogado. Si las negociaciones subsiguientes fracasan, por lo general, el abogado del propietario contratará a un tasador para que emita una opinión sobre el valor. Si el tasador llega a un valor que es sustancialmente diferente de aquel de la tasación original sobre el cual se basó la oferta, entonces, queda en manos del tribunal determinar la indemnización justa. En ese momento, se produce la batalla de las opiniones.

Establecer la fiabilidad

La decisión de la Corte Suprema de los EE. UU. ha establecido cuatro consideraciones para determinar la fiabilidad de la declaración testimonial del perito. Estas consideraciones incluyen la prueba, la revisión por pares, los índices de error y la aceptabilidad en la comunidad científica pertinente.

En la mayoría de los casos de expropiación, un perito clave es el tasador inmobiliario. Posee capacitación y experiencia especializadas en la tasación de los bienes que se están adquiriendo, ya sea en su totalidad o en parte.

Para que el tasador tenga credibilidad en una declaración personal previa a la etapa

oral (deposition) o un juicio de expropiación, necesitan estar bien versados en cuestiones como el método de valor anterior y posterior, los daños a la parcela restante, la parcela más grande, la pérdida de acceso razonable, el remanente poco rentable y la tasación de servidumbres. En algunos estados, es ilegal que una persona que no sea el propietario del bien o un tasador inmobiliario preste declaración testimonial sobre la indemnización respecto del valor de un bien inmueble.

Para algunos que han trabajado en casos de expropiación por causa de utilidad pública, existe la percepción de que ciertos tasadores son más favorables como proveedores de servicios de tasación ya sea para la autoridad adquirente o para el propietario del bien. Al igual que con los abogados que representan por lo general a una parte u otra en un proceso de expropiación por causa de utilidad pública, los tasadores involucrados en esta área de especialidad tienden a ser contratados casi exclusivamente por la autoridad adquirente o por el abogado del propietario. Por lo tanto, la noción de que los tasadores tienden a asumir el papel de defensores de su cliente no es una suposición irrazonable.

Independientemente de por quién sean contratados, la función del tasador es siempre la misma: brindar una opinión objetiva del valor en función de pruebas fácticas y, en su caso, suposiciones o condiciones razonables. Tal como se indica en el apartado de Conducta de la Norma de Ética de las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Tasación (USAP) (USPAP), "un tasador debe realizar las tareas asignadas con imparcialidad, objetividad e independencia, sin que medien intereses personales".

Entre otras normas de la práctica, el tasador no debe abogar por la causa o el interés de ninguna parte o asunto, ni aceptar una tarea asignada que incluya la notificación de opiniones y conclusiones predeterminadas. Además, no debe comunicar los resultados de la asignación tarea asignada con la intención de engañar o defraudar. Si se percibe que no se cumple alguno de estos requisitos, la credibilidad de la opinión de un tasador puede verse significativamente disminuida.

Abordar los elementos que influyen la opinión

Cuando son contratados por clientes que respetan sus opiniones y valoran su eficacia en el estrado de testigos, los tasadores se vuelven parte de un equipo cuya meta colectiva es servir al mejor interés del cliente. Pero actuar como defensor del cliente puede, a veces, entrar en conflicto con la función de tasador, que es ser un defensor de su opinión. Al convencer a los juzgadores de los hechos de que su opinión es, a la vez, creíble y más adecuada que el valor del otro tasador, hay algunos elementos comunes que influyen la opinión y que el tasador debe afrontar. Estos elementos incluyen la hipótesis extraordinaria, las condiciones hipotéticas y las excepciones jurisdiccionales.

Las USPAP definen la "hipótesis extraordinaria" como "una suposición directamente relacionada con una tarea asignada específica, a la fecha de vigencia de los resultados de la tarea asignada, que, si se determina que es falsa, podría alterar las opiniones o las conclusiones del tasador". Un tasador debe ser cauteloso cuando un abogado o el cliente le presentan una hipótesis y debe asegurarse de que dicha hipótesis sea razonable y no un intento de influenciar una conclusión sobre el valor a favor del cliente.

Una "condición hipotética" es definida por las USPAP como "una condición directamente relacionada con una tarea asignada específica, que es contraria a lo que el tasador sabe que existe a la fecha de vigencia de los resultados de la tarea asignada, pero que se utiliza a los fines del análisis". Cada vez que el tasador niegue esencialmente la existencia de una condición que es verdadera con obvedad, la presunción indicada de dicha condición probablemente será percibida como un intento de llegar a un valor favorable para su cliente, especialmente cuando el uso de dicha presunción no puede ser explicado con claridad y entendido por los juzgadores de los hechos, quienes, por lo general, no están bien versados en la terminología de la tasación.

Una "excepción jurisdiccional" es definida por las USPAP como "una condición de la tarea asignada establecida por la ley o las reglamentaciones aplicables, que impide que un tasador cumpla con una parte de las USPAP". No es poco frecuente en las

tasaciones de expropiación por causa de utilidad pública encontrar requisitos en los códigos federales o estatales, que puedan entrar en conflicto con los requisitos de las USPAP. Por lo tanto, se hace imprescindible que el tasador consulte con el abogado cuando tales excepciones sean aplicables y confíe en la opinión legal del abogado como base para la inclusión de una excepción jurisdiccional en el informe de tasación.

Aparte de estas cuestiones, hay algunas instancias en que se producen causas más plausibles y defendibles de las variaciones de la tasación. Por lo general, son el resultado de diferentes instrucciones legales, diferentes metodologías de tasación (como en el caso de la parcela más

y su experiencia. Si se puede demostrar que el tasador ha prestado servicios de tasación tanto para autoridades adquirentes como para propietarios, esto probablemente aumentará la credibilidad de su declaración testimonial. Si bien es probable que el tasador de la otra parte tenga acreditaciones similares, esto igualará a los tasadores en relación con sus capacidades.

