



FUNDACIÓN
TIERRA AUSTRAL

Taller virtual de difusión

Estándar para el uso del Derecho Real de Conservación (DRC) en un área bajo protección privada

DRC

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

Amanda Alfonso · Victoria Alonso · Fundación Tierra Austral
Constanza Pinochet - ASÍ Conserva Chile

17 de junio 2020



Contenidos y objetivos del taller



- Dar a conocer el contexto y el proyecto que originó este estándar.
- Comprender la herramienta legal de DRC y su aplicación en áreas bajo protección privada.
- Entender la importancia que tiene el contar con un estándar para DRC.
- Dar a conocer el estándar para DRC en términos generales.
- Mostrar el contenido disponible en la web, incluyendo los modelos de contrato



Nuestros propósitos



**Impulsar políticas
y estándares**

**Conseguir
reconocimiento**

Asesorar

Representar

Conectar

**Intercambiar
experiencias**

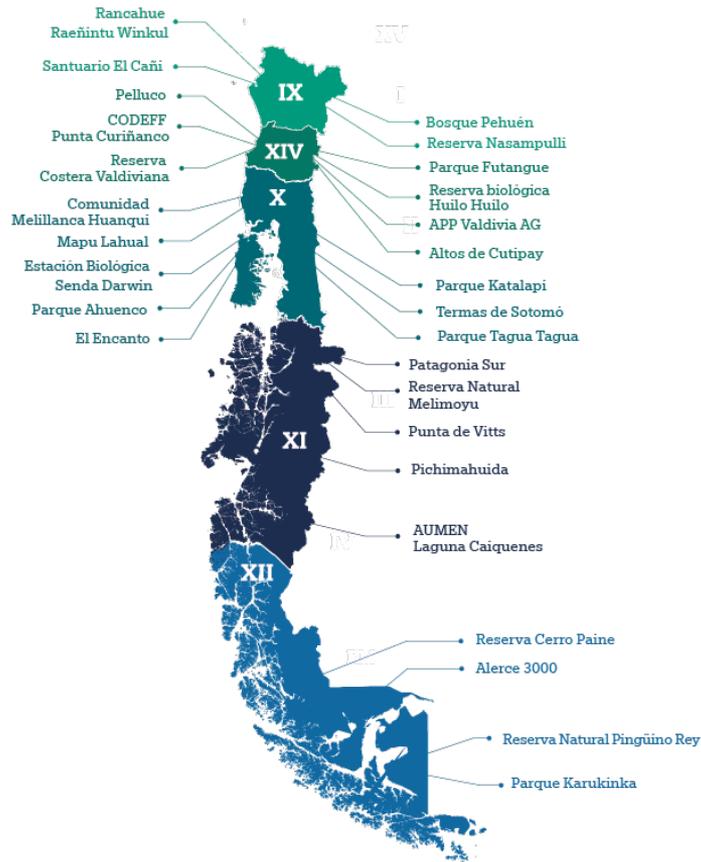
**Compartir
información**



Nuestros miembros



45 miembros
13 regiones
+ 600.000 ha



**ESTABLECIMIENTO DE
ESTÁNDARES ARMONIZADOS
PARA INICIATIVAS DE
CONSERVACIÓN PRIVADA Y
USO DEL DERECHO REAL DE
CONSERVACIÓN EN CHILE**

PROYECTO INNOVA CORFO 18BPE-93801

**Bienes públicos estratégicos
para la competitividad**



**ASI
Conserva
Chile**^{A.G.}

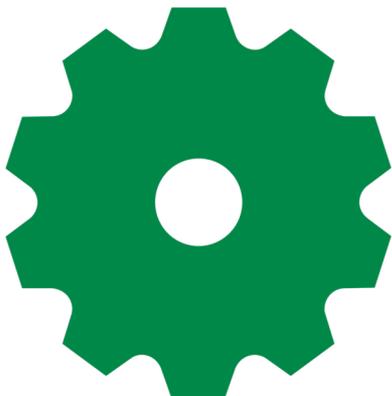
Asociación de Iniciativas
de Conservación en
Áreas Privadas y de
Pueblos Originarios de Chile



