



Estándares para la conservación privada en Chile





Publicado por: ASÍ Conserva Chile A.G.

contacto@asiconservachile.org

www.asiconservachile.org

Derechos reservados :©2020ASÍ Conserva Chile A.G., Asociación de Iniciativas de Conservación en Áreas Privadas y de Pueblos Originarios

Textos y elaboración de los estándares:

Constanza Pinochet-Cobos, Guillermo Sapaj-Aguilera, Amanda Alfonso, Diego Tabilo, Alberto Tacón, Rayén Catrileo.

Diseño y diagramación: Catalina Luz Marchant V.

Corrección de estilo: Camila Matta

© Fotografías: Catalina Luz Marchant V., Constanza Pinochet-Cobos, Guillermo Sapaj-Aguilera

Registro de propiedad intelectual: 2020-A-4649

Se autoriza la reproducción de esta publicación con fines educativos y otros fines no comerciales sin permiso escrito previo por parte de quien ostenta los derechos de autor, siempre cuando se mencione la fuente.

Se prohíbe reproducir esta publicación para la venta o para otros fines comerciales sin permiso escrito previo de quien ostenta los derechos de autor.

ASÍ Conserva Chile y Fundación Tierra Austral. (2020).

Estándares para la conservación privada en Chile. Santiago de Chile: ASÍ Conserva Chile A.G.

Esta publicación fue posible en el marco del proyecto 18BPE-93801 "Establecimiento de estándares armonizados para iniciativas de conservación privadas y uso del derecho real de conservación en Chile", financiado por Innova CORFO y con el apoyo del Ministerio del Medio Ambiente como mandante del proyecto.

Disponible en: www.estandaresparaconservar.cl



TIERRA AUSTRAL

LAND TRUST

www.fundaciontierraaustral.cl

Fundación Tierra Austral (TA) es una organización sin fines de lucro dedicada a proteger la naturaleza en tierras privadas con un importante valor ecológico, escénico y cultural, asegurando la conservación a largo plazo de nuestros ecosistemas y de su biodiversidad. FTA apoya a propietarios de tierras a tomar medidas prácticas y voluntarias para proteger sus propiedades utilizando instrumentos legales de conservación, como el derecho real de conservación (DRC).





www.asiconservachile.org

ASÍ Conserva Chile (ACCh) es una asociación gremial que reúne iniciativas de conservación en áreas privadas y de pueblos originarios de Chile con el objetivo común de conservar los ecosistemas naturales, con una visión integradora tanto del patrimonio cultural como el social. El lanzamiento de estos estándares de conservación forma parte de la celebración de los diez años de la institución. Conformada en 2010, ACCh ha venido sumando iniciativas de conservación a lo largo de todo el territorio nacional, representando una gran diversidad de ambientes, así como de formas de gestión, que integra a personas individuales, familias y comunidades de pueblos originarios, emprendimientos de turismo, organizaciones de la sociedad civil, universidades y muchas otras. En su conjunto dan cuenta de la inmensa labor que ACCh realiza en la búsqueda de intercambiar experiencias y visiones en torno a la conservación, capacitar en temas de interés y lograr un mayor reconocimiento de la conservación voluntaria en Chile.



INTRODUCCIÓN

En Chile la práctica de conservación de la biodiversidad ha adquirido diversas formas en el transcurso de su historia. Con el respaldo de políticas e instituciones públicas, además de directrices y convenios internacionales, las áreas protegidas (AP) han evolucionado como una de las principales estrategias nacionales de conservación desde la aparición de las primeras reservas del Estado, a principios del siglo XX. Comparativamente, la conservación en áreas privadas es un fenómeno más reciente, pero de alcance global. Existen numerosos ejemplos en distintos países en América, Europa, África, Asia y Oceanía, ya sea de manera reconocida por los Estados o no reconocida (Stolton et al., 2014; Gloss et al., 2019). En 2017 se registraron más de 14.000 áreas bajo protección privada en el World Database on Protected Areas (WDPA), cifra subestimada tanto en número como superficie en relación con las áreas realmente existentes (Bingham et al., 2017).

El objetivo de esta publicación es entregar una propuesta inicial de estándares para tres entidades que favorecen el desarrollo de la conservación privada en Chile. De este modo, en el Capítulo 1 se aborda el estándar para áreas bajo protección privada (APP), esto es, áreas geográficamente definidas, bajo gobernanza y gestión privadas y cuyo objetivo principal es la conservación de la biodiversidad a largo plazo. En tanto, el Capítulo 2 está dedicado al estándar dirigido a organizaciones garantes de conservación (OGC), es decir, entidades cuyo funcionamiento y planificación giran en torno a la custodia y la conservación. Finalmente, el Capítulo 3 presenta un estándar para ser aplicado a aquellos contratos de derecho real de conservación (DRC), que permiten garantizar la permanencia de una APP. Los tres estándares pueden ser leídos y aplicados de manera independiente, ya que cada uno compete a distintos ámbitos de acción —áreas, organizaciones y contratos—. Desde luego, las temáticas están estrechamente interrelacionadas y se espera que puedan potenciar el desarrollo de un proyecto integral.

Cabe precisar que no todas las APP deben estar asociadas a una OGC, ni todas las OGC necesariamente deben establecer acuerdos de DRC para ser consideradas como tal. No obstante, en esta publicación se ofrece un estándar para aquellos contratos de DRC empleados para garantizar la permanencia de una APP, aquí denominados como DRC troncales. Esto no implica que no puedan existir otros contratos de este tipo estructurados de otros modos, de acuerdo con el fin con que sean elaborados y en concordancia con la flexibilidad que ofrece la ley.

Estos estándares están dirigidos a personas u organizaciones interesadas en la práctica de la conservación en contextos de gobernanza privada:

- Propietarios o gestores de APP como: personas naturales, grupos de personas, familias, organizaciones de la sociedad civil, empresas o instituciones académicas.
- Organizaciones de la sociedad civil con intereses dirigidos a la conservación de la biodiversidad, que no necesariamente son propietarios o gestores de un terreno.
- Instituciones o personas que brindan apoyo técnico relacionado con la conservación, como: consultoras, estudios de abogados o funcionarios de gobierno.



Capítulo 1

ESTÁNDAR PARA ÁREAS
BAJO PROTECCIÓN
PRIVADA

APP



INTRODUCCIÓN

Por ASÍ Conserva Chile

Las áreas protegidas (AP) son valiosas porque cumplen la labor silenciosa de preservar la naturaleza y, por ende, también los procesos básicos que posibilitan la vida en la Tierra. Muchas veces no nos percatamos de la importancia de los procesos naturales y de la biodiversidad en su conjunto, pero lo cierto es que son la base de la permanencia de nuestra sociedad y del planeta tal como lo conocemos.

Frente a ello, se han realizado varios esfuerzos de alcance global relativos a la conservación de la naturaleza. En Chile la conservación en áreas privadas constituye una contribución importante a la conectividad biológica del paisaje —es decir, superficies en estado silvestre por donde se desplazan y dispersan diversas especies— y complementa al Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE), especialmente en regiones donde la disponibilidad de terrenos fiscales es muy baja o el valor de adquisición de tierra es elevado. Además, muchas áreas bajo protección privada son relevantes en términos culturales y se traducen en un espacio recreativo y de encuentro con la naturaleza cada vez más demandado (se recomienda visitar www.reservasnaturales.cl).

No obstante, en nuestro país esta labor, realizada voluntariamente por múltiples personas y organizaciones, no se encuentra reconocida en términos formales, ni tampoco existen estándares para medir los resultados esperados. Es más, en la mayoría de los casos, la distinción de esta clase de áreas de protección ha cobrado forma por medio de una autodeclaración (Corcuera y Tecklin, 2012). La convicción de llevar a cabo esfuerzos de conservación privados pese a la falta de reconocimiento e incentivos concretos es, en definitiva, meritoria. Sin embargo, la ausencia de directrices no es un contexto favorable. Por un lado, implica el que muchas veces no exista claridad entre los mismos actores sobre cómo orientar sus recursos, ya que la información no es de fácil acceso, o bien, está dispersa en un gran número de fuentes. Y, por otro lado, para observadores externos, no resulta sencillo distinguir entre un trabajo efectivo e iniciativas cuya dedicación a la conservación descansa meramente en lo discursivo.

En este capítulo se presenta la primera versión del estándar nacional para áreas bajo protección privada (APP), cuyo objetivo principal es evaluar el manejo de esta clase de áreas. Además de ser una herramienta orientadora para quienes dedican esfuerzos privados de conservación de la naturaleza, será el primer instrumento de su tipo para la evaluación de los niveles de gestión de diversas APP; una medición objetiva que podrá ser efectuada por un tercero. Al mismo tiempo, se espera que este estándar contribuya con un marco sólido que permita guiar la construcción de mecanismos de reconocimiento formal, tanto mediante futuros procesos de certificación del manejo de APP, como por medio de un registro oficial y una figura legal de protección reconocida por la autoridad competente.



Paisaje de Isla Huapi, región de Los Ríos.

Estándar para las APP en Chile

Esta primera versión de un estándar para las APP en Chile se basa, en gran medida, en la ficha ya elaborada de la Herramienta de Evaluación y Efectividad del Manejo (HEEM), y en el reciente estándar de la Lista Verde de Áreas Protegidas y Conservadas, de la UICN, que se espera pronto poder implementar en el país (UICN y CMAP, 2016).

Una propuesta inicial, confeccionada por el equipo de ASÍ Conserva Chile y asesores en el marco del proyecto de Bienes Públicos Estratégicos para la Competitividad, denominado “Establecimiento de estándares para iniciativas de conservación privadas y uso del derecho real de conservación en Chile”, fue complementada y adaptada en 5 talleres participativos regionales, donde asistieron mayoritariamente representantes de distintas APP, miembros del pueblo mapuche y comunidades agrícolas, así como también de servicios públicos, academia y organizaciones de la sociedad civil .

