|  |
| --- |
| MODELO DE CONTRATO DRC  Con comentarios |
| 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 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 Titular1], en adelante “[\_\_\_\_\_\_\_]” y [información del representante del Titular 2] en representación, según se acreditará, de [nombre e información del Titular 2], en adelante “[\_\_\_\_\_\_\_]”, y conjuntamente, los “Titulares”. 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 individualizan de forma completa al Propietario del inmueble, así como al Titular que recibe el Derecho Real de Conservación. | | |
| **PRIMERO. Antecedentes** |
| El Propietario es el exclusivo propietario de un inmueble denominado [nombre] de un [tamaño] hectáreas, ubicado en [lugar, comuna, región], como se describe en [informe/plano] incluido como Anexo [\_\_] en la presente escritura, registrado el [fecha], bajo el número [x] del [Registro de Propiedad] del Conservador de Bienes Raíces de [jurisdicción], cuyos deslindes son [descripción de los deslindes de la propiedad] y gravada por [lista de hipotecas/gravámenes, en caso de existir], en adelante la “Propiedad”. El rol de avalúo de la propiedad es el número [incluir rol] de la comuna de [comuna].  En caso de múltiples inmuebles que pertenecen a un mismo Propietario:  [Nombre del Propietario] es el exclusivo Propietario de a) inmueble denominado [nombre] de un [tamaño] hectáreas, ubicado en [lugar, comuna, provincia, región], como se describe en [informe/plano], registrado el [fecha], bajo el número [x] del [Registro de Propiedad] del Conservador de Bienes Raíces de [jurisdicción], cuyos deslindes son [descripción de los deslindes de la propiedad] y gravada por [lista de hipotecas/gravámenes, en caso de existir]; b) inmueble denominado [nombre] de un [tamaño] hectáreas, ubicado en [lugar, comuna, región], como se describe en [informe/plano], registrado el [fecha], bajo el número [x] del [Registro de Propiedad] del Conservador de Bienes Raíces de [jurisdicción], cuyos deslindes son [descripción de los deslindes de la propiedad] y gravada por [lista de hipotecas/gravámenes, en caso de existir]; c) [listar todas la propiedades cuyo propietario desea afectar con el acuerdo de Derecho Real de Conservación]. Todas las propiedades antes individualizadas, en adelante, se les denominará conjuntamente como la Propiedad].  La Propiedad posee un alto valor natural/ecológico/ambiental [características generales del contexto, valores o atributos ambientales, tangible o intangibles, donde la Propiedad se encuentra inserta, ya sean naturales / ecológicos / espacios abiertos / escénicos / agrícolas / recreativos / educativos / culturales y la importancia de su protección] | La cláusula Primera debe identificar de forma clara y precisa la(s) Propiedad(es) que quedarán bajo este Derecho real de conservación, tales como tamaño, ubicación, registro, deslindes, gravámenes, rol y adquisición, y cualquier otra información que sea relevante.  También se incluye en esta sección una descripción general de los atributos ambientales de la Propiedad, la cual sirve de preámbulo para identificar los Valores de Conservación que serán objeto del DRC, especificados en la cláusula siguiente. Esta información puede ser muy útil para entender la intención de las Partes al establecer el acuerdo, así como ayudar a la interpretación del contrato. Con este mismo fin, esta cláusula también puede contener información del objetivo de constituir el Derecho Real de Conservación. | | |
| **SEGUNDO. Objeto del Contrato** |  | | |
| El objeto del contrato es la constitución de un Derecho Real de Conservación en la Propiedad, para conservar el patrimonio ambiental de los Valores de Conservación presentes en la Propiedad:  Identificación y descripción de los Valores de Conservación. Por ejemplo, ecosistemas específicos, presencia de especies en categoría de conservación amenazada, cercanía a áreas protegidas, públicas o privadas, u otros intereses de conservación determinados por instrumentos de gestión ambiental, tanto nacionales o internacionales, como Reserva de la biósfera de la Unesco, sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado, ZOIT-Zona de Interés Turístico, Convenio sobre la Diversidad Biológica, Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, entre otros.]  La condición actual de la Propiedad, así como de sus Valores de conservación, se describe en el Reporte de Caracterización Ecológica incluido como Anexo [\_\_] de la presente escritura. | La cláusula segunda identifica, de la forma más clara posible, los **valores de conservación** a proteger por medio de este contrato. Los Valores de Conservación dependerán de lo que las Partes acuerden, y pueden incluir atributos o funciones ambientales, de carácter natural, cultural o de servicios ecosistémicos (más detalle sobre los valores de conservación en el Indicador 4.1.1 del estándar de DRC en un APP).  La escritura de Derecho Real de Conservación debe ir acompañada por un **reporte** (acá llamado Reporte de Caracterización Ecológica), el cual contiene mayor información sobre los Valores de Conservación y su relevancia, así como de la descripción general de la Propiedad, y cualquier otra información relevante para establecer el estado de la zona a conservar previo a la firma del acuerdo. | | |
