



UNIVERSIDAD DE CHILE

Facultad de Ciencias Forestales y de la Conservación de la Naturaleza

Magíster en Áreas Silvestres y Conservación de la Naturaleza

ANÁLISIS DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN EN CHILE EN LAS ÁREAS BAJO PROTECCIÓN PRIVADA

Proyecto de grado presentado como parte de los requisitos para optar al grado de Magíster en Áreas Silvestres y Conservación de la Naturaleza.

WALESKA ANDREA LOVERA SUBIABRE

Profesora de Biología y Ciencias Naturales

SANTIAGO - CHILE.

2022

Proyecto de grado presentado como parte de los requisitos para optar al grado de Magíster
en Áreas Silvestres y Conservación de la Naturaleza

Profesor Guía

Nombre: Carmen Luz De La Maza Asquet

Nota: _____

Firma _____

Profesor Consejero

Nombre: Carlos Weber Bonte

Nota _____

Firma _____

Profesor Consejero

Nombre Claudia Cerda Jiménez

Nota _____

Firma _____

Agradecimientos

Agradezco a los profesores que guiaron esta investigación, a la profesora Carmen Luz de la Maza y al profesor Carlos Weber.

Agradezco a Amanda Alfonso, Constanza Pinochet y Eliana Chong por su constante colaboración en temas relacionados a la investigación.

Agradezco muy sinceramente a mis compañeras y compañeros del magíster: Barbara, Carolina, Cristina, Lely, Lunna, Maite, Vinci, Roberto, Miguel y Brandon, por todos los momentos de estudio, colaboración y resoluciones de cualquier tipo de problemas, grupo que espero se mantenga en el tiempo.

Por último, agradezco la oportunidad de haber colaborado con el proyecto de valoración de los Cactus de Chile Chico hace 9 años atrás en la región de Aysén, ya que, me permitió entender el valor intrínseco de la naturaleza, motivarme a estudiar este magister y dedicarme a la conservación de la biodiversidad, desde la educación ambiental.

ÍNDICE

RESUMEN	6
SUMMARY	7
1. INTRODUCCIÓN	8
1.1. Objetivo General	10
1.1.2. Objetivos Específicos	10
1.2. Marco Teórico	11
1.2.1. Áreas Bajo Protección Privada en Chile.....	11
1.2.2. Actualidad de las Áreas Bajo Protección Privada	13
1.2.3. Importancia de las Áreas Bajo Protección Privada	14
1.2.4. Derecho Real de Conservación: Aspectos generales de la Ley N° 20.930.....	15
1.2.5. Características de las servidumbres de conservación y <i>Land Trust</i>	17
1.2.6. Aplicaciones del DRC	18
2. MATERIAL Y MÉTODOS	20
2.1 Material	20
2.2 Métodos	20
2.2.1 Metodología para el Objetivo Específico 1	20
2.2.2 Metodología para el Objetivo Específico 2	22
2.2.3. Metodología para el Objetivo Específico 3.....	23
3. RESULTADOS	24
3.1. Resultados 1	24
3.1.1. Los propietarios.....	28
3.1.2. Titularidad	29
3.1.3. Temporalidad	29
3.1.4. Superficie y lugar	30
3.1.5. Transparencia y conformidad con la ley	30
3.1.6. Conservación del patrimonio ambiental.....	31
3.1.7 Custodia del Derecho Real de Conservación	32
3.1.8. DRC en proyectos de inmobiliarias	33
3.2. Resultados 2	35
3.3. Resultados 3	41

3.3.1. CONAF y Derecho Real de Conservación	41
3.3.2. CONAF y DRC en el Parque Hacienda el Durazno	43
3.3.3. Ministerio del Medio Ambiente y DRC	46
2.3.4. Municipios y DRC	48
3.3.5. Legislación ambiental y DRC	49
4. DISCUSIÓN	51
5. CONCLUSIONES	54
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	56
ANEXOS.....	60

RESUMEN

Las áreas bajo protección privada se han mantenido a pesar de no contar con un sistema legal y financiero que las regule, bajo esta ausencia de normativa legal, el 25 de junio del 2016 es publicada la Ley N° 20.930 que crea el Derecho Real de Conservación (DRC).

El DRC es una herramienta legal que tiene como objetivo contribuir a la gestión y conservación del patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos de estos ya sean tangibles o intangibles, en la práctica el DRC es un contrato entre dos partes, el propietario de un predio y un titular, los cuales establecen de mutuo acuerdo, derechos y obligaciones de ambas partes, con el objetivo de asegurar la conservación en el largo plazo, y de esta manera propietario y titular pasan a ser socios de la conservación.

La presente investigación permite analizar la implementación de esta Ley en las Áreas Bajo Protección Privada, a través de la caracterización de contratos con DRC que se hayan efectuado hasta diciembre del 2021, para identificar los principales acuerdos tomados por ambas partes. Además de examinar las opiniones acerca de la Ley 20.930 de diferentes propietarios, profesionales o administradores de áreas bajo protección privada y por último identificar beneficios legales y económicos que puedan surgir a partir de la institucionalidad ambiental para los propietarios de tierras privadas. La búsqueda de estos antecedentes se realizó a través de una investigación descriptiva cualitativa, por medio de entrevistas semiestructuradas a propietarios o personas a cargo de la administración de los predios y a instituciones que en la actualidad están potenciando el correcto uso de esta herramienta legal, como Ministerio del Medioambiente, CONAF y la legislación ambiental actual.

Cada año aumentan los contratos con esta nueva herramienta legal por parte del mundo de la conservación privada pero también, se han ido incorporando estamentos públicos como universidades estatales, municipalidades y CONAF, de esta manera han surgido estándares que pueden garantizar la protección de los ecosistemas a largo plazo, principalmente relacionados con la durabilidad del contrato, la naturaleza del titular, la zonificación y la determinación de los valores de conservación, buscando un camino que pueda conducir al desarrollo de políticas públicas donde se generen incentivos económicos para propietarios que han destinado sus predios a la conservación del Patrimonio Ambiental

Palabras clave: Derecho Real de Conservación, Ley 20.930, Áreas Bajo Protección Privada, Conservación privada, Patrimonio Ambiental.

SUMMARY

Private protected areas have been able to hold their own in spite of the lack of a financial or legal framework under Chilean law. In view of such conditions law 20930 was enacted June 25, 2016, establishing the Derecho Real de Conservación (DRC), departing from the roman law principle that property rights are indivisible. Law 20930 recognized property as a bundle of rights giving the owner the option to sell or donate certain rights, such as those pertaining the integrity of the environment, while retaining the ownership of the land. DRC is a legal tool contributing to the management and conservation of the environmental heritage of a given piece of land or certain characteristics of this one, either tangible or intangible. In practice DRC is a contract between two parties: the owner of the land and a holder of rights that agree, by consensus, rights and duties in order to achieve long term conservation goals; therefore, they become partners in conservation.

The present thesis analyzes the implementation of this law in Areas Under Private Protection, through the characterization of DRC contracts signed until December 2021, in order to identify the nature of the main agreements adopted by both parties. Additionally, the views of different owners, managers and professionals involved with private protected areas were examined and we also explored the financial and legal benefits that environmental agencies and legislation could provide to private landowners. The research was carried out using a qualitative descriptive method, essentially based on semi-structured interviews with landowners, land managers and officials working for government agencies enforcing environmental legislation that nowadays are exploring the best way to apply this legal tool, such as the Ministry of the Environment and the National Parks Agency (CONAF).

The number of contracts signed by private parties involved in conservation activities using this legal tool increases year by year, but also non-private organizations are entering the field, such as state universities, municipalities and the Parks Agency (Conaf). This diversification has facilitated a discussion about the standards required to guarantee long term ecosystem conservation, namely duration of the contracts, the nature of the conservation guarantor, zoning rules and the principles for the determination of conservation values, opening the way to start developing public policies that could provide economic incentives for those landowners that set aside their lands for the conservation of the environmental or natural heritage.

Keywords: Derecho Real de Conservación, Ley 20.930, Áreas Bajo Protección Privada, Conservación privada, Patrimonio Ambiental.

1. INTRODUCCIÓN

Las áreas protegidas son fundamentales para la conservación de la biodiversidad y la mantención de ecosistemas naturales y procesos ecológicos. Conjuntamente, entregan beneficios directos a los seres humanos, tales como los servicios ambientales, que también permiten el desarrollo sustentable de los territorios donde están inmersas (Dudley, 2008).

En Chile el concepto de espacio natural protegido tiene más de un siglo de vigencia, en el entendido que, para ser considerados como tales, no basta con una manifestación informal, sino que deben existir límites definidos, una entidad encargada de la gestión y una presencia en terreno. El espacio natural protegido más antiguo en nuestro país es la Reserva Nacional Malleco, creada mediante Decreto Supremo el 30 de septiembre de 1907 y que cuenta con personal a cargo de su protección y gestión desde 1915. Durante más de medio siglo, solamente el Estado de Chile estableció áreas protegidas; sin embargo, a partir de la década de 1990 aparecieron también personas naturales y entidades no gubernamentales que asumieron compromisos para proteger espacios naturales.

Para que la conservación en estos territorios sea efectiva, es fundamental establecer mecanismos de gestión y en la actualidad la vinculación con el medio social es además esencial para el éxito de la conservación. Para ello se debe considerar la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre la planificación y el manejo de un área, debido a que genera involucramiento y compromiso.

En la actualidad, son muy diferentes y variados los actores involucrados en esta gobernanza, entre ellos: representantes de los pueblos indígenas y de las comunidades locales, integrantes de los concejos municipales, propietarios privados de áreas protegidas, personal de organizaciones de la sociedad civil, profesionales de la conservación, investigadores, agencias financiadoras y, de hecho, cualquier persona interesada en la conservación (Borrini-Feyerabend et al., 2014).

En nuestro país existen 106 unidades bajo la protección oficial del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado (SNASPE) correspondiendo al 21,3% de la superficie continental del país (CONAF, 2022). La Corporación Nacional Forestal (CONAF) ha administrado el SNASPE utilizando los criterios de conservación que quedaron plasmados en la Ley N°18.362 de 1984. La mayor parte de la superficie del SNASPE se concentra en las regiones australes, existiendo muy

poca representación de los ecosistemas y la biodiversidad de las regiones del norte y centro de Chile, donde casi toda la tierra está en manos privadas.

Con respecto a las Áreas Bajo Protección Privada (APP), el último catastro oficial se realizó el año 2013 por parte del Ministerio del Medio Ambiente y la organización Así Conserva Chile. El estudio detectó la existencia de 310 Iniciativas de Conservación Privada (ICP), como se denominaba en ese tiempo a las APP (Núñez, 2013). Este registro comenzó a ser actualizado durante el 2020 a partir de la definición de APP y Áreas Bajo Protección Comunitaria (APC) (Así Conserva Chile, 2020), conceptos que se utilizarán en este estudio. Este catastro determinó que las APP constituyen un universo muy heterogéneo en términos de superficie, propietarios, intereses, administración y gestión de cada unidad.

Una de las definiciones más utilizadas en la actualidad para APP es la propuesta por la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), la cual establece que un área bajo protección privada, es un área protegida bajo gobernanza privada, esto es: personas y grupos de personas; organizaciones no gubernamentales (ONGs); corporaciones y fundaciones, empresas y entidades con ánimo de lucro – tanto compañías comerciales como propietarios privados y grupos de propietarios asociados con el fin de administrar su tierras -; entidades de investigación (es decir, universidades, estaciones de campo) o entidades religiosas (Stolton et al., 2014).

Las APP presentan una importante contribución a la conservación *in situ* de la biodiversidad y pueden mejorar la conectividad de las áreas protegidas, principalmente en la zona central del país, donde se encuentran muy fragmentadas por intensas presiones antrópicas, principalmente debido al cambio de uso de suelo. En estas ecorregiones existe un crecimiento permanente de actividades como agricultura, minería, pesca, además de la conversión de bosque y desarrollo urbano. Todos estos factores atentan contra la diversidad biológica endémica (Santos y Tellería, 2006).

Para su resguardo y permanencia es fundamental el reconocimiento formal y oficial de estas APP, que se han podido mantener a pesar de la carencia de un sistema legal y financiero que las regule y las estimule a cumplir con el objetivo de conservar la diversidad biológica y proveer otros servicios ambientales, en lugares donde el Estado no está presente como propietario.

En la actualidad no existe un marco regulatorio que promueva, impulse e incentive la conservación de ecosistemas y hábitats de especies por organismos privados. Bajo esta ausencia de normativa legal, el 25 de junio del 2016 es publicada la Ley N° 20.930 que crea el Derecho

Real de Conservación (DRC). El nuevo derecho se define como *“un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste”*. El DRC, entonces, busca promover la participación del sector privado en la conservación del patrimonio ambiental de Chile.

El presente estudio pretende analizar y dar a conocer los alcances de la aplicación de esta ley a seis años de su promulgación. Para esto, se investigó sobre las APP que hayan tomado un DRC hasta diciembre del 2021, caracterizando los principales acuerdos presentes en el contrato. Además, se buscará conocer las apreciaciones y conocimiento de instituciones que reúnen al mundo de la conservación privada y pública. Este análisis permitirá visualizar las posibles ventajas y limitaciones en la implementación de esta ley, como una herramienta para la conservación privada en nuestro país.

1.1. Objetivos

1.1. Objetivo General

Analizar la implementación del Derecho Real de Conservación en Chile en las Áreas Bajo Protección Privada.

