

Constitución de un solo DRC abarcando todo el valor ambiental del predio o una porción de él (como equivalente a un área protegida)

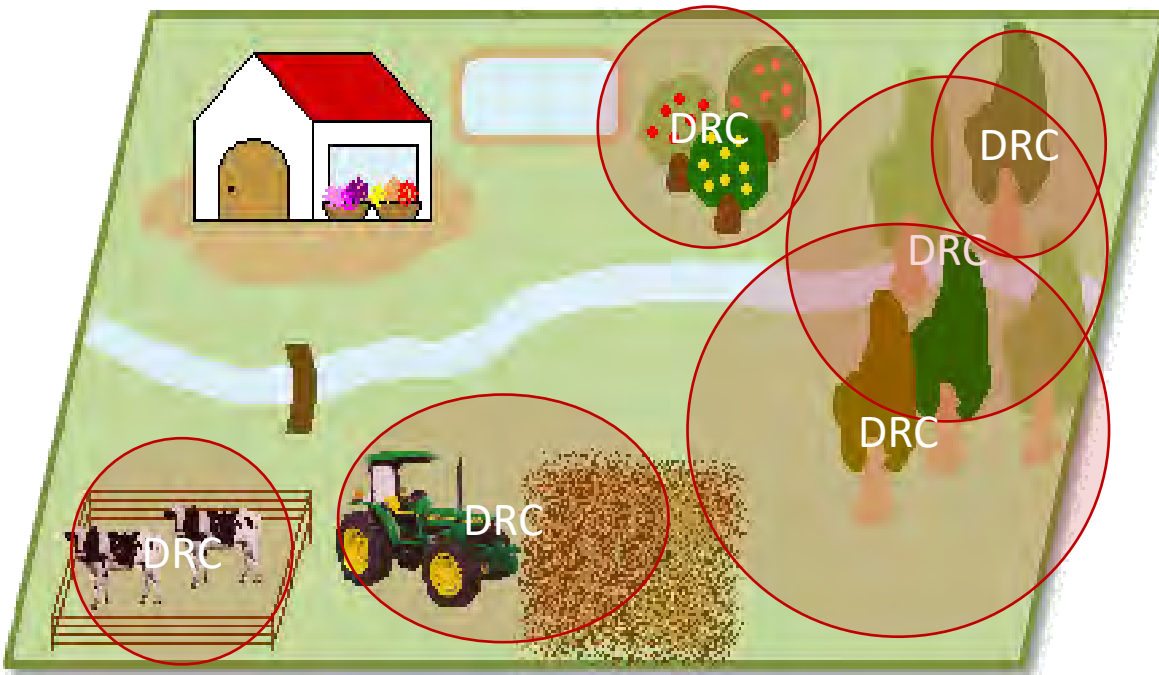
Zona Residencial



Propietario

Don Clemente y familia

Zona, elementos, funciones de valor para conservación



Zona Agropecuaria

- Flora
- Fauna
- Paisaje
- Servicios ecosistémicos :
 - Filtración
 - Infiltración,
 - Retención,
 - Prevención erosión y catástrofes,
 - Polinización
 - Recreación
 - Paisaje
 - Uso 1
 - Uso 2

Características del DRC (art.3)

- El derecho real de conservación es inmueble y distinto del dominio del bien raíz gravado.
- Es, además, transferible, transmisible, inembargable, indivisible e inseparable del inmueble o de la parte de él que se grava, y se puede constituir sobre cualquier bien inmueble.
- Es de duración indefinida, salvo que las partes acuerden lo contrario.
- Para los efectos de la presente ley, los atributos o funciones del patrimonio ambiental del predio se considerarán inmuebles.

Artículo 4°.- Titulares.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, podrá ser titular del derecho real de conservación.

(RECOMENDACIÓN: Organización tipo *Land Trust*)

- Es organización sin fines de lucro que trabaja activamente para conservar la tierra.
- Su objetivo es conservar las zonas naturales sensibles, recursos de agua, lugares culturales o históricos, usos de suelo (paisaje, recreación).
- Trabajan con propietarios de predios y con la comunidad para conservar terrenos y usos valorados por la comunidad.
- En su mayoría, son organizaciones de base comunitaria y profundamente conectados con las necesidades locales.