PRINCIPIO 1

Voluntad de conservar y cumplimiento de la legislación

Criterios

- 1.1 Propiedad, tenencia oderecho de uso de la tierra
- 1.2 Declaración explícita y reconocimiento de la voluntad de conservar a largo plazo
- 1.3 Cumplimiento de la legislación vigente

PRINCIPIO 2

Planificación del manejo para la conservación

Criterios

- 2.1 Información basal
- 2.2 Instrumentos de planificación para la conservación

PRINCIPIO 3

Implementación de acciones de conservación

Criterios

- 3.1 Acciones de manejo orientadas a la conservación
- 3.2 Equipo de trabajo
- 3.3 Presupuesto e infraestructura

PRINCIPIO 4

Vinculación territorial

Criterios

- 4.1 Transparencia
- 4.2 Relación armoniosa con la comunidad local
- 4.3 Derechos de pueblos originarios Apoyo institucional
- 4.4

PRINCIPIO 5

Monitoreo y evaluación de resultados

Criterios

- 5.1 Monitoreo y evaluación de los valores naturales
- 5.2 Monitoreo y evaluación de los valores culturales
- 5.3 Monitoreo y evaluación de los valores de servicios ecosistémicos asociados



PRINCIPIO 1

Voluntad de conservar y cumplimiento de la legislación

La APP se desarrolla sobre un área geográficamente definida, cumple con la legislación nacional vigente y está destinada voluntariamente por su titular a la conservación a largo plazo.

Este principio da cuenta del corazón de una APP, puesto que incorpora características propias de la definición de área protegida. La UICN define un área protegida como un espacio geográfico claramente definido, reconocido, dedicado y gestionado, mediante mecanismos legales u otros medios eficaces para conseguir la conservación a largo plazo de la naturaleza, además de sus servicios ecosistémicos y valores culturales asociados. A diferencia de las áreas protegidas públicas —donde se da por sentado—, en el caso de las APP es fundamental contar con el poder de decisión sobre el área geográfica implicada y que exista efectivamente la voluntad de destinarla a la conservación a largo plazo. A esto se suma la necesidad de cumplir con la legislación vigente: pese a que su objetivo principal sea la conservación, como todo desarrollo integral, las APP no deben dejar de lado los requisitos mínimos exigidos por la ley en otras materias.

El concepto de “largo plazo” ha sido objeto de discusión no solo en la construcción de estos estándares, sino también en las tendencias de conservación a modo general (Du Toit, 2010; Hastings, 2016). Surgen distintas consideraciones frente a las incertidumbres propias del futuro —tanto de los titulares como del clima— y a la amplia escala temporal implicada en la mantención de los procesos naturales. Si bien se espera que la voluntad de conservar sea a perpetuidad —o indefinida—, y que el manejo esté orientado hacia ese propósito, se entiende largo plazo como un periodo **mínimo de 25 años**, postulado por la UICN para las áreas bajo protección privada (Stolton et al., 2014).



PRINCIPIO 2

Planificación del manejo para la conservación

El manejo de la APP está orientado al logro de objetivos de conservación, establecidos por medio de un proceso de planificación basado en información consistente acerca de los valores de conservación y sus amenazas.

La evaluación de la efectividad del manejo se basa en el principio de que un buen manejo de las áreas protegidas debe seguir un proceso conocido como **ciclo de manejo adaptativo** (Hockings et al., 2006). Este ciclo puede descomponerse en etapas, adaptadas a las particularidades de cada área. Comienza con la comprensión del contexto y los valores del área, continúa con la planificación, la determinación de los recursos, la implementación de acciones de manejo, la generación de productos y servicios, para finalmente obtener resultados específicos (Figura 5). Se considera como un ciclo adaptativo, porque la evaluación de cada etapa va enseñando cómo reorientarlas. Esta es la base de los Estándares Abiertos para la Práctica de la Conservación (CMP, 2013), promocionados por un conjunto de instituciones internacionales relacionadas con la conservación, y cada vez más utilizados en Chile para elaborar planes de manejo.

Los principios 2, 3 y 5 del presente estándar están estrechamente relacionados con este ciclo de manejo, ya que en ellos se descomponen los aspectos esenciales vinculados a la planificación (Principio 2), a la implementación de acciones (Principio 3) y a la obtención de resultados y monitoreo (Principio 5). Sin embargo, es necesario esclarecer que el estándar de APP aquí expuesto no es equivalente a los Estándares Abiertos. Pues, no pretende esquematizar la forma en que se realiza la gestión de un área sobre la base de este ciclo de manejo, sino que busca establecer aspectos mínimos, medios y avanzados de la gestión que den cuenta del nivel de avance.

El Principio 2 abarca todo lo relacionado con el contexto del área y su planificación en dos grandes criterios. El primero consiste en disponer de la información suficiente para entender los valores del área a conservar, mientras que el segundo apunta a desarrollar una planificación concreta en torno a objetivos de conservación.

En general, el plan de manejo se puede definir como un instrumento de gestión, que se fundamenta en un proceso de planificación y que comprende aspectos técnicos, normativos y orientadores destinados a garantizar la conservación de un área protegida, a través del ordenamiento del uso de su espacio (Núñez, 2010).

En Chile el término “plan de manejo” se usa para referirse a un instrumento de gestión en al menos cinco cuerpos legales relacionados con el medioambiente (CONAF, 2017). Si bien la Ley 18.362 del SNASPE no define el concepto de plan de manejo en el contexto de las áreas protegidas —el ámbito que compete a las APP—, este instrumento comprende típicamente una descripción del área protegida y su zona de influencia, la visión del proyecto, los objetos de conservación y sus amenazas, los objetivos y las estrategias, el análisis de los usos y la zonificación, el plan de monitoreo, la definición de la estructura organizacional y un plan operativo a largo plazo (CONAF, 2017).

La elaboración de este instrumento con todas estas partes puede resultar una tarea abrumadora para muchos gestores, pero en la práctica esta planificación se suele estar ya llevando a cabo parcialmente o bajo otros nombres.



Flor de uvillo (*Monttea chilensis*).

PRINCIPIO 3

Implementación de acciones de conservación

La APP propende al logro de sus objetivos de conservación mediante la implementación de acciones de manejo efectivas, por medio de personal adecuado y con disponibilidad de recursos e infraestructura básicos.

Tal como se describió en el principio anterior, un buen manejo de las áreas protegidas sigue un proceso conocido como ciclo de manejo adaptativo (Hockings et al., 2006). Este se inicia con la etapa de planificación, la que es abordada en los criterios del Principio 2, y cuyo propósito es establecer buenas prácticas para poder definir, de forma concreta, qué es lo que se quiere conservar y cómo se puede lograr aquello. La segunda etapa del ciclo de manejo consiste en la implementación misma de las acciones planificadas. Por lógica consecuencia, el Principio 3 se basa en la gestión de las acciones planificadas previamente para el logro de los objetivos de conservación propuestos. Esto incluye distintos aspectos que se deben gestionar de manera armónica, como el presupuesto, el personal y la infraestructura.

PRINCIPIO 4

Vinculación territorial

La conservación en el largo plazo requerirá de la acción coordinada con actores relevantes —tanto públicos como privados— del territorio, de la implementación de sistemas efectivos de comunicación y de la generación y mantención de redes.

La comprensión de las áreas protegidas ha cambiado a lo largo de la historia, desde un modelo original de conservación más estricto o preservacionista, a la inclusión de otras categorías de manejo más permisivas que hacen hincapié en la integración sociedad-naturaleza (Berkes, 2007; Miller et al., 2011). Un cambio importante ha sido entender que cada área protegida está estrechamente vinculada a un contexto territorial específico, el cual comprende las diversas interrelaciones entre las partes interesadas, los aspectos culturales y los procesos históricos de cada lugar. En el caso de las áreas bajo gobernanza gubernamental, la importancia de considerar la participación comunitaria y otros actores es un requerimiento preasumido. En las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE), la participación de actores del territorio es parte de la metodología de planificación de conservación, entendiendo a estos como: comunidades locales, académicas y académicos, servicios públicos, municipios, agrupaciones indígenas, personas naturales y otras partes interesadas o afectadas por las acciones de manejo. Esta integración no se basa únicamente en la persecución del fin público inherente a la administración del Estado, sino también en la mayor probabilidad de éxito en la implementación de estrategias de conservación, dado por el apoyo, compromiso e involucramiento de dichos actores (CONAF, 2017).

Al definir a las APP como áreas protegidas bajo gobernanza privada, se entiende que son personas u organizaciones privadas las que determinan cómo se ejercen el poder y las responsabilidades, en cuanto tienen el control efectivo de los recursos para lograr los objetivos de conservación de un área. Sin embargo, esto no significa que el proceso de gestión e, incluso, la toma de decisiones, puedan prescindir de la participación de otros actores externos al área protegida. Al contrario, una mayor participación y vínculo con el territorio tendrá, por cierto, impactos positivos en la misma gestión. Por ejemplo, desde sus comienzos, la gestión del Santuario El Cañi —una de las APP más antiguas en Chile— incorporó la participación de la comunidad local, estando actualmente la administración a cargo del Grupo de Guías Cañe, una asociación comunitaria funcional, en colaboración con la Fundación Lahuén, que es dueña de la propiedad.

La participación de la comunidad puede tener distintos niveles de involucramiento en el manejo de las áreas protegidas. Estévez y colaboradores (2019) proponen cuatro niveles de involucramiento: acceso a la información, consulta, asociación y comanejo. En el nivel más bajo de involucramiento —acceso a la información—, el flujo de participación suele ser unidireccional, concentrándose en plataformas digitales o talleres informativos. En el segundo nivel —consulta—, los actores interesados interactúan con los tomadores de decisiones en espacios de comunicación no vinculantes, aunque puedan ser incidentes. El tercer nivel —asociación— apunta a convenios o acuerdos formales establecidos entre quienes administran el área y otras entidades, donde se acuerdan formas parciales de coadministración, sujetas a una escala temporal determinada y a temas de interés mutuo.