1.1.2. Objetivos Específicos

1. Caracterizar contratos de DRC que se hayan efectuado hasta diciembre del 2021, para identificar los principales acuerdos tomados por ambas partes.
2. Examinar las opiniones acerca de la Ley 20.930 de diferentes propietarios, profesionales o administradores de áreas bajo protección privada de Chile.
3. Identificar beneficios legales y económicos que puedan surgir a partir de la institucionalidad ambiental para los propietarios de Áreas Bajo Protección Privada.

1.2. Marco Teórico

1.2.1. Áreas Bajo Protección Privada en Chile

La existencia de Áreas Protegidas Privadas en Chile ha tenido un aumento significativo en los últimos años, al igual que en otros países (Agrawal y Ashwini 2008). En efecto, hace ya tres décadas que surgió notoriamente el interés para la conservación de la biodiversidad por parte de privados (Corcuera, 2000). En esos años se describió una característica distintiva de un segmento de estos propietarios que mezclaba el interés en generar beneficios privados (sean de uso propio o inversión) con intenciones más altruistas de proveer bienes públicos, algo que ha sido caracterizado como una “fórmula chilena de la conservación” (Sepúlveda et al., 1998), por ejemplo, proyectos ecoinmobiliarios.

En el año 1998 se realiza un primer acercamiento a la cuantificación del mundo de la conservación privada en Chile a través del “Catastro de Iniciativas Privadas en Conservación de la Biodiversidad Implementadas en Chile” realizado por el Centro de Investigación y Planificación del Medio Ambiente (CIPMA). Se registraron 99 iniciativas privadas consideradas como de Conservación Estricta, es decir, aquellas directamente orientadas a proteger, restaurar, manejar o conservar especies o ecosistemas nativos (CODEFF 1999).

En 1994 el filántropo estadounidense Douglas Tompkins adquirió tierras patagónicas en la Región de Los Lagos, alrededor de 300.000 hectáreas para crear lo que hoy constituye el Parque Nacional Pumalín Douglas Tompkins. En el año 2005 dichos terrenos se convirtieron en el Santuario de la Naturaleza Parque Pumalín, acción que no estuvo exenta de problemas y cuestionamientos, tanto por la envergadura del proyecto, como por sus características y fines enfocados netamente a la conservación. Sin embargo, Pumalín logró superar las dificultades y las críticas de sus detractores y se transformó en la principal área de conservación privada del país (Soto, 2009). En el año 2017, la Fundación Tompkins Conservation Chile (hoy Rewilding Chile) entregó al Estado de Chile 497.625 hectáreas incluyendo el Parque Pumalín y el Parque Patagonia -ubicado en la región de Aysén- para que sean incorporadas al SNASPE; de esta manera se concretó la mayor donación de tierras privadas al Estado, en Chile y en el mundo.

Otros grandes proyectos de conservación que se gestaron a comienzos de este siglo son la Reserva Costera Valdiviana, un área de 60 mil hectáreas situadas en la Región de Los Ríos, administrada por The Nature Conservancy (TNC); el Parque Tantauco de 118 mil hectáreas en Chiloé, administrado por Fundación Futuro; y el Parque Karukinka en Tierra del Fuego,

compuesto por 297 mil hectáreas propiedad de The Wildlife Conservation Society (WCS). La magnitud de estos proyectos ha permitido hacerlos más visibles, pero el movimiento de conservación privada es muy heterogéneo y la mayoría de las áreas protegidas privadas son pequeñas (menos de 1.000 hectáreas) y gestionadas por personas naturales, quienes, por lo general, no cuentan con un gran presupuesto para ello. Esto contradice la idea de que en Chile la conservación privada se lleva a cabo principalmente en terrenos vastos y por familias adineradas (Así Conserva Chile 2020).

Según el Diagnóstico y Caracterización de ICP del 2013, las principales motivaciones para establecer estas iniciativas de conservación privada son predominantemente altruistas: “Por el compromiso de colaborar con la conservación de la biodiversidad”, “para preservar los recursos naturales y culturales”, y “por amor a la naturaleza”. Solo un 28% de las iniciativas de conservación privadas encuestadas declara tener objetivos claros asociados a un plan de trabajo con metas y resultados verificables, asociados a sus proyectos de conservación. Más del 60% de estas iniciativas no lo presentan, quedando en evidencia que las decisiones de conservación son adoptadas sin una planificación adecuada ni sostenida en el tiempo (Nuñez, 2013).

En 1997 se forma la Red de Áreas Protegidas Privadas (RAPP), red nacional que agrupó un total de 133 iniciativas de conservación privada. El esfuerzo estuvo a cargo de la organización no gubernamental Comité Nacional Pro Defensa de la Flora y la Fauna (CODEFF), con el apoyo financiero de World Wildlife Fund (WWF), organismos que lideraron una serie de esfuerzos para caracterizar, visibilizar y apoyar la reciente comunidad de propietarios de APP.

En 2010 nace la Asociación Gremial de Iniciativas de Conservación en Áreas Privadas y de Pueblos Originarios de Chile, Así Conserva Chile A.G., con el fin de reunir a los gestores de las reservas voluntarias privadas que han buscado estrategias para superar los desafíos interrelacionados que enfrentan en cuanto a reconocimiento, permanencia, financiamiento, y gestión (Corcuera y Tecklin, 2012).

En el último catastro oficial de APP (Nuñez, 2013) se obtuvo importante información, como determinar que la mayor cantidad de ICP se concentra en las regiones de Los Ríos y de Los Lagos. Asimismo, se estableció que más de la mitad de las ICP correspondieron a pequeñas superficies (menores de 200 hectáreas), mientras que muy pocas superaron las 100.000 ha.

1.2.2. Actualidad de las Áreas Bajo Protección Privada

En Chile, las áreas protegidas privadas aún no se encuentran reconocidas oficialmente como parte de un Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas, a pesar de que se mencionan ya en la Ley General de Bases del Medio Ambiente N° 19.300 (1994) en el Artículo 35: “Con el mismo propósito señalado en el artículo precedente, el Estado fomentará e incentivará la creación de áreas silvestres protegidas de propiedad privada, las que estarán afectas a igual tratamiento tributario, derechos, obligaciones y cargas que las pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado” (BCN, 1994). Cabe señalar que las Áreas Silvestres Protegidas del Estado no tienen exenciones tributarias ni beneficios especiales, por lo que este artículo es una declaración de intenciones, pero no tiene efecto práctico.

El proyecto de ley que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (SBAP), cuya primera versión ingresó en el año 2011, aún se encuentra en tramitación. Este proyecto considera la figura legal de “Área Protegida Privada” como parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y se espera que pueda entregar más herramientas en la gestión y apoyo de estas unidades. En la actualidad, el Gobierno de Gabriel Boric ha vuelto a dar impulso a esta iniciativa, que en la voz de la Ministra del Medio Ambiente Maisa Rojas ha señalado: “El SBAP será una de las prioridades legislativas del Ministerio del Medio Ambiente durante este año” (MMA, 2022).

A su vez, desde mediados del año 2020 el MMA se encuentra actualizando el registro de estas iniciativas de conservación, desarrollando una fase preliminar de pre-registro en colaboración con Así Conserva Chile, para conocer la situación actual de las APP. Según la página del MMA, existen 233 iniciativas de conservación comunitaria y privada, las cuales abarcan una superficie de 1.255.708,70 hectáreas (MMA, 2021a).

Una figura de conservación que cada día toma más relevancia es la de los Santuarios de la Naturaleza, que están establecidos en la Ley N° 17.288 de 1970, sobre Monumentos Nacionales. En consecuencia, esta categoría de protección tiene una consagración jurídica formal, de rango legal. Desde la promulgación de la Ley N° 20.417 (2010), están bajo la supervigilancia del Ministerio del Medio Ambiente; en la actualidad existen 64 unidades que abarcan una superficie de 581.925,88 ha (MMA, 2021b).

En el marco del proyecto de Bienes Públicos Estratégicos de Innova CORFO, Así Conserva Chile y Fundación Tierra Austral -patrocinados por el Ministerio del Medio Ambiente- realizaron el proyecto “Establecimiento de estándares armonizados para iniciativas de conservación privada y

uso del derecho real de conservación en Chile”, tendiente a dar un marco más definido a la gestión de las APP.

El estándar consiste en un conjunto de 5 principios, 15 criterios y 51 indicadores, que permiten evaluar la gestión en un APP, según tres graduaciones distintas de cada indicador: básica, media y avanzada. Estos se basan, en gran medida, en la ficha de la Herramienta de Evaluación y Efectividad del Manejo (HEEM) elaborada por WWF, en el reciente estándar de la Lista Verde de Áreas Protegidas y Conservadas de la UICN y, desde luego, en los aportes de una serie de talleres participativos realizados durante el año 2019, donde participaron muchos gestores de proyectos de conservación (Así Conserva Chile, 2020).

1.2.3. Importancia de las Áreas Bajo Protección Privada

El informe realizado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) sobre el desempeño ambiental de Chile en el año 2016, señala que el país ya superó la meta de Aichi N°11 para la Diversidad Biológica, que dispone la protección de al menos el 17% de las zonas terrestres y las aguas interiores para el año 2020 (CEPAL /OCDE, 2016). Sin embargo, realiza un cuestionamiento al logro de esta cifra, ya que hay importantes ecorregiones terrestres que no están representadas adecuadamente por el sistema de áreas protegidas.

En la zona central del país, la ecorregión chilena Matorral ha sido identificada como un 'hotspot' de la biodiversidad global (Myers et al., 2000) y como una de las ecorregiones más amenazadas dentro de las áreas mediterráneas del mundo (Underwood et al., 2009); sin embargo, se encuentra escasamente representada por el SNASPE y ningún ecosistema supera el 10% de protección en la zona Central del país (Pliscoff y Fuentes-Castillo, 2011).

Con respecto a las APP, se ha determinado que aproximadamente el 40% se superponen parcialmente con los sitios prioritarios de conservación de la diversidad biológica y protegen el 13% del matorral chileno y 11% de los bosques valdivianos (MMA/GEF-PNUD, 2016). En estudios donde se incorporan áreas protegidas públicas y privadas, resalta la importancia de estas últimas para mejorar el grado actual de representatividad, especialmente en la zona centro sur (Pliscoff y Fuentes-Castillo, 2011).

1.2.4. Derecho Real de Conservación: Aspectos generales de la Ley N° 20.930

Un derecho real es un poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa. Este poder puede ser directo e inmediato o indirecto y mediato, y puede suponer un aprovechamiento total o parcial, siendo este derecho oponible a terceros.

Se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso, goce y disposición, distinción que proviene del derecho romano.

En efecto, el artículo 2 de la Ley N° 20.930 dispone que 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 éste”.

El DRC considera una cuarta facultad, que es la facultad de conservar el patrimonio ambiental, el cual tiene valor en sí mismo y condiciona a las otras tres facultades anteriores. Esta facultad para conservar el patrimonio ambiental de un predio, o ciertos atributos o funciones de este, es transferida al titular del DRC (Baeza, 2019), esta facultad permite definirlo como un derecho real afirmativo, reflexivo, inclusivo y flexible (Ubilla, 2016).

En Chile, la creación de este nuevo derecho real -el derecho a conservar- significó agregar una categoría adicional a las ya existentes en el Código Civil del país. Por esta razón se considera un instrumento legal pionero en el mundo, principalmente para los países con código civil (FundaciónTierra Austral, 2021).

El Derecho Real de Conservación permite que el propietario de un predio, de manera libre y voluntaria, constituya un acuerdo en beneficio de una persona natural o jurídica; que establece ciertas condiciones o restricciones al inmueble, para favorecer la conservación de su patrimonio ambiental.

Según la Ley 19.300, artículo 2, la conservación del Patrimonio Ambiental corresponde a: el uso y aprovechamiento racionales o la reparación, en su caso, de los componentes del medio ambiente, especialmente aquellos propios del país que sean únicos, escasos o representativos, con el objeto de asegurar su permanencia y su capacidad de regeneración.

El patrimonio ambiental se refiere a las diversas manifestaciones del medioambiente, es decir, a aquellos componentes e interacciones ecológicos y socioculturales, tangibles e intangibles, estáticos y dinámicos, dentro de un contexto o sistema territorial determinado, que son únicos,

escasos o representativos y se encuentran asociados a la identidad de una sociedad (Así Conserva Chile, 2020).

El Derecho Real de Conservación, se constituye mediante un contrato que es el título sobre la base de un contenido mínimo que establece la Ley (artículo 5), fija el tenor y la amplitud de derechos y obligaciones recíprocas y que es celebrado por escritura pública, la que servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. El titular puede ser toda persona natural o jurídica, de derecho privado o público.

El principal objetivo del contrato es definir o determinar los gravámenes que servirán para conservar el patrimonio ambiental de un predio, los que tendrán por finalidad precisa, la conservación del Patrimonio Ambiental (artículo 6), debiendo las partes acordar al menos una de las siguientes tres prohibiciones, restricciones u obligaciones (BCN, 2016):

1. *“Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más 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”.*

Por medio de este acuerdo, la superficie de tierra continúa siendo privada y a la vez es protegida de manera permanente o por el periodo de tiempo acordado entre las partes e independiente de que el propietario cambie, lo que es una de las diferencias con las servidumbres de conservación, que son a perpetuidad. Además, el acuerdo es voluntario y flexible, lo que permite incluir otros usos sustentables de tierra como ecoturismo, agricultura y silvicultura sustentable, entre otros.

El Derecho Real de Conservación constituye un aporte innovador que incorpora a la legislación chilena, enraizada en el derecho romano, un conjunto de conceptos que se han originado y desarrollado más ampliamente en la legislación anglosajona. Mientras tradicionalmente los atributos de la propiedad se han considerado únicos e indivisibles, esta herramienta viene a resolver una demanda antigua por parte de las APP, su reconocimiento legal, para ir más allá de la simple voluntad de conservar.