Se le pedirá al tasador que describa el proceso de tasación del trabajo emprendido respecto del bien en cuestión. Esto incluye cómo y cuándo el tasador fue contratado, cuándo observó el bien, quién estuvo presente durante dicha observación, qué datos de mercado se utilizaron y cómo se recopilaron los elementos de comparación. Se espera que el tasador describa el bien y el vecindario o el área de mercado



...determinar el mayor y mejor uso es la principal causa de divergencia en las estimaciones sobre el valor de mercado entre tasadores en casos de expropiación por causa de utilidad pública".

grande), diversas conclusiones de mayor y mejor uso, y presunciones y condiciones hipotéticas con las que el tasador recibe instrucciones de llegar a una conclusión sobre el valor. Si bien estas cuestiones pueden ser la causa de diferentes opiniones sobre el valor, el tasador puede necesitar explicar cómo su interpretación está respaldada por la ley o una teoría acertada de la tasación.

En el estrado de testigos

A medida que el tasador se prepara para el estrado de testigos, saber qué esperar le ayudará a parecer competente, bien informado y preparado para defender su opinión. En el interrogatorio realizado por la parte que lo contrató, se le pedirá al tasador que declare sobre sus calificaciones y acreditaciones, lo que incluye su educación, su estado de licencia, sus designaciones profesionales

circundantes. Si bien no es necesario compartir todos los detalles, siempre es crucial estar preparado para responder a las preguntas que puedan plantearse en el marco del interrogatorio realizado por la parte contraria, ya sea que las considere pertinentes o no.

La conclusión del tasador sobre el mayor y mejor uso siempre desempeñan una función crítica. Podría decirse que es la parte más importante de la tasación en el sentido de que establece qué tipo de datos de mercado se analizaron en la tasación del bien. De hecho, creo que determinar el mayor y mejor uso es la principal causa de divergencia en las estimaciones sobre el valor de mercado entre tasadores en casos de expropiación por causa de utilidad pública. Si los tasadores difieren en sus conclusiones, el que sea más convincente puede negar efectivamente la declaración testimonial del otro tasador

porque los elementos de comparación sobre ventas, alquileres y la tasa de capitalización que se utilizaron darían esencialmente su valor estimado para un uso inadecuado.

Metodologías convencionales

Una pregunta típica que se le realiza al tasador es sobre los tres enfoques convencionales respecto del valor, incluidos el enfoque de costos, el enfoque de comparación de ventas y el enfoque de ingresos. Por cada método utilizado, necesitaremos describir el proceso, explicar los datos seleccionados del mercado y brindar el valor indicado para el bien en cuestión. Si no se utilizó alguno de los enfoques, se espera una explicación en cuanto al motivo por el cual se omitió.

Dado que hay debilidades en cada enfoque que pueden ser cuestionadas con eficacia por el abogado de la otra parte, el tasador debe estar preparado para abordarlas. Por ejemplo, en el enfoque de costos, la medida de la depreciación es difícil de apoyar sobre la base de los datos derivados del mercado, en especial si la antigüedad de las mejoras es alta. En el enfoque de ingresos, una ligera variación en la tasa de capitalización puede distorsionar el valor en gran medida, y explicar esto en términos de laicos podría ser un desafío. Con frecuencia, en el enfoque de comparación de ventas, el uso de ajustes, ya sean cuantitativos o cualitativos, es subjetivo y difícil de apoyar a partir de datos derivados del mercado.

En aquellas situaciones en las que se realicen adquisiciones parciales, se solicitará al tasador que resuma su estimación del valor total antes de la adquisición, el valor restante antes de la adquisición, el valor restante después de la adquisición y el valor de los daños o las mejoras, si correspondiese. Por lo general, la divergencia de valores entre tasadores resulta del valor unitario al que se llegó para la tierra o las mejoras, o el grado de daños, si los hubiese, a la parcela restante. Estas diferencias se reflejan en el valor de la adquisición, que se basa en el valor antes de la adquisición al que se llegó o, en caso de que se produzcan daños a la parcela

restante, en el valor después de la adquisición. El tasador debe ser capaz de explicar en detalle cómo y por qué se acumulan daños a la parcela restante si se llega a esa conclusión. Además, dado que la conclusión de que no hay daños y perjuicios normalmente no se abordaría en un interrogatorio realizado por la parte que lo contrató, el tasador debería poder refutar la conclusión de daños del otro tasador en el interrogatorio realizado por la parte contraria.

Desafiar la credibilidad

Si bien las acreditaciones y la experiencia desempeñan una función crucial, las áreas más cuestionadas en el estrado de testigos se centran en el juicio del tasador al seleccionar los elementos de comparación sobre ventas, alquileres o tasas de capitalización y cómo se evaluó el impacto de la adquisición en la parcela restante.

El objetivo de los abogados de la contraparte es destruir la declaración testimonial del perito convocado por la otra parte. Esto puede hacerse de varias maneras. Podrían intentar desacreditar las acreditaciones del tasador o hacer énfasis en que su clientela está demasiado enfocada en las autoridades adquirientes o en los propietarios únicamente y, por lo, no es imparcial.