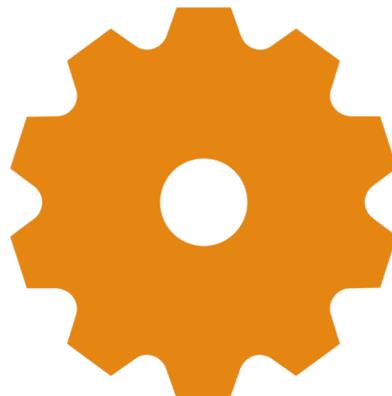


Objetivos del proyecto

Desarrollar participativamente un conjunto de **tres estándares armonizados**



Estándar para áreas bajo protección privada (APP)

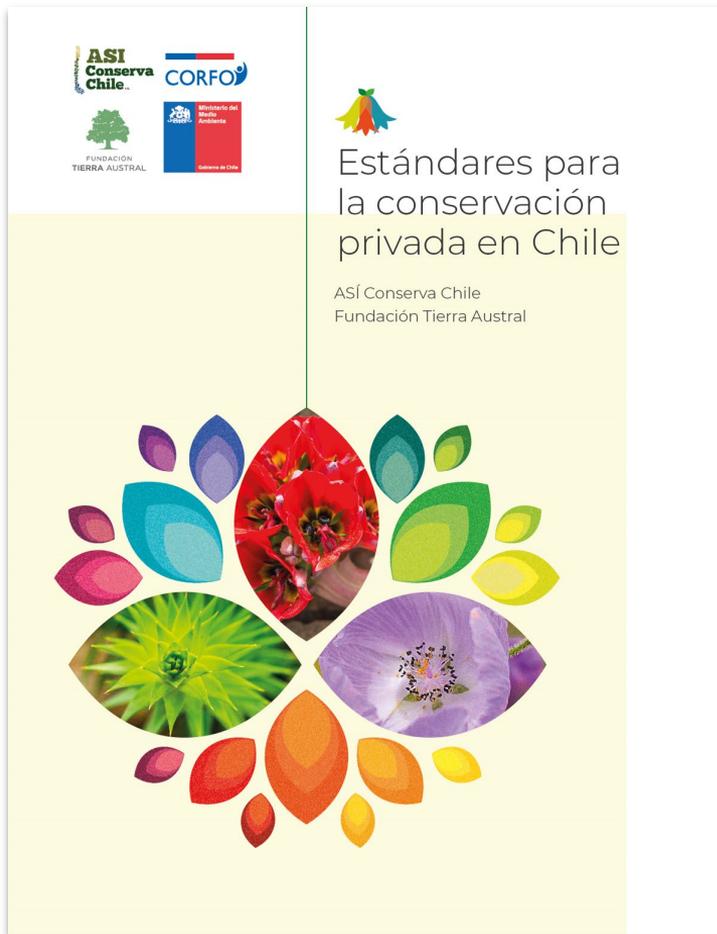


Estándar para organizaciones garantes de conservación (OGC)