| **TERCERO. Constitución del Derecho Real de Conservación** |  | | |
| En caso de que el Derecho Real de Conservación grave solo una parte de la propiedad:  [El Derecho Real de Conservación aquí establecido grava una parte de la Propiedad, [descripción de la superficie gravada: superficie, límites u otras características], según se muestra en el plano que acompaña al presente instrumento como Anexo [\_\_], en adelante la “Zona bajo DRC”.  Con el objetivo de ejecutar la decisión del Propietario de conservar los Valores de Conservación de la Propiedad descritos en la cláusula Segunda de este contrato y detallados en el Reporte de Caracterización Ecológica; y conforme a lo dispuesto en la Ley Nro. 20.930, el Propietario, debidamente representado según se indica en la comparecencia, por el presente instrumento constituye de forma libre y voluntaria un Derecho Real de Conservación en favor del Titular, de carácter [oneroso o a título gratuito] y perpetuo, ya que no se extingue por el transcurso del tiempo. | Esta cláusula estipula la voluntad del Propietario de otorgar el Derecho Real de Conservación a favor del Titular, la del Titular de aceptarlo, comprometiéndose ambos a asegurar la protección de los valores de conservación y a cumplir con las obligaciones específicas a las que cada uno se comprometa para dicha protección, y la forma en que el contrato se constituye.  El Derecho Real de Conservación se puede establecer a título gratuito u oneroso, siendo esto último a través de la entrega de un servicio o un monto de dinero, condiciones que son detalladas en la cláusula Cuarta.  En caso de que las Partes determinen que el Derecho Real de Conservación afecta solo a una parte de la Propiedad, esto debe quedar claramente establecido en el contrato, así como en el plano y el Reporte de Caracterización Ecológica anexos en el contrato.  A pesar de que no es una exigencia de la Ley 20.930, la duración del contrato en este modelo es perpetua, de acuerdo al estándar propuesto para un DRC en un APP (Indicador 2.1.1). | | |
| **CUARTO. Contraprestación** |  | | |
| En caso de que sea a título oneroso, a cambio de una prestación o servicio:  [De conformidad al número 3 del Artículo 7 de la Ley Derecho Real de Conservación el Titular entrega al Propietario [prestación o servicio por el que el Titular compensa lo que ha recibido o debe recibir. Ej.: Reporte de Caracterización Ecológica, Plan de manejo, etc.] adjunto al presente instrumento como Anexo [\_\_], el que para todos los efectos legales forma parte integrante del presente contrato como contraprestación y en pago por el Derecho Real de Conservación otorgado, prestaciones que las Partes miran como equivalentes.]  En caso de que sea a título oneroso, a cambio de un pago en dinero:  [De conformidad al número 3 del Artículo 7 de la Ley Derecho Real de Conservación; las Partes acuerdan un precio de $[\_\_\_\_\_] por el Derecho Real de Conservación, el cual el Titular paga al Propietario [forma de pago acordado], y quien declara haberlo recibido a su entera y total conformidad, dando por íntegramente pagado y cancelado el Precio. | En caso de que el Derecho Real de Conservación se constituya a título oneroso o por un servicio, esta cláusula indica la prestación que el Propietario recibe del Titular, así como su valorización económica.  En caso de se constituya a título oneroso, por un monto de dinero, se indica el monto que el Propietario recibe del Titular. | | |
| **QUINTO: Efectos** |  | | |