En función de la personalidad y el estilo de la persona a cargo del interrogatorio, el abogado de la parte contraria podría intentar humillar o ridiculizar al tasador hasta el punto en que se ponga tan a la defensiva o se enoje o confunda tanto que su credibilidad se cuestione. O pueden revelar un error insignificante en el informe del tasador, y, aunque puede ser irrelevante para la conclusión sobre el valor, esto puede crear la percepción de que toda la tasación es incorrecta. Los tasadores que ya han sido interrogados por el mismo abogado de la contraparte son preparados por lo general para la técnica que probablemente se empleará para desacreditar su declaración testimonial. Para aquellos que se enfrentan a un nuevo adversario en la sala del tribunal, algunas investigaciones preparatorias pueden ser invaluable.

La palabra final

Tal como lo saben aquellos que han prestado declaración testimonial en un tribunal, la opinión del tasador no es siempre la última palabra. Un juicio en el que me desempeñé como perito involucraba la tasación de la parcela más grande, un término que puede ser desconocido para los tasadores en general y mucho más para los miembros del jurado en la etapa oral de un juicio de expropiación. En consecuencia, pasé un tiempo considerable explicando la teoría al jurado, lo que incluyó referencias a libros de texto y presentaciones gráficas. Habiendo explicado suficientemente el proceso de tasación y cómo había llegado a las conclusiones finales, me sentí confiado de que mi explicación del valor había sido bien entendida. Esto parecía ser validado aún más por el asentimiento de cabezas de algunos de los miembros del jurado. Para mi sorpresa, la mañana siguiente, el abogado de mi cliente me informó que el juez estaba completamente en desacuerdo con mis teorías de los libros de texto y había descalificado mi declaración testimonial. Lección aprendida: la opinión del juez siempre reemplaza a la del tasador.

Independientemente de las habilidades, los antecedentes y la experiencia de un tasador, su opinión sobre el valor puede ser cuestionada por la parte contraria. El tasador, que puede emitir una opinión como perito y defenderla con confianza en un tribunal, es un activo muy valioso en el mundo de la expropiación por causa de utilidad pública. ⚡



Allen G. Dorin, Jr., MAI, SRA, RW-NAC, es Presidente y Propietario de KDR Real Estate Services. Tiene más de 40 años de experiencia en tasación inmobiliaria y se especializa en la tasación asociada con la expropiación por causa de utilidad pública. Ha prestado declaración testimonial en más de 40 juicios de expropiación en Virginia.

El valor de la

VISTA

POR ORELL ANDERSON, MAI
Y ALEXANDER WOHL

Cuantificación de los daños de una vista una vez observados

El impacto que tienen las vistas sobre los valores de los bienes inmuebles es un área desarrollada de investigación que ha sido estudiada extensivamente durante los últimos 25 años. Esto es especialmente cierto cuando se trata del impacto de las vistas al agua sobre los valores de los bienes inmuebles residenciales. Numerosos estudios han determinado que se pagan grandes primas por las viviendas que poseen vistas de los cuerpos de agua cercanos. Por ejemplo, un estudio de 2001 determinó que las viviendas con vistas al lago Erie, uno de los cinco grandes lagos de América del Norte, tenían una prima del 56%. Dentro de la muestra, eso se tradujo en \$115,000. Entonces, ¿qué sucede cuando se bloquean las vistas deseables?

Definir los derechos a una vista

En bienes raíces, una vista se puede definir generalmente como la capacidad de ver o ser visto. Por lo tanto, la disminución de la vista es cualquier impacto en la capacidad de ver o de ser visto, que el mercado percibe como negativo. Como ocurre con frecuencia, lo que el mercado considera un impacto negativo depende del bien inmueble en cuestión. El deseo de ver o ser visto por un centro comercial orientado a la autopista puede diferir de aquel de una residencia unifamiliar.

Dado que las vistas desde un bien inmueble residencial a menudo tienen una gran prima, los cambios a una vista deseable pueden ser percibidos por el mercado como impactos negativos en el valor. Cuando se bloquea una vista deseable, la cuestión de los daños es, con frecuencia, una cuestión de derechos del colindante, es decir, los derechos de un propietario a la luz, el aire, la vista, la visibilidad y el acceso.





Se plantea una cuestión importante acerca de si el propietario tenía derecho a esa vista en primer lugar. Por ejemplo, considere a un comprador que adquirió una vivienda con una vista impresionante del horizonte de la ciudad, cortesía de un lote adyacente vacante. Un año después del cierre del depósito en custodia, el lote vacante se desarrolla con una residencia unifamiliar que se ajusta a las restricciones de altura del plan de zonificación. En consecuencia, la anterior vista impresionante del horizonte de la ciudad está ahora parcialmente bloqueada por las paredes exteriores del nuevo vecino. ¿Podría el comprador presentar con éxito una demanda contra el vendedor por la disminución de la vista? Es poco probable que el tribunal haga lugar a dicho reclamo, ya que su vista inicial era lo que los tasadores denominan una vista prestada, es decir, un beneficio temporal. Por lo tanto, en tanto que el comprador no adquirió específicamente un derecho a la vista del horizonte, se benefició de la vista prestada mientras el lote vecino permaneció vacante.

¡No construya eso allí!

El mismo principio se aplica a la creación de una vista indeseable. Considere un comprador que adquiere una vivienda adyacente a un grupo de parcelas no desarrolladas que, juntas, forman una suave ladera. El comprador disfruta mucho de mirar esta ladera mientras bebe una taza de café. Un año después de la compra, estas parcelas se desarrollan en un centro comercial minorista, anclado por un supermercado. Dos años después de la compra inicial del comprador, la ladera está fuera de la vista, y la vista de la vivienda ahora da al área de carga en la parte trasera del mercado. Si el centro minorista se ajusta a las reglamentaciones de zonificación y desarrollo, sería difícil argumentar que hay daños indemnizables, dado que un comprador razonable podría haber sabido de este uso potencial.