1.2.5. Características de las servidumbres de conservación y *Land Trust*

El proyecto que crea el DRC se basa en el modelo de *conservation easement* o servidumbre de conservación de Estados Unidos, cuya figura opera sobre la base de que una institución estatal, o bien una entidad privada sin fines de lucro y especializada en conservación denominada *Land Trust*, asume la responsabilidad de ejecutar o supervisar la conservación de un predio, conforme a un pacto que ha suscrito con su dueño. Los *conservation easements* son especialmente un medio de fomento de la conservación (Korngold, 2010).

Los *Land Trust* corresponden a organizaciones muy heterogéneas, en cuanto a los tamaños de estas organizaciones y la superficie de las propiedades que administran. La mayoría de estas organizaciones se han agrupado en el *Land Trust Alliance*, una corporación, que en la actualidad protege más de 22,6 millones de ha en Estados Unidos. Los *Land Trust* son organizaciones que pueden contar con la exención contributiva, es decir, la posibilidad de recibir fondos de agencias o programas federales y donaciones de fundaciones. De hecho, la gran mayoría de las fundaciones que otorgan fondos solo lo hacen a entidades exentas (Benson, 2019)

En Chile existen iniciativas *Land Trust* como la Fundación Forecos, que desde 2014 impulsa su programa *Land Trust* de Conservación y presta asesoría técnica y jurídica a propietarios para el establecimiento de Servidumbres Voluntarias de conservación, o bien el instrumento legal más apropiado para la conservación de su tierra. Las servidumbres se pueden elaborar ajustándose a las peculiaridades de la tierra y los requerimientos particulares del propietario. Este *Land Trust* colabora de forma permanente con el propietario, asesorando y previniendo potenciales problemas de conservación en la tierra. En la actualidad, esta Fundación tiene a cargo 2 áreas protegidas privadas, la Reserva Costera Valdiviana y la Reserva Nasampulli, que en conjunto resguardan un total de 51.300 hectáreas (Forecos 2019).

La alianza que reúne a los *Land Trust* de Estados Unidos se preocupa de generar estándares y buenas prácticas, directrices éticas y técnicas para el manejo responsable de un *Land Trust* (12 estándares).

1.2.6. Aplicaciones del DRC

El DRC permitirá validar la contribución del sector privado a la conservación del patrimonio ambiental de Chile, por medio de una alternativa de protección 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 (Así Conserva Chile, 2020).

Este contrato no solo se puede dar entre privados, también existe la opción de iniciativas público-privadas, que permitirían la protección de zonas de amortiguación cercanas a las áreas protegidas públicas o en corredores biológicos. Este caso es el que se ha establecido entre la CONAF y la Hacienda el Durazno ubicada en la Región de Coquimbo, convenio cuyos objetivos esenciales son: la conservación de la diversidad biológica de los ecosistemas referidos en la cláusula quinta del acuerdo, relativa al objeto del presente derecho real, facilitar el desarrollo de mayor conocimiento ecológico sobre los atributos y funciones del patrimonio ambiental del inmueble, facilitar la sostenibilidad ambiental y social de las actividades que se lleven a cabo en el inmueble y, por último, facilitar la cooperación entre el propietario, CONAF y demás grupos de interés que puedan contribuir a los fines anteriores (La serenaonline 2019).

La ley que crea el DRC no incluye ningún tipo de franquicias tributarias ni incentivos para su promoción, es decir, existe una desventaja del DRC frente a los *conservation easements* y es la carencia de incentivos tributarios, ya que la existencia de estos es una gran motivación a los propietarios de terrenos que presenten valores medioambientales para constituir una servidumbre de conservación. Durante la tramitación del proyecto de ley se informó que, para estudiar posibles incentivos tributarios, era necesaria una moción del Ejecutivo, lo que no había ocurrido. Además, se recalcó que se seguiría el modelo de otras legislaciones en que primero se creaban los mecanismos de conservación privada, y luego se comenzaba el estudio de posibles incentivos tributarios (Tapia, 2017).

En el seminario sobre estándares para DRC realizado en el año 2020 por Así Conserva Chile, la directora ejecutiva de Fundación Tierra Austral señaló que en un potencial proyecto de incentivos tributarios, se propondrían los siguientes beneficios:

- Eximir el impuesto territorial, aunque no es muy relevante porque en las áreas rurales es bastante bajo.
- Eximir el impuesto a la herencia

- Algún tipo de compensación por la pérdida de valor comercial, este incentivo se usa en otros países.
- Disminución de impuesto a pagar por los gastos que incurre el propietario en temas de conservación.
- Eliminar los impuestos a las donaciones para la conservación, como existen para cultura, deporte y pobreza.

Otra implicancia que podría tener este tipo de acuerdos está relacionada con otros instrumentos de gestión ambiental como el sistema de compensaciones u otros pagos por servicios ecosistémicos y certificaciones ambientales (Tallar, 2017).

2. MATERIAL Y MÉTODOS

2.1 Material

Para analizar la implementación del Derecho Real de Conservación en Chile, en adelante DRC, en las Áreas Bajo Protección Privada, se realizó una investigación descriptiva cualitativa, a través de entrevistas semiestructuradas a propietarios o personas a cargo de la administración de los predios y a instituciones que en la actualidad están dando a conocer esta herramienta. Para el análisis de los resultados se utilizó el libro “Estándares para la conservación privada en Chile” de Así Conserva Chile y Tierra Austral, publicado en el año 2020 y que propone estándares sobre las Áreas Protegidas Privadas, las Organizaciones Garantes de Conservación, y sobre el Derecho Real de Conservación, este texto es la primera versión de este tipo de herramientas en Chile, el cual fue construido con aportes de decenas de personas y organizaciones relacionadas directamente con la conservación.

A continuación, se presentan los objetivos específicos y los instrumentos para recolección de información y data, aplicados en cada caso.

2.2 Métodos

2.2.1 Metodología para el Objetivo Específico 1: “Caracterizar contratos de DRC que se hayan efectuado hasta diciembre 2021, para identificar los principales acuerdos tomados por ambas partes”.

El DRC se hace efectivo una vez firmado un contrato constitutivo por ambas partes, el que debe reducirse a escritura pública y registrarse 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.

Estos acuerdos forman parte del mundo privado y, por lo tanto, no existe una obligación de hacerlos públicos. Por esta razón fue difícil acceder a estos documentos, salvo a través del contacto con propietarios o titulares del Derecho. Las principales instituciones que aportaron a

esta información fueron Así Conserva Chile, Fundación Tierra Austral y Corporación Bosque de Zapallar; las dos últimas, están actuando como titulares de algunos DRC.

La información obtenida se organizó en la Tabla 1, que permitió la caracterización de los contratos hasta diciembre de 2021:

Tabla 1. Caracterización de los contratos de DRC hasta diciembre 2021

Características	Contrato 1	Contrato n
Naturaleza del propietario		
Naturaleza del titular		
Plazo del acuerdo		
Lugar y superficie gravada		
Objeto de conservación		
Principales acuerdos		
Posibles amenazas		

Fuente: elaboración propia

El capítulo 3 del libro Estándares para la conservación privada en Chile, lleva por título Estándar para el uso del DRC en Chile. En él se entregan lineamientos importantes para garantizar la permanencia de una APP, a través de cinco principios que deberían estar presentes en un contrato con DRC. Estos principios se han utilizado como base del análisis en esta tesis.

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.

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 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 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 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.

El contraste de estos principios con lo establecido en los contratos permitió realizar un análisis que llevó a determinar si se están efectuando acuerdos que permitan garantizar la conservación a largo plazo del patrimonio ambiental de los territorios.

2.2.2 Metodología para el Objetivo Específico 2: “Examinar las opiniones acerca de la Ley 20.930 de diferentes propietarios de Áreas Bajo Protección Privada en Chile, para evaluar las razones del uso o de la no adopción del instrumento por parte de estos propietarios de Áreas Bajo Protección Privada o de interés para la conservación”.

El análisis de este objetivo se realizó a través de una encuesta semiestructurada que permitió explorar las opiniones de propietarios o administradores de APP en las cuales pueda quedar representado el heterogéneo mundo de la conservación privada en nuestro país, esta encuesta se realizó hasta abril del 2022. A continuación, en la Tabla 2 se presenta la pauta que se utilizó en la entrevista:

Tabla 2. Pauta para entrevista a propietarios o administradores de Áreas bajo protección oficial

Nombre y cargo	
Años trabajando en este cargo	
Superficie del área de conservación	
Pregunta 1: Desde su apreciación y experiencia en materia de conservación, ¿usted ve en el Derecho Real de Conservación Ambiental una figura legal que cumpla con su principal finalidad de conservar el patrimonio ambiental?	

<p>Pregunta 2: ¿Cuáles cree usted que son los aportes que el DRC, desde su entrada en vigor, ha realizado a la conservación de áreas protegidas privadas en Chile?</p>
<p>Pregunta 3: Dentro de los componentes y atributos propios del DRC, ¿qué es lo que más le llama la atención de forma positiva? ¿Qué cree que le faltaría fortalecer para lograr un mayor fomento de esta figura en función del desarrollo conservacionista de privados?</p>
<p>Pregunta 4: ¿Considera usted de interés optar por esta herramienta que otorga la Ley N° 20.930 (DRC) en los espacios que ya está conservando? Si su respuesta es afirmativa, ¿por qué? Si su respuesta es negativa, ¿por qué?</p>

2.2.3. Metodología para el Objetivo Específico 3: “Identificar beneficios legales y económicos que puedan surgir a partir de la institucionalidad ambiental para los propietarios de Áreas Bajo Protección Privada”.

Para conocer los posibles beneficios que esta herramienta legal pudiera aportar al mundo de la conservación privada, a casi seis años de su promulgación, se investigó su utilización en instituciones relacionadas con el Estado, como CONAF, MMA y los municipios, además de su aplicación en la legislación ambiental.

Se realizó un análisis más detallado sobre los beneficios que ha tenido la Hacienda el Durazno ubicada en la Región de Coquimbo, que ha establecido dos Derechos Reales de Conservación, uno con CONAF y otro con la Fundación Llampangui, que ya llevan cuatro años y han significado varios compromisos entre titulares y propietario.

3. RESULTADOS

3.1. Resultados 1

Objetivo Específico 1: Caracterizar contratos de DRC que se hayan efectuado hasta diciembre 2021, para identificar los principales acuerdos tomados por ambas partes.

En el libro de Estándares para la conservación privada en Chile (2020, página 91, se dan a conocer siete acuerdos firmados con DRC hasta el año 2019 (Tabla 3). Esta información se utilizó como inicio para contactar a las organizaciones involucradas.

Tabla 3. Casos conocidos al 2019 de organizaciones que han firmado acuerdos legalmente vinculantes para la conservación

Área de conservación	Titular	Año
Comunidad Ecoaldea la Bella	Fundación Buenas Raíces	2016
Turbera Raulintal	Reciclando el bosque	2016
Parque el Boldo	Municipalidad de Zapallar	2017
Parque Hacienda el Durazno	CONAF	2018
Parque Hacienda el Durazno	Fundación Llampangui	2018
Curaco de Vélez	National Audubon Society	2018
Humedal Huidad	National Audubon Society	2019

Fuente: Así Conserva Chile, 2020

Los contactos con estas organizaciones se realizaron por correo electrónico o telefónicamente, lo cual involucró una prolongada búsqueda para llegar a los propietarios o encargados de conservación de los titulares del listado. Durante la investigación aparecieron nuevos nombres, que están relacionados con la gestión de algún DRC. Muchas de estas personas trabajan en temas de conservación privada, pero fue bastante difícil, en la mayoría de los casos, llegar a tener la entrevista.

En el seminario Alza de Parcelaciones en la Patagonia realizado por el Programa Austral de la Patagonia que pertenece a la Universidad Austral de Chile, el día 3 de junio del 2022, el investigador Patricio Pliscoff señaló: “Con respecto a los DRC, se trató de sistematizar todos los

derechos reales sabiendo que en la Patagonia hay muchos más y no hay ninguna forma de poder catastrar de forma sistemática los DRC y poder saber qué tan correctos se están aplicando en distintas zonas; sabemos y todos hemos escuchado que los mismos proyectos inmobiliarios están presentando DRC, dando vuelta completamente el sentido que tiene el instrumento originalmente, por eso sería súper interesante catastrar y no ha sido posible a escala nacional” (Seminario Alza de Parcelaciones en la Patagonia 2022, minuto 26 de la exposición).

En la licitación N°608897-19-LP22 del MMA una de las bases administrativas pedía realizar un Catastro de DRC a nivel nacional, esto se modificó con la Resolución Exenta 389, debido a la complejidad para la obtención de la información en la totalidad de los Conservadores de Bienes Raíces del país. Estos casos refuerzan lo complejo de poder realizar un catastro o seguimiento de estos acuerdos que forman parte del mundo privado.

Una de las organizaciones que se encuentra promoviendo esta herramienta legal es la Fundación Tierra Austral. La ONG Fundación Tierra Austral, desde el 2012, tiene como objetivo promover la conservación de tierras mediante acuerdos con propietarios de predios y, hasta diciembre del 2021, ha actuado como garante o titular de DRC de seis contratos. Cuatro contratos más están por cerrar durante el año 2022.

La Fundación Tierra Austral facilitó información general de los contratos, sin señalar nombres de sus clientes, para tener una referencia general sobre aquellos que han llevado a cabo hasta diciembre del 2021. Asimismo, dicha fundación colaboró con el llenado de la tabla que se describe en la metodología (tabla 1).