| En caso de que las Partes acordasen distintos usos en la Propiedad (o en la Zona bajo DRC) que tienen una ubicación específica:  [Con el fin de permitir un uso territorial sustentable, la Propiedad se zonificará en las siguientes áreas según se describe en el plano que acompaña al presente instrumento como Anexo [\_\_]: a) [nombre del área o uso1; ejemplo: “Zona de protección Exclusiva”]; b) [nombre del área o uso 2]; c) [listar otros].  Se deberá especificar en el contrato las obligaciones, restricciones o prohibiciones para cada área con uso distinto.  El Propietario acepta cumplir las obligaciones, restricciones y prohibiciones aquí descritas:   1. Prohibición de destinar la Propiedad a usos industriales 2. Prohibición de destinar parte o toda la Propiedad a minería en el suelo y subsuelo Minería. 3. Prohibición de construir cualquier nueva estructura, camino o entrada de autos en la Propiedad está prohibida, excepto que se apruebe en conformidad a la cláusula Octava. 4. Prohibición de usar pesticidas, herbicidas, fertilizantes o cualquier otro químico para el tratamiento de la tierra, el agua, vegetación o cualquier especie de animal, excepto que se apruebe en conformidad a la cláusula Octava. 5. Prohibición de plantar o introducir plantas o animales invasores, o especies no nativas con gran riesgo de que se transformen en invasoras según [incluir referencia a utilizar]. 6. Prohibición de almacenar y depositar basura, escombros, vehículos que no se utilicen, equipos rotos u otros materiales que sean antiestéticos para el paisaje, o peligrosos. 7. Prohibición de usar vehículos fuera de los caminos, excepto cuando sea necesario para realizar usos y actividades permitidas. 8. Prohibición de constituir uno o más Derechos Reales de Conservación en la Propiedad que sean incompatibles con el Derecho Real materia de este contrato. 9. Obligación de implementar acciones que sean conducentes a restaurar, remediar o reparar cualquier daño a los Valores de Conservación que puedan ocurrir a causa del incumplimiento de las condiciones de este contrato. 10. Obligación de informar al Titular de manera oportuna y veraz de cualquier hecho, situación, ocurrencia o proceso de cambio que se encuentre directa o indirectamente relacionado con los Valores de Conservación objeto de este contrato.   [Agregar o quitar otras obligaciones, restricciones o prohibiciones]  El Propietario garantiza que no realizará, participará o permitirá cualquier uso o actividad prohibida, que sea inconsistente con los términos o condiciones del contrato, o que amenace o perjudique los Valores de Conservación de la Propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, se permite en la Propiedad los siguientes usos y actividades:   1. Mejoras: usar, mantener, reparar, y reemplazar estructuras existentes conforme se describe en el Reporte de Caracterización Ecológica. 2. Manejo de especies invasoras: Se pueden llevar a cabo acciones de manejo de especies invasoras, para su control o erradicación, siempre que no afecten los Valores de Conservación. 3. [Agregar otros usos y actividades permitidas acordados entre el Propietario y el Titular] | La cláusula Quinta indica las obligaciones, restricciones, o prohibiciones que establece el contrato sobre la propiedad, de acuerdo al Artículo 6 de la Ley 20.930, y que el Propietario se compromete a cumplir. Dichas obligaciones, restricciones y prohibiciones se establecen por mutuo acuerdo entre las Partes, por lo que reflejarán directamente las intenciones que el Propietario tiene para su Propiedad, las cuales deben ser consistentes con el objetivo de conservación, por lo que el contenido y nivel de detalle dependerán de cada acuerdo (ver ejemplos de contrato en https://www.estandaresparaconservar.cl/estandar-derecho-real).  **Este modelo de contrato presenta algunas obligaciones, restricciones y prohibiciones a modo de ejemplo.**  En caso de que las Partes acuerden que distintas zonas de la Propiedad tendrán distintos usos (zonificación), se deben especificar obligaciones, restricciones o prohibiciones para cada una de estas. La zonificación debe estar debidamente documentada en los planos y en el Reporte de Caracterización Ecológica anexos al contrato.  Este modelo de contrato también incluye una sección que indica expresamente las actividades o usos permitidos, con el fin de dar la mayor claridad posible sobre los efectos que tiene el Derecho Real de Conservación sobre la Propiedad. Las actividades o usos permitidos también dependerán de cada acuerdo. Algunas actividades que podrían acordarse como permitidas bajo ciertos criterios definidos por ambas partes incluyen, por ejemplo, usos recreativos, agricultura, cosecha de árboles y vegetación, manejo de ganado, entre otras. | | |
| **SEXTO. Derechos y Obligaciones del Titular** |  | | |