Estándar para uso del derecho real de conservación en un APP





Ya disponible en formato
digital y gratuito en

www.estandaresparaconservar.cl



FUNDACIÓN
TIERRA AUSTRAL

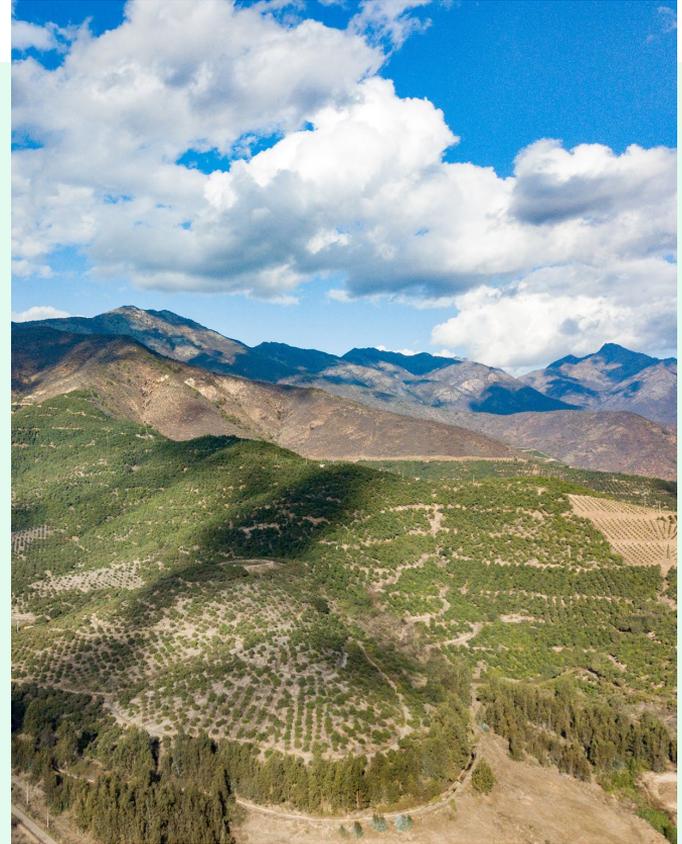
Buscamos proteger el valor ecológico,
escénico y cultural de la naturaleza de Chile
a través del uso de herramientas legales
para la conservación en áreas bajo
protección privada.

**Creando oportunidades para la conservación
de la naturaleza en tierras privadas**



Creación del DRC

- Los ecosistemas del país están sub-representados en las áreas protegidas, especialmente en la zona centro y norte de Chile, hotspot de biodiversidad.
- Gran porcentaje del territorio nacional es de tenencia privada
- Necesidad de herramientas para formalizar esfuerzos de conservación privada.
- Ley 20.930 que crea el Derecho Real de Conservación se promulga el año 2016.



¿Qué es el DRC?



- El DRC es una herramienta legal que tiene como objetivo contribuir a la gestión y conservación del patrimonio ambiental de un predio.
- 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.
- Puede constituirse de manera definida o indefinida (perpetua) en el tiempo.

El propietario sigue siendo teniendo el dominio de la propiedad, pudiendo utilizarla para los propósitos que estime conveniente mientras se proteja el patrimonio ambiental (usar, gozar y disponer del predio).

¿Qué es el DRC?

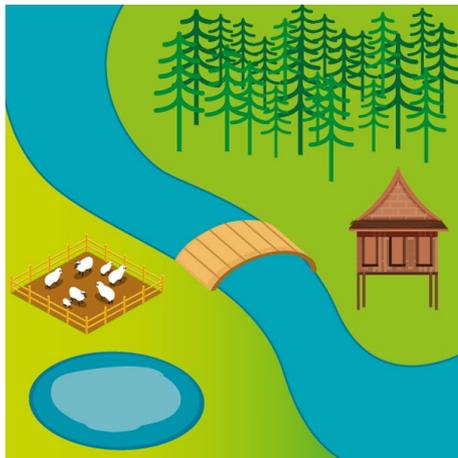


- Se constituye dentro del derecho privado; es decir el estado no se involucra en su constitución, ni en las condiciones para establecerlo, ni tampoco necesita la aprobación de un tercero.
- Se constituye a través de un contrato por escritura pública y registrado en el Conservador de bienes raíces correspondiente.
- El o la propietaria del predio, de forma libre y voluntaria, entrega al titular la facultad de conservar.
- No es una categoría de área protegida.
- Es una herramienta flexible

Posibilidades al constituir un DRC

El DRC como acuerdo flexible:

- **Se puede constituir en toda la propiedad, una parte o en ciertos atributos**
- Compatible con distintos actividades y usos de la tierra
- Permite la co-titularidad
- Posibilidad de múltiples DRCs en una propiedad



Posibilidades al constituir un DRC

El DRC como acuerdo flexible:

- Se puede constituir en toda la propiedad, una parte o en ciertos atributos
- Compatible con distintos actividades y usos de la tierra
- **Permite la co-titularidad**
- Posibilidad de múltiples DRCs en una propiedad

COTITULARIDAD SOBRE UNA PROPIEDAD

Un acuerdo (DRC)



Varios titulares firman



Posibilidades al constituir un DRC

El DRC como acuerdo flexible:

- Se puede constituir en toda la propiedad, una parte o en ciertos atributos
- Compatible con distintos actividades y usos de la tierra
- Permite la co-titularidad
- **Posibilidad de múltiples DRCs en una propiedad**

ACUERDOS SIMULTÁNEOS SOBRE UNA PROPIEDAD

Tres acuerdos de DRC sobre distintos atributos



Personas



Instituciones
académicas



Organizaciones



Posibilidades al constituir un DRC

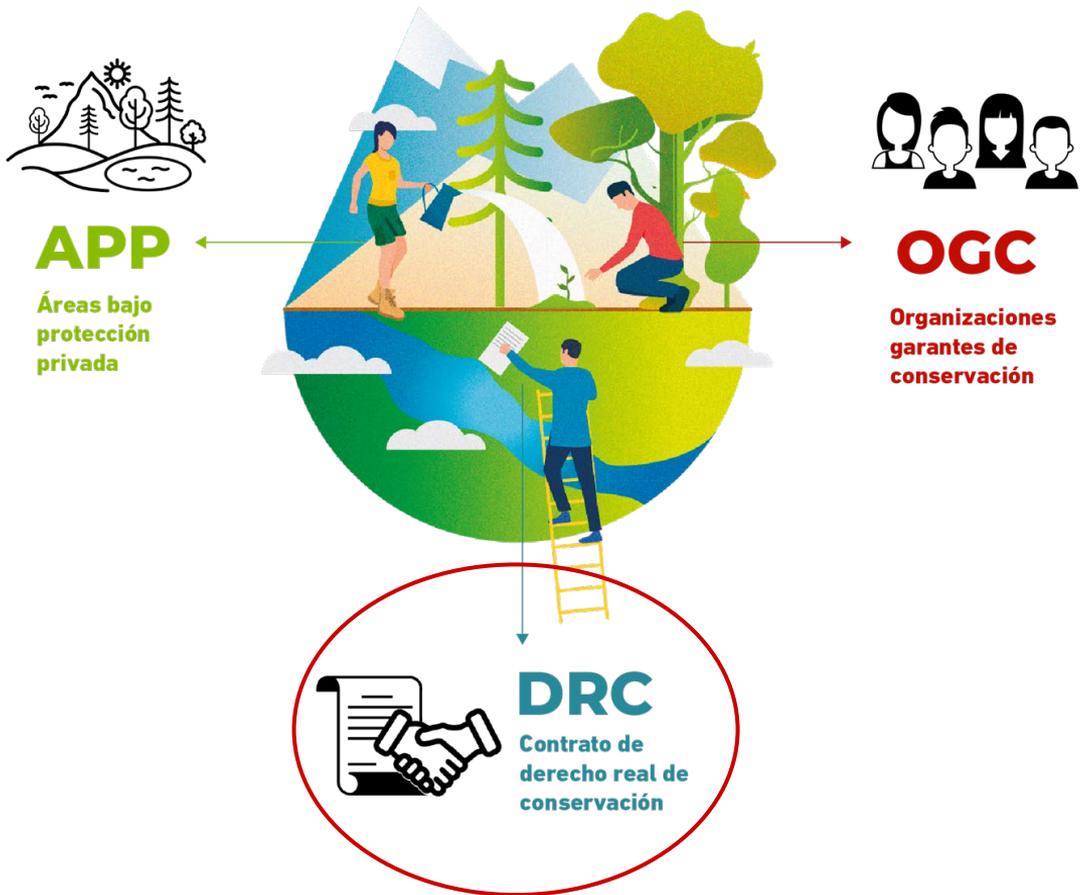
El acuerdo o contrato constitutivo debe establecer como gravámenes al menos una de las siguientes obligaciones, restricciones o prohibiciones (art. 6):

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.
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.

Estándar para un DRC en un APP



¿Cómo se relacionan estos tres conceptos?



¿Qué es un estándar y cómo se estructura?

Un estándar es un instrumento que ayuda a comparar el funcionamiento real de un sistema, versus un ideal establecido. Además de ser un conjunto de indicadores que miden el desempeño, obedece a un orden jerárquico cuyo punto de partida es la formulación de una meta de sostenibilidad disgregada en componentes (parámetros) medibles, hasta llegar a los indicadores. Se debe considerar que los estándares son herramientas prácticas pero no perfectas; es más, se desea que sean dinámicas y perfectibles en el tiempo.