La firma de un contrato de DRC es el último paso de múltiples conversaciones y negociaciones entre propietarios y el titular; este tiempo de elaboración de un contrato para un DRC, en algunos casos, ha tardado más de dos años, y es muy importante porque en él quedan establecidas todas las limitaciones y obligaciones de ambas partes. Las principales trabas están relacionadas a los acuerdos financieros que pudieran surgir.

Se buscó información de otras organizaciones que promueven el DRC en sus páginas web y redes sociales como Geute, pero fue imposible obtener respuestas de ellos, a pesar de múltiples correos electrónicos y llamadas.

En la Tabla 4 se identifican de manera general los contratos que se pudieron caracterizar hasta diciembre del 2021. Aquí se reflejan aspectos muy generales, ya que se protege los datos de los clientes de Fundación Tierra Austral.

De los demás contratos a los que se logró acceder, se identificó un total de 15 con DRC (Tabla 4) y 5 acuerdos en proceso de tramitación (Tabla 5). Se realizó también una lista con las inmobiliarias que están utilizando esta herramienta legal para promocionar las parcelaciones de sus predios (Tabla 7).

Tabla 4. Caracterización general de los contratos de DRC hasta diciembre de 2021

Año	Propietario	Titular	Años de contrato	Superficie	Lugar (región)
2016	1	1	20 años, cada 5 se renueva	B	Los Ríos
2016	2	3	Perpetuidad	B	Maule
2017	2	1	Perpetuidad	A	Aysén
2017	1	4	Perpetuidad	C	Valparaíso
2018	2	5	40 años	D	Coquimbo
2018	2	3	Perpetuidad	D	Coquimbo
2018	1	3	Perpetuidad	A	Los Lagos
2019	1	3	Perpetuidad	B	Los Lagos
2020	2	3	Perpetuidad	D	O'Higgins
2021	2	3	Perpetuidad	C	Valparaíso
2021	2	3	Perpetuidad	C	Los Lagos
2021	2	6	Perpetuidad	B	Araucanía

2021	2	3	Perpetuidad	A	Aysén
2021	1	3	Perpetuidad	C	Valparaíso
2021	1	3	Perpetuidad	B	Valparaíso

Simbología:

Naturaleza del propietario o titular: **1:** Persona Jurídica **2:** Persona Natural **3:** Fundación **4:** Municipalidad **5:** CONAF **6:** Universidad.

Superficie: **A:** menor a 10 ha. **B:** entre 11 a 100 ha. **C** entre 101 a 1000 ha. **D:** más de 1000 ha.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 5. Contratos de DRC en trámite durante el año 2021

Propietario	Titular	Años de contrato	Superficie	Lugar (región)
2	2	Perpetuidad	B	Los Lagos
1	3	Perpetuidad	B	Valparaíso
1	3	Perpetuidad	aún no definido	Los Lagos
1	3	Perpetuidad	aún no definido	Los Lagos
1	5	no definido	D	Los Lagos

Simbología:

Naturaleza del propietario o titular: **1:** Persona Jurídica **2:** Persona Natural **3:** Fundación **4:** Municipalidad **5:** CONAF **6:** Universidad.

Superficie: **A:** menor a 10 ha. **B:** entre 11 a 100 ha. **C** entre 101 a 1000 ha. **D:** más de 1000 ha.

Fuente: Elaboración propia

Según las fechas en que se celebraron los contratos, se puede observar que los propietarios que han decidido tomar esta herramienta legal han ido en aumento; el último año se registró la mayor cantidad, lo que hace presagiar que en el año 2022 y los siguientes veremos más confianza y utilización de estos acuerdos.

A continuación, se describen las características de estos acuerdos bajo el análisis de titularidad, plazo de los contratos, superficie y lugar.

3.1.1. Los propietarios

Con respecto a la información recabada, de los 15 contratos realizados a diciembre de 2021 y de los 5 identificados en trámite, se puede visualizar que 9 corresponden a personas naturales y 11 a sociedades anónimas, algunas de estas últimas establecidas con el propósito de administrar los predios.

Cuando consultamos a una de las Especialistas de Conservación de Tierras de Fundación Tierra Austral (FTA) por el perfil de los propietarios que han adquirido un DRC o están interesados en su formalización, señaló: “podría agruparse en tres tipos, uno de familias o personas naturales que quieren conservar, principalmente personas de tercera edad, a quienes les preocupa el tema de herencia. Otro grupo lo toma bajo un perfil corporativo, como responsabilidad empresarial (imagen) o por alguna Resolución de Calificación Ambiental; aquí pueden entrar algunas viñas interesadas en proteger sectores de sus predios que no tienen usos productivos y algunas con intenciones de conservar y dar valor agregado a los terrenos; y, por último, las inmobiliarias.

Para este último segmento, se está tratando de hacer un nuevo estándar. FTA tiene por lo menos dos entrevistas a la semana con inmobiliarias”. En el último catastro de las Iniciativas de Conservación Privada del 2013 los principales administradores eran los mismos propietarios (Tabla 6), bajo las figuras de persona natural o de organizaciones, los propietarios que han establecido contratos de DRC para sus predios siguen esta tendencia.

Tabla 6 Tipo de administrador asociado a una ICP año 2013

Tipo de administrador	N°	%
Las mismas personas, organizaciones o comunidad propietaria de los terrenos	200	83
Una fundación o corporación distinta a los propietarios	15	6
Otro tipo de ONG	3	1
Una sociedad anónima o limitada distinta a los propietarios	9	4
Un comité, Junta de Vecinos u otra organización funcional o territorial de base	2	1
Una asociación, sindicato u otra agrupación social	5	2
Una Empresa Individual de Responsabilidad Ltda.	3	1
Otros	5	2
TOTAL	242	100

Fuente: Nuñez, 2013

3.1.2. Titularidad

Respecto a la titularidad de los contratos de DRC estudiados, es posible inferir, en primer lugar, una efectiva amplitud que otorga la norma respecto a la calidad que debe tener una persona para ser titular. Lo establecido en el artículo 4 de la Ley 20.930 señala que puede ser tanto una persona natural o jurídica, pública o privada, lo cual se refleja en la totalidad de los casos contractuales analizados: 10 fundaciones, 2 sociedades anónimas, un municipio, una universidad y una participación del Estado, predominando las de carácter privado. En los contratos que se encuentran en trámite también se observa una mayor cantidad de fundaciones como garantes de la conservación.

Como se señala en el libro *Estándares para la Conservación Privada en Chile (2020)*, los titulares de un DRC tienen la facultad de conservar y esto conlleva una serie de compromisos como asegurar el cumplimiento de las obligaciones, restricciones y prohibiciones establecidas en el contrato, monitorear los valores de conservación y garantizar la protección de los atributos ambientales de la propiedad en el largo plazo, como lo señala el principio 1 de estos estándares.

En efecto, el criterio 1 de este principio indica: “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 conflicto de interés”.

3.1.3. Temporalidad

En cuanto al plazo de duración de los contratos celebrados por DRC, es importante destacar que a pesar de que la ley N°20.930 señala en su artículo 3 que estos actos de conservación ambiental tienen duración indefinida, es decir, no impone límites de tiempo, 12 de los 15 contratos conocidos fueron pactados bajo una duración perpetua. De la misma manera, los posibles nuevos DRC se están tramitando a perpetuidad, reafirmando la importancia de la conservación a largo plazo, como lo establece el principio 2 de los estándares, que señala: “El titular y propietario se comprometen a proteger el patrimonio ambiental y los valores de conservación de la propiedad en el largo plazo”. En el criterio 1 de este principio se establece como requisito que la duración de este contrato sea a perpetuidad, por lo tanto, en la gran mayoría de los casos se cumple este requerimiento.

Este aspecto es de suma importancia porque la ley permite que los titulares puedan conservar en un plazo largo y/o perpetuo, lo cual es fundamental al momento de considerar que tanto el

tiempo como los costos que se buscan implementar a través de un DRC, se vean reflejados de forma efectiva en la preservación de la naturaleza, conservación de los componentes ecológicos y la protección del patrimonio ambiental. Por lo tanto, es procedente mencionar que en este aspecto la norma cumple su finalidad de acuerdo con el artículo 2 letra B de la Ley N°19.300, con el objeto de asegurar su permanencia y la capacidad de regeneración de los procesos ecológicos.

3.1.4. Superficie y lugar

Esta figura legal no es restrictiva al momento de contemplar la extensión territorial que puede ser objeto de conservación mediante esta herramienta, esto en virtud de que la ley en su artículo 3 solo señala como requisito ser un bien inmueble, sin establecer un mínimo de hectáreas o metros cuadrados que pueda estar sujeto a conservación.

Esto se ve reflejado en la práctica, a partir de los contratos de DRC estudiados, donde se identifican acuerdos por una hectárea conservada hasta más de 6.000 hectáreas aproximadamente, dando a entender de esta forma que solo es requisito que el bien a conservar sea inmueble, según las reglas del libro II del Código Civil chileno.

En relación con los lugares donde se ha aplicado el DRC, existe una clara concentración en la utilización de estos acuerdos en la Región de Los Lagos, zona que históricamente ha levantado iniciativas de conservación privada de pequeños propietarios.

3.1.5. Transparencia y conformidad con la ley

Para evaluar el principio de transparencia y conformidad de la ley de los Estándares para el uso del DRC, es necesario tener acceso a información directa de los contratos y, como se señalaba anteriormente, esto resultó muy difícil por la privacidad que demandaron algunos propietarios. No obstante, se logró tener información más detallada de 10 contratos, mediante entrevista con propietarios o por el acceso directo a algunos documentos.

De los 10 contratos, se determinó que seis de ellos son a título oneroso, lo cual implica que el propietario transfiere la facultad de conservar al titular a cambio de un servicio o pago por el cumplimiento de las normativas del contrato. En la mayoría de los casos esto corresponde a un servicio relacionado a las obligaciones del titular de resguardar los valores de conservación, lo que puede ser por monitoreos de flora y fauna, planes de manejo, acciones de restauración,

educación ambiental a la comunidad, etc. En estos casos los titulares no perciben los frutos naturales o civiles derivados de la protección de los valores de conservación, si fuese de otra manera, debe quedar expresada en el contrato.

De los casos en estudio, algunos propietarios pagan al titular por un informe anual sobre el estado de los valores de conservación del predio; en otros, el titular paga al propietario un monto anual para la mantención de senderos, guardaparques o instalaciones. La otra manera de constituir un DRC es a título gratuito donde el propietario no aporta o recibe nada a cambio por el establecimiento de este acuerdo a favor del titular.

La Ley en su artículo 6, señala: “Se podrán fijar límites de montos para las obligaciones pecuniarias que se acuerden, así como convenir plazos diferentes para el cumplimiento de los distintos gravámenes que se establezcan”. Cada caso debe ser resuelto de una manera muy particular, ya que se debe ajustar a las diferentes realidades que existen en el heterogéneo mundo de la conservación privada en nuestro país.

En el año 2021 se registró un problema en la constitución de un DRC entre la Corporación Bosque de Zapallar y el predio la Judea (Corporación Bosque de Zapallar 2021) por desconocimiento del Conservador de Bienes Raíces, el cual estimó que se trataba de una donación y que, para inscribirlo, era necesario pagar los impuestos correspondientes. La Corporación tuvo que recurrir al Ministerio del Medio Ambiente y el Servicio de Impuestos Internos para exponer el caso, los cuales confirmaron que un DRC cedido a título gratuito no representa una donación y por lo tanto no debería pagar impuestos. De esta forma, se pudo inscribir el DRC de manera definitiva, lo que sienta un importante precedente en la aplicación de esta herramienta y permite informar sobre su correcto uso.

3.1.6. Conservación del patrimonio ambiental

El Derecho Real de Conservación Ambiental se constituye para fines de protección ambiental y los valores de conservación de la propiedad deben ser consistentes con los derechos y obligaciones establecidos en el contrato. Los valores de conservación son de suma importancia para la conservación privada en un área protegida, los cuales pueden ser de carácter cultural, natural o de servicios ecosistémicos, razón por la cual es fundamental su clara identificación.

De los contratos o entrevistas en los que se logró caracterizar este aspecto (un total de 10), en la mayoría se describe el ecosistema, principalmente de bosque, donde se encuentra el predio, solo cinco contratos cumplen con una descripción detallada de los valores de conservación y solo cuatro de ellos presentan una zonificación del predio con las actividades que se pueden o no realizar en estos sectores, estos mismos incluyen un reporte anexo que describe el estado de la propiedad y de los valores de conservación a proteger previo a la firma del contrato, como lo establece uno de los indicadores del principio 4 de los estándares para DRC.

Existe un mayor detalle de las obligaciones y prohibiciones En cuanto a las primeras, las más frecuentes que se señalan son, por parte del titular, a monitorear los valores ambientales del predio, a restaurar si fuese necesario; para lograrlo deberá realizar todas las acciones pertinentes, pudiendo postular a concursos públicos o privados. Las obligaciones de los propietarios se refieren a permitir el acceso del titular con un aviso predio.

Dentro de las prohibiciones las que más se repiten son: prohibición de actividades pecuarias, agrícolas e industriales, prohibición de tala, prohibición de destinar parte o toda la propiedad a minería en el suelo y subsuelo, prohibición de plantar o introducir plantas o animales invasores, o especies no nativas con gran riesgo de que se transformen en invasoras, prohibición de usar vehículos fuera de los caminos, prohibición de almacenar y depositar basura o escombros, además, en algunos contratos se detalla las sanciones a estos incumplimientos que principalmente están relacionados a pago de multas.

3.1.7 Custodia del Derecho Real de Conservación

El principio 5 señala: El contrato de Derecho Real de Conservación asegura la custodia responsable de los valores de conservación. El titular del DRC debe garantizar 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.

