

## Minuta

**De:** Fundación de Conservación Tierra Austral

**Para:** Ministerio del Medio Ambiente (MMA); Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (SBAP)

**Fecha:** Lunes 19 de agosto, 2024

**Tema:** Entrega de antecedentes para reglamento sobre compensaciones en biodiversidad

---

### 1. Antecedentes generales

La Ley 20.930 promulgada el 10 de junio de 2016 creó el Derecho Real de Conservación (DRC), una herramienta legal que formaliza la protección de la naturaleza en territorios privados<sup>1</sup>. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2º de esta normativa, el DRC consiste en *“la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste”*. Este derecho, que se traduce en un contrato entre el (los) propietario(s) y un tercero que actúa como titular, se ejerce como un gravamen sobre un inmueble o sobre parte éste. A través de este contrato es posible limitar o prohibir actividades y usos de la tierra, tales como usos industriales, subdivisión y loteos, explotación agrícola o forestal, entre otros. De esta manera, el DRC permite la protección legal de atributos ambientales tangibles e intangibles, así como el involucramiento de múltiples actores en la conservación en tierras privadas. Este derecho real, que se constituye en forma libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada, ha permitido fortalecer la contribución del sector privado al fin público consistente en la conservación del patrimonio ambiental del país.

El DRC se puede aplicar a la totalidad de una propiedad, una parte o en zonas delimitadas por diferentes usos; tales como preservación, desarrollo residencial limitado, turismo de bajo impacto u otros usos sostenibles -cada uno con sus propias limitaciones u obligaciones establecidas en el contrato-. Si bien las