PRINCIPIOS



Son metas, ideales o series de leyes fundamentales que sirven de base para las acciones a emprender.

CRITERIOS

Permiten juzgar si un principio se ha cumplido, pueden ser disgregados en distintas partes.



INDICADORES



Son parámetros concretos, cualitativos o cuantitativos que sirven para medir el cumplimiento de un criterio.

VERIFICADORES

Constituyen fuentes de información que permiten a un evaluador saber si se cumple con un indicador determinado.





¿Para qué sirve un estándar?



Punto de comparación

Sirve para comparar dónde estamos actualmente respecto de las metas ideales establecidas en el estándar y disgregadas en parámetros.



Futuras certificaciones

Un estándar es la base de un sistema de certificación, mediante el cual un actor externo puede corroborar el cumplimiento de los indicadores con información verificable.



Orientación

Un estándar brinda orientación específica sobre cómo mejorar lo que estamos haciendo.



Credibilidad

El cumplimiento de los estándares otorga mayor credibilidad a lo que estamos haciendo.



Eficiencia en la gestión

Sirve para enfocar los recursos en aquellos ámbitos en los que no se está cumpliendo con lo requerido por el estándar.

¿A quién está dirigido este estándar?

Este estándar está dirigido principalmente a personas y organizaciones vinculadas con la conservación de tierras que quieran conocer más sobre el DRC o tengan contemplado realizar un contrato de derecho real de conservación en una APP.



