



Lo que no sabíamos antes

EN MI MENSAJE DE OCTUBRE, reflexioné sobre la clásica canción de Bob Seger: “Ojalá no supiera ahora lo que no sabía antes”. La letra invita a reflexionar acerca de la inocencia perdida. Si bien no fue hace mucho que escribí ese artículo, ya parece ser producto de una era distinta. La pandemia del coronavirus cambió rápidamente el modo en que llevamos nuestra vida pública y privada. Estoy seguro de que aprenderemos muchas lecciones con esta experiencia, en el ámbito del uso del suelo y mucho más allá. Algunas de las respuestas a mi último artículo incluso podrían resultar informativas. En él, invité a los lectores a compartir sus propias “lecciones aprendidas”, y recibí varias respuestas interesantes. Aquí reflexionaré acerca de un par de ellas, y espero que esto incite a más de ustedes a interactuar con nosotros: en este número, lanzamos una nueva sección de Cartas.

Nuestros colegas del Centro Babbitt para Políticas de Suelo y Agua aportaron esta reflexión: Ojalá hoy no supiéramos que la asignación del agua del río Colorado en la década de 1920 se basó en un período particularmente húmedo, a principios del s. XX. La comisión que dividió los derechos hídricos dio por sentado que el río ofrecería 21,4 kilómetros cúbicos de agua al año. Designaron 18,5 kilómetros cúbicos en partes iguales a los estados de Estados Unidos en las cuencas alta y baja, y 1,85 a México. Hoy, el caudal anual del río varía de menos de 6,1 kilómetros cúbicos en sequías a 27,1 en años húmedos. Una estimación más razonable del promedio de caudal anual está entre los 14,8 y los 16 kilómetros cúbicos.

Los comisionados del río, conscientes de los problemas estructurales que generaron la asignación y la variabilidad del caudal, idearon formas de construir represas y embalses para almacenar agua. Pero no podrían haber previsto los factores que hoy afectan al suministro de agua en el oeste,

desde el crecimiento demográfico hasta el cambio climático.

Unos 40 millones de personas dependen directamente del Colorado para obtener agua potable y decenas de millones más dependen del alimento producido con el agua para riego. Entre 2000 y 2019, el río tuvo el caudal más bajo en un período de 20 años desde que se completó la represa del Cañón de Glen, en 1963. A principios de este año, el almacenamiento de agua en el sistema estaba al 53 por ciento de su capacidad, un aumento bien recibido respecto de 2019, cuando estuvo al 47 por ciento. El sistema está sobreviviendo, pero a duras penas, y en toda la cuenca las comunidades están hallando nuevas formas de reducir la demanda frente a la reducción del suministro. Es un ejercicio productivo, pero doloroso, que se podría haber evitado si se hubiera actuado con un poquito más de humildad y precaución desde el principio.

¿Qué lección podemos aprender de esto? Dado que la ciencia siempre está mejorando, habría sido sensato que la comisión implementara una política flexible. Esto habría dado la oportunidad de repasar y revisar asignaciones cuando se tuvieran más datos acerca de la hidrología del río. Sin embargo, como indica Greg Hobbs, historiador fluvial y juez: “la Comisión eludió una sugerencia del Servicio Geológico de los Estados Unidos de que el [acuerdo] durara solo 50 años, y luego se renegociara. En cambio, elaboró una asignación perpetua entre los estados de la cuenca alta y los de la cuenca baja”. Tal vez allí no hubo nada de humildad.

Un ejemplo muy diferente, pero no menos doloroso, llegó de nuestros socios de Nueva York, quienes hoy desearían no saber que, cuando la ciudad consideró rezonificar el vecindario que bordea el canal Gowanus en Brooklyn, los especuladores se aseguraron el valor territorial potencial a futuro (de miles de millones de dólares) casi de

inmediato. Este vecindario, construido alrededor de un canal industrial abandonado casi por completo, es uno de los últimos lugares asequibles de Brooklyn. Está bien ubicado (junto a Park Slope y cerca del parque Prospect Park) y cuenta con una red eficiente de transporte público. Sigue siendo asequible porque el canal estuvo muy contaminado con desechos industriales durante muchas décadas. La Agencia de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés) puso al canal en la Lista Nacional de Prioridades del programa Superfund en 2010, y en 2013 formalizó un plan de limpieza.