PRINCIPIO 5

Monitoreo y evaluación de resultados

Los valores de conservación identificados son monitoreados y evaluados en el tiempo para demostrar la mantención o mejoría de sus condiciones.

Mientras los principios 2 y 3 aluden, respectivamente, a las etapas de planificación e implementación de acciones del ciclo de manejo adaptativo, este último principio remite a la fase final del ciclo. Esto es, la obtención de resultados, junto con su evaluación y monitoreo. Así, la evaluación de la efectividad se consigue monitoreando en el tiempo distintos indicadores, los que arrojarán resultados concretos para reorientar la planificación y las acciones, en caso de ser necesario. Asumiendo como una conservación exitosa aquella que logre mantener o mejorar la condición de los valores naturales, culturales o de servicios ecosistémicos, para este estándar se propone considerar el monitoreo de estos valores identificados y, en particular, aquellos que sean objeto de las acciones de conservación.

Los tres criterios que conforman este principio apuntan a la importancia de poder ejecutar un plan de monitoreo, a partir de cuyos resultados se pueda evaluar si la condición de los valores de conservación se ha logrado mantener o mejorar con el tiempo. El objetivo de esto es poder analizar las causas y los efectos de tales resultados, de modo de mantener o reorientar los esfuerzos realizados.

Cabe destacar que este principio no había sido desarrollado con profundidad en la Herramienta para la Evaluación de la Efectividad del Manejo (HEEM), pero sí en los estándares de la Lista Verde de la UICN. Esta última institución, declara que “la medición y evaluación de los resultados es la única forma de probar que los sitios están efectivamente conservando sus valores” (UICN y CMAP, 2017). Por ello, resulta fundamental incorporar esta dimensión, entendiendo que su desarrollo puede resultar más complejo que los principios anteriores en cuanto a capacidades técnicas y presupuesto. Hoy en día, son pocas las APP que realizan de modo formal el monitoreo y la evaluación de sus valores de conservación, pero se espera que, en un futuro próximo, se encuentren maneras —en consonancia con los principios 2, 3 y 4—, para garantizar que el manejo del área genere resultados documentados y repetibles.



Capítulo 2

**ESTÁNDAR PARA
ORGANIZACIONES GARANTES
DE CONSERVACIÓN**

OGC

INTRODUCCIÓN

Por ASÍ Conserva Chile y Fundación Tierra Austral

Orígenes: el modelo *land trust*

A escala global, la aparición de las organizaciones garantes de conservación se puede rastrear al año 1891, en el noreste de Estados Unidos, con la creación de The Trustees of Reservations. Fundada por el arquitecto Charles Eliot, esta organización sería la primera de naturaleza no-gubernamental que, en colaboración con el Estado y otras partes interesadas, se dedicaría a conservar tierras privadas “para el uso y disfrute del público general” (Basora y Sabaté, 2006). Este primer impulso de carácter preservacionista surgió a raíz de la observada dificultad del sector público de ese país para actuar directamente sobre áreas privadas de alto valor de conservación. Así, la formación de un modelo de conservación proveniente de la sociedad civil, complementario al del Estado, comenzó a ganar aceptación y nuevos adeptos con el devenir del siglo XX (Merenlender et al., 2004).

El establecimiento de este tipo de organizaciones fue gradual y sostenido, llegando a alrededor de 400 entidades en Estados Unidos en 1980 (Basora y Sabaté, 2006). A partir de la década de los 80, esta cifra se disparó, lo que consolidó el movimiento de organizaciones de *land trusts*, término utilizado para denominarlas en el país norteamericano. El movimiento se vigorizó tras el reconocimiento oficial de una herramienta legal de protección para áreas privadas, esto es, el *conservation easement*, que trajo consigo la generación de incentivos tributarios para propietarios que destinaban sus predios a la conservación.

Dicho lo anterior, cabe precisar que un *land trust* de conservación no es simplemente otro tipo de *trust*, sino que se materializa en una relación formal, por medio de la cual una parte o la totalidad de un predio es transferida a la organización en cuestión, para que esta pueda ejercer la administración o custodia del terreno. Por ello, una organización bajo el modelo de *land trust* debe ser capaz de transmitir seguridad, además de garantizar que opera bajo estándares rigurosos con el fin de asegurar la protección o custodia del predio transferido. El estándar que se propone en este capítulo corresponde justamente a la necesidad de generar lineamientos para este tipo de organizaciones en su adaptación al contexto chileno, denominadas en este volumen como **organizaciones garantes de conservación** (OGC).¹ Asimismo, es de esperar que el desarrollo de estas organizaciones brinde una herramienta adicional para potenciar la gestión y fortalecer la gobernanza de las **áreas bajo protección privada** (APP).²

1 El término organización garante de conservación fue elegido por votación durante el taller participativo realizado el 16 de mayo de 2019, en el marco del proyecto CORFO “Establecimiento de estándares armonizados para iniciativas de conservación privadas y uso del derecho real de conservación en Chile”, tras haber discutido múltiples otras formas para denominar a organizaciones que cumplan funciones análogas a las de *land trusts* en Chile.

2 Para una definición de este tipo de área protegida —áreas bajo protección privada—, ver la Introducción del Capítulo 1.



Paisaje de desierto florido, región de Atacama.

Organizaciones garantes de conservación en Chile

En Chile algunas OGC comenzaron a operar desde antes de la promulgación de la Ley 20.930 que estableció el Derecho Real de Conservación en 2016. No existe un catastro o registro del número de iniciativas que desempeñan esta labor a lo largo del país, pero se conoce la existencia de dos organizaciones chilenas registradas como miembros de la Land Trust Alliance de Estados Unidos y que han firmado acuerdos legalmente vinculantes de conservación desde antes de la promulgación del DRC. Estas son la Fundación de Conservación Tierra Austral (Tierra Austral), por un lado, y la Fundación Centro de los Bosques Nativos Forecos (Forecos), por el otro. Sin embargo, con el establecimiento del DRC en el año 2016, comenzaron a surgir nuevas organizaciones que podrían ser catalogadas como garantes de conservación. Entre estas se encuentran la Fundación Buenas Raíces (Polanco, 2017), la Fundación Llampangui (2018), Reciclando el Bosque (Noticia Los Ríos, 2016), la Corporación Nacional Forestal (Gobierno Regional de Coquimbo, 2018) y la Municipalidad de Zapallar (Municipalidad de Zapallar, 2017) (ver Tabla 2). Todas estas instituciones, tanto de carácter público como privado, han firmado acuerdos con propietarios privados para la conservación de sus tierras.

Asimismo, existe un número no cuantificado de organizaciones que trabajan sobre la base de una relación de confianza y de acuerdos no vinculantes con propietarios privados, como el caso de la Fundación Hualo y el Parque

Cordillera Los Quemados en el cajón del río Achibueno; o la Corporación Ciem Aconcagua y dos áreas bajo protección comunitaria (APC) en el valle de Aconcagua.

La Fundación Tierra Austral se estableció como OGC el año 2012, con el objetivo de promover la conservación de tierras mediante acuerdos con propietarios de predios. Según su propia descripción, es una fundación sin fines de lucro, con la misión de “proteger el valor ecológico, escénico y cultural de la naturaleza de Chile a través del uso de herramientas e incentivos disponibles para que los propietarios tomen acciones voluntarias en la protección de sus propiedades” (s. f. a). Tierra Austral estableció su primer acuerdo de conservación de un área privada en 2013, utilizando una servidumbre voluntaria adaptada para la conservación, la cual corresponde a un acuerdo legal, voluntario y a perpetuidad entre los dueños de propiedades aledañas. Por medio de este acuerdo, la fundación se convirtió en garante de conservación de la Reserva Valle California, ubicada en la comuna de Palena de la región de Los Lagos. Esta propiedad abarca una superficie de 3.196 ha, pertenece a varios propietarios y cuenta con un área de conservación que representa el 93% de su superficie, en donde solo se permiten actividades recreativas o la instalación de infraestructura básica.

Figura 2. La principal característica de una OGC es la firma de un acuerdo de conservación. Sin duda, una organización que se involucra legalmente con la conservación de un predio o propiedad —al hacerse titular de un derecho real de conservación, por ejemplo— contraerá la responsabilidad de custodiar el lugar, que será compartida con el propietario del predio, pero también valorada por la base social o las partes interesadas del territorio.



Por su parte, Forecos se constituyó el año 2005 como una organización sin fines de lucro, estableciendo como su objetivo general “la conservación del patrimonio natural y cultural asociado a este, y la biodiversidad, con especial énfasis en los ecosistemas de bosque nativo, ribereños y humedales” (s. f. a). La Reserva Costera Valdiviana es un ejemplo de su rol como garante de conservación, ya que es un área de conservación privada, custodiada por Forecos mediante una servidumbre voluntaria firmada el año 2014. El área de la reserva pertenece a The Nature Conservancy y abarca una superficie de 50.829 ha, entre las comunas de Corral y La Unión, en la región de Los Ríos. En este caso, la servidumbre también se firmó de manera recíproca con dos propiedades aledañas, de forma de garantizar la conservación de un área más extensa. Además de este acuerdo, Forecos es dueña y participa en la gestión y la conservación de otra reserva privada ubicada en la región de la Araucanía, denominada Reserva Nasampulli.



Carpintero negro (*Campephilus magellanicus*).