Personas y organizaciones propietarias de APP



Organizaciones dedicadas a la conservación de tierras



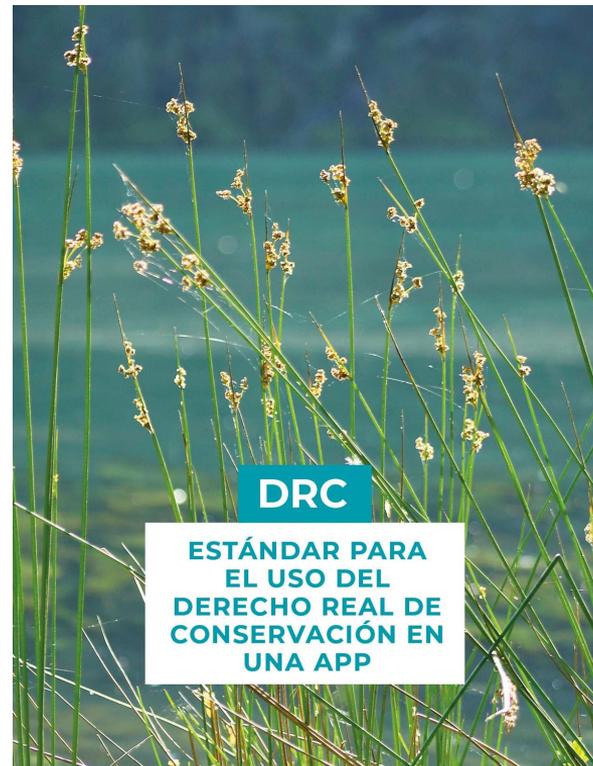
Asesores jurídicos de una APP



Estudios de abogados

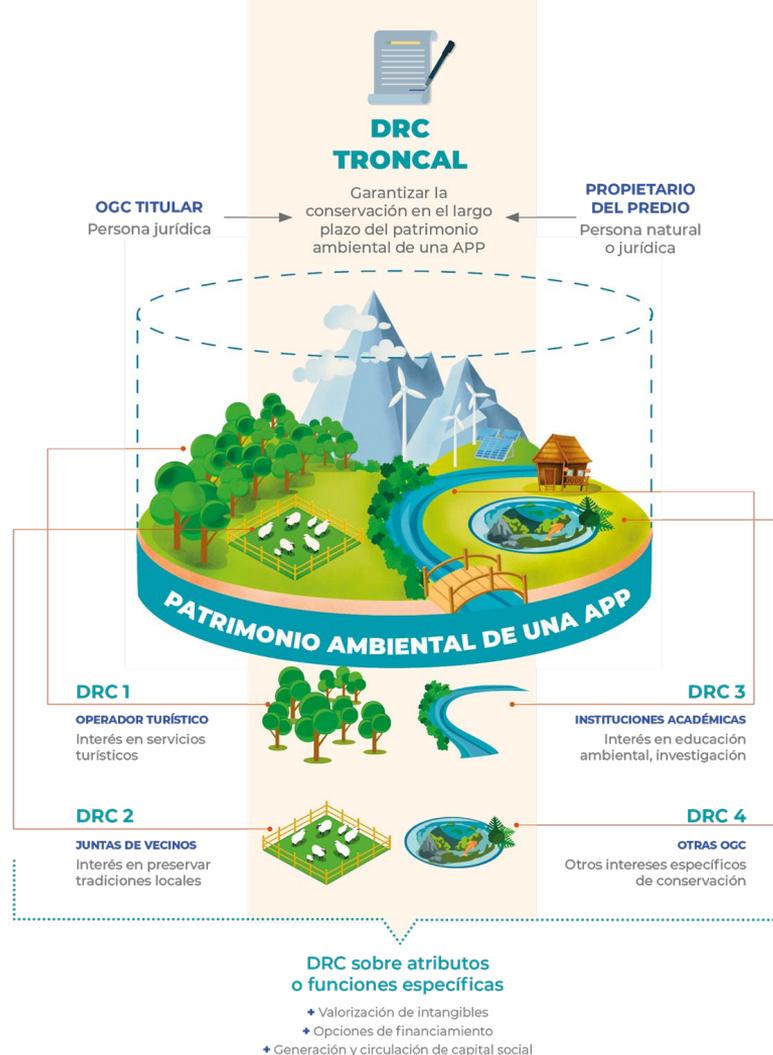


Funcionarios públicos que apoyen la labor de las APP



Consideraciones para este estándar

- No incluye verificadores
- No incluye graduación en los indicadores
- No aplica a todos los DRC posibles que permite la ley





5 principios, 10 criterios, y 32 indicadores





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.

PRINCIPIOS DEL ESTÁNDAR PARA USO DEL DRC EN UNA APP



PRINCIPIO 1

Titularidad apropiada



CRITERIOS

1.1 Naturaleza del titular



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.



CRITERIO 1.1 NATURALEZA DEL TITULAR

El titular es una entidad sin fines de lucro, con misión de conservación y la capacidad de ejecutar el acuerdo de forma efectiva y sin conflictos de interés.

Indicador 1.1.1 Objeto social

El titular corresponde a una persona jurídica sin fines de lucro, una persona jurídica dependiente de un organismo público o una persona jurídica de derecho público.



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.



CRITERIO 1.1 NATURALEZA DEL TITULAR

El titular es una entidad sin fines de lucro, con misión de conservación y la capacidad de ejecutar el acuerdo de forma efectiva y sin conflictos de interés.

Indicador 1.1.4 Conflictos de interés entre propietario y titular

El o los representantes legales del titular del derecho real de conservación son distintos al propietario o sus representantes legales.



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.



PRINCIPIO 2

Largo plazo



CRITERIOS

- 2.1 Duración
- 2.2 Transferencia y sucesión



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.



CRITERIO 2.1 DURACIÓN

El derecho real de conservación permite conservar los valores de conservación en el largo plazo.

Indicador 2.1.1 Perpetuidad

La duración del contrato de derecho real de conservación es indefinida.



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.



PRINCIPIO 3

Transparencia y conformidad con la ley



CRITERIOS

- 3.1 Constitución del derecho real de conservación
- 3.2 Conformidad con la ley

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.



PRINCIPIO 4

Conservación del patrimonio ambiental



CRITERIOS

- 4.1 Identificación de los valores de conservación
- 4.2 Efectos del derecho real de conservación



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.



CRITERIO 4.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES DE CONSERVACIÓN

Los valores de conservación que serán objeto del derecho real de conservación son claros y específicos y se conoce su estado previo a la firma del acuerdo.