Los cambios en la vista de un bien inmueble —o la capacidad de ser visto— también pueden dar lugar a un impacto negativo. Considere un comprador que adquirió un bien inmueble con una gran área de piscina privada en el patio trasero en la base de una ladera empinada no desarrollada. Este comprador se deleita con la privacidad de su área de piscina privada. Un año después de la compra, sin embargo, un vecino cuesta arriba desarrolla una adición a su vivienda que se cierne sobre el patio anteriormente privado y crea lo que se denomina de manera informal efecto pecera. El comprador desconocía que el vendedor había accedido a variaciones que permitían que un vecino añadiera un área en la vivienda que invadía la típica caída. En este caso, el comprador puede



... en el mundo de la expropiación por causa de utilidad pública, la pérdida de la visibilidad puede considerarse un daño indemnizable”.

presentar una demanda contra el vendedor por no divulgarlo.

Por otra parte, en el mundo de la expropiación por causa de utilidad pública, la pérdida de la visibilidad puede considerarse un daño indemnizable. Considere un restaurante de comida rápida a lo largo de una autopista principal que goza de visibilidad desde ambos carriles hacia el norte y hacia el sur. Para aliviar la congestión, el estado amplía la autopista y añade un terraplén que elimina la visibilidad del restaurante de comida rápida. Para los minoristas que confían en la visibilidad de la autopista, los cambios en la visibilidad debido al proyecto de carretera pueden constituir un daño indemnizable en la condición posterior.

Medir lo inmensurable

Los desafíos enfrentados al cuantificar el valor de una vista en el sector inmobiliario ponen de relieve varias cuestiones que afectan tanto a los académicos como a los profesionales en sus intentos de cuantificar los impactos en los precios producidos por las características, los servicios y los recursos circundantes de los bienes inmuebles.

En primer lugar, los datos pueden ser escasos. En segundo lugar, la interpretación puede ser engañosa. Las bases de datos, como los servicios de listados múltiples, no son coherentes en sus informes de vistas e, incluso cuando se registran, brindan poca información sobre el tipo de vista. ¿Se debe subir al tejado para ver una línea del océano? ¿O tiene vistas panorámicas del agua desde el dormitorio principal? Incluso una simple base de datos con sistema de información geográfica (GIS) es de poca ayuda, ya que la proximidad a un cuerpo de agua no necesariamente equivale a una vista, incluso si se considera la elevación.

Además, el estudio de una vista debe considerar y, de algún modo, desentrañar la influencia de un recurso desde la vista de ese recurso. En el lenguaje del modelado estadístico, esta correlación entre dos o más variables predictoras independientes se conoce como multicolinealidad.

Para ilustrar este punto, considere cómo se podría valorar el impacto de una vista al lago en relación con su valor recreativo para la navegación y la pesca. Con los años, hemos visto algunas soluciones creativas a este problema. En un caso, un estudio de 2008 sobre los valores de los bienes inmuebles incluyó viviendas con vistas a dos lagos artificiales en Omaha. Sin embargo, dado que estos lagos artificiales fueron creados para el control de inundaciones y la administración de aguas pluviales, tenían una calidad del agua extremadamente deficiente y, por lo tanto, ofrecían muy poco valor recreativo.

En resumen

En el mundo de la investigación de las ventajas y las desventajas, la bibliografía sobre las vistas es, con frecuencia, la más sofisticada en cuanto a sus datos y metodologías. Utilizando herramientas con GIS y de elevación, como el alcance y la detección de luz (LiDar), los investigadores ahora pueden reconstruir en forma remota la vista de cada bien inmueble en un conjunto de datos de miles de ventas. No obstante, los obstáculos enfrentados por los académicos y los profesionales al cuantificar los daños —y la indemnización— se relacionan tanto con las definiciones y los derechos en disputa como con los datos y las estadísticas. 🌐

Referencias

Seiler, Michael, Vicky Seiler y Michael Bond. The Impact of World Class Great Lakes Water Views on Residential Property Values (El impacto de las vistas al agua de clase mundial de los Grandes Lagos sobre los valores de los bienes inmuebles residenciales). The Appraisal Journal (Diario de la tasación) 69, N.º 3, 2001.

Bell, Randall, Orell C. Anderson y Michael V. Sanders. Real estate damages: applied economics and detrimental conditions (Daños a bienes inmuebles: economía aplicada y condiciones perjudiciales). Chicago, IL: Appraisal Institute (Instituto de Tasación), 2008.

Schultz, Steven y Nick Schmitz. Viewshed analyses to measure the impact of lake vies on urban residential properties (Análisis de la vista para medir el impacto de la vista al lago respecto de bienes inmuebles residenciales urbanos). The Appraisal Journal (Diario de la tasación) 76, N.º 3, 2008.



Orell Anderson, MAI, 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.



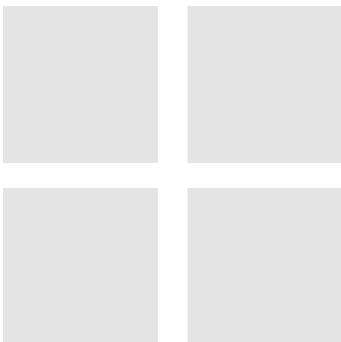
Alexander Wohl es Analista de Investigación en Strategic Property Analytics, Inc., una empresa de consultoría especializada en apoyo en litigios, tasación, estrategia y econometría.