Estándar para organizaciones garantes de conservación (OGC) en Chile

Consideraciones especiales

Como se describió en la sección anterior, es posible dar cuenta de un incremento global y significativo de las organizaciones garantes de conservación, junto con el modelo de custodia del territorio o *land stewardship*. Chile no se ha quedado atrás. En el país han surgido organizaciones que han concretado o avanzan hacia la generación de acuerdos para conservar el patrimonio ambiental en áreas bajo gobernanza privada. Sin embargo, al tratarse de organizaciones relativamente nuevas, sin una larga trayectoria como garantes de conservación, se ha vuelto indispensable generar lineamientos que permitan guiar y dar consistencia a su labor. Por medio de un proceso participativo, conformado por expertos y gestores de iniciativas de conservación privada, la ejecución de este proyecto ha derivado en un estándar basado en el conjunto de principios presentados en la Figura 3.

Cabe destacar que Chile carece de una base institucional y económica que dé sustento a un movimiento estable de este tipo de organizaciones. El estándar aquí presentado busca, entonces, proveer un marco común para su funcionamiento correcto y una base que fortalezca a la conservación de áreas bajo protección privada como un fin de interés público basado en principios claros. Dicho de otro modo, este estándar ha sido desarrollado con el espíritu de incentivar el crecimiento de este movimiento de organizaciones, en lugar de limitarlo o restringirlo.

PRINCIPIO 1

Objeto social y misión de conservación

Criterios

- 1.1 Persona jurídica sin fines de lucro
- 1.2 Misión u objetivo fundacional de conservación

PRINCIPIO 2

Responsabilidad y compromiso del órgano de gobierno

Criterios

- 2.1 Estructura del órgano de gobierno
- 2.2 Definición estratégica y compromisos del órgano de gobierno
- 2.3 Funcionamiento periódico y oportuno

PRINCIPIO 3

Equipo de trabajo y planificación operativa

Criterios

- 3.1 Elaboración de un programa anual operativo
- 3.2 Condiciones y equipo de trabajo

PRINCIPIO 4

Custodia efectiva y seguimiento de los acuerdos y proyectos de conservación

Criterios

- 4.1 Selección responsable de proyectos de conservación
- 4.2 Acuerdos claros
- 4.3 Custodia efectiva de los acuerdos legales

PRINCIPIO 5

Cumplimiento de la ley, principios éticos y transparencia

Criterios

- 5.1 Cumplimiento de la ley
- 5.2 Principios éticos
- 5.3 Transparencia

PRINCIPIO 6

Financiamiento sostenible

Criterios

- 6.1 Buenas prácticas financieras
- 6.2 Relación profesional con los donantes

PRINCIPIO 7

Vinculación territorial y promoción de la participación

Criterios

- 7.1 Vinculación con el territorio
- 7.2 Articulación de alianzas, redes y voluntariados



PRINCIPIO 1

Objeto social y misión de conservación

Una organización garante de conservación (OGC) se conforma a partir de una entidad sin fines de lucro y su misión comprende explícitamente la conservación de la biodiversidad, o bien, de sus valores culturales o de bienestar humano asociados.

El primer principio de este estándar sirve como directriz —tanto a nivel individual como colectivo de las OGC en Chile— para un ejercicio con credibilidad y respaldo público. Como se ha descrito anteriormente, en el país la custodia legal de las APP por medio de organizaciones garantes ya cuenta con algunas experiencias en desarrollo, aunque también existen casos en los que la asociación entre las partes no es legalmente vinculante. Existen organizaciones, por ejemplo, que colaboran con propietarios en la conservación de sus predios, pero sin llegar a firmar ningún acuerdo que les transfiera alguna facultad o solicite cumplir con ciertas acciones. Es preciso, entonces, incentivar la implementación de acuerdos legalmente vinculantes en la custodia del territorio. Para ello, las OGC deben ser, ante todo, reconocidas por su alto grado de confiabilidad.

Con el fin de asegurar que, en el tiempo, se construya un movimiento fiable de diversas OGC, estas deberán acogerse a dos criterios fundamentales. En primer lugar, y a partir de un argumento esencialmente ético, deberán constituirse como organizaciones sin fines de lucro. La generación de beneficios económicos que otros tipos de organizaciones o empresas persiguen es una meta que no debería ser central en una OGC, ya que esto podría fracturar la credibilidad otorgada sobre sus intenciones conservacionistas. Este estándar promueve el funcionamiento de organizaciones que reinvierten sus ganancias cada año para fortalecer su capacidad de gestión y, desde luego, para dar cuenta públicamente de una entidad que actúa con un sentido ambiental y social.

En segundo lugar, y estrechamente relacionado con la elección de ejercer sin ánimo de lucro, es la persecución de un fin ambiental, específicamente, de una misión de conservación. Bajo este estándar se entiende que un fin ambiental es, también, un fin social, donde se concibe a la naturaleza o la biodiversidad como una composición íntegra del tejido social de los territorios, y no como una entidad disociada (Skewes, 2019). Por ende, se reconoce y valora a aquella organización que se dedique genuinamente a la conservación, entendiendo que conservar implica también contribuir al bienestar de la sociedad y los territorios. En este sentido, es importante enfatizar que, a lo largo del proceso participativo del cual surgió este estándar, se reflexionó en torno al hecho de que muchas organizaciones e iniciativas de conservación, hoy en día, buscan proteger valores de conservación que van más allá de lo estrictamente natural. Se debatió y acordó que el foco de estas organizaciones se mantuviera explícitamente en la conservación de la biodiversidad, tanto en este principio como en la definición de OGC. De igual modo, se reconoció la existencia de valores de conservación culturales y de bienestar humano, directamente relacionados con la biodiversidad, por lo que estos podrían también ser el foco de la OGC o materia de acuerdos legales de conservación.



PRINCIPIO 2

Responsabilidad y compromiso del órgano de gobierno

El órgano de gobierno de una OGC es responsable del cumplimiento de su misión con visión estratégica, y cuenta con una estructura, políticas y procedimientos adecuados que aseguran su continuidad y estabilidad en el largo plazo.

Un liderazgo genuino, cohesionado y bien organizado en una entidad dedicada a la conservación es una cualidad crucial para sostener una operación anual correcta en una OGC. Más allá aún, también permite proyectar públicamente su misión con confiabilidad en una mirada de largo plazo. Es por esto que, un órgano de gobierno responsable y comprometido con la OGC, es parte fundamental de las bases propuestas en el presente estándar. En Chile es común que el liderazgo de las organizaciones sin fines de lucro recaiga sobre un directorio, conformado por al menos tres roles: presidente(a), tesorero(a) y secretario(a). Sin embargo, en este estándar se ha optado por el concepto de órgano de gobierno, y no exclusivamente de directorio, ya que existen otras formas en las que diversas entidades se pueden organizar. Se respetarán las formas autónomas de gobernarse, siempre y cuando se hayan establecido oportunamente en sus documentos fundantes.

Todo órgano de gobierno que garantice el funcionamiento de la OGC en el largo plazo deberá cumplir con ciertos requisitos mínimos. Los criterios descritos a continuación permiten instalar cierto nivel en cuanto a composición, compromiso y funcionamiento en pos de la permanencia en el tiempo de los ideales de la OGC. Mediante estos aspectos se busca fortalecer a estas organizaciones día a día de modo de construir un movimiento de diversas OGC legítimas y aceptadas socialmente. Cabe destacar, especialmente, la función estratégica que los órganos de gobiernos debieran adoptar. Es decir, son los responsables de establecer una visión hacia la cual dirigir la organización. Para esto, deberán desarrollar sus propios mecanismos de planificación estratégica, diferentes a la planificación operativa de la OGC (desarrollada en el Principio 3), y declarada por escrito ya sea en su documento fundante o en otro documento de carácter oficial.

Es preciso señalar que, a diferencia del principio anterior, que aborda aspectos básicos para una OGC, en este principio se guarda mayor flexibilidad respecto a lo que se requerirá como nivel básico. Esto, debido a que —como ya se ha enfatizado anteriormente— en un contexto nacional donde aún no existen las condiciones necesarias para cumplir a cabalidad todos estos lineamientos, la intención de este estándar, en definitiva, no es frenar el desarrollo de las OGC en Chile. No obstante, es necesario establecer una línea de arranque para asegurar el cumplimiento mínimo de este principio para cualquier organización que quiera actuar como garante de conservación, dejando una vía abierta para que, en un futuro, puedan robustecerse.

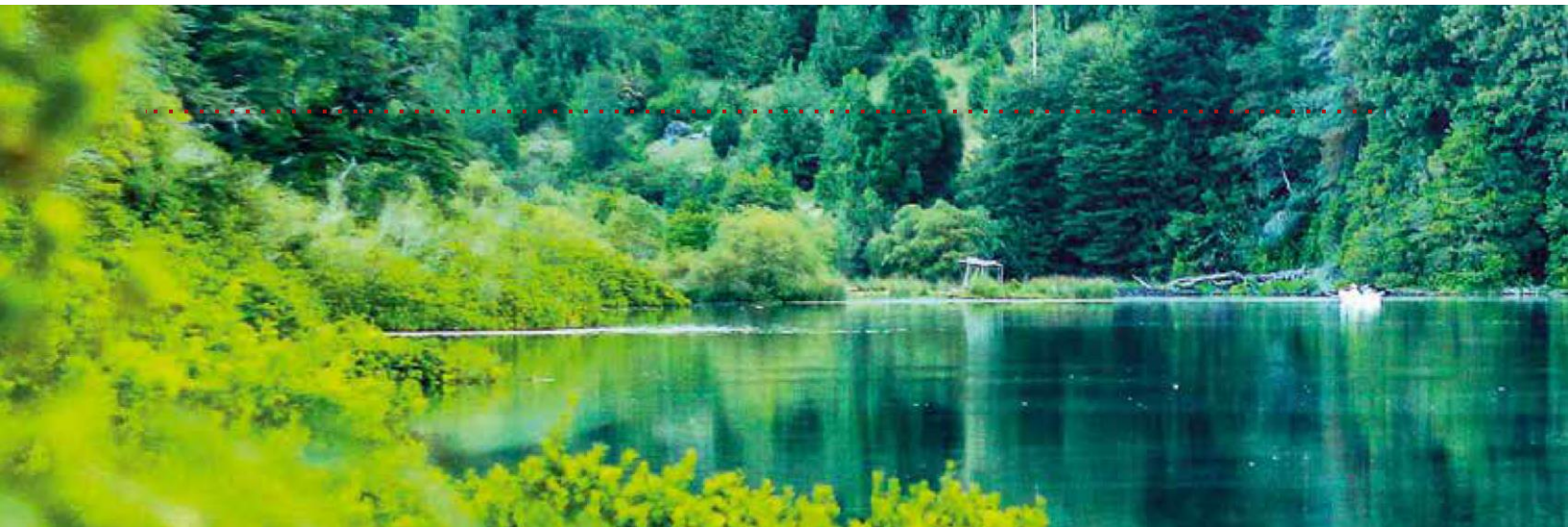
PRINCIPIO 3

Equipo de trabajo y planificación operativa

La OGC planifica sus actividades de acuerdo con sus objetivos de conservación, y cuenta con un equipo de trabajo remunerado —o voluntario— con las capacidades suficientes para ejecutar sus proyectos.