Indicador 4.1.1 Valores de conservación

El contrato identifica de forma clara los valores de conservación, tangibles o intangibles, que serán objeto de protección.

Indicador 4.1.2 Reporte del estado de la propiedad

El contrato incluye un reporte anexo que describe el estado de la propiedad y de los valores de conservación a proteger previo a la firma del contrato.



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.

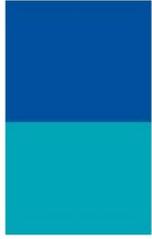


CRITERIO 4.2 EFECTOS DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN

El propietario y el titular establecen bajo acuerdo las prohibiciones, restricciones u obligaciones que tienen por objetivo la protección de los valores de conservación.

Indicador 4.2.1 Prohibiciones, restricciones u obligaciones

El contrato indica de forma clara y específica las prohibiciones, restricciones u obligaciones que se establecerán como gravámenes en la propiedad bajo derecho real de conservación.



PRINCIPIO 5

Custodia del derecho real de conservación

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



PRINCIPIO 5
Custodia del derecho real de conservación

CRITERIOS

- 5.1 Seguimiento
- 5.2 Incumplimientos y acciones correctivas
- 5.3 Resolución de conflictos



PRINCIPIO 5

Custodia del derecho real de conservación

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



CRITERIO 5.1 SEGUIMIENTO

El titular hace seguimiento del estado de los valores de conservación.

Indicador 5.1.1 Metodología de monitoreo

El contrato menciona la metodología a usar para monitorear el estado de los valores de conservación y el cumplimiento de las prohibiciones, restricciones u obligaciones.

Indicador 5.1.4 Derechos de acceso

El contrato estipula las condiciones bajo las cuales el propietario confiere al titular derechos de acceso a la propiedad con fines de monitoreo u otros.



PRINCIPIO 5

Custodia del derecho real de conservación

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



CRITERIO 5.3 RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

El acuerdo establece un procedimiento de resolución de conflictos claro ante dificultades o controversias entre las partes.



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



PRINCIPIOS DEL ESTÁNDAR PARA EL USO DEL DRC EN UNA APP (DRC)



¿Qué es un DRC?

El **derecho real de conservación** es un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de este.

Se constituye mediante un contrato entre la persona o institución propietaria del predio que se quiere conservar y otra persona natural o jurídica. Existiendo ilimitadas formas de aplicar un DRC, este estándar se enfoca en la utilización de esta herramienta para garantizar la conservación en una **APP** en el largo plazo, con una **OGC** como titular del derecho.

[DESCARGA LA PUBLICACIÓN COMPLETA](#)

[RESUMEN ESTÁNDAR DRC](#)



Modelos de DRC



Como un complemento a los estándares propuestos, se ofrece un modelo de contrato de DRC que puede ser aplicado en el establecimiento de una APP. Este es un formato que, naturalmente, debe ser revisado y adaptado por las partes firmantes, es decir, la OGC y la persona propietaria del predio a conservar.

Puedes descargar la versión del contrato original o la versión con comentarios al margen de la página, en los que se detalla el sentido de cada cláusula.



**DESCARGA EL MODELO
DE CONTRATO DRC**



**DESCARGA EL MODELO
DE CONTRATO CON
COMENTARIOS**



CASO 1



CASO 2



CASO 3

Además, puedes revisar y guiarte por estos tres casos hipotéticos de acuerdos de DRC, donde ya se ha modificado el contrato modelo, para hacerlo específico para cada caso.



Modelo de contrato

- [Modelo de contrato](#)
- [Modelo de contrato con acotaciones](#)
- [Ejemplos de contratos](#)



MODELO DE CONTRATO DE DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN

Este documento corresponde a un modelo de contrato que refleja la estructura general de un acuerdo de Derecho Real de Conservación, según el estándar para un DRC aplicado en un Área bajo Protección Privada. El contenido específico y la inclusión o modificación de cada cláusula, así como el orden de estas, es materia de acuerdo entre las partes que firman el contrato, las cuales deben estar debidamente asesorada por un abogado.