Land Trust Alliance Rally Nueva Orleans

Artículo 6º. Efectos. (contenido)

Se establecerán los gravámenes al inmueble, que tendrán como **finalidad la conservación del patrimonio ambiental**. Para tal efecto las partes deberán **acordar al menos una** de las siguientes **prohibiciones, restricciones y obligaciones**:

1.- Restricción o prohibición **de destinar el inmueble a uno o más determinados giros** 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.

Preguntas previas clave

- 1.- ¿Cuáles son para el dueño las metas y visión de largo plazo para la propiedad (estéticas, conservación, económicas, recreacionales, etc) ?
- 2.- ¿Cuáles son las prioridades de uso del propietario?
- 3.- ¿Cómo está siendo la propiedad actualmente usada y que estructuras hay? (Caminos, pozos, canales, sistemas de riego, cualquier cosa que necesite ser mantenida).
- 4.- ¿Cuáles son las preocupaciones del propietario respecto del DRC?
- 5.- Revisar los recursos existentes y los objetivos de conservación con el dueño.
- 6.- Revisar con el dueño todas las posibles restricciones que sean necesarias para proteger el propósito de conservación y recibir retroalimentación sobre cada una.
- 7.- ¿Qué otros usos otros miembros de la familia podrían estar haciendo y cuáles son sus objetivos?
- 8.- ¿Hay terceros que puedan tener derechos sobre la propiedad?
- 9.- ¿Cuáles son las fuentes de ingreso de la propiedad?
- 10.- ¿Cuál es la motivación del propietario para establecer el DRC?
- 11.- ¿Cuáles son los planes de desarrollo del propietario, incluyendo ideas específicas sobre estructuras, construcciones?

Art. 7 Menciones del contrato. El contrato deberá contener, a lo menos, lo siguiente:

1.- La individualización completa del **propietario** del inmueble y del **titular del derecho.**

2.- **La identificación** clara y precisa del o de los bienes raíces gravados, con sus correspondientes deslindes. Se deberá anexar un **plano**, suscrito por los comparecientes, en que se grafique **el inmueble o la parte de él** que se grave, y que se entenderá formar parte del contrato. El plano deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Indicar 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 a que pertenezca.

b) Incluir los deslindes del inmueble.

3.- La declaración de si la constitución es a título **gratuito u oneroso**. En este último caso, se deberá señalar el monto de dinero u otras contraprestaciones que las partes acuerden.

4.- La indicación **del o de los gravámenes acordados.**

5.- La **duración** del derecho real de conservación, si la hubiere.

6.- La declaración de si el derecho **se constituye a favor de dos o más titulares**, o si el o los bienes raíces gravados pertenecen a dos o más dueños, casos en los cuales se deberán indicar en el contrato las obligaciones y derechos de cada uno.

“DRC Buenos” y “DRC Malos”

(Como instrumento de política pública de conservación e interés público)

	Bueno	Malo
Perpetuidad	★	5, 10, 15, 20 años
Titular institución de conservación con estándares mínimos.	★	Persona natural
Exclusivo y relevante para conservación biodiversidad y servicios ecosistémicos	★	Campo de golf
Monitoreo	★	Prohibición de ingreso
Recursos defensa legal	★	---
Recursos para el manejo	★	---
Definición clara (límites, valores de conservación detallados, restricciones, usos permisibles/ usos incompatibles, viabilidad económica)	★	---

¿ Cuánto dura el DRC? art. 3°

**¡¡Decisión
voluntaria!!**



Propietario

**DURACION
INDEFINIDA, salvo que
las partes acuerden lo
contrario**

¿ Cómo se constituye el DRC ? Art 6° y 9°.



Propietario



Entidad de
Conservación
(TITULAR del DRC)



Contrato
constitutivo
por escritura
pública



Inscripción
Conservador
Bienes
Raíces

Análisis Económico Institucional



Análisis Económico Institucional

La sociedad post-moderna actual se le ha llamado la “sociedad de la información y el conocimiento”.