El propósito de este principio es fomentar que las organizaciones se encuentren correctamente preparadas para afrontar la labor de garantizar acuerdos legales de conservación y otros proyectos afines. Más aún, este estándar busca el avance hacia un movimiento de diversas OGC que contribuyan a la profesionalización de la conservación en Chile. Para tales efectos, este principio opera sobre la base de dos criterios relevantes. En primer lugar, la organización debe estar dotada de un equipo de trabajo competente que, en comunicación directa con el órgano de gobierno, tenga su rol muy claro dentro de la entidad. Este equipo técnico podrá estar conformado por personal remunerado, por ejemplo, una o un director ejecutivo o líderes de programas; así como por voluntarios, socios de la OGC o, incluso, algún miembro del órgano de gobierno. Este estándar, no obstante, recomienda que se separen las funciones del equipo de trabajo del resto de la organización y, cómo no, que se adopten políticas laborales éticas para sus trabajadores.

El segundo criterio que conforma este principio guarda relación con la capacidad de la OGC para proyectar su labor anualmente. En el principio anterior se habla en torno a la planificación estratégica como responsabilidad exclusiva del órgano de gobierno. Sin embargo, este hecho no excluye la posibilidad de que el equipo de trabajo pueda involucrarse en la traducción de los objetivos estratégicos de la organización a acciones concretas que puedan realizarse dentro de un año de trabajo. Esto, con el fin de avanzar hacia el progreso de su misión, manteniendo una operación efectiva.



PRINCIPIO 4

Custodia efectiva y seguimiento de los acuerdos y proyectos de conservación

La OGC avanza en el cumplimiento de su misión mediante una selección oportuna de proyectos de conservación; el establecimiento responsable de acuerdos con propietarios de predios —o una adquisición responsable de propiedades a conservar—, y mediante una implementación de acciones efectivas que garantizan el éxito de los proyectos en el largo plazo.

Involucrarse en cualquier medida de conservación en un predio ajeno amerita premeditación y responsabilidad. No es lo mismo llevar a cabo la custodia de un lugar propio que garantizar la conservación de la biodiversidad en el predio de un privado, con quien podrían existir diferencias respecto a la planificación o implementación de acciones de manejo. Además, cada caso estará sujeto a un contexto territorial específico, en el que diversos elementos sociales y naturales deberán ser considerados de manera particular. La Xarxa de Custòdia del Territori declara este proceso como “una aventura que reclama grandes dosis de ilusión, creatividad y compromiso” (Masó y Rodrigo, 2018). Por su parte, la Land Trust Alliance refuerza la idea de que la excelencia en el trabajo de custodia es una dimensión fundamental para anclar la confianza del público en el sistema de organizaciones garantes en su conjunto (LTA, 2019).

A la hora de ejecutar sus proyectos de conservación, entonces, la OGC deberá adherirse a un grupo de criterios que promueva una gestión viable, responsable y, ulteriormente, efectiva. Esto significa que la entidad debe definir un proceso de evaluación de sus proyectos, con el fin de establecer las medidas que mejor guíen su ejecución hacia objetivos concretos y realizables. Para esto resulta fundamental un despliegue en terreno por parte del equipo, tanto para asegurarse de conocer los valores de conservación a proteger, como también para construir una relación de colaboración y confianza con los propietarios de tierras.

Los contenidos de este principio apuntan a promover un actuar eficaz por parte de la organización. Es más, este principio busca elevar la custodia de acuerdos de conservación como una actividad técnica y estructurada, avanzando así en su profesionalización en el país. Por último, es necesario precisar que este principio está enfocado, sobre todo, en acuerdos y proyectos de conservación, y no tanto en la adquisición de tierras como herramienta de custodia del territorio. Se entiende que, al adquirir una propiedad, existen otros criterios fundamentales para asegurar la efectividad de la conservación, los que están contenidos en el Estándar para APP (Capítulo 1).





Atardecer en Manquemapu, región de Los Lagos.

PRINCIPIO 5

Cumplimiento de la ley, principios éticos y transparencia

La OGC opera en cumplimiento con la normativa nacional vigente, acorde a principios éticos establecidos, y pone a disposición del público información relevante y actualizada sobre sus proyectos de conservación.

La conservación de la naturaleza “no ha sido un campo exento de controversias” (West, 2006; Holmes y Cavanagh, 2016). En muchos casos, estas se han relacionado con conflictos de interés, lavado de imagen y exclusión de comunidades locales de sus territorios ancestrales. Por lo tanto, cualquier organización dedicada a este rubro debe operar bajo parámetros éticos conocidos, procurando que su accionar contribuya al bien público desde una mirada ecológica y, a la vez, social. Debidamente, la organización no solamente debe adoptar estándares éticos altos en el cumplimiento de su misión, sino también en su gobernanza interna y su forma de operar.

Resulta fundamental, en primer lugar, cumplir con la normativa vigente. Cada organización, por la sola naturaleza de su personalidad jurídica, debe cumplir con una serie de lineamientos y prácticas exigidas por ley. Esto implica conocer la normativa, tanto por parte del órgano de gobierno, como por parte del equipo técnico. Además, a la hora de concretar proyectos y acuerdos de conservación, se aconseja estudiar detenidamente todas sus dimensiones legales y velar por un correcto cumplimiento. En segundo lugar, la OGC debiera al menos contar con un código interno de ética, ya sea de su propia elaboración o adoptado desde otras organizaciones con rubros similares. Se recomienda que este código de ética sea correctamente supervisado por un comité dedicado a esta labor dentro la organización. Por último, como señalan los modelos de entidades de custodia de Estados Unidos y Cataluña aquí revisados, uno de los aspectos más importantes para que una organización garante sea eficaz, profesional y creíble es su transparencia. En palabras simples de la Xarxa de Custòdia del Territori, la transparencia “es clave para suscitar la confianza de la sociedad y conseguir apoyos” (Masó y Rodrigo, 2018). Ya sea comunicando eficientemente sus resultados o cómo se financia, entre otros ámbitos, una entidad transparente dispone de los canales adecuados para difundir su trabajo con la comunidad, como también para recibir sugerencias relacionadas con su labor como garantes de conservación.



PRINCIPIO 6

Financiamiento sostenible

La OGC maneja de forma responsable sus finanzas y bienes, además de velar por su capacidad de financiamiento en el largo plazo.

En la mayoría de los casos, el puente que conecta una planificación adecuada con una implementación efectiva está constituido por los recursos financieros que la organización maneja. Por ello, la sostenibilidad financiera debiera ser un pilar fundamental en el trabajo perseguido por una OGC. Así pues, una característica distintiva de las OGC profesionalizadas y exitosas es su búsqueda activa y perseverante de financiamiento.

También es clave señalar que un financiamiento sostenible es por definición diverso. Como lo describe la Xarxa de Custòdia del Territori, el 90% de las entidades de custodia de Cataluña ha intentado diversificar sus fuentes de ingresos, destacándose el patrocinio o mecenazgo, las donaciones de empresas privadas como parte de sus políticas de responsabilidad empresarial, los pagos por servicios directos e, incluso, la obtención de recursos a partir de mecanismos asociados a la conservación, como el “turismo sostenible o de custodia” (Masó y Rodrigo, 2018). Además, sugieren la adopción de técnicas innovadoras en la búsqueda del financiamiento, otorgándole un gran valor a aquellos ingresos provenientes de fuentes poco tradicionales o alternativas.

Al respecto, resulta importante señalar que gran parte de los indicadores de este apartado podrán ser implementados en la medida en que se amplíe el sistema de financiamiento de organizaciones con fines ambientales en Chile.

Es debido reconocer el hecho de que en el país no existe una cultura general de donaciones. Contrario al caso estadounidense, donde el año 2018 el 56% de su población donó a iniciativas benéficas (Lilly Family School of Philanthropy, 2019), en Chile solo una pequeña fracción de la población las realiza. Pudiendo imputar a crédito el 50% del monto donado, los contribuyentes, mayoritariamente constituidos por empresas, las realizan a través de las leyes de donaciones culturales (Ley 20.675) o sociales (Ley 19.885), las que incentivan estos actos filantrópicos o de responsabilidad empresarial por medio de rebajas tributarias. Sin embargo, todavía no existe un marco que fomente las donaciones para el sector medioambiental, por lo que es prudente reconocer que como país aún no estamos en condiciones de financiar a las OGC exclusivamente mediante este mecanismo.