VIVIENDA DE REEMPLAZO

Asistencia de reubicación para propietarios ocupantes atípicos

POR LISA BARNES, SR/WA, R/W-RAC



Para proyectos que requieren reubicación residencial, el tema de los pagos por viviendas de reemplazo puede ser complejo, especialmente cuando múltiples personas poseen derechos parciales sobre la vivienda.

Calificar como propietario

Solemos pensar que el propietario es la persona que posee un título exclusivo de tipo fee simple sobre un bien que el organismo necesita adquirir. Sin embargo, las normas federales definen, en forma amplia, definen al propietario de una vivienda de modo que incluye a una persona que posee "otros" derechos sobre bienes inmuebles, como por ejemplo derecho de tipo life estate (dominio durante la vida de una persona), un contrato de compraventa a plazo (land contract) o un contrato de locación a largo plazo. Incluso una persona con derecho de dominio parcial puede calificar como propietario. ¿Cómo afecta esta definición al programa de reubicación de un organismo?

“...hablar con los desplazados lo más pronto posible en el proceso y brindar buenos servicios de asesoría pueden ayudar a mitigar el impacto sobre los dueños de las propiedades.”

A los efectos de la asistencia de reubicación, un propietario ocupante es cualquier persona con un derecho sobre bienes inmuebles que ocupa el bien como residencia permanente o residencia habitual o usual, de acuerdo con la legislación o costumbres locales. ¿Qué sucede cuando hay otros dueños de las propiedades que tienen derecho a una parte de lo producido pero no viven allí?

Proprietarios ocupantes con derecho parcial

Un propietario ocupante con derecho parcial es alguien que posee un derecho parcial o fraccionario sobre el bien inmueble (generalmente un porcentaje de derecho de tipo fee simple) y lo ocupa como residencia. En la mayoría de los casos, estos propietarios ocupantes "atípicos" no tendrán los recursos disponibles para comprar la vivienda de reemplazo equiparable que le ofrece el organismo, dado que probablemente reciban solo una parte del producido de la adquisición. El desafío es determinar cómo computar el pago de elegibilidad y brindar servicios de asesoría para que la persona que es reubicada pueda reclamar el monto máximo.

Tomemos un supuesto caso de un propietario ocupante con derecho parcial para examinar algunas de las cuestiones que un organismo tendrá que tratar. Digamos que hay tres hermanos, Chris, Charlie y Mitch, que han heredado un derecho de un tercio de su padre cuando falleció hace dos años. Mitch se

encargaba de cuidar a su padre y ha seguido ocupando la casa como único ocupante. La casa no está hipotecada, y Mitch paga los impuestos, seguro, mantenimiento y servicios públicos. Un organismo de tránsito regional debe adquirir la propiedad para un proyecto financiado con fondos federales. El organismo ofrece \$150,000 por la vivienda y el sitio. Dado que Mitch es el único propietario que ocupa la propiedad, es elegible para un pago por la vivienda de reemplazo. El organismo ha encontrado una vivienda de reemplazo equiparable por el precio de \$165,000. ¿Cómo debería computar el organismo el pago del diferencial máximo de precio?

El derecho parcial del propietario ocupante no afecta este cálculo. La elegibilidad máxima se computa sustrayendo el monto ofrecido por la vivienda y el sitio del costo de la vivienda de reemplazo equiparable. En este caso, la elegibilidad del pago del diferencial máximo de precio para Mitch es \$15,000 (\$165,000 menos \$150,000).

Costo de vivienda de reemplazo

Por lo general, un propietario ocupante debe comprar una vivienda de reemplazo que cueste al menos lo mismo que la equiparable que ofrece el organismo a fin de reclamar el diferencial máximo de precio.

Sin embargo, en el caso de un propietario ocupante con derecho parcial, el monto está determinado por la parte del ocupante del producido de la adquisición más el pago del diferencial de precio computado. ¿Cuánto tendrá que gastar Mitch, el propietario ocupante, en una vivienda de reemplazo para poder reclamar el diferencial de precio de \$15,000?

Con un derecho de un tercio sobre la propiedad valuada en \$150,000, su parte equivale a \$50,000. Por lo tanto, debe comprar una vivienda de reemplazo que cueste al menos \$65,000, que se computa agregando su parte de \$50,000 a los \$15,000 del pago del diferencial de precio. Se debe tener en cuenta que la vivienda de reemplazo debe cumplir con los estándares de seguridad, higiene y decencia.

Enfrentar un déficit

El principal desafío al trabajar con propietarios ocupantes con derecho parcial es obvio. Dado que los propietarios no ocupantes probablemente no reinviertan sus partes del producido en una vivienda de reemplazo, se vuelve difícil para el ocupante tener fondos suficientes para comprar una. Aunque nuestro propietario, Mitch, solo tiene que gastar \$65,000 para reclamar el diferencial de precio de \$15,000, el organismo desplazante ya ha determinado que una vivienda de reemplazo equiparable costará \$165,000. Esto deja un déficit de \$100,000 entre el monto del que dispone Mitch y el que necesita.

¿Cuáles son las opciones del organismo para reubicar a Mitch en esta situación? Conforme a las reglamentaciones de la Ley Uniforme, Apéndice A §24.404(b), "... El Organismo no tiene la obligación de brindarles a las personas que poseen solo un derecho fraccionario sobre la vivienda desplazada un mayor nivel de asistencia para comprar una vivienda de reemplazo que el que el Organismo tendría que proporcionar a dichas personas si poseyeran un título de tipo fee simple sobre la vivienda desplazada". Esto indica que el cálculo y

la asistencia para un propietario con derecho parcial debería ser el mismo que para un propietario total.