Recién ahora la ciudad se prepara para someter el plan de zonificación propuesto a la revisión del público. ¿Cómo pudieron los especuladores captar tantas adiciones al valor territorial que se crearían públicamente en el futuro? Por una u otra razón, desde hace más de una década sabían que era probable que el área se rezonificara; el Departamento de Planificación de la Ciudad de Nueva York invitó al público a comentar un estudio de rezonificación en 2008. Y cuando la zona se convirtió en prioridad nacional de Superfund, comenzó la carrera por comprar todo lo que estuviera disponible.

Ante esta compra compulsiva, los residentes se preocuparon. Se organizó una coalición de defensores de la vivienda y el desarrollo comunitario para amparar al vecindario. Pidieron al Instituto Lincoln que los ayudara a comprender si la rezonificación podría aburguesar el vecindario, ya que aumentaría los valores del suelo y las propiedades, y así podría desplazar a los residentes actuales. Les recomendamos un estudio que podría analizar los valores históricos de las propiedades y el potencial a futuro. Ese estudio analizó 798 propiedades de tierra designadas para la rezonificación. Con base en suposiciones muy conservadoras, se estimó que el valor territorial de dichos lotes aumentó de US\$ 2.100 millones a US\$ 2.400 millones entre 2013 y 2018. Luego, se analizaron los 387 lotes con mayor probabilidad de redesarrollo tras la rezonificación, y se estimó que su valor territorial aumentaría entre US\$ 1.000 millones y US\$ 1.700 millones más. El aumento total en el valor territorial que provocó la rezonificación de Gowanus fue de entre US\$ 3.000 millones y US\$ 4.000 millones, pero los propietarios ya habían capturado casi dos tercios

de esto hacia 2018, *antes de que la rezonificación entrara en vigencia.*

En Nueva York, los derechos de desarrollo se comercializan y transfieren en un mercado privado por miles de millones. Así, los desarrolladores pueden construir más allá de los límites de zonificación actuales, al comprar derechos de edificación no utilizados por propietarios cercanos. Supuestamente, JPMorgan Chase pagó US\$ 200 millones para adquirir el derecho a agregar 18 pisos a su sede central en 270 Park Avenue, que ya había alcanzado los límites de zonificación. Es curioso que el sector público no participe directamente en estos mercados; si lo hiciera, la ciudad habría vendido los nuevos derechos de desarrollo que creó en Gowanus por más de US\$ 3.000 millones. Este aumento del valor territorial fue el producto de acciones públicas (rezonificación e inversión en la limpieza), y no debería haber terminado en los bolsillos de los propietarios o desarrolladores.

En el caso de lugares como Gowanus, debemos dejar de poner este dinero caído del cielo a disposición de los propietarios y los desarrolladores, y hallar modos de recuperar el valor territorial creado por la acción pública, ya sea mediante inversión directa o cambios en políticas. Y debemos reconocer que es importante ser oportunos. Los especuladores actuarán en un nanosegundo para manifestar una propuesta de valor. El sector público debe estar preparado con políticas y procedimientos para reclamar lo que le corresponde por derecho antes de que aparezcan los especuladores.

Todos sabemos que es fácil ser general después de la batalla. Ni usted ni yo enfrentamos la tarea monumental de dividir el río Colorado, ni de limpiar y rezonificar ese vecindario de Nueva York, ni de decidir cerrar o no todo un estado o un país para proteger la salud pública. Lo que sí sé es que los enfoques más humildes y flexibles ante las políticas nos preparan mejor para lo desconocido, y los enfoques más proactivos construirán comunidades con mayor capacidad de resistencia. Al aceptar estas herramientas, podemos avanzar con mayor confianza, minimizar el arrepentimiento, la pérdida de valor y las oportunidades desperdiciadas que con tanta frecuencia perduran décadas después de tomar decisiones de políticas importantes. □