| El Titular, ejerciendo la facultad de conservar que por el presente acto se le otorga, tendrá derecho a llevar acciones conducentes a prevenir, restaurar o reparar el deterioro ambiental que pueda ocurrir en los atributos del patrimonio ambiental, y a mejorar su estado de conservación.  El Titular se obliga a verificar el cumplimiento de las prohibiciones, restricciones u obligaciones establecidas en este contrato a través de informes periódicos de monitoreo, con una frecuencia de al menos [\_\_\_\_\_\_\_]. El informe deberá incluir, a lo menos, una descripción del estado actual de la propiedad y de los Valores de Conservación a partir de una visita a terreno a la propiedad y [incluir descripción de metodología de monitoreo o contenidos mínimos del informe], así como también cualquier otro asunto de relevancia para los propósitos de conservación. El informe deberá ser comunicado al Propietario de forma escrita en un plazo no mayor a [\_\_\_\_\_\_] una vez realizada la visita de monitoreo. Así mismo, el Titular se compromete a informar al Propietario de manera oportuna y veraz de cualquier hecho, situación, ocurrencia o proceso de cambio que se encuentre directa o indirectamente relacionado con los Valores de Conservación objeto de este contrato.  [Listar otras obligaciones del Titular del Derecho Real de Conservación, acordados entre el Propietario y el Titular. Por ejemplo: diseño y/o implementación de un Plan de Manejo] | Esta cláusula estipula los derechos y obligaciones del Titular, los cuales son establecidos de mutuo acuerdo entre las Partes. Sin embargo, el monitoreo de los Valores de Conservación, y del cumplimiento de las obligaciones, restricciones u obligaciones estipuladas en la cláusula anterior, así como la obligación de informar al Propietario de cualquier evento relevante de manera oportuna, son considerados dentro del estándar para un DRC en un APP (Criterio 5.1). | | |
| **SÉPTIMO. Planes de Manejo** |  | | |
| Para ciertos usos de la tierra que incluyen, pero no se limitan, actividades agrícolas o forestales, comerciales o no comerciales, el Titular puede requerir al Propietario uno o más Planes de Manejo con el objeto de someterlo a la aprobación de acuerdo a la cláusula Octava, antes de la realización de la actividad.  En ningún caso los Planes de Manejo ni la interpretación que las partes hagan de un Plan de Manejo, podrá significar la realización de una actividad que se encuentre prohibida por el Derecho Real de Conservación.  Las partes podrán revisar el Plan de Manejo cuando estimen que ello sea necesario. En ningún caso los nuevos usos podrán tener un impacto adverso en los Valores de Conservación de la Propiedad. | Este apartado establece que, en caso de que el Propietario quisiera realizar cualquier actividad que no se encuentre expresamente permitida en la Cláusula Quinta y que pueda afectar los Valores de Conservación protegidos por el Derecho Real de Conservación (por ejemplo, actividades forestales o de ganadería), se requerirá la elaboración de un Plan de gestión de la actividad, en acuerdo con el Titular.  En ningún caso el Titular aprobará un Plan de gestión que tenga un impacto adverso en los Valores de Conservación de la Propiedad que son objeto del contrato de DRC. | | |
| **OCTAVO: Aprobaciones** |  | | |
| La aprobación se otorgará de parte del Titular de conformidad al siguiente procedimiento:   1. El Propietario presentará una solicitud por escrito, junto con la documentación de respaldo, al Titular, quien deberá tomar una decisión dentro de los siguientes [\_\_] días hábiles; 2. La autorización será otorgada por el Titular a menos que el uso o la actividad propuesta perjudique los Valores de Conservación de la Propiedad y/o sea inconsistente con los términos establecidos en este contrato; 3. Dentro del período establecido en la letra a), el Titular, puede solicitar por única vez más información al Propietario si lo considera necesario, y en tal caso la decisión del Titular se tomará dentro de [\_\_] días hábiles a partir de la fecha en que se presentó la información adicional; 4. Al aprobar la solicitud del Propietario, el Titular puede adjuntar las condiciones que considere razonablemente necesarias para cumplir con los propósitos, términos y la intención de las partes bajo este contrato; 5. El Propietario puede solicitar hasta [\_\_] veces, y en cualquier momento del procedimiento, al Titular que reconsidere la totalidad o parte de su decisión. 6. En el caso de la solicitud de reconsideración descrita en la letra e) anterior, el Titular tomará una decisión final dentro de los [\_\_] días hábiles, a partir de la fecha de la presentación de reconsideración del Propietario; 7. Si la decisión del Titular en conformidad a esta cláusula no se comunica dentro del período establecido se entenderá que acepta y aprueba en su totalidad la respuesta del Propietario, y, en consecuencia, no tendrá derecho a reclamo, acción, objeción o exigir cualquier otro tipo de formulación en contra de la presunta violación material. | Esta cláusula indica el procedimiento mediante el cual se aprobarán la implementación de actividades reguladas o restringidas por este acuerdo. | | |
| **NOVENO: Duración** |  | | |