Afortunadamente para Mitch, las reglamentaciones también incluyen una solución que indica: "Si dicha asistencia no es suficiente para comprar una vivienda de reemplazo, el Organismo podrá brindar asistencia adicional de compra o alquiler". Esto brinda flexibilidad para abordar cuestiones asociadas con situaciones como esta.

Una posible solución sería que Mitch obtuviera una hipoteca por el déficit de \$100,000. Aunque el organismo por lo general no reembolsaría gastos secundarios incurridos con una hipoteca por vivienda de reemplazo cuando no había una hipoteca sobre la vivienda original, sería permisible y apropiado reembolsar estos gastos para Mitch. En el caso de que Mitch no pueda obtener financiación para la vivienda equiparable, la Administración Federal de Carreteras ha brindado recomendaciones en las Preguntas Frecuentes de la Ley Uniforme para esas circunstancias.

Otras opciones de asistencia

¿Qué sucede si necesita reubicar a un propietario ocupante con derecho parcial que no puede financiar una vivienda de reemplazo? Si un organismo determina que la reubicación de un propietario ocupante con derecho parcial debería hacerse como propietario, el organismo podrá brindar un préstamo directo, gravamen u otra asistencia financiera en virtud del Apéndice §24.404(c) si no hay disponible otra financiación para la persona, además del pago computado por la vivienda de reemplazo. Asimismo, un propietario ocupante con derecho parcial que no puede permitirse comprar una vivienda de reemplazo equiparable puede ser reubicado como locatario y recibir un pago de asistencia de alquiler de conformidad con §24.402.

Esta recomendación le da al organismo una libertad amplia para resolver la reubicación de propietarios ocupantes con derecho parcial al incorporar las disposiciones de Vivienda de Último Recurso. Se debe tener en cuenta que

Ejemplo 4 – Bill y Tom heredan una vivienda



Bill y Tom son hermanos que han heredado la vivienda de sus padres después de que estos fallecieron. Cada uno posee un derecho de una mitad sobre la vivienda, aunque solo Tom vive

Impacto sobre la reubicación:

1. Ambos tienen derecho a una parte de los fondos de la adquisición.
2. Solo Tom tiene derecho a los beneficios para vivienda de reemplazo como propietario ocupante.



Anterior

Siguiente

El cálculo de los beneficios de reubicación cuando solo uno de los propietarios ocupa la vivienda se trata en el Curso 520 de IRWA en línea - Temas especiales sobre viviendas de reemplazo.

estas disposiciones no son obligatorias. Además, es importante tener en cuenta que cuando el organismo desplazó a esta persona, no era el propietario del 100 por ciento. Sin embargo, cualquiera de los métodos que el organismo elige utilizar para reubicar a la persona como propietario probablemente lo pondrá en una condición de titularidad plena. Para propietarios con derecho parcial que no pueden comprar una vivienda de reemplazo equiparable, algunos organismos pueden elegir reubicarlos como locatarios.

Puede haber otras soluciones disponibles para nuestro propietario, Mitch. Puede encontrar una vivienda de reemplazo adecuada por \$65,000, que es el monto que tiene del producido de la adquisición y el pago del diferencial de precio. O puede comprar una vivienda de reemplazo por menos de \$165,000 equiparable ofrecida por el organismo calificando para un monto menor de hipoteca. Como en la mayoría de las situaciones de reubicación, hablar con los desplazados lo más pronto posible en el proceso y brindar buenos servicios de asesoría puede ayudar a mitigar el impacto sobre los dueños de las propiedades.

Este tema se trata en el Curso 520 de IRWA en línea - Temas especiales sobre viviendas de reemplazo, desarrollado por O. R. Colan Associates, LLC/ORC Training a través de su acuerdo de licencia con IRWA. Algunos de los demás temas en este curso incluyen múltiples ocupantes de una unidad de vivienda, personas no legalmente presentes en los EE.UU. y gastos secundarios. Visite la Universidad de IRWA en Línea en www.irwauniversity.org para registrarse. ☺



Lisa Barnes es Vicepresidenta de Capacitación para O. R. Colan Associates, LLC, en donde desarrolla capacitaciones internas y externas para la compañía. Cuenta con más de 25 años de experiencia de trabajo conforme a la Ley Uniforme y es la codesarrolladora de numerosos cursos del Instituto Nacional de Carreteras (NHI).



APROVECHAR DATOS Y MEDICIONES

POR STEVEN CLARK

Ingredientes clave para el éxito de proyectos de derecho de vía

La industria del derecho de vía presenta varios desafíos distintos a la hora de completar proyectos con éxito. Dado que todo desde las reglamentaciones gubernamentales a la incertidumbre económica y limitaciones de presupuesto puede impactar negativamente sobre un proyecto, se ha vuelto fundamental comprender estas dinámicas y estar preparados para mitigar posibles riesgos.

Al considerar los ingredientes clave que pueden ayudar a garantizar el éxito de un proyecto de derecho de vía, las comunicaciones efectivas pueden ser el factor más importante. He escuchado decir que un administrador de proyectos con experiencia —que sea trabajador y tenga integridad— puede en verdad devolverle la vida a un mal proyecto. Al comunicarse efectivamente con los clientes, propietarios de tierras y agentes en el campo, el administrador de proyectos puede ganarse el respeto, y esto lleva a una mejor toma de decisiones y a llegar a acuerdos más rápidamente.

Manejar las expectativas durante toda la vida de un proyecto es también vital para el éxito de un proyecto, y es aquí que entran en juego los datos. ¿Cómo sabrá un cliente si su proyecto está avanzando? ¿Hay puntos de datos que pueden ayudar a darle confianza a un cliente de que su proyecto avanza según el cronograma? ¿Puede mostrar qué es lo que puede estar causando retrasos? ¿Y qué sucede con el control del presupuesto?