Con respecto a las garantías que deben tener los titulares del derecho, deben resguardar los valores de conservación a largo plazo, deben monitorear los predios, entregar informes a lo menos una vez al año, lo que significa tener entre sus colaboradores personas expertas en estos temas de conservación y en temas legales por si hubiere incumplimientos de alguna prohibición o falta a alguna obligación estipulada en el contrato. En la actualidad son pocas las fundaciones

que podrían cumplir adecuadamente con todas estas obligaciones, debido a los costos asociados a estas actividades señaladas.

Como se ha indicado, la Fundación Tierra Austral está actuando como garante de la conservación; sin realizar un análisis detallado, en términos generales está cumpliendo con los estándares propuestos en el capítulo 2 del libro Estándares para la conservación privada en Chile. FTA, señaló que ellos siempre realizan un reporte ecológico del estado de la propiedad que se va a gravar con este derecho. Además, los contratos que establecen son muy detallados en cuanto a las obligaciones y prohibiciones de ambas partes, señalan las vías de comunicación y establecen tiempos para cualquier información nueva entre los interesados, dejan muy establecidos en caso de incumplimientos por alguna parte y lo que es muy importante hacen una detallada caracterización ecológica del predio y de las actividades permitidas o no de acuerdo a la zonificación.

En la página web estandaresparaconservar.cl se puede descargar un modelo de contrato que puede servir de guía para los propietarios y titulares interesados en realizar un acuerdo detallado. (<https://www.estandaresparaconservar.cl/derecho-real-de-conservacion>)

3.1.8. DRC en proyectos de inmobiliarias

Como se señaló en la metodología, se dejó fuera el análisis de contratos de las inmobiliarias que declaran por Redes Sociales tener DRC en sus predios y lo ofrecen para motivar la venta de sus parcelas en sectores de gran belleza escénica, con el fin de resguardar este atributo.

Una de las causas para excluir a estos proyectos es el principio 1 de los estándares, donde se describe las características que debe tener el titular, señalando que “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”. Los titulares que son beneficiarios de estos DRC por parte de parcelaciones son fundaciones creadas por las mismas empresas inmobiliarias, con lo cual ya no cumplen el criterio de estar sin conflicto de interés.

A continuación, se presenta la Tabla 7 con las inmobiliarias que ofrecen sus parcelas con alguna prohibición de construcción en un porcentaje de las mismas o del territorio en común a todas ellas, bajo la figura de DRC.

Tabla 7. Inmobiliarias que promueven el DRC en sus proyectos.

Inmobiliaria	Región	Superficie de parcelas en todos sus proyectos (hectáreas)
Activo Austral	Aysén	2.300
Los Hualves	Araucanía y Los Lagos	135
Biosfera Austral	Los Lagos y Aysén	1643
Chaguay	Metropolitana	400
Barrio Ecológico	Valparaíso	156
Alto de Panqui	Araucanía	31
	Total	4665

Fuente: Elaboración propia

En los últimos años ha existido un alza en la compra y venta de parcelas principalmente en las regiones de Los Ríos, Los Lagos y Aysén. Según un estudio de la consultora Arenas & Cayo el año 2021, la compra de parcelas se disparó en 110% desde el 2019. Con esta situación, esta venta de parcelas por parte de inmobiliarias frecuentemente viene unida a un DRC que ofrecen en sus portales web y anuncian en Redes Sociales, el aumento desmedido de parcelas, sin regulaciones en los territorios, puede producir la fragmentación del hábitat.

La fragmentación del hábitat es una de las grandes amenazas para la biodiversidad (Fahrig, 2003) llevando consigo interrupciones de corredores biológicos, por presencia de caminos y cercas, además muchas de estas parcelaciones no presentan regulaciones territoriales. Por esta última razón, esta investigación no se ocupó del análisis del actual y reciente aumento de parcelaciones con DRC; solo se ha realizado una búsqueda por internet de cuántos proyectos inmobiliarios existen con esta figura y este trabajo se centró en aquellos predios cuyos propietarios los hayan destinado para la conservación.

3.2. Resultados 2

Para examinar las opiniones de algunos propietarios o administradores de áreas bajo protección privada en Chile con respecto a la Ley 20.930, se realizaron entrevistas semiestructuradas a las siguientes personas (Tabla 8):

Tabla 8. Entrevistados para conocer opiniones de la Ley 20.930

Nombre	Cargo	Área Bajo Protección Privada
Fernanda Romero	Administradora	Reserva Alto Cantillana
Samantha Spark	Administradora	Parque Katalapi
Bárbara Corrales	Administradora	Valle los Ulmos
Luciano Pérez	Director	CODEFF
Fernando Soto Bruna	Administrador	Santuario de la Naturaleza Alto Huemul
Catherine Kenrick	Propietaria	Parque Andino Juncal
Tomás González Astorga	Gestor de Conservación	Santuario de la Naturaleza Cascada de las Ánimas
Aurora Fernández Durán	Administradora	Parque Pingüino Rey
Consuelo López Romo	Administradora	Santuario Natural Humedal de Tunquén
Francisco Rodríguez Aspillaga	Subgerente Fibra Sostenible y Conservación	Áreas de Alto Valor para la Conservación CMPC CELULOSA S.A.

Fuente: Elaboración propia

La mayoría de los entrevistados contactados fueron administradores de Áreas Bajo Protección Privada. Solamente fue posible entrevistar a una propietaria, lo ideal hubiese sido tener la opinión directa de los propietarios, quienes toman las decisiones en estos acuerdos legales. Igualmente, importante es la opinión de los administradores, que muchas veces manejan los temas de gestión administrativa, pero también todo lo relacionado a la biodiversidad de los predios. Se incluye la opinión de la empresa CMPC Celulosa, cuyo principal objetivo productivo es la generación de fibra de celulosa a partir de plantaciones forestales. De la totalidad del patrimonio de la empresa en Chile, un 23,4% de la superficie, vale decir, 159.000 ha., está dedicada a la Protección y Conservación, conocidas como Áreas de Alto Valor para la Conservación (AAVC), razón por la cual pareció interesante conocer la visión de esta empresa con respecto al DRC.

Ante la pregunta: Desde su apreciación y experiencia en materia de conservación, **¿usted ve en el Derecho Real de Conservación Ambiental una figura legal que cumpla con su principal finalidad de conservar el patrimonio ambiental?**, las respuestas en su mayoría apuntan a que, en términos muy generales, esta herramienta legal puede cumplir con la conservación del patrimonio ambiental. Algunas opiniones son:

“Sí, considero que es una potente herramienta legal. Y que aunque tenga ciertas limitaciones, es un gran avance en un escenario de ausencia total de mecanismos que permitan la conservación de predios, ecosistemas privados” (C. Kenrick).

“En el papel, es una excelente herramienta para regular y fomentar estándares de conservación privada a nivel nacional. Es una figura que llega a proteger de manera más formal los territorios conservados y posicionarnos legalmente como tales” (F.Soto).

“Complementaría muy bien la figura de Santuario de la Naturaleza sumando un aliado y otros estándares a la gestión del área protegida. Además, asegura la visión de conservación de la creación del área y que bajo ese marco se mantenga la gobernanza en el largo plazo evitando conflictos familiares en las próximas generaciones” (T. González).

Este último aspecto fue mencionado en tres entrevistas, lo cual denota una preocupación por la conservación de los predios a largo plazo, ya que, como señalan los objetivos o convicciones pueden ir cambiando dentro de una familia o de quién esté a cargo con el paso del tiempo.

La siguiente pregunta estuvo dirigida a conocer los beneficios de los DRC sobre las áreas bajo protección privada: **¿Cuáles cree usted que son los aportes que el DRC, desde de su entrada en vigor, ha realizado a la conservación de áreas protegidas privadas en Chile?**

Los aportes que han señalado los entrevistados están relacionados con la protección legal del predio, indicando que es un instrumento que formaliza la voluntad de conservar sobre un terreno, que puede ir acompañado y fortalecer la figura de Santuario de la Naturaleza, considerando que el 50% de los entrevistados administra esta figura de conservación. Otros señalan que permite legalizar un compromiso, le da seriedad, y esto ha permitido recibir donaciones y establecer alianzas con la comunidad. También se señala que uno de los beneficios de la entrada en vigor de esta ley ha sido permitir el desarrollo de organizaciones que actúan como garantes de conservación.

Por último, una respuesta distinta al ámbito legal es la que señala la administradora de Parque Los Ulmos: “Puede ser una herramienta de educación ambiental, ya que genera conciencia del patrimonio natural que tiene cada propietario, cada pedacito cuenta, tiene un gran potencial para un desarrollo sostenible del territorio”.

Solamente un administrador señala no conocer muy bien los beneficios que puede generar un DRC en el predio que administra.

Las siguientes preguntas están dirigidas a conocer los atributos del DRC que identifican los entrevistados: **¿Qué es lo que más le llama la atención de forma positiva? ¿Qué cree que le faltaría fortalecer para lograr un mayor fomento de esta figura en función del desarrollo de la conservación privada?**

El aspecto más destacado por los entrevistados fue la flexibilidad de esta herramienta, ya que se adecua a la voluntad del propietario, aunque también señalan la importancia de regirse por estándares para la conservación.

Para fortalecer el DRC señalan que deberían contar con más asesoría en esta temática, ya que aún existe desconocimiento; algunos indican que debería ser explicado con un vocabulario más sencillo y no tan legal.

Aunque anteriormente se reconocía el creciente interés de organizaciones en transformarse en garantes para la conservación, aún no existen suficientes organizaciones idóneas que puedan actuar como titulares del derecho.

Uno de los aspectos que más preocupa a la conservación privada es el financiamiento, y en este ámbito, los entrevistados creen que faltan incentivos y reconocimiento del Estado para usar esta

herramienta y que deberían existir diferentes alternativas para subvencionar los proyectos de conservación.

Las APP que se encuentran con permanentes amenazas, como la minería, manifiestan su preocupación y deseo de ver que esta herramienta entregue mayores resguardos. Catherine Kenrick señala que “falta garantizar que el DRC represente la protección del predio de toda intervención industrial pública o privada, por ejemplo, la minería, hidroeléctricas, obras públicas e inmobiliarias u otras, y que se proporcione una compensación financiera pública o privada por la conservación realizada en consideración con los servicios ecosistémicos que se brindan”.

Una visión diferente tiene la empresa CMPC Celulosa S.A. donde el subgerente de Fibra Sostenible y Conservación señala que ellos cuentan con una capacidad financiera que asegura la conservación de las áreas destinadas a tal efecto, indicando: “La buena gestión en estas áreas es monitoreada permanentemente sobre todo si están bajo el concepto de Áreas de Alto Valor de Conservación. Además, este monitoreo y manejo son evaluados a través de auditorías de los dos sistemas de Certificación de Manejo Forestal al que nos encontramos adscritos: FSC y PEFC (certificaciones forestales que dan cuenta del manejo del bosque de manera sostenible). Considero también esta una buena forma de hacer copartícipe de la Gobernanza sobre ciertos territorios de la empresa a partes de la sociedad civil que pudiesen organizarse para ello o bien ONG’s ambientales. Así como se presenta esta figura de hacer partícipe a terceros en la gestión de conservación de la empresa, veo la figura inversa como una posibilidad. Vale decir, se abre la posibilidad que la empresa pudiese apoyar situaciones de privados con intereses de conservar atributos particulares, que también fuesen de interés de la empresa”.

Las últimas preguntas estuvieron enfocadas a conocer si los administradores o propietarios están o no interesados, en algún momento, en adquirir un DRC en los predios que gestionan. Para esto se preguntó: **¿Le llama la atención optar por esta herramienta que otorga la Ley N° 20.930 (DRC) en los espacios que ya está conservando? Si su respuesta es afirmativa, ¿por qué? Si su respuesta es negativa, ¿por qué?**

La mayoría de los entrevistados señaló tener interés en el empleo de esta herramienta como mecanismo para la conservación. Entre los motivos que destacaron, se puede mencionar el uso del DRC como instrumento que ayuda en la planificación de los objetivos de conservación y un aporte a la profesionalización de las labores, donde se logre cumplir con estándares nacionales e internacionales de protección. En este sentido, se señala que puede llenar un vacío ante la inexistencia de otras herramientas de apoyo a la conservación privada.

También se lo visualiza como un garante legal en la conservación frente a las amenazas e incertidumbres de proyectos del ámbito productivo, sobre todo a la espera de la promulgación de la Ley del Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas, como una posibilidad de poder optar a financiamiento.

Se trata, según los entrevistados, de una posibilidad de asociatividad, ya sea entre propietarios y organizaciones, o incluso, a nivel familiar.

Quienes respondieron negativamente, se refirieron a ya tener otra figura de conservación que les permite alcanzar sus objetivos, por lo que un DRC podría ser redundante o incluso, traer restricciones como las que tiene la figura de Santuario de la Naturaleza.

Algunas de las opiniones de los entrevistados son las siguientes:

Fernando Soto: “Sí, es de interés utilizar esta figura. En un inicio, es un compromiso de conservación tangible entre propietarios y la organización asociada, que permitirá planificar los objetivos de conservación del territorio con mayor margen, pudiendo desarrollar proyectos de mediano y largo plazo”.

Aurora Fernández: “Sí. En este momento, estamos con un proyecto en la reserva para hacer un DRC junto a dos áreas “buffer” ligadas a la zona núcleo, y así formalizar la voluntad de conservar y profesionalizar la labor que realizamos hacia los estándares nacionales e internacionales de la conservación privada, a la espera de la promulgación del Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas”.

Tomás González: “Sí, me interesa en el corto a mediano plazo. Solo estoy esperando que se den las condiciones y el interés de un garante por alinearse con el área protegida familiar que es el Santuario. Va a ser un lindo desafío e independiente de si logramos firmar el DRC, la conversación va a ser muy enriquecedora. Si se logra firmar, es posible que evitemos muchos conflictos familiares a futuro.