Hoy se ha generado un conocimiento respecto de la naturaleza y el patrimonio ambiental que permite advertir que en los ‘predios’ existen:

- no solo atributos tangibles susceptibles de explotación extractiva tradicional,
- sino innumerables intangibles cuyos atributos y funciones se vinculan a otros beneficios y procesos sociales y ecosistémicos, que antes eran totalmente desconocidos.

A person wearing a blue helmet and a yellow backpack stands on a rocky mountain trail, looking out over a vast, hazy landscape. A bicycle is leaning against the person. The background shows rolling hills and mountains under a blue sky with light clouds.

• Fundamentos del Derecho Real de Conservación.

- Eficiencia Económica
- Integración de Diversos Intereses
- Reflexividad Social y generación de conocimiento
- Biodiversidad y servicios eco sistémicos como Capital Natural. No Gravamen
- Facilita el tránsito desde una “economía extractiva de riqueza limitada de ciclos cortos a una economía de uso y goce de riquezas expandidas de largo plazo”

Surgen nuevos derechos de propiedad respecto de nuevos bienes o nuevos atributos de los bienes que antes eran desconocidos.

Es decir, el análisis institucional económico explica cómo el desarrollo de nuevo conocimiento, en conjunto con la escasez, provocan el surgimiento de nuevos derechos (lo cual se aplica también a nuevas transacciones comerciales que hacen surgir derechos personales).

De esto se deriva el proceso de nacimiento y captura de los derechos, y con ello de la circulación de nueva riqueza.

- Reduce costos de transacción de la decisión de conservar ecosistemas, pues la decisión de preservar el patrimonio natural ya no requiere la adquisición de todas las facultades legales posibles (–en otras palabras, no se requerirá adquirir la propiedad íntegra-), sino solamente **un(os) derecho (s) real(es) específico(s)**.
 - que podrá coexistir con la propiedad tradicional,
 - que en el largo plazo agregará valor a la propiedad tradicional,
 - adicionando nuevas fuentes de financiamiento,
 - adicionando nuevo conocimiento sobre atributos valiosos de los predios.

¿Quiénes se benefician?

- **Sociedad toda al contar con un mecanismo complementario de conservación de biodiversidad a perpetuidad.**
- **Propietarios de tierras** de cualquier tamaño que deseen conservar el todo o parte de sus tierras, elementos naturales o sus servicios ecosistémicos.
- **Comunidades locales o municipios** para la conservación de espacios de interés público (recreacionales, productivos, culturales etc).
- **Proponentes de proyectos al SEIA**, al poder contar con compensaciones por impacto ambiental de mejor calidad y viabilidad.
- **Empresas** que entiendan el valor de proteger los beneficios o servicios ambientales
- **El Estado**
- **Potencialmente, unos 300 propietarios de iniciativas de conservación privada** --en aproximadamente 1.600.000 ha--.

Tipos de aplicaciones prácticas



Caso 1: Área Protegida Privada

- Un solo DRC para fines de conservación de biodiversidad.
 - Conservación de hábitat para Flora
 - Conservación de hábitat para Fauna y Paisaje
 - Materialización de zonas de amortiguamiento aledañas a parques nacionales.
 - Base para subsistema de áreas protegidas privadas.

Caso 2: DRCs múltiples sobre misma propiedad para diversos servicios ecosistémicos

- Filtración de agua.
- Infiltración de agua.
- Retención de sedimentos.
- Prevención erosión y catástrofes.
- Polinización.
- Carbono.
- Recreación
- Investigación
- Educación ambiental.
- Etc.

Multiplicidad de fuentes de financiamiento.



Caso 3: Compensaciones Sistema Evaluación Impacto Ambiental.

Compensaciones:

- Significativas.
- Permanentes.
- Con certeza jurídica tanto para el proponente como para el interés público comprometido.
- Independientes de los cambios del dominio.

Caso 4: Herramienta de ordenamiento territorial.