La importancia de los datos

Buenos datos —y las mediciones derivadas de buenos datos— pueden mejorar la comunicación, asistir con la toma de decisiones y ayudar a construir relaciones sólidas con los clientes, propietarios de tierras y miembros del equipo. Y aunque los datos son fáciles de recopilar, comprender qué datos son relevantes es una tarea más desafiante.

Examinar la importancia de los datos y su capacidad de tener un impacto positivo en el éxito de un proyecto es un primer paso importante. Pero, ¿qué son exactamente los datos? La palabra ha existido por siglos, y los datos representan los componentes fundamentales de la información. Plural de la palabra latina "datum", la palabra datos era utilizada por los filósofos a mediados del siglo XVII para describir "cosas conocidas o asumidas como hechos, que son la base del razonamiento o cálculo". Como uno puede imaginar, el surgimiento de la computación digital impartió un nuevo significado a la palabra, y su definición cambió para representar un concepto más moderno de "información transmisible y almacenable en computadora".

Los datos son tan importantes hoy como hace cientos de años; sin embargo, los medios por los que los capturamos y registramos han cambiado dramáticamente. Los avances tecnológicos de los últimos 20 años solamente han brindado a los negocios la capacidad de recopilar y almacenar grandes volúmenes de datos, y los líderes comerciales en muchas ocasiones se preguntan sobre la utilidad de todos los datos disponibles.



...los puntos de datos con contexto pueden ser una herramienta poderosa..."

Comparar datos con información

Aunque vivimos en la era de la información, muchos desconocen la distintiva diferencia entre datos e información, especialmente dado que tendemos a utilizar estas palabras en forma intercambiable.

Los datos pueden definirse como hechos, cifras y otros detalles independientes. La información, por otra parte, son datos procesados, interpretados, estructurados o presentados de esa manera para que tengan sentido o utilidad. En otras palabras, la información son datos con contexto.

Tomemos como ejemplo la dirección de propietarios de tierras. El servicio postal de los EE.UU. generalmente requiere siete datos clave para la dirección individual de un propietario de un bien inmueble: primer nombre, apellido, número de calle, nombre de la calle, ciudad, estado y código postal. Se debe tener en cuenta que este número puede variar según el caso, por ejemplo cuando hay un propietario corporativo o casilla postal. Si se mira cualquiera de estos puntos de datos independientemente, no se cuenta con información significativa. Sin embargo, al combinar todos los siete puntos de datos, tenemos contexto, y los datos se convierten en información que nos dice exactamente lo que necesitamos para localizar al propietario.

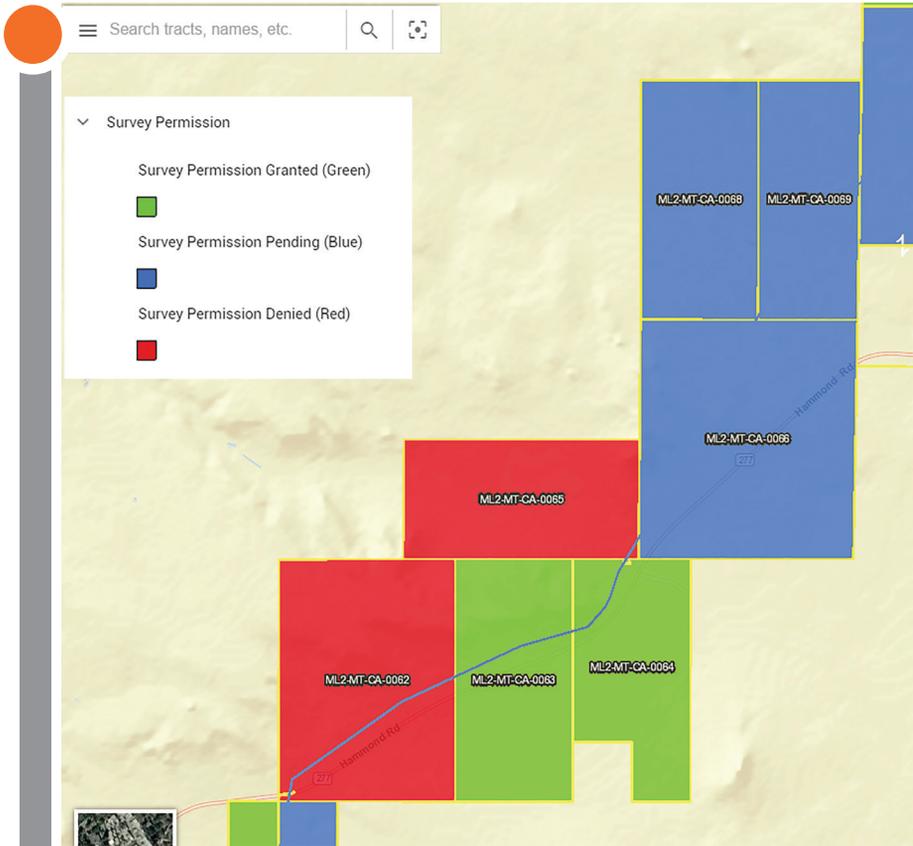
El código postal, que fue introducido por el Servicio Postal de los EE.UU. en 1963, es un acrónimo de "Plan de Mejora de Zona" (Zone Improvement Plan). Fue diseñado originalmente para brindar un contexto de datos geográficos para una entrega más rápida del correo, y hoy en día se puede brindar incluso más contexto mediante tecnología que "geocodifica" la dirección de un propietario con coordenadas de GPS.