Catherine Kenrick: Es una herramienta muy recomendable para todo proyecto de conservación. Es novedosa, y viene a suplir un vacío, ya que existen pocas herramientas disponibles a nivel nacional o local.

Fernanda Romero: “Sí, podríamos tomar un DRC, por dos razones que tienen que ver con las amenazas, la más importante es la incertidumbre que genera la minería, aunque la normativa

ambiental avanza, la minería también tiene su aumento y necesidad de obtención de minerales y por el poder que tiene en la ley chilena, por esto pensamos en un DRC para mayor protección legal; y la segunda, para conseguir fondos”.

El director de CODEFF, señala que “Nosotros hemos funcionado con recursos propios y alianzas, por ejemplo, con CONAF; en general nuestros espacios son para conservación de la biodiversidad y así hemos funcionado por muchos años, por el momento no lo manejamos como una opción”.

Consuelo López: “No, mi área ya tiene la protección oficial como Santuario de la Naturaleza, no veo necesidad de establecer un DRC, ya que la figura de Santuario ya establece restricciones complejas en un escenario sin ayudas ni incentivos”.

Los entrevistados son una muy pequeña representación del mundo de la conservación privada: cada uno representa una APP, excepto CODEFF que tiene en la actualidad seis. ¿A qué porcentaje representan del mundo de la conservación privada? En la actualidad esta información aún no se conoce con certeza, ya que el Ministerio del Medio Ambiente lleva dos años elaborando el catastro de APP. El último catastro oficial fue realizado el 2013 en que se identificaron 310 Iniciativas de Conservación Privadas (ICP) y que se encuentran en la página web del MMA, pero existe muy escasa información de estas ICP.

Otro referente que puede contribuir a conocer las áreas bajo protección oficial que están activas en el mundo de la conservación privada en Chile son los socios de la organización Así Conserva Chile, que suman 45 en total. Se logró tener el contacto con 15 socios, concretándose la entrevista solo con 8 de ellos.

El presidente de Así Conserva Chile y representante de la UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza) en Chile, Andrés Pinto Espinosa, que además es abogado, expone sobre las limitantes actuales que tiene el DRC para su aplicación: “En términos generales, veo dos problemas, uno es la poca difusión de esta herramienta, pese a su existencia de 6 años desde su promulgación y esto tiene relación con la segunda dificultad que observó, el poco entendimiento que existe sobre el DRC, independiente del tema legal, por ejemplo, hay muchas personas que tienden a creer que el DRC es una categoría de conservación, falta capacitación para que las personas que tienen iniciativas de conservación puedan decidir si esta herramienta se ajusta a sus requerimientos o no”.

3.3. Resultados 3

3.3.1. CONAF y Derecho Real de Conservación

Para conocer de qué manera CONAF ha estado trabajando con el Derecho Real de Conservación (DRC), se realizó una entrevista a Eduardo Núñez Araya, Jefe de la Sección de Optimización y Regulación del SNASPE de CONAF. En el año 2017 elaboró un documento llamado: “*Manual de Procedimiento para la integración del Derecho Real de Conservación en la Gestión de la Conservación Relacionada al SNASPE*”, con una última actualización el año 2018, que surge por el interés de utilizar esta herramienta legal en la optimización del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado.

Eduardo Núñez señala que la optimización es un proceso que busca contribuir y asegurar una gestión eficaz del SNASPE, mediante el mejoramiento de la representatividad de ecosistemas (a través de la creación y ampliación de unidades para integrar a este Sistema), gestión de áreas complementarias – además del SNASPE, CONAF está a cargo de dos Santuarios de la Naturaleza y de un DRC- y recategorizando áreas según vocación territorial. La optimización es un indicador de gestión institucional, para cuyo cumplimiento se consideró el DRC como una figura complementaria por basarse en similares objetivos a los del SNASPE.

Núñez señala que objetivos legales de conservación del SNASPE, de acuerdo al artículo 34° de la Ley 19.300 incluyen asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza y conservar el patrimonio ambiental. Este último objetivo es compartido por el DRC según lo dispone la Ley 20.930.

El DRC se establece e implementa a través de un acuerdo entre propietarios y titular, sobre la base del objetivo de conservar el patrimonio ambiental y/o de ciertos atributos o funciones, siendo estos objetivos aplicables los conceptos establecidos en el artículo 2° de la Ley 19.300. De este modo, existe una similitud legal entre los objetivos del DRC y del SNASPE.

CONAF ha determinado cuatro formas en que el DRC en un terreno privado puede contribuir al SNASPE:

1. Crear enlaces que posibiliten la conectividad o desplazamientos entre parches de hábitat o ecosistemas escasamente o no representados, es decir en zonas o ambientes muy fragmentados, conocidos como corredores biológicos o corredores de conservación si en ello

debe incluirse la participación local. Un ejemplo de ello es la conexión posible entre el DRC El Durazno y la Reserva Nacional Las Chinchillas, ya que entre ambas puede ser factible un corredor biológico, especialmente para permitir la conectividad y flujos de especies de fauna comunes.

2. Incorporar a la conservación ecosistemas poco o no representados en el SNASPE, o aumentar la representatividad de ecosistemas comunes entre unidades del SNASPE. Esta forma se fundamenta en que en la actualidad existen escasos terrenos fiscales con valor ambiental, por lo tanto, existen pocas posibilidades de crear nuevas unidades para el SNASPE. Una propuesta que estamos trabajando es en los terrenos de la ex Reserva Forestal Contulmo en la Región del Bío-Bío, que aumentaría la representatividad del Monumento Natural Contulmo, y a futuro las posibilidades de incorporar DRC en terrenos privados colindantes a ambas unidades.

3. Contribuir a enfrentar la pérdida y fragmentación de hábitat, disminución del tamaño de parche y el desafío de conservar diversidad biológica de remanentes. Un ejemplo de ello es la necesidad de conservar ecosistemas y hábitats propicios para el Picaflor de Arica, ampliando el Monumento Natural Picaflor de Arica, a través de una estrategia de microrreservas. En la actualidad existen unos 23 micrositios distribuidos en terrenos privados que potencialmente se podrían incorporar a la conservación como un DRC.

4. Asegurar ecosistemas enclaves, es decir, predios privados que pudieren estar localizados al interior de unidades del SNASPE. Un ejemplo de ello es un predio de propiedad de Endesa dentro de los deslindes de la Reserva Nacional Ñuble, en donde están presentes los cuatro ecosistemas representados en dicha Reserva, y que se constituye en una posibilidad de DRC.

En relación con las parcelaciones que está ocurriendo en diversos lugares colindantes al SNASPE, podría surgir una quinta alternativa de contribución de los DRC al Sistema, considerando sobre todo la importancia que este tendría en asegurar zonas de amortiguación de los Parques Nacionales o Reservas Nacionales, para que parte de estas parcelaciones tengan una externalidad positiva a la conservación como un DRC.

En el Manual se describe la Fase de Diseño del Proceso, la que corresponde a la gestión de constitución del DRC propiamente tal, proponiendo procedimientos específicos para la identificación del área objeto del DRC; el levantamiento de usos; el levantamiento y cartografía de Zonas Homogéneas del territorio objeto del DRC y la evaluación técnica de dichas zonas a base de la valoración de las opciones de conservación de la diversidad

biológica, de atributos y de funciones territoriales, como asimismo de los objetivos de conservación atribuibles al Derecho, todo lo cual está concebido como parte técnica esencial del contrato constitutivo del DRC en favor de CONAF.

Otras fases son la Planificación del Manejo, la Gestión Operativa y la Evaluación de la Efectividad del DRC, las cuales son materia de la gestión posterior a la constitución del DRC. En ellas, a base de procedimientos técnicos específicos, se determinan los instrumentos de gestión básicos: Plan de Manejo, Planes Operativos Periódicos y la Evaluación Técnica de la Efectividad del DRC (CONAF, 2018).

3.3.2. CONAF y DRC en el Parque Hacienda el Durazno

El Parque "Hacienda El Durazno" está ubicado en el sur de la Región de Coquimbo, en la comuna de Canela. Posee una superficie de aproximadamente 7.000 hectáreas y se caracteriza por tener, entre sus riquezas naturales, flora nativa típica del árido chileno como el guayacán (*Porlieria chilensis*), la añañuca (*Placea amoena*) y la uvilla (*Monttea chilensis*) y fauna como el puma (*Puma concolor*), el guanaco (*Lama guanicoe*) y el carpinterito del norte (*Picooides lignarius*).

El parque está en una zona de transición entre el desierto por el norte y la zona de clima más mediterráneo por el sur, por lo que presenta un ecosistema riquísimo, pero a la vez muy vulnerable a los cambios globales y a las intervenciones humanas.

Su propietario Manuel Pinto Contreras, indica que el interés de tomar un acuerdo con DRC entre la Hacienda Parque el Durazno y CONAF surge tras la visita al lugar, en 2016, de un abogado de la Corporación, quien valora su belleza escénica y se refiere al Parque como "la trinchera norte del avance del desierto", que en su opinión se debe proteger. Se propone entonces que CONAF sea el titular del Derecho y, en un trabajo de dos años, se hicieron talleres con la comunidad, se analizó qué se debía proteger y cuáles deberían ser los objetos de conservación. Con la incorporación de un equipo técnico de CONAF comenzaron a aparecer los valores culturales y sociales, como un tramo del Camino Inca, los petroglifos, las tradiciones. Estos Objetos de Conservación Cultural sirvieron de base para el DRC con la Fundación Llampangui.

Entre los beneficios que observa el propietario, destaca la colaboración recibida para hacer el Plan de Manejo del Parque, lo cual les permite darle futuro a las intenciones de conservar a largo

plazo y faculta la proyección con este DRC de que realmente la Hacienda se transforme en una Reserva Ecológica.

El trabajo con CONAF ha hecho que las personas que viven en la Hacienda vayan cambiando, pues se han ido incorporando elementos de conservación en sus vidas. En este mismo ámbito, el tener un Centro de Rehabilitación de Guanacos, ha permitido proyectar a la vida silvestre y haberse ganado algunos proyectos de pequeña envergadura, pero que les ha posibilitado seguir en la línea de la conservación.

En la Hacienda el Durazno destacan a CONAF como un socio clave frente a la permanente amenaza de los mineros, quienes “lo piensan dos veces antes de entrar, talar y destruir, como lo hacían antes”.

Actualmente, se encuentran reforestando 300 hectáreas gracias a CONAF, y así, se han transformado en una fuente laboral para los habitantes del lugar, lo cual es muy valorado. En general, solo el hecho de que las comunidades observen la relación con CONAF -y también con el SAG- les ha permitido mejorar su relación con estas.

Este DRC se ha traducido, de este modo, en una verdadera contribución al sueño de transformar todo en un Área Protegida, y aunque no ha habido beneficios económicos -más bien siempre ha significado invertir- el propietario lo ve como una devuelta de mano a la naturaleza, ya que nunca se ha planteado ganar dinero.

En marzo del año 2021 CONAF y la Fundación Llampangui, realizaron un seminario virtual denominado “Celebrando el tercer año tras la firma del acuerdo de Derecho Real de Conservación en el Parque Hacienda El Durazno con la Corporación Nacional Forestal”. Una de las exposiciones la realizó el abogado Francisco Zepeda de CONAF, donde explicó cómo existió una manifestación concreta de la puesta en marcha de la titularidad de CONAF. En la cláusula 13 del contrato de DRC se señala que ante amenazas o actos de terceros que causen o puedan causar impacto sobre el patrimonio de la Hacienda el Durazno, CONAF tiene la facultad y obligación de ejercer la defensa de sus intereses en el ámbito administrativo y ante los tribunales de justicia (Seminario CONAF-Hacienda El Durazno, 2021)

En mayo 2019 se presenta en contra de don Manuel Pinto una demanda de constitución de servidumbres mineras de tránsito de 7 km. de camino y 3 ha. de ocupación minera ante el Juzgado de Letras de Los Vilos. Esta demanda se presentó en conformidad al Código de Minería y a la Ley Orgánica Constitucional de concesiones mineras.

Notificada la demanda, CONAF se hace parte en el juicio, como tercero coadyuvante del demandado o propietario del predio, solicitando el rechazo de las servidumbres mineras en su cargo de titular del DRC. Los argumentos que se hicieron valer en el juicio tienen relación con que la constitución de las servidumbres mineras, imposibilitan de manera absoluta el ejercicio de los derechos que CONAF posee en virtud del DRC, lo que hace incompatible acoger las pretensiones que tenía el demandante. Se apoyó la Corte en Jurisprudencia que ha señalado que las actividades que se realizan en las áreas bajo protección oficial solo son posibles, si es que dicho proyecto es coherente con los objetivos de resguardo y de protección que fueron creados en dichas áreas.

Además, la actividad minera que se pretendía realizar en el predio superficial, supone necesariamente contar con las autorizaciones ambientales de rigor determinadas en la normativa ambiental y por el principio preventivo se requería la evaluación en el marco del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) y contar con una Resolución de Calificación Ambiental (RCA), las cuales no existían. Debido a la solidez de estos argumentos, el demandante desistió de la solicitud y fue condenado en costa en el juicio, Esta clausura fue una manifestación del principio de cooperación ambiental, en la medida que se actuó en soluciones comunes a los intereses que tiene el propietario y CONAF.