- Bajos costos de transacción.
- Comunicación y vinculación entre distintos usuarios de un territorio.
- Mantenición de usos tradicionales (agrícolas, forestales, ganaderos) compatibles con:
 - Valle vitivinícola.
 - Vista hotel en zona de lacustre.
- Reglas claras: Proyectos eco inmobiliarios.

Caso 5: Herramienta para proyectos recreacionales urbanos.

- Posibilidad para municipios y organizaciones sociales locales accedan a uso a bajo costo de terrenos urbanos para recreación, huertos urbanos etc.
 - Caso de Parque Los Estanques Providencia.
 - Huertos urbanos y plazas en sitios eriazos.

Recomendaciones prácticas



SON PERMISIBLES LOS USOS QUE NO IMPIDAN LOS PROPOSITOS DE CONSERVACION

- Construcción de edificaciones hecha de una forma y en lugares que minimicen la interferencia con los hábitats, especies o valores de conservación identificados.
- El derecho del propietario debiera contemplar la posibilidad de decir que no si hay inconsistencia con los propósitos de conservación.

DEFINICION DE LOS LIMITES PREDIALES

- Determinar tanto la descripción legal como física de los límites de cada propiedad o de cada derecho real de conservación.
- Si un DRC contiene restricciones o usos permitidos que son específicos a ciertas zonas o áreas dentro de la propiedad, incluir las ubicaciones de éstas áreas en la escritura pública y en el plano respectivo, de tal manera que puedan ser identificados en el terreno.

PARA CADA DRC

- Hacerlo específico para cada propiedad.
- Identificar los valores y objetos de conservación que están siendo protegidos.
- Permitir solo usos y derechos que no sean inconsistentes con los propósitos de conservación o que menoscaben los valores de conservación protegidos.
- Evitar restricciones y derechos permitidos que el titular del DRC no pueda monitorear o hacer efectivo su cumplimiento.
- Incluir todas las cláusulas necesarias y apropiadas que aseguren que el DRC es legalmente exigible.

INFORMACION CRITICA NECESARIA

- PROPOSITO de CONSERVACION.
- Usos actuales de la propiedad/fuentes de ingreso
- Agrícola
- Recreativo/turístico
- Comercial.
- Otros usos futuros deseados adicionales.?

Mención a los derechos pre existentes de terceros.

- Rutas
- Servidumbres
- Concesiones
- Planes de manejo forestal
- otros

Estructuras existentes o futuras:

- Casas, garages.
- Otras estructuras residenciales
- Cabañas, refugios, miradores.
- Otras estructuras recreacionales.
- Galpones, cobertizos.
- Otras estructuras agrícolas.
- Cualquier otra estructura comercial.

Infraestructura existente o futura:

- Caminos, líneas ferroviarias.
- Pozos, sistemas sépticos.
- Cercos
- Canales de regadío, sistemas de riego.
- Tranques.
- etc

¿Qué recomendaciones existen para determinar cuantas zonas de construcciones (y que tamaño) a autorizar basadas en el tamaño de la propiedad o factores como habitat prioritario, valores de paisaje o escénicos u otros factores?

Consejos de redacción

- Solo incluir derechos reservados y usos permitidos que no sean inconsistentes o contrarios con los propósitos de conservación.
- Antes de redactar escritura, hacer descripción detallada de los valores de conservación.
- Ubicación, número y dimensiones de las zonas de construcciones/residenciales/infraestructura. (Building envelopes)
- Derecho a monitorear y al ejercicio de cumplimiento efectivo.
- Prohibición general de actividades inconsistentes con el propósito de conservación.

¿Por qué no excluir las zonas de construcción del DRC?

Beneficios de la exclusión:

- No monitoreo
- No afectarán los propósitos de conservación
- Elimina los desafíos de la zona de construcciones (building envelop)

Sin embargo:

- Riesgo de excluir una parte relevante de la propiedad.
- Riesgo de dejar la parte con DRC de la propiedad sin viabilidad económica.
- Usos no restringidos en la porción excluida pueden amenazar los valores de conservación de la propiedad con DRC.

¿Cómo redactar para demostrar certeza de la protección a perpetuidad pero también incluir flexibilidad que permita al propietario llevar a cabo sus metas en forma razonable?