La geocodificación es el proceso de transformar una dirección postal en un lugar real en la superficie de la Tierra. Sin la tecnología de geocodificación, sería extremadamente difícil mostrar en forma confiable la dirección de un propietario en un servicio de mapa moderno con base en la web, como Bing, Google o Esri. La importancia de brindar datos con contexto es también la razón por la que muchas compañías cuentan con sus propios departamentos de Sistema de información geográfica (GIS) para ayudar a procesar datos geográficos y brindar información significativa a los equipos de proyectos y personas a cargo de la toma de decisiones.

Mezclar las mediciones

Al considerar los ingredientes clave para el éxito del proyecto, es vital establecer qué puntos de datos pueden ayudar a asegurarle al cliente que su proyecto va bien. Uno de los principales desafíos que vemos, especialmente en proyectos de mayor tamaño, es cómo comunicar de forma precisa el estado del proyecto al cliente en términos de costos a la fecha, cronograma e impacto sobre el presupuesto general. Aunque los puntos de datos solos no transmiten toda la historia, los puntos de datos con contexto pueden ser una herramienta poderosa, ya que les brinda a los clientes la información que necesitan para comprender totalmente la salud general de su proyecto.

Dado que necesitamos buenos datos para generar buenas mediciones, la clave es identificar qué nivel de detalle se necesita antes de que comience el proyecto. Por definición, las mediciones son simplemente un tipo específico de información que puede capturarse y medirse en el tiempo. El mejor momento para definir las mediciones de éxito de un proyecto es durante las fases de iniciación y planificación del proyecto antes de que comience a ejecutarse el proyecto.



En un proyecto de derecho de vía, conocer las mediciones clave como el estado de adquisición por sección/ parcela, tasa de adquisición, cantidad de adquisiciones por agente y estado del propietario por sección/ parcela puede ayudar a facilitar una mejor toma de decisiones, así como mejorar la comunicación dentro de un equipo de proyecto.

Hay varias formas de mitigar el riesgo de no recopilar los datos correctos durante la ejecución del proyecto. En primer lugar, enfatizar la importancia de la planificación inicial y comprender qué datos brindarán la mejor información para todos los involucrados. En segundo lugar, asegurarse de asignar suficiente tiempo para implementar los procesos correctos a fin de capturar datos efectivamente, al mismo tiempo que se aprovecha la tecnología disponible para que pueda almacenar fácilmente información y presentarla a los miembros del equipo del proyecto y los clientes. Por último, un programa de capacitación bien organizado puede ayudar a garantizar que el equipo comprende totalmente la importancia de procesos y

procedimientos, así como también por qué captar determinados datos puede ser fundamental para el éxito de un proyecto.

Ahora veamos un proyecto real que muestra puntos de datos individuales que se combinan para ser mostrados en un sistema GIS con base en la web. Al revisar la imagen de arriba, piensen en qué datos tienen que haberse obtenido para que esta información tenga sentido para un agente de derecho de vía, administrador de proyectos o cliente.

El primer paso fue captar conjuntos diferentes de coordenadas de GPS para poder posiciones de forma precisa secciones y parcelas en el mapa. Luego de asignar una identificación a cada sección/ parcela, utilizamos colores para indicar el estado de permiso de agrimensura de modo que podamos realizar un seguimiento en tiempo real de los que tienen el permiso de agrimensura concedido y los que están en trámite o han sido rechazados. Una vez que agregamos la presentación del propietario, tenemos una presentación poderosa a nivel visual que permite a los clientes revisar y procesar detalles significativos en un período relativamente corto.

Al integrar los datos adecuados, podemos

medir el ritmo al que se está concediendo el permiso de agrimensura para nuestro proyecto. Estos tipos de mediciones ayudan al administrador del proyecto a pronosticar mejor cuándo una fase del proyecto puede acercarse a su finalización. Al determinar desde un principio que el estado del permiso de agrimensura es un dato clave a obtener, el equipo del proyecto puede volverse más eficiente en el manejo de las distintas fases del proyecto. Dando un paso más, otra medición útil es la productividad de los agentes, lo cual es fácil de lograr asociando a cada agente con una sección/parcela.

En conjunto con el estado del permiso de agrimensura, puede ser fácil detectar si los agentes tienen problemas con los propietarios. Vayamos más allá y digamos que quiere ver el cronograma general de adquisición de un proyecto. Al agregar un punto de dato de "estado de adquisición" a cada sección/ parcela, podemos ver que tan rápido o lento cambia el estado según ocurran las adquisiciones en el tiempo. Esto hace que sea más fácil pronosticar cuándo se completará la fase de adquisición.

Receta para el éxito

Usar los datos adecuados y crear las mediciones relevantes puede ser una combinación poderosa. La clave es ser inteligente sobre los datos que se quieren seguir y no sobrecargar al equipo de un proyecto con potenciales ineficiencias asociadas con el ingreso de los datos. Al determinar desde un principio qué datos se deben recopilar e identificar la mejor forma de aprovechar las mediciones, los equipos de proyectos de derecho de vía pueden comunicarse mejor con sus clientes y mejorar su desempeño general ahorrándoles a todos tiempo y dinero.

Decidir qué mediciones serán más valiosas puede ser un proceso desafiante, pero los beneficios generales proporcionados por las buenas mediciones valen la pena el esfuerzo. 🌟



Steven Clark es Vicepresidente de Soluciones Tecnológicas en Contract Land Staff. Con más de 18 años de experiencia en el liderazgo de equipos, el desarrollo de software y la administración de proyectos, supervisa la visión técnica de la compañía y el desarrollo de tecnología de propiedad registrada.