Además, es necesario valorar y promover la capacidad de autogestión que algunas organizaciones, medianas o pequeñas, pueden desarrollar. En un principio, estas podrían valerse de numerosas vías para sostener su economía. Esto, siempre y cuando se respeten los lineamientos fundamentales de toda organización sin fines de lucro, junto con los objetivos de conservación establecidos por la OGC. Sea cual sea el mecanismo, una OGC con la determinación de persistir en el tiempo comprenderá que las donaciones o fondos concursables no constituyen la única vía de un financiamiento sostenible, y que sus mayores esfuerzos operativos deberán estar enfocados no solo en la custodia de acuerdos de conservación, sino también en la autogestión y la diversidad en cuanto a recursos financieros.



Mixomicete (*Arcyria* sp.). ©Fotografía por Ximena Romero.



PRINCIPIO 7

Vinculación territorial y promoción de la participación

La OGC reconoce explícitamente una vinculación geográfica en particular, desarrollando una cultura organizacional inclusiva que promueve la participación en su trabajo de custodia del territorio.

Hoy en día se reconoce la importancia de una práctica geográficamente explícita en la conservación de la biodiversidad (Williams et al., 2013). Esto implica comprender que cada proyecto de conservación está vinculado a un contexto social y ecológico específico que debe ser puesto en valor. Es más, cada territorio presenta sus propias configuraciones culturales, las que deben ser correctamente analizadas e integradas al trabajo de conservación, con el fin de garantizar una práctica no invasiva. La custodia del territorio es un modelo que se acopla naturalmente a una visión inclusiva de la conservación, en contraste con aquellos paradigmas más tradicionales que se sustentan en la exclusión o comodificación —mercantilización— de la naturaleza (Homes y Cavanagh, 2016). Por ende, este principio propone como indicador básico que la OGC defina explícitamente su vinculación con una geografía o contexto territorial en particular.

El sentido de este estándar no es restringir la operación de una OGC a un solo lugar, sino, más bien, promover la idea de que desarrollar un vínculo con un territorio en particular fortalecerá su funcionamiento, así como también el movimiento de diversas OGC en Chile. Así se ha probado en los contextos en los que se ha inspirado este estándar. Tanto en Estados Unidos como en Cataluña, la vinculación geográfica en su accionar es una característica determinante para los *land trusts* y entidades de custodia, respectivamente.

Además, la participación resulta clave, ya sea para incrementar la efectividad de los programas de conservación, como para robustecer el fin social de la organización. De acuerdo con la Xarxa de Custòdia del Territori, gracias a la participación de la base social, la “entidad logra que la custodia del territorio sea una realidad donde todos los agentes que intervienen en ella estén presentes: los propietarios, las administraciones, las entidades y también las personas” (Masó y Rodrigo, 2018). Por ello, resulta indispensable que el fomento de la participación sea en todos niveles, en la generación de alianzas, participación en redes, promoción del voluntariado, etc. Una OGC debiera empeñarse por integrar al grupo de actores que conforman un territorio, entendiendo la vinculación y la participación como medios que permitirán alcanzar la finalidad de la organización, la que siempre será dictada por su misión.



DRC

**ESTÁNDAR PARA EL USO
DEL DERECHO REAL DE
CONSERVACIÓN EN UNA APP**

DRC

INTRODUCCIÓN

Por ASÍ Conserva Chile y Fundación Tierra Austral

Características de la Ley N° 20.930



La conservación de la naturaleza en Chile se ha desarrollado prioritariamente en áreas de gestión pública, constituyendo una responsabilidad propia del Estado y sus regulaciones (Tecklin y Sepúlveda, 2014; Corcuera et al., 2001). Sin embargo, a nivel nacional gran parte de las tierras son de tenencia privada, particularmente, en la zona mediterránea. Por ejemplo, en las regiones Metropolitana y de Valparaíso, solo el 11% y 4% de la superficie corresponde a terrenos fiscales, respectivamente (División del Catastro Nacional de Bienes del Estado [DICAT], en Ministerio de Bienes Nacionales, 2019). Por ello, los esfuerzos por ampliar la conservación en el país equivalen también a una búsqueda por generar alternativas y herramientas que permitan resguardar el patrimonio ambiental en áreas de tenencia privada. En este contexto, el **Derecho Real de Conservación** (DRC), establecido oficialmente por la Ley N° 20.930, se presenta como una herramienta legal clave en el avance hacia dicho objetivo. Al ser aplicado para garantizar la voluntad de conservar a largo plazo de un área bajo protección privada (APP), el uso de este instrumento permitirá vigorizar la contribución del sector privado a la conservación del patrimonio ambiental de Chile, por medio de una alternativa flexible y contemporánea, que no solo fortalecerá la gestión, sino también los niveles de involucramiento y alcance de las áreas de conservación que lo implementen.

Ingresado al congreso por parlamentarios de diversas afinidades políticas, a principios de 2008, inicialmente el proyecto de ley abordó el DRC como una adaptación del modelo de *conservation easement* de Estados Unidos, que dio vida al movimiento de conservación liderado por organizaciones conocidas como *land trusts* (BCN, 2019; Tecklin y Sepúlveda, 2014). Durante su tramitación, el DRC contó con el apoyo transversal de todos los sectores políticos. Entre las motivaciones para impulsar esta ley no solo sobresale el fomento de la participación del sector privado en la protección del medioambiente; sino también la promoción de un mercado de servicios ecosistémicos al “concebir como riqueza la conservación del capital natural y no como gravamen” (BCN, 2019). Otra motivación para aprobar la ley tiene relación con el hecho de que esta no necesariamente establece impedimentos para el desarrollo de actividades en los predios, permitiendo usos sostenibles y definiendo las condiciones de cada acuerdo sobre la base de ciertos requisitos mínimos flexibles. En definitiva, el DRC fue promulgado a través de la Ley N° 20.930, el 25 de junio del año 2016, convirtiendo a Chile en el primer país a nivel mundial en desarrollar un instrumento que permite entender la conservación de manera más amplia, incluyendo la valoración legal de atributos intangibles y el involucramiento de múltiples actores, razón por la cual el instrumento está siendo estudiado para su aplicación por otros países (Ubilla, 2019).

¿Qué es el derecho real de conservación y cómo se constituye?

El derecho real de conservación (DRC) es una herramienta legal que tiene como objetivo contribuir a la gestión y conservación del patrimonio ambiental en una propiedad privada (BCN, 2016). Más concretamente, es un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio, o bien, de ciertos atributos o funciones de este. Este derecho se constituye en forma libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada (Figura 1).

A diferencia de otros derechos reales, el propietario mantiene las facultades de uso, goce y disposición del inmueble. Pero la ley introduce una cuarta dimensión a las facultades tradicionales consignadas por el derecho de propiedad, el *ius conservandi* o “facultad de conservar” (Ubilla, 2016). Esta facultad para conservar el patrimonio ambiental de un predio, o ciertos atributos o funciones del mismo, es transferida al titular del DRC.



Figura 1. Constitución de un derecho real de conservación.



Cuadro 1. Definición de derecho real

Según el artículo 577 del Código Civil chileno, un derecho real es aquel que se tiene sobre una cosa sin respecto de determinada persona, en el cual existe una relación íntima entre su titular y la cosa sobre la cual recae. Esta cosa puede consistir, por ejemplo, en una propiedad o predio.

cotitularidad sobre una propiedad

Un acuerdo (DRC)



Varios titulares firman

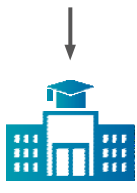


acuerdos simultáneos sobre una propiedad

Tres acuerdos de DRC sobre distintos atributos



Personas



Instituciones académicas



Organizaciones

Figura 2. Distintas modalidades de establecimiento de contratos de DRC con distintos titulares: (a) cotitularidad, es decir, en un mismo contrato de DRC participan distintos actores interesados que resultan cotitulares del derecho; y (b) distintos actores interesados son titulares del derecho a través de diferentes contratos con el propietario.

Cabe precisar que estos atributos conservados pueden ser tangibles, como lo son los componentes bióticos o abióticos dentro de la propiedad, o bien, intangibles, como su valor paisajístico o de algunos servicios ecosistémicos —donde incluso atributos como el silencio de un ecosistema podría ser valorado—, dependiendo de lo que se acuerde en conjunto con el propietario.

La Ley N° 20.930 no especifica un plazo de vigencia para el acuerdo, por lo que deja a voluntad del propietario y el titular determinar su duración, pudiendo llegar a constituirse con un plazo indefinido, lo que equivaldría a que sea a perpetuidad. Ya que el DRC grava la propiedad, en caso de transferencia de esta por venta o herencia, las prohibiciones, restricciones u obligaciones, establecidas como gravámenes al momento de firmar, se mantienen entre el titular y el nuevo propietario. Por otra parte, puede existir más de un titular para un mismo DRC o múltiples acuerdos de DRC sobre una misma propiedad (Figura 2). Estas características permiten involucrar legalmente a una variedad de actores en la conservación

del territorio —lo que antes era inconcebible—, mediante nuevas formas de participación, cooperación y regulación (Figura 5).

El DRC, además, puede aplicarse a la totalidad de una propiedad (Figura 3a), una parte (Figura 3b) o en zonas delimitadas por diferentes usos (Figura 3c), tales como preservación, desarrollo inmobiliario limitado, turismo de bajo impacto u otros usos sostenibles (cada uno con sus propias limitaciones u obligaciones establecidas en el contrato). Si bien las condiciones de un DRC son flexibles, y establecen derechos y obligaciones de mutuo acuerdo entre propietario y titular, la Ley N° 20.930 (art. 6) determina que el acuerdo o contrato constitutivo debe establecer como gravámenes al menos una de las siguientes obligaciones, restricciones o prohibiciones:

1. Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más de los determinados fines inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestales o de otro tipo.

Figura 3. Distintas posibilidades de afectación a la propiedad en un mismo contrato de DRC.**a .** DRC se aplica a toda la propiedad.**b .** DRC se aplica a una parte restringida de la propiedad.**c .** DRC se aplica a distintas partes de la propiedad que pueden tener distintos usos.

2. Obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, reparación, resguardo, administración o uso y aprovechamiento racionales del bien raíz.
3. Obligación de ejecutar o supervisar un plan de manejo acordado en el contrato constitutivo, con miras al uso y aprovechamiento racionales de los recursos naturales del inmueble gravado, dentro del marco de un uso sostenible de los mismos.

El DRC se hace efectivo una vez firmado su contrato constitutivo por ambas partes —a través de una escritura pública— y registrado en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente a la comuna de la propiedad. Esta inscripción, así como una eventual modificación en el contrato, debe efectuarse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes, y cumple la función de garantizar que el DRC se encuentra en efecto.

El DRC ofrece distintas oportunidades para fortalecer la conservación del patrimonio ambiental en propiedades privadas a largo plazo. Por ejemplo, puede contribuir a la formación de redes, mediante la participación conjunta de distintos actores en la conservación en una misma localidad, por medio de la

cotitularidad o la creación de múltiples contratos de DRC para proteger un área de interés para la comunidad (Figura 2 y Figura 5). De hecho, esto también conlleva beneficios en relación con los costos asociados, ya que estos se pueden repartir.

Así también, podrían existir iniciativas público-privadas para facilitar la creación de zonas de amortiguación alrededor de áreas protegidas públicas o corredores biológicos, en donde los costos disminuirían, evitando la compra o la expropiación de tierras (Ubilla, 2019).

La posibilidad de establecer un DRC a perpetuidad puede aportar significativamente a los objetivos de conservación de la biodiversidad, pues permite proteger los ciclos y las funciones naturales por largos periodos de tiempo. Se ha reconocido también su posible uso en conjunto con otros instrumentos de gestión ambiental como el sistema de compensaciones, bonos de carbono u otros pagos por servicios ecosistémicos y certificaciones ambientales (Tallar, 2017).

¹ Para mayor información en torno a las de herramientas legales públicas y privadas utilizadas históricamente en Chile, con sus ventajas y limitaciones, revisar CODEFF (1999): <https://bit.ly/3fqXgaJ>



Estándar para el uso del derecho real de conservación (DRC) en una APP

Consideraciones de contexto

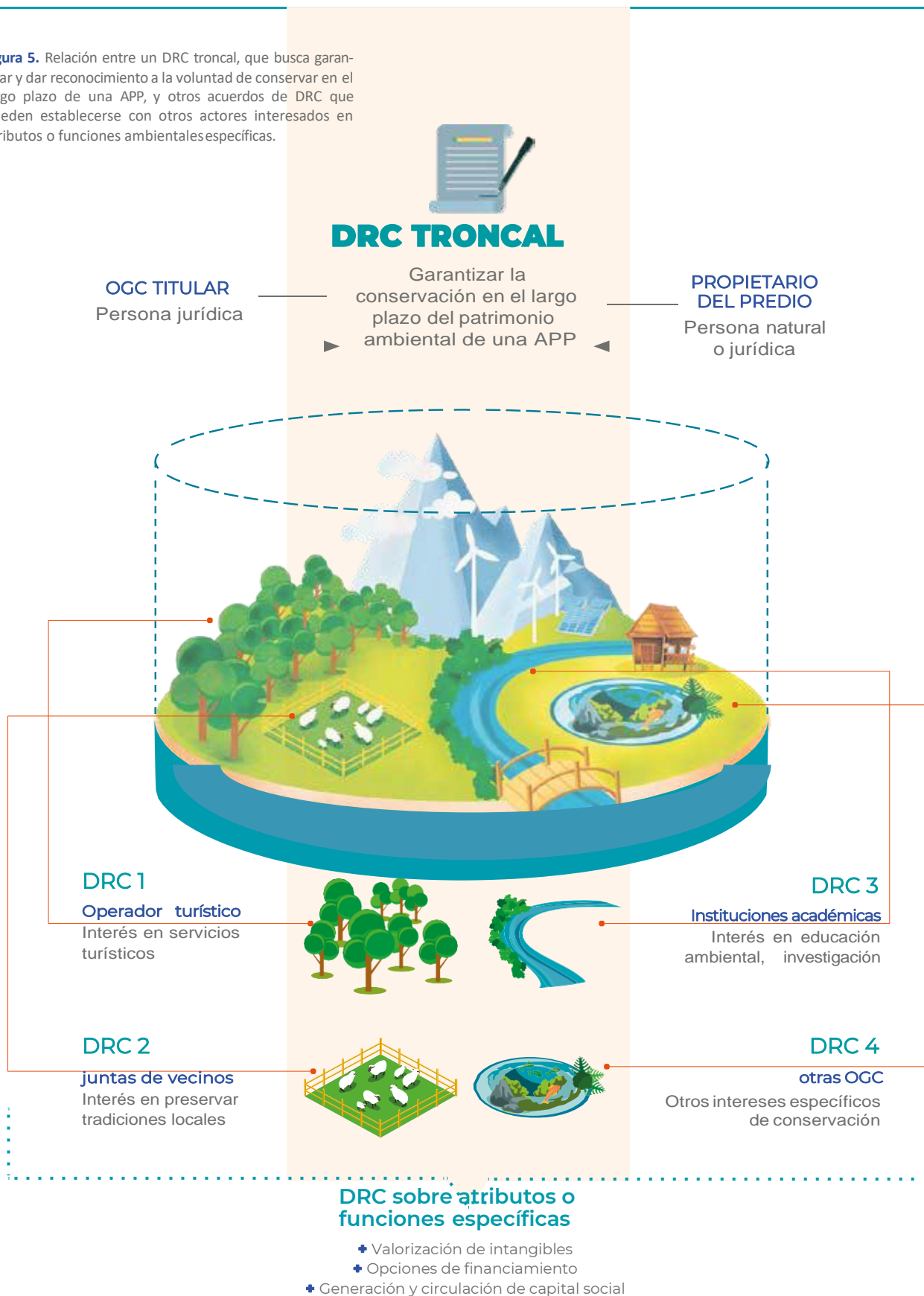
El estándar aquí presentado está formulado sobre la base de cinco principios (Figura 4), los cuales agrupan 10 criterios y un total de 32 indicadores. Antes de dar paso al estándar mismo, es necesario revisar algunas consideraciones de contexto. En primer lugar, este estándar se diferencia estructuralmente de los estándares de APP (Capítulo 1) y OGC (Capítulo 2), en cuanto se centra en la redacción de un contrato constitutivo. Aquellos primeros estándares deben considerar múltiples factores, tanto de forma como de fondo, como, por ejemplo, aspectos organizacionales, sociales, económicos, de gobernanza, territoriales, etc. En cambio, este estándar gravita en torno a la información que debiera contener el contrato o las características del titular. De este modo, únicamente el primer principio aborda aspectos que trascienden la materialidad y

redacción del contrato en sí. Los otros cuatro se enfocan exclusivamente en los contenidos del texto, con el fin de que este se transforme en una herramienta de conservación efectiva para una APP. Por ello, los indicadores presentados no están acompañados de posibles verificadores, ya que las glosas u oraciones del mismo contrato son en sí mismas verificadores.

En el marco del proyecto, se elaboró de manera complementaria a este estándar un modelo de contrato de DRC, en el que se aplican los indicadores. Además, se confeccionaron casos de ejemplo, los cuales son un punto de partida para la elaboración de este tipo de acuerdo, pues deben revisarse y modificarse a conveniencia de las partes firmantes.²

² Disponibles en <https://www.estandaresparaconservar.cl/derecho-real-de-conservacion>

Figura 5. Relación entre un DRC troncal, que busca garantizar y dar reconocimiento a la voluntad de conservar en el largo plazo de una APP, y otros acuerdos de DRC que pueden establecerse con otros actores interesados en atributos o funciones ambientales específicas.