| El Derecho Real de Conservación otorgado es perpetuo, por lo que no puede terminarse o extinguirse por el transcurso del tiempo o abandono. Además, el Derecho Real de Conservación es oponible a la Propiedad y será oponible para el Propietario como también para sus herederos y asignatarios. El Derecho Real de Conservación solo se extinguirá en caso de: a) transferencia de la Propiedad, de conformidad con el inciso segundo del artículo 11 de la Ley No 20.930, b) La expropiación de la propiedad. Si se expropiase parcialmente, subsistirá el Derecho Real de Conservación sobre la parte no expropiada, si fuere posible. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan. En caso de que el Titular se disolviere, el Derecho Real de Conservación se mantendrá vigente a favor de sus sucesores legales. | La cláusula Novena establece la duración del contrato y las causas de su extinción, las cuales incluyen remate (a) o expropiación de la Propiedad (b). También se establece de que en caso de disolución del Titular, el Derecho Real de Conservación no se extinguiría, si no que se mantiene vigente a favor del sucesor legal que establezcan sus estatutos. | | |
| **DÉCIMO. Accesos** |  | | |
| El Propietario confiere al Titular el derecho de acceso e inspección, de manera perpetua e irrevocable respecto de la Propiedad a fin de verificar el debido cumplimiento con lo dispuesto en el presente instrumento, sujeto a que el Titular dé al Propietario un aviso previo de [\_\_] días hábiles, estableciendo el día, el periodo de tiempo, las áreas y el propósito de la visita. | Aquí se establece el derecho del Titular de acceder a la Propiedad con fines de monitoreo, cumplimiento de los gravámenes establecidos por el DRC u otros propósitos que las Partes acuerden, así como las condiciones necesarias para ejercer este derecho. | | |
| **DÉCIMO PRIMERO. Frutos naturales o civiles** |  | | |
| Las Partes acuerdan que el Derecho Real de Conservación que se constituye en el presente acto no faculta al Titular para percibir los frutos naturales o civiles que deriven de la conservación de la Propiedad o de sus Valores de Conservación.  En caso de acordarse algo distinto entre las Partes:  [Las Partes acuerdan que el Derecho Real de Conservación que se constituye en el presente acto faculta al Titular a percibir los frutos que se generen a partir de la conservación de la Propiedad, solo respecto a la superficie afecta al Derecho Real de Conservación [incluir condiciones acordadas entre las Partes]. | La Cláusula Décimo Primera establece si es que el Titular percibirá o no, los frutos, naturales o civiles, que deriven de la conservación del inmueble. | | |
| **DÉCIMO SEGUNDO. Declaraciones del Propietario** |  | | |
| El Propietario declara que: a) es el Propietario, poseedor y Titular exclusivo de la Propiedad; b) la Propiedad está libre de todo gravamen, obligación, condición, hipoteca, opción o cualquier otro impedimento que pueda afectar su libre uso, goce y disposición, con la excepción de [completar según el informe del título de propiedad]; c) que no existen litigios o procedimientos administrativos pendientes de cumplimiento en relación con la Propiedad o cualquier circunstancia que haga previsible un futuro litigio o procedimiento administrativo que pueda afectar el libre uso, goce y disposición de la Propiedad; y d) que posee los poderes y representación necesaria para constituir el Derecho Real de Conservación. | Declaraciones del Propietario | | |
| **DÉCIMO TERCERO. Declaraciones del Titular** |  | | |
| El Titular declara que: a) tiene el compromiso y propósito de conservar y proteger la Propiedad; b) tiene los recursos para garantizar el cumplimiento de las restricciones, prohibiciones y obligaciones, que afectan a la Propiedad que se establecen en el presente acto; c) posee los poderes y la representación necesaria para aceptar el Derecho Real de Conservación; d) cumple con todas las leyes, regulaciones y requisitos aplicables a la transparencia, los conflictos de intereses y conformidad normativa. | Declaraciones del Titular | | |
| **DÉCIMO CUARTO. Preferencia** |  | | |
| En caso de que la Propiedad se encuentre bajo gravamen u otro derecho real previo a la constitución del Derecho Real de Conservación:  [En virtud del Artículo 11 de la ley 20.930, los gravámenes existentes y los derechos reales detallados en la sección b) de la Décima segunda tendrán preferencia sobre el Derecho Real de Conservación otorgado].  El Derecho Real de Conservación aquí establecido tendrá prioridad por sobre cualquier gravamen y/o Derecho Real otorgado por el Propietario con posterioridad al registro de este acuerdo Derecho Real de Conservación. | Esta cláusula estipula que los gravámenes preexistentes tienen preferencia sobre el Derecho Real de Conservación establecido en este contrato, el cual a su vez, tiene prioridad por sobre cualquier gravamen otorgado con posterioridad a su registro. | | |