También existe disponible un documento con comentarios, donde se encuentra una explicación sobre la sección o cláusula o consideraciones de [la misma](#).

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN

Comparecencia

En Santiago, Chile, a [fecha], comparecen ante mí, [nombre e información del Notario], las siguientes partes: [nombre e información del Propietario], en adelante el "Propietario"; y [información del representante del Titular] en representación, según se acreditará, de [nombre e información del Titular], en adelante el "Titular"; los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado su identidad con las cédulas antes citadas, expresan lo siguiente:

[En caso de múltiples Propietarios:

En Santiago, Chile, a [fecha], comparecen ante mí, [nombre e información del Notario], las siguientes partes: [nombre e información del Propietario 1] y [nombre e información del Propietario 2] en adelante los "Propietarios"; y [información del representante del Titular] en representación, según se acreditará, de [nombre e información del Titular], en adelante el "Titular"; los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado su identidad con las cédulas antes citadas, expresan lo siguiente:]

[En caso de Co-Titularidad del Derecho Real de Conservación:

En Santiago, Chile, a [fecha], comparecen ante mí, [nombre e información del Notario], las siguientes partes: [nombre e información del Propietario], en adelante el "Propietario"; [información del representante del Titular 1] en representación, según se acreditará, de [nombre e información del Titular 1], en adelante "[]"; y [información del representante del Titular 2] en representación, según se acreditará, de []



MODELO DE CONTRATO DRC

Este documento corresponde a un modelo de contrato que refleja la estructura general de un acuerdo de Derecho Real de Conservación, según el estándar para un DRC aplicado en un Área bajo Protección Privada. El contenido específico y la inclusión o modificación de cada cláusula, así como el orden de estas, es materia de acuerdo entre las partes que firman el contrato, las cuales deben estar debidamente asesoradas por un abogado(a).

En la columna izquierda se presenta el texto del contrato, separado por cláusulas. En la columna derecha, se encuentra una explicación sobre la sección o cláusula o consideraciones de [la misma](#).

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN

Comparecencia

En Santiago, Chile, a [fecha], comparecen ante mí, [nombre e información del Notario], las siguientes partes: [nombre e información del Propietario], en adelante el "Propietario"; y [información del representante del Titular] en representación, según se acreditará, de [nombre e información del Titular], en adelante el "Titular"; los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado su identidad con las cédulas antes citadas, expresan lo siguiente:

En esta sección se individualiza de forma completa al Propietario del inmueble, así como al Titular que recibe el Derecho Real de Conservación.



CASO 1

Este caso muestra la constitución de un Derecho Real de Conservación en una propiedad pequeña (10 hectáreas) entre una persona natural y una organización sin fines de lucro, Fundación Tierras Vivas, que tiene como objetivo la conservación de la biodiversidad en el ecosistema mediterráneo.

El objetivo principal de las Partes es crear un área exclusiva de conservación de la biodiversidad, razón por la cual los Valores de Conservación identificados son principalmente de carácter ecológico y el acuerdo permite un número reducido de actividades de bajo impacto. Ya que el acuerdo no considera llevar a cabo ningún tipo de actividades productivas en la propiedad, no se incluye la obligación de presentar un plan de manejo, a menos que el Titular quisiera realizar una o más actividades restringidas.

El contrato se constituye por contraprestación, donde la Fundación entrega un Reporte de Caracterización Ecológica como forma de pago y los costos de ejecutar el acuerdo quedan a cargo del Propietario. El rol del Titular se centra en el seguimiento del cumplimiento de las condiciones del contrato, por lo que los derechos de acceso y subrogación se encuentran sujetos a previo aviso al Propietario. Finalmente, en este caso las partes acuerdan por optar por el proceso de arbitraje en caso de la existencia de una controversia o conflicto que no sea resuelto a través de un proceso de mediación.



FUNDACIÓN
TIERRA AUSTRAL

Taller virtual de difusión

Estándar para el uso del Derecho Real de Conservación (DRC) en un área bajo protección privada

DRC

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

Amanda Alfonso · Victoria Alonso · Fundación Tierra Austral
Constanza Pinochet - ASÍ Conserva Chile

17 de junio 2020