Consejos de redacción

- Flexibilidad en la descripción de los *zonas de construcción*
- No hacer las zonas de construcción muy pequeñas.
- Considerar servicios básicos y alcantarillado.
- Requerir notificación/aprobación del titular sobre los planes finales ANTES de la construcción.
- Conocer la propiedad y abordar expectativas no realistas.

Debiera el DRC permitir específicamente permitir reubicación de las zonas residenciales o de construcción?

Si el DRC no lo permitiera específicamente, pueden ser las zonas de construcción o residenciales relocalizadas sin una enmienda al contrato?

Consejos de redacción:

El titular aprueba cualquier modificación o ajuste a las zonas residenciales o de construcción existentes.

Los ajustes debieran incluir solo la propiedad contemplada en el DRC.

No confiarse en cláusulas generales. Las cláusulas específicas prevalecerán sobre las generales.

Consejos de redacción

- Registro digital y en terreno (mojones) de lo descrito en la escritura.
- Coordenadas GPS de las esquinas de las zonas de construcción o residenciales.
- Mapa topográfico.
- Sin perjuicio del método elegido, la documentación debe estar contenida/ incorporada dentro de la escritura constitutiva del DRC.

Consejos de redacción:

Ubicación tiene que ser escogida en una forma que no es dañina para los propósitos de conservación.

Zonas de desarrollo.

Identificar áreas específicas dentro de las cuales las zonas de construcción / residenciales deban ser localizadas.

Identificar un solo punto de GPS y establecer que la zona residencial o de construcción debe contener dicho punto de GPS.

Opciones Múltiples.

Identificar múltiples zonas para construcción residencia y establecer que sólo se puede elegir uno.

Zonas de Exclusión.

Identificar zonas específicas donde los building envelopes no pueden ser localizados.

¿Se necesita una zona de construcción/ residencial para construcciones ya existentes?

¿Qué restricciones se deben aplicar a las construcciones existentes?

Consejos de redacción

- Definir la zona residencial/construcción en forma tal que rodee las construcciones existentes con el suficiente espacio para las construcciones adicionales deseadas.
- Debiera permitirse las reparaciones y mantención de las construcciones existentes.
- Documentar el metraje cuadrado (basal) de las construcciones en el DRC.
- Incluir restricciones razonables de altura.
- Contemplar el que las construcciones puedan ser reemplazadas y ampliadas, a menos que el metraje cuadrado basal sea limitado.
- Contemplar el que las construcciones puedan ser reubicadas dentro de los zonas de construcción/residenciales.
- Especificar el cómo las construcciones pueden ser usadas.

Si el propietario desea reservarse el derecho de construir edificaciones futuras, ¿cuáles restricciones debiera aplicar?

¿Debiera incluirse en el DRC restricciones de metraje cuadrado y respecto de materiales de construcción?

Consejos de redacción

- Siempre dentro de la zona de construcción/residencial con limitadas excepciones para -por ejemplo-- construcciones agrícolas menores.
- Importancia del metraje cuadrado: Metraje total o solo basal? Limitaciones a cada construcción o al total acumulado dentro de la zona de construcciones/residencial?
- Incluir restricciones razonables de altura.
- Especificar los usos de las construcciones.
- Especificaciones respecto de los materiales de construcción.

Consejos de redacción

- Idealmente toda la infraestructura debe estar ubicada dentro de la zona de construcción/residencial.

Sin embargo, pueden haber items fuera:

- Caminos hacia el building envelope.
- Pozos.
- Sistemas sépticos
- Cercos

¿Cómo seguimos?

Actividades clave			
Elaboración Mejores Prácticas DRC.			
Elaboración material informativo-práctico para usuarios DRC			
Difusión general del DRC.			
Capacitación y acompañamiento a usuarios DRC.			
Pilotos en áreas aledañas a áreas protegidas del Estado.			
Incentivos y políticas públicas complementarias.			
Estándares y certificación para Land Trusts chilenos!!.			
Replicación.			



Muchas gracias

Francisco Solís Germani panchosolisgermani@gmail.com