| **DÉCIMO QUINTO. Gastos** |  | | |
| Todos los gastos en que se incurra en relación con la ejecución y el registro de este contrato serán [describir distribución de los gastos en relación a la ejecución del contrato : ej. gastos de seguimiento y monitoreo]. | Esta cláusula establece la forma en que se distribuirán los gastos del cumplimiento del contrato, así como otras actividades que puedan implicar gastos para las Partes. | | |
| **DÉCIMO SEXTO. Nulidad** |  | | |
| La declaración de invalidez o nulidad de cualquier persona, cláusula, sección, obligación o disposición de este contrato no afectará la validez de otras cláusulas, secciones, obligaciones o disposiciones**.** | Cláusula legal que previene la nulidad del contrato en caso de invalidez de cualquiera de sus partes. | | |
| **DÉCIMO SÉPTIMO. Sucesores y Asignatarios** |  | | |
| El Titular no venderá, transferirá, asignará, gravará u otorgará el Derecho Real de Conservación acá otorgado, a menos que dicha venta, cesión, transferencia o gravamen se realice con el consentimiento escrito del Propietario. En caso de acordarse la venta, cesión o transferencia del Derecho Real de Conservación, en el contrato respectivo se establecerán los distintos derechos y obligaciones del Titular secundario entrante, todo con el consentimiento escrito del Propietario.  Todas las referencias al Titular en este acuerdo o cualquier otro acuerdo o documento incluirán a sus sucesores y asignatarios. | Esta cláusula indica que el Titular del Derecho Real de Conservación solo puede cambiar bajo consentimiento del Propietario, con el fin de asegurarse que las partes siempre tengan una relación cercana y de confianza. | | |
| **DÉCIMO OCTAVO. Transmisibilidad** |  | | |
| Las obligaciones establecidas a favor del Propietario son transmisibles; por lo tanto, serán vinculantes para cualquier futuro Propietario y poseedor de la Propiedad. | Esta cláusula establece que el contrato es vinculante con la Propiedad afectada por el Derecho Real de Conservación, independiente del Propietario. | | |
| **DÉCIMO NOVENO. Ley aplicable y domicilio** |  | | |
| Para todos los efectos de este contrato serán aplicables las leyes de la República de Chile, las partes establecen domicilio en [ciudad/comuna, provincia, región] y prorrogan competencia ante el árbitro referido en la cláusula Vigésimo cuarta siguiente. | Se indica las leyes que serán aplicables a este contrato. | | |
| **VIGÉSIMO. Modificaciones** |  | | |
| Ninguna rectificación o modificación de esta escritura es válida, a menos que sea acordada de mutuo acuerdo entre las Partes, otorgado por escritura pública, debidamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces competente, sujeto siempre a que tal modificación no constituya o sea equivalente a la terminación de este contrato. Además, las partes no propondrán ninguna rectificación al Derecho Real de Conservación de conformidad al artículo 830 del Código Civil, que pudieran de alguna manera perjudicar los Valores de Conservación de la Propiedad. Las Partes acuerdan que si cualquier modificación o complementación del contrato es requerida para obtener beneficios tributarios relacionados con el propósito de conservación al cual hace referencia este contrato, las Partes deberán ejecutar dichos cambios que podrían ser requeridos para que el Propietario, el Titular o la Propiedad, puedan acogerse al referido beneficio tributario. | La Cláusula Vigésima explica el mecanismo y condiciones acordadas entre las Partes para realizar modificaciones al acuerdo, en la medida que dichas modificaciones no alteren de manera sustancial la intención original de conservación. | | |
| **VIGÉSIMO PRIMERO. Avisos** |  | | |
| Cualquier comunicación o aviso que se realice de conformidad con este contrato se hará por escrito y podrá ser entregado personalmente al destinatario, sea a través de correo certificado o por correo electrónico a las siguientes direcciones: [completar]. | Esta cláusula sobre Avisos establece los medios de comunicación entre las Partes. | | |
| **VIGÉSIMO SEGUNDO. Indivisibilidad** |  | | |
| Las obligaciones del Propietario son indivisibles. | Establece que las obligaciones no son susceptibles de ser divididas y deben ser cumplidas por entero. | | |
| **VIGÉSIMO TERCERO. Aviso de amenaza de incumplimiento y resolución de conflictos** |  | | |
| En caso que cualquiera de las Partes (“Parte Cumplidora”) estime que la otra Parte (“Parte Incumplidora”) haya incumplido en forma grave o reiterada este acuerdo, deberá enviar dentro de un plazo de [\_\_] días hábiles una notificación por medio de correo certificado o notificación notarial, indicando el incumplimiento grave y/o reiterado que se imputa y el daño ocasionado a uno o más de los Valores de Conservación contenidos en el Reporte de Caracterización Ecológica (en adelante, las “Observaciones”), en caso que corresponda. Por su parte, la Parte Incumplidora tendrá un período máximo de [\_\_] días hábiles para comunicar su respuesta sobre las Observaciones a la Parte Cumplidora (en adelante, “Respuesta a las Observaciones”). En caso de que la Parte Incumplidora no presente su respuesta dentro de dicho plazo, se entenderá que acepta totalmente su responsabilidad respecto de las Observaciones representadas por la Parte Cumplidora.  En caso de que la Parte Incumplidora responda a la Parte Cumplidora dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, mediante una comunicación entregada por medio de correo certificado o notificación notarial, la Parte Cumplidora tendrá a su vez [\_\_] días hábiles contados desde la entrega de dicha notificación para replicar de la misma manera a la Respuesta a las Observaciones (en adelante, la “Réplica”). En el caso de que la Parte Cumplidora no presente su Réplica dentro del plazo mencionado, se entenderá que acepta y aprueba en su totalidad la Respuesta a las Observaciones, y, en consecuencia, no tendrá derecho a reclamo, acción, objeción o exigir cualquier otro tipo de formulación en relación a las Observaciones.  En caso de que la Parte Cumplidora presente su Réplica dentro del plazo indicado, la Parte Cumplidora y la Parte Incumplidora negociarán de buena fe con la intención de resolver las diferencias existentes. De lo anterior deberá levantarse un acta suscrita por las Partes que dé cuenta de los acuerdos alcanzados y de los mecanismos o formas de implementación de los mismos (“Acuerdo Reparatorio”). El incumplimiento del Acuerdo Reparatorio por parte de la Parte Incumplidora también será considerado como un incumplimiento grave para los efectos de esta cláusula.  En el caso de que las objeciones formuladas no se resuelvan de manera mutuamente aceptable dentro del período de [\_\_] días hábiles y estas objeciones sean respecto a los Valores de Conservación, las Partes podrán solicitar que se resuelva, en única instancia y sin que preceda recurso alguno, por una persona reconocida en asuntos de conservación en Chile o en el extranjero designada de mutuo acuerdo y, a falta de tal acuerdo, medio del mecanismo de resolución de conflictos establecido a continuación en esta misma cláusula. La persona que resuelva las diferencias con respecto al presunto incumplimiento material de este acuerdo solo podrá pronunciarse sobre los asuntos y elementos específicos contenidos en las Observaciones, Respuesta a las Observaciones y Réplica.  En caso de que las objeciones formuladas sean respecto a la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución del contrato que no impliquen daños graves o reiterados a los Valores de Conservación, estas objeciones se someterán a mediación en conformidad a las Reglas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago. En caso que la mediación no sea exitosa, el conflicto o controversia se someterá a arbitraje en conformidad a las Reglas del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago vigentes al momento de su iniciación.  Las Partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Antes de su designación por la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cada una de las partes podrá recusar o vetar, por una vez y sin expresión de causa, el nombre de hasta 3 árbitros incluidos en la nómina del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.  En contra de la sentencia del árbitro no procederá el recurso de apelación. El árbitro estará especialmente facultado para resolver cualquier asunto relativo a su jurisdicción y competencias.  Los gastos y honorarios incurridos por las partes con ocasión del arbitraje serán pagados de acuerdo a lo que determine el árbitro al momento de resolver la controversia.  En caso de que las Partes decidan no optar por el proceso de arbitraje:  [En caso de que en dicha instancia no fuese posible lograr un acuerdo entre las Partes, cualquier dificultad o controversia será sometida a los Tribunales Ordinarios de Justicia de [jurisdicción], según el procedimiento establecido en el artículo 13 de la Ley 20.930.] | La Cláusula sobre Notificación y resolución de conflictos indica la manera secuencial la forma de abordar disputas o controversias entre las partes, incluyendo incumplimientos graves y reiterados al contrato.  Esta cláusula se estructura en las siguientes partes:   1. Notificaciones y conversaciones de buena fe 2. Mediación por experto en conservación 3. Mediación por centro de arbitraje y mediación 4. Última instancia de resolución: arbitraje o justicia ordinaria   Este incluye en primera instancia un sistema de avisos y respuestas entre las Partes, con el fin de establecer conversaciones de buena fe para abordar cualquier conflicto o controversia.  