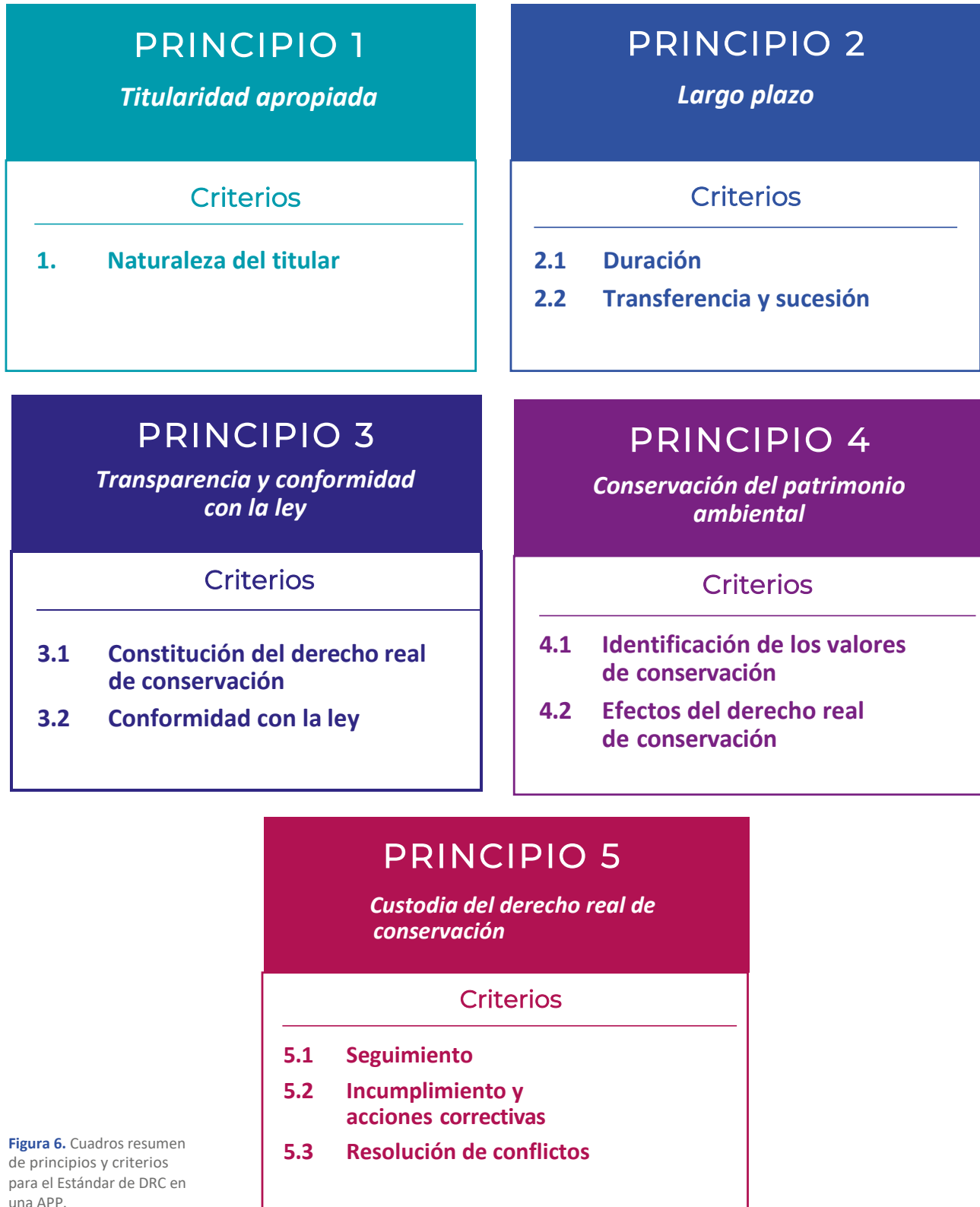


Figura 6. Cuadros resumen de principios y criterios para el Estándar de DRC en una APP.



Mariposa nativa sobre voquicillo (*Tweedia birostrata*).



PRINCIPIO 1

Titularidad apropiada


El titular del derecho real de conservación garantiza la protección de los valores de conservación de la propiedad en el largo plazo y de forma transparente.

El titular de un DRC no solo recibe la facultad de conservar, sino que también se compromete a una serie de tareas, entre ellas: asegurar el cumplimiento de las obligaciones, restricciones y prohibiciones establecidas como gravámenes en el contrato, monitorear los valores de conservación, mantener una comunicación constante con el propietario, entre otras acciones relacionadas con la conservación de los atributos ambientales. Incluso, antes de implementar el acuerdo, el titular cumple un rol clave en negociar con el propietario aquellos aspectos que determinarán la efectividad de la protección de los atributos ambientales de la propiedad en el largo plazo. En definitiva, la naturaleza del titular es importante al momento de implementar un DRC que asegure la protección del patrimonio ambiental y de los valores de conservación de una APP en el tiempo.



Cuadro 2. Múltiples contratos de DRC

Como se explicó en la introducción de este capítulo, este estándar se centra en las pautas de un DRC troncal (Figura 5). Si una propiedad ya cuenta con contratos previos de DRC con otros titulares, o su intención es que esto ocurra a futuro, se recomienda que se incluya en el contrato —y en los sucesivos— algún mecanismo concreto que **coordine la gestión de los distintos titulares**. Esto puede consistir, por ejemplo, en una junta anual de coordinación de los titulares y el propietario.



Flor del latué (*Latua pubiflora*).

PRINCIPIO 2

Largo plazo

El titular y el propietario se comprometen a proteger el patrimonio ambiental y los valores de conservación de la propiedad en el largo plazo.

Para que un acuerdo de DRC pueda garantizar la protección del patrimonio ambiental de una APP en el largo plazo, se requiere el compromiso de las partes de proteger de manera indefinida los valores de conservación, además de establecer procedimientos que aseguren la continuidad de la intención original del acuerdo en caso de cambios al contrato o de titular, ya sea por transferencia o sucesión. Este estándar, por ende, promueve que el DRC sea instaurado a perpetuidad.

PRINCIPIO 3

Transparencia y conformidad con la ley

La negociación y constitución del derecho real de conservación se lleva a cabo de manera transparente y conforme a la legislación vigente.

Es fundamental que un contrato de DRC pueda sostenerse al momento de tomar acciones legales en caso de incumplimiento, por lo que no solo se debe adherir a la ley que crea este derecho real, sino que también a toda la normativa que regula la protección del patrimonio ambiental, y a aquellas normativas que sean pertinentes. Además, el DRC se debe constituir de forma transparente con el fin de mantener la confianza en el instrumento, especialmente, en caso de futuros propietarios.



PRINCIPIO 4

Conservación del patrimonio ambiental

El derecho real de conservación se constituye para fines de protección del patrimonio ambiental y los valores de conservación de la propiedad, por lo que los derechos y obligaciones establecidos en el contrato son consistentes con dicho objetivo.

Los valores de conservación son aquellos atributos o funciones de suma importancia para la conservación efectiva en un área protegida (UICN y CMAP, 2017). Su identificación y gestión permiten priorizar los esfuerzos o las medidas a realizar, así como también evaluar la efectividad del manejo. Estos valores pueden ser naturales, culturales o de servicios ecosistémicos (ver Criterio 2.1 del Estándar para APP y Glosario). Constituyen la base de todo acuerdo de DRC, ya que la facultad de conservar recae sobre ellos, entendiendo que representan el patrimonio ambiental de un predio, o ciertos atributos o funciones de este.

Es a partir de las características de dichos valores de conservación que se determinan los derechos y obligaciones que formarán parte del contrato, incluyendo los gravámenes establecidos como obligaciones, restricciones o prohibiciones de usos. La identificación clara de estos valores posibilita especificar el objetivo último de los derechos y obligaciones, junto con determinar la narrativa con que se exprese el espíritu del acuerdo y la intención del propietario al momento de constituir el contrato.



Cuadro 3. Planes de manejo

Un plan de manejo es un instrumento de gestión, fundamentado en un proceso de planificación. Comprende aspectos técnicos, normativos y orientadores destinados a garantizar la conservación de un área protegida, a través del ordenamiento del uso de su espacio (Núñez, 2010). La Ley N° 20.930 no obliga necesariamente a ejecutar un plan de manejo en la propiedad, siempre y cuando se cumplan algunas de las prohibiciones, restricciones u obligaciones estipuladas en el artículo 6 de la misma ley, las cuales apuntan a la protección de los valores de conservación. Sin embargo, para la gestión de una APP — el foco de este estándar —, se espera que esta cuente con un plan de manejo o un documento funcionalmente equivalente. En caso de llevarse a cabo una actividad productiva dentro de una propiedad bajo un DRC, se recomienda que esta cuente con un plan de manejo que asegure que sus usos son compatibles con los valores de conservación protegidos por el DRC.

Como un plan de manejo es un instrumento que debería actualizarse con regularidad, no se recomienda que se incluya como anexo al contrato de DRC, el cual debe modificarse lo menos posible.



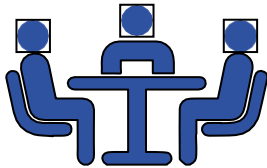
PRINCIPIO 5

Custodia del derecho real de conservación

El contrato de derecho real de conservación asegura la custodia responsable de los valores de conservación.

El titular del DRC debe asegurar la protección de los valores de conservación y el cumplimiento del acuerdo, razón por la cual es necesario que las partes establezcan conjuntamente un plan de seguimiento o monitoreo. Un seguimiento regular del acuerdo permite identificar problemas o amenazas de manera temprana, antes de que ocurran faltas graves o reiteradas. Al mismo tiempo, esta práctica ayuda a mantener una comunicación constante entre las partes, fomentando una relación de colaboración.

La relación de confianza entre propietario y titular es fundamental para una protección efectiva de los valores de conservación. Por ello, en caso de incumplimientos al contrato y para la resolución de conflictos, el procedimiento de preferencia aquí son las conversaciones de buena fe entre las partes, junto con instancias de mediación, antes de avanzar hacia un cumplimiento forzado del contrato.



Cuadro 4. Estructura para la resolución de conflictos ante incumplimientos al contrato

Este estándar propone la siguiente estructura a seguir en caso de incumplimientos al contrato y para la resolución de conflictos:

1. Proceso de notificaciones y conversaciones de buena fe
2. Proceso de mediación
 - (a) Mediación por experto en conservación
 - (b) Mediación por centro de arbitraje
3. Última instancia de resolución
 - (a) Arbitraje
 - (b) Justicia ordinaria



Cuadro 5. Diferencias entre proceso de mediación y arbitraje

La **mediación** es un proceso que busca entregar un espacio de diálogo directo entre dos o más personas que necesitan resolver alguna diferencia. Se realiza acompañado por un mediador, quien no tiene la facultad de imponer un acuerdo entre las partes, sino que facilita el diálogo de forma imparcial para que las partes puedan llegar a una solución satisfactoria. El proceso de mediación es de carácter voluntario, y las partes pueden retirarse en cualquier momento y seguir la resolución del conflicto por otra vía. En esta instancia, cualquiera de las partes puede decidir terminar unilateralmente con el proceso o no aceptar un acuerdo que considere desventajoso.



El **arbitraje**, en tanto, es un procedimiento en el que, por acuerdo entre las partes, se somete una controversia a un árbitro o tribunal de varios árbitros que dicta una decisión obligatoria para las partes. Al escoger esta alternativa, se opta por un procedimiento alternativo de solución de controversias, en lugar de acudir ante los tribunales ordinarios, por lo que estas dos alternativas son excluyentes. Es de carácter consensual, por lo que puede tener lugar solo si ambas partes lo han acordado. A diferencia de la mediación, una parte no puede retirarse unilateralmente de un proceso de arbitraje, y ambas partes se comprometen a ejecutar la resolución del árbitro.



TIERRA AUSTRAL
LAND TRUST



Estándares para la conservación privada en Chile