La Directora Ejecutiva de la Fundación Llampangui señaló algunos de los beneficios que ha traído este acuerdo para el Parque Hacienda el Durazno, los cuales son:

- La elaboración de plan de manejo del Parque mediante estándares abiertos, en conjunto con la Fundación.
- Potenciar esfuerzos en levantamientos de flora y fauna. Ej: dos campañas de línea base de fauna nativa con una consultora externa contratada.
- La cooperación estratégica ante amenazas a los atributos ambientales del predio.
- La participación en proyectos locales de CONAF, como fue el proyecto Manejo Sustentable de la Tierra, que incluye el corredor de conservación entre la Reserva Nacional Las Chinchillas y el Parque Hacienda el Durazno.

En casos como este acuerdo público-privado, en pocos años se puede observar varias contribuciones hacia ambos sectores.

En la actualidad, CONAF está en conversaciones con un par de privados para establecer nuevos DRC. Según lo señalado por Eduardo Núñez, se buscarán nuevas formas de garantizar este objetivo de conservar la diversidad biológica, mediante el fortalecimiento del SNASPE en el país. Esta herramienta legal entrega la opción de acuerdos entre el mundo público y privado, respaldado por el artículo 10 de la Ley de Bosques. En opinión de Núñez, “Con el objeto de obtener un mejor aprovechamiento de los Parques Nacionales y Reservas Forestales, la Corporación Nacional Forestal podrá celebrar toda clase de contratos que afecten a dichos bienes y ejecutar los actos que sean necesarios para lograr esa finalidad”.

3.3.3. Ministerio del Medio Ambiente y DRC

Como anteriormente se mencionó, el Ministerio del Medio Ambiente (MMA) participó en el año 2018 como mandante del proyecto “Establecimiento de estándares armonizados para Iniciativas de Conservación Privadas y Uso del Derecho Real de Conservación en Chile”, que ejecutó Así Conserva Chile y Fundación Tierra Austral, y que llevó a la determinación de estándares para el correcto uso del DRC en Áreas bajo protección privada.

El 5 abril de 2022 se abrió la Licitación pública del contrato denominado: “Análisis del instrumento Derecho Real de Conservación: Brechas, desafíos y directrices para la participación de privados” la cual fue adjudicada a Así Conserva Chile.

Esta licitación tiene como objetivo general realizar un análisis detallado y propuesta de líneas estratégicas, en base a brechas y desafíos legales y tributarias, para la participación de privados en el Derecho Real de Conservación que se identifiquen, así como de estándares para los contratos que guían la participación de personas u organizaciones no vinculadas a la conservación, en la implementación de este instrumento.

En la licitación se plantea que el MMA ha comenzado una línea de trabajo para promover y potenciar este instrumento legal, no solo en las áreas destinadas a la conservación, sino también

se plantea revisar y adecuar estándares para áreas conservadas por personas u organizaciones no relacionadas a la conservación.

Para conocer cómo el MMA está trabajando para promover y potenciar esta herramienta legal, se entrevistó a una profesional del área de Recursos Naturales y Biodiversidad del MMA, quien nos señaló brevemente la participación que ha tenido el Ministerio.

Esta cartera participó en la discusión de la Ley que crea el DRC e inicialmente se tuvo la idea de que debían tener una cierta custodia de los mismos, que creara una certificación o alguna validación de esta herramienta, idea a la cual se opusieron los abogados impulsores de la Ley, quienes afirmaron que este acuerdo se arreglaba entre privados. El MMA dejó finalmente de insistir, ya que tampoco estaban entregando ningún beneficio, aunque dejaron abierta la posibilidad de que en algún momento se pudiera otorgar algún subsidio a los predios que tengan DRC o algún puntaje extra para postulación a fondos y, de ese modo, exigir cierta validación. Hubo críticas al MMA que señalaban que, sin su participación, no habría ningún organismo verificando qué realmente estaban protegiendo estos acuerdos. Desde antes que apareciera la ley que crea el DRC, el Ministerio apoyó la creación de la servidumbre de conservación como una buena alternativa ante la ausencia de reglamento para APP; por ejemplo, colaboraron con la servidumbre que existe en la Reserva Costera Valdiviana junto al titular Forecos, también apoyaron la creación de Así Conserva Chile.

Mientras no exista un reconocimiento oficial de las APP, que tendría que venir con el SBAP, será muy complicado tener el registro de las áreas con DRC, cuyo catastro se podrá realizar solo cuando las áreas se reconozcan oficialmente. En el MMA adelantan que habrá muchas que no van a querer ser reconocidas, pues hay personas que trabajan en el mundo de la conservación privada que señalan que no les conviene esta protección oficial del Estado, porque si no hay ningún incentivo, están teniendo solo obligaciones y pocos beneficios. Uno de los beneficios de este reconocimiento podría ser que cualquier proyecto que se quiera realizar en el predio, debería ingresar por SEIA (Sistema de evaluación de Impacto Ambiental), lo cual no ocurre en la actualidad.

Es muy importante que los OGC sean instituciones serias, y que estos garantes de la conservación deberían contar con financiamiento y recursos técnicos para asegurar el resguardo de los DRC. La dificultad radica en que mientras sea totalmente privado y no haya rendición de

cuentas, no se puede asegurar. Por otro lado, también se podrían certificar los garantes de conservación, pues si hay buenos garantes, se puede tener la seguridad que se está haciendo el trabajo.

En el MMA, aseguran que el DRC puede ser efectivo en áreas que promuevan la visión de 'paisaje' que debe tener la conservación, que existan las OMEC (Otras Medidas Efectivas de Conservación), las áreas de amortiguación, los corredores biológicos, los sitios prioritarios, todas esas áreas que desde una infraestructura natural del territorio se necesita conservar y están en manos de privados, y nunca el Estado va a tener recursos para expropiarlos ni conservarlos.

En definitiva, desde el MMA el Derecho Real de Conservación se ve como una herramienta que, sin ser la panacea, puede apoyar, aunque se evalúa de qué manera se puede ir intencionalizando para mayores compromisos ambientales.

2.3.4. Municipios y DRC

Los municipios poseen atribuciones legales en relación con la protección del medio ambiente. La Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades en su art. 4º letra b) encomienda a los municipios a desarrollar directamente o con otros órganos de la Administración del Estado, funciones relacionadas como la protección del medio ambiente y se señala además en el art. 8º inciso 2º de la referida Ley que expresa: "Asimismo, a fin de atender las necesidades de la comunidad local, las municipalidades podrán celebrar contratos que impliquen la ejecución de acciones determinadas" como lo señala José Fernández Richard en su artículo "Municipales y el Derecho Real de Conservación Ambiental" (Fernández, 2017).

Hemos mencionado el caso del DRC en el Parque el Boldo, donde la Ilustre Municipalidad de Zapallar es el titular del acuerdo y el propietario es la Fundación Bosque de Zapallar. Se entrevistó a la Directora Ejecutiva de esta fundación quien señaló: "En esta corporación los propietarios son una comandita, que funciona hace años y son los propietarios de este parque. Este acuerdo principalmente es para involucrar a la municipalidad en este proyecto, ellos costean algunos gastos de mantención del parque y la fundación entrega material y apoyo de educación ambiental a las escuelas. Son 65 hectáreas, en las cuales no se podrá desarrollar proyectos inmobiliarios, industriales o de otra naturaleza, que no sean destinados a habilitar un parque, el que estará abierto al público".

Esta Ley 20.930 les permite a los municipios un instrumento más para asociarse con particulares a través de convenios destinados a la protección del medioambiente.

3.3.5. Legislación ambiental y DRC

Con respecto al uso de esta herramienta legal por parte de la legislación ambiental actual, se encontraron tres casos, donde los demandados emplean acuerdos con DRC para entregar certeza jurídica de los compromisos a las organizaciones estatales.

Caso 1: En mayo del año 2020 el Primer Tribunal Ambiental cerró el caso de daño ambiental por la Minera Nevada Spa, del proyecto Pascua Lama. La minera se comprometió a ejecutar diversas acciones y medidas contempladas en el denominado “Plan de Restauración y Puesta en Valor del Ecosistema Altoandino” especialmente de la especie *Azorella madreporica*. Una de las medidas era establecer un Derecho Real de Conservación en un plazo de 5 años cuya vigencia quedará sujeta a la condición resolutoria de la inclusión en una zona de 30 hectáreas de exclusión de intervención humana, entregando la titularidad a un grupo de investigación, que realizará repoblamiento y trasplante de *Azorella madreporica*. (Primer Tribunal Ambiental 2020).

Caso 2: La fundación San Carlos de Maipo que administra El Santuario de la Naturaleza Humedal Batuco, ubicado en la Región Metropolitana, recibió en el mes de febrero del año 2022, la titularidad de un Derecho Real de Conservación por 43 hectáreas aledañas al humedal, gracias a la transacción del Consejo de Defensa del Estado con un titular sancionado por daño ambiental. A modo de compensación, el titular transfirió al Estado de Chile estos terrenos, y es el Estado quien constituye el Derecho Real a favor de la Fundación San Carlos de Maipo, aumentando de esta manera, la superficie de protección. Con este acuerdo, se refuerza la colaboración público-privada con el uso de esta herramienta (Diario Sustentable 2022).

Caso 3: Tiene relación a un DRC que está en trámite hace dos años en el proyecto inmobiliario Guanay ubicado en Puchuncaví, Región de Valparaíso, hacia la Fundación Acantilados Maitencillo. Esto se está realizando en el marco de una mitigación para el cumplimiento de la Resolución de Calificación Ambiental N° 1.111 del SEA, que calificó favorablemente el EIA. Este DRC sería sobre 17 hectáreas del Acantilado de Quirilluca que es la única zona de anidación

continental en Chile del Piquero común (*Sula variegata*), existiendo una colonia de 12.000 aves. El proyecto contempla la construcción de 450 viviendas en 18 años y en la actualidad existen otros proyectos inmobiliarios que podrían construir más de 14.000 viviendas en una zona donde no existe una adecuada disponibilidad de agua potable. Esto ha generado gran preocupación por parte de la comunidad de Puchuncaví y ONGs ambientalistas (Ladera Sur 2019).

4. DISCUSIÓN

En esta investigación se logró determinar 15 contratos de DRC hasta diciembre del año 2021 y 5 negociaciones que pueden llegar a establecer este acuerdo, esto a casi 6 años de la promulgación de la Ley que crea el Derecho Real de Conservación. Como se ha señalado, estos acuerdos son parte del mundo privado, el acto público que permite conocer de ellos es el registro en el Conservador de Bienes de Raíces, donde se encuentra el inmueble; obtener la información desde este estamento es muy difícil si no se tiene el rol de la propiedad, por esta razón tener un catastro de los DRC a nivel nacional será muy complejo, solo posible de realizar si existe la voluntad de los propietarios de manifestarse públicamente, esto puede ser más efectivo cuando exista algún tipo de incentivo para dar a conocer los contratos, ya que en estos queda estipulado todas las acciones dentro del marco legal, los compromisos, obligaciones, resolución de conflicto, mecanismos de gestión del predio, etc. que sería importante conocer en algún programa de incentivo a APP, que pudiera surgir.

La caracterización obtenida permitió determinar un aumento en el uso del DRC en el año 2021, la mayor utilización de esta herramienta ocurre en el sur del país, principalmente en las regiones de Los Lagos en cuanto a APP y de Aysén por parte de inmobiliarias. Con respecto a la naturaleza de los propietarios se estableció que existe la misma cantidad de personas naturales y jurídicas, en cuanto a la titularidad de los DRC se manifiesta una variedad de figuras como Municipios, Universidades, el Estado a través de CONAF, predominando las fundaciones, es relevante que aparezca la institucionalidad pública participando de estos acuerdos, ya que pueden garantizar de manera más efectiva estos compromisos a largo plazo, considerando que el DRC es una herramienta jurídica del derecho civil, del derecho privado y por lo tanto el Estado no se involucra ni en las condiciones para establecerlo, ni tampoco necesita la aprobación de un tercero.

La ley que crea el DRC es bastante amplia, se puede establecer un DRC en la totalidad de una propiedad, en una parte de ella o en los atributos ambientales del predio, es compatible con ciertos usos de la tierra, siempre y cuando estos no dañen los valores a conservar, por ej., turismo de bajo impacto, lo que hace que sea una herramienta muy flexible, para algunos, esto es una ventaja ya que permite adaptarse a las diferentes voluntades e intereses de los propietarios y adecuarse a las diferentes realidades de los territorios donde se encuentra los proyectos de conservación. Por otra parte, esta flexibilidad también es vista con cierta preocupación ya que deja mucho espacio para su aplicación, por esta razón es fundamental contar y exigir con los

estándares que garanticen una conservación efectiva y evite conflictos de intereses entre propietarios y titulares.

Otra inquietud que ha surgido es en relación a la utilización del DRC, por parte de los proyectos inmobiliarios relacionados a parcelaciones de tierras, aunque en este tema, la gran problemática es la desregulación en la planificación territorial por parte del Estado en las zonas rurales, de hecho algunos afirman que el DRC puede entregar algo de regulación en los proyectos inmobiliarios que venden conservación o venden “naturaleza” y así dan cierta certeza jurídica a sus clientes que algún porcentaje de las parcelas se conservará, además de implementar planes de manejo y restricciones en los predios como construcciones de cercos, etc... Uno de los conflictos de estas promociones de parcelas con DRC es que, en la mayoría de los casos, los titulares son fundaciones creadas por las mismas inmobiliarias y no están disponibles los contratos con DRC, para conocer qué tan robustas son las gestiones de conservación que se proponen.

Como se indicaba uno de los aspectos importantes para constituir un DRC es el titular, en la actualidad existe escasez de organizaciones con la capacidad de constituirse como titulares de contratos de DRC que garanticen la conservación a largo plazo, ya que estas requieren implementar acciones como caracterizaciones ecológicas del predio, elaboración de planes de manejo, monitoreo de los valores de conservación, procesos de restauración, etc., que requieren de una capacidad de gestión importante por parte del titular debiendo contar con competencias técnicas y económicas para cumplir con el acuerdo establecido.

De esta manera si un propietario quiere conservar los atributos ambientales de su predio a largo plazo, debería buscar un buen titular, o una buena Organización Garante de Conservación, ya que en esta relación contractual, este titular pasa a ser un socio en la conservación, generando esta corresponsabilidad, con un mayor compromiso, por ejemplo, si este titular es alguna organización local. Como pueden existir varios DRC en un predio, esto permite crear sinergias, lo ideal es que se involucren más actores públicos en estos acuerdos, formalizando distintas maneras de colaboración y estableciendo obligaciones claras para cada uno de ellos y así se podría ir armando una estructura que permita la gobernanza local de estos territorios.

El DRC a diferencia de otros derechos reales, no sólo es restrictivo, sino es de naturaleza afirmativa ya que entrega la facultad de conservar al titular, ya que no solo limita lo que se pueda hacer en el predio, sino que permite al titular del acuerdo, implementar acciones en este, con el

fin de asegurar la conservación del patrimonio ambiental, ej. acciones de restauración, esto si ambas partes lo establecen de esa manera.

Una de las motivaciones que señalan los propietarios o administradores de APP para adquirir un acuerdo con DRC es protegerse de posibles impactos o amenazas a sus tierras frente a proyectos mineros o hidroeléctricos, aún no existen defensas legales propiamente tales, pero se ha visto que el DRC puede actuar desincentivando estos proyectos, porque el propietario ya no está solo, sino que cuenta con uno o más titulares que lo acompañarán en la defensa de los valores de conservación de su propiedad.

En otro ámbito el DRC tiene potencial de utilización por parte de los Tribunales Ambientales, a medida que estos vayan conociendo este instrumento, pueden exigir el cumplimiento de acuerdos en el marco de una Resolución de Calificación Ambiental que implique mitigación o compensación por daño ambiental e involucrar un Derecho Real de Conservación y así entregar certeza jurídica a estos compromisos, debido a que los mismos Tribunales pueden establecer los estándares de cumplimiento, podrían determinar los plazos del contrato e incluso proponer titulares relacionados a los territorios y de esta manera generar participación vinculante de actores en la conservación.

En lo relacionado directamente a la conservación del Patrimonio Ambiental, el DRC puede generar posibilidades de implementación en áreas que tienen valor ecológico y pueden aumentar la representación del SNASPE principalmente en ecosistemas poco protegidos y muy amenazados como en la zona central, que se encuentran en manos de privados. Si se implementan incentivos, se podría potenciar su uso para generar corredores biológicos de conservación, proteger las zonas de amortiguación a los Parques Nacionales o Reservas Nacionales, idealmente utilizando los estándares propuestos para conservación.

5. CONCLUSIONES

- El DRC es una herramienta legal para la conservación privada que se está utilizando en la actualidad, en ausencia de reconocimiento oficial de los espacios naturales protegidos por privados por parte del Estado.
- Esta herramienta legal también ha encontrado una oportunidad de uso por parte de estamentos públicos como universidades estatales, municipalidades y CONAF.
- A seis años de la promulgación de esta Ley, falta mayor conocimiento de esta herramienta y sus implicancias, por parte del mundo de la conservación y jurídico.
- El DRC es una herramienta flexible que se adapta a los intereses y voluntades de los propietarios, permitiendo considerar las diferentes realidades que se dan en los territorios.
- El DRC puede actuar desincentivando proyectos que atenten contra los valores de conservación de un predio, esto por la colaboración que el propietario puede encontrar en el Garante de Conservación o titular.
- El o los titulares de un DRC deben contar con las competencias técnicas y económicas para asegurar los acuerdos estipulados en un contrato de DRC.
- El DRC se está comenzando a utilizar como herramienta para dar certeza jurídica en temas de compensaciones y mitigaciones frente a daño ambiental a través de las RCA.
- El MMA ha colaborado con 2 licitaciones para establecer estándares en cuanto al uso de los DRC en APP y en sectores naturales con fines más productivos.
- Las instituciones públicas deben seguir fortaleciendo esta herramienta legal, con marcos regulatorios, para asegurar que se está protegiendo el patrimonio ambiental de un predio.
- Se deben crear incentivos para la correcta utilización de un DRC, en áreas bajo protección privada.

- El DRC puede ser un buen instrumento de gestión y planificación de un proyecto de conservación, si se utilizan los estándares actuales propuestos por Así Conserva Chile que garanticen la protección de los ecosistemas a largo plazo, relacionados con la duración del contrato, la naturaleza del titular, la zonificación y la determinación de los valores de conservación.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGRAWAL, A. y ASHWINI, R. 2008. Changing Governance in World's forest. *Science* 320:1460-1462.
- ASI CONSERVA CHILE Y FUNDACIÓN TIERRA AUSTRAL, 2020. Estándares para la conservación privada en Chile. Así conserva Chile y Fundación Tierra Austral. Santiago de Chile. ASÍ Conserva Chile A.G. Disponible: <https://www.estandaresparaconservar.cl/publicacion-estandares>
- BAEZA, A. 2019. Seminario de Así Conserva Chile. https://www.youtube.com/watch?v=loZFZn3C3p8&ab_channel=ASIconservaChileA.G.
- BCN .1994. Ley 19.300 sobre Bases generales del Medio Ambiente. Disponible: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=30667>. [Consulta: 10 abril 2021]
- BCN. 2016: Ley 20. 930 que establece el derecho Real de Conservación. <https://www.leychile.cl/N?i=1091906&f=2016-06-25&p=> [Consulta: 4 marzo 2021]
- BENSON, R. 2019. Presentación de Ralph Benson en el taller participativo sobre el establecimiento de organizaciones Land Trust en Chile “visión y funcionamiento de las organizaciones Land Trust de Estados Unidos”, organizado por Así Conserva Chile.
- BORRINI-FEYERABEND, G; DUNLEY, N.; JAEGER, T.; LASSEN, B.; PATHANK BROOMER, N.; PHILLIPS, A. y SANDWICH, T. 2014. Gobernanza de áreas protegidas: de la comprensión a la acción. No. 20 de la Serie Directrices para buenas prácticas en áreas protegidas, Gland, Suiza: UICN.
- CEPAL /OCDE. 2016. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)/Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), Evaluaciones del desempeño ambiental: Chile 2016, Santiago
- CODEFF. 1999. Las áreas silvestres protegidas privadas en Chile: una herramienta para la conservación. Disponible en <https://bit.ly/3fqXgaJ>
- CONAF. 2022. Página web: <https://www.conaf.cl/parques-nacionales/parques-de-chile/> [consulta 5 junio 2022]
- CORCUERA, E. 2000. Conservación de tierras privadas en Chile y el mundo: ¿coincidencia o tendencia? *CIPMA. Revista Ambiente y Desarrollo*, 15(4), 36-43.
- CORCUERA, E. y TECKLIN, D. 2012. Asociatividad gremial como adaptación a la precariedad institucional de la conservación en Chile: el surgimiento de Así Conserva CHILE, A.G. *Revista Parques* (1). Disponible en <https://bit.ly/2RDAToA>

- CORPORACIÓN BOSQUES DE ZAPALLAR 2021. <http://bosquesdezapallar.cl/2021/10/drc-en-la-judea-no-afecto-a-impuestos/> [Consulta: 4 mayo 2022]
- DIARIO SUSTENTABLE 2022. <https://www.diariosustentable.com/2022/02/santuario-laguna-batuco-amplia-su-zona-de-proteccion/> [consulta: 15 marzo 2022]
- DUDLEY, N. 2008. Directrices para la aplicación de las categorías de gestión de áreas protegidas. Gland, Suiza: UICN.
- FAHRIG, L. 2003. Effects of habitat fragmentation on biodiversity. *Annual Review of Ecology, Evolution and Systematics*. 34: 487-515.
- FERNANDEZ, J. 2017 Las municipalidades y el Derecho de Conservación Medioambiental. <http://www.laleyaldia.cl/?p=1446> [consulta: 13 abril 2022]
- FORECOS 2019. <https://forecos.cl/temas/land-trust-conservacion/> [consulta: 1 junio 2019]
- FUNDACIÓN TIERRA AUSTRAL 2021. Webinar: “El Derecho Real de Conservación como herramienta legal para protección de ríos y cuencas” https://www.youtube.com/watch?v=MSUhk3rUjZg&ab_channel=LaderaSur
- KORNGOLD, G. 2010. “Globalizing conservation easements: Private law approaches for international environmental protection”, *en: New York Law School Legal Studies Research*.
- LADERA SUR 2019. <https://laderasur.com/estapasando/se-aprueba-segundo-proyecto-inmobiliario-que-amenaza-los-acantilados-de-la-quirilluca-y-su-biodiversidad/> [consulta: 10 octubre 2021]
- LASERENA ONLINE 2019. <http://www.laserenaonline.cl/2018/02/17/conaf-firma-primer-contrato-en-derecho-real-de-conservacion-con-privado/> [consulta: 23 abril 2020]
- MMA 2021a. Registro Nacional de áreas protegidas, del Ministerio del Medioambiente. <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=14> [consulta: 13 abril 2021]
- MMA 2021b. Registro nacional de áreas protegidas, Santuarios de la Naturaleza. Ministerio del Medio Ambiente. <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=10> [consulta: 13 abril 2021]
- MMA 2022. Noticia “Es urgente sumar la visión del Ministerio a las discusiones sobre el modelo de desarrollo del país” <https://mma.gob.cl/es-urgente-sumar-la-vision-del-ministerio-a-las-discusiones-sobre-el-modelo-de-desarrollo-del-pais/8> [consulta: 4 junio 2022]

- MMA/GEF-PNUD (2016) Diagnóstico y Caracterización de las iniciativas privadas en Chile. Documento de trabajo, Proyecto Creación de un Sistema Nacional Integral de Áreas Protegidas para Chile: Estructura financiera y Operacional.
- MYERS, N., MITTERMEIER, R., MITTERMEIER, C., DA FONSECA, G. & KENT, J. 2000. Biodiversity hotspots for conservation priorities. *Nature* 403, 853-858.
- NÚÑEZ, M. 2013. *Diagnóstico y caracterización de las iniciativas de conservación privada en Chile* (documento de trabajo MMA, GEF-PNUD). Disponible en <https://bit.ly/34YmJWn>
- PLISCOFF, P. y FUENTES-CASTILLO, T. 2011. Representativeness of terrestrial ecosystems in Chile's protected area System. *Environmental Conservation* 38 (3): 303–311.
- PRIMER TRIBUNAL AMBIENTAL 2020. <https://www.1ta.cl/primer-tribunal-ambiental-aprueba-conciliacion-y-cierra-proceso-por-dano-ambiental-en-contra-de-pascua-lama/> [consulta: 20 junio 2022]
- RIVERA, C. y VALLEJOS-ROMERO, A. 2015. La privatización de la conservación en Chile: repensando la gobernanza ambiental. *Bosque (Valdivia)*, 36(1), 15-25.
- SANTOS, T. y TELLERIA, JL. 2006. Pérdida y fragmentación del hábitat: Efecto sobre la conservación de las especies. *Ecosistemas* 15:3-12
- SEMINARIO ALZA DE PARCELACIONES EN LA PATAGONIA 2022. https://www.youtube.com/watch?v=SGQvZ95Clvl&ab_channel=ProgramaAustralPatagonia [consulta 3 junio 2022]
- SEMINARIO CONAF- HACIENDA EL DURAZNO 2021. https://www.youtube.com/watch?v=UWFlp3ZLqVY&t=3159s&ab_channel=Fundaci%C3%B3nLampangu%C3%AD [consulta: 5 abril 2022]
- SEPÚLVEDA, C., VILLARROEL, P., MOREIRA, A. y GARCÍA, D. 1998. Catastro de iniciativas privadas en conservación de la biodiversidad en Chile. CIPMA. Santiago, Chile.
- SOTO, L. 2009 Áreas protegidas privadas: Marco legal para el Parque Pumalín. Disponible https://www.iucn.org/downloads/pumalin_es.pdf
- STOLTON, S., REDFORD, K y DUDLEY, N., 2014. Áreas bajo protección privada: mirando al futuro. Gland: UICN. Disponible en <https://bit.ly/2RCXOR4>
- TALLAR, F. 2017 El derecho real de conservación en Chile un instrumento de mercado para la conservación forestal. *Ciencia e investigación forestal INFOR* 23, 79-95

- TAPIA, P. 2017. El derecho real de conservación medioambiental: estructura y conflictos con otros derechos reales. Memoria de título para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Facultad de Derecho, Universidad de Chile.
- UBILLA, J. 2016 <http://www.centroderechoconservacion.org/boletines/Boletin-001-DRC-28092016.pdf> [consulta: 10 abril 2021]
- UNDERWOOD, E., KLAUSMEYER, K., COX, R.L., BUSBY, S., MORRISON, S.A. y SHAW, M.R. 2009. Expanding the global network of protected areas to save the imperiled Mediterranean biome. *Conservation Biology* 23: 43–52.

ANEXOS

Nombres de entrevistados

Cargo	Nombre representante
Directora Ejecutiva Corporación Bosques de Zapallar	Carmen Ringeling
Especialista Conservación de Tierras Fundación Tierra Austral	Amanda Alfonso
Directora Ejecutiva Fundación Llampangui	Constanza Pinochet
Profesional Área Recursos Naturales y Biodiversidad Ministerio del Medio Ambiente	María Álvarez
Director de CODEFF	Luciano Pérez
Directora Ejecutiva Fundación Tierra Austral	Victoria Alonso