El proceso expuesto en este modelo incluye dos tipos de faltas, y por tanto, se proponen dos formas estrategias de mediación: 1) una falta grave o reiterada que afecta directamente los Valores de Conservación; 2) una falta grave o reiterada que no afecta directamente a los Valores de Conservación, pero sí que incumple con alguna de las condiciones expuestas en el contrato. Para abordar ambos casos de faltas graves o reiteradas, este modelo de contrato propone una mediación por un experto en la materia y una mediación por un centro de arbitraje respectivamente.  El contrato también debe estipular el proceso a seguir en caso de que la mediación no sea exitosa, ya sea por medio de un proceso de arbitraje, o mediante los tribunales de justicia ordinaria.  Las condiciones bajo las cuales la mediación y/o arbitraje se llevarán a cabo deben quedar estipuladas en el contrato, tales como los criterios para selección del experto en el tema, el Centro de Arbitraje al cual la disputa o controversia será sometida, o posibilidad de recusación o veto por alguna de las Partes. | | |
| **VIGÉSIMO CUARTO. Indemnizaciones y acciones correctivas** |  | | |
| La parte incumplidora deberá indemnizar a la parte cumplidora de todo daño, costo legal, gasto y/o, multa derivado de dicho incumplimiento al presente documento. Asimismo, la parte incumplidora deberá implementar, a su costa, las acciones que sean conducentes a restaurar, remediar o reparar cualquier deterioro de los Valores de Conservación causados por el incumplimiento o falta, ya sea directamente o a través de terceros. | La cláusula Vigésimo Quinta define la responsabilidad de la parte incumplidora de indemnizar a la parte cumplidora de los gastos derivados del incumplimiento, así como la responsabilidad de llevar a cabo acciones reparatorias en caso de daños a los Valores de Conservación. | | |
| **VIGÉSIMO QUINTO. Poder especial** |  | | |
| Por el presente acto los comparecientes otorgan poder especial a [completar]para que pueda otorgar los instrumentos y escrituras que sean pertinentes para obtener la correcta individualización de los comparecientes, y de la Propiedad, sus deslindes, datos de inscripción, ubicación y cualquier otro requisito que fuere necesario a objeto de practicar la inscripción del presente contrato en los registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Los apoderados podrán suscribir los instrumentos públicos o privados necesarios para el cumplimiento de su cometido, pudiendo solicitar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. | Esta cláusula indica todos los actos jurídicos en relación al contrato que la persona determinada puede ejecutar. | | |
| **VIGÉSIMO SEXTO.** **Facultad al portador** |  | | |
| Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que precedan en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.  La mencionada inscripción deberá realizarse a más tardar dentro de sesenta días contados desde la fecha de celebración del presente contrato, de conformidad a lo establecido en el artículo 8 N° 2 de la ley 20.930. | Esta faculta al portador de la copia autorizada del título para pedir la inscripción, evitando la necesidad de que las Partes recurran a la presencia del Conservador a requerir este procedimiento. | | |
| **PERSONERÍAS** |  | | |
| Las citadas personerías se tienen a la vista y no se inserta por ser conocida de las Partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. | | Esta cláusula consiste en la individualización de los documentos que contienen las personerías de las partes que celebran el contrato de Derecho Real de Conservación y descripción de las personerías. | |
| **ANEXO A** | |  | |
| Informe de Planos | | El contrato debe llevar anexo un informe de planos con la identificación clara y precisa de la Propiedad bajo DRC, con los correspondientes deslindes e indicando los datos de inscripción del bien raíz en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente, su ubicación y la región, provincia y comuna al que pertenezca. En caso de que se grave solo parte de la Propiedad, o las obligaciones, restricciones o prohibiciones se encuentren zonificadas, estas también deben quedar claramente reflejadas en este informe. | |
| **ANEXO B** | |  | |
| Reporte de Caracterización Ecológica | | Reporte adjunto a la escritura de Derecho Real de Conservación que detalla las características actuales de la Propiedad, principalmente el contexto biogeográfico, sus componentes bióticos y abióticos, los Valores de Conservación a proteger y la importancia de la Propiedad como patrimonio natural y/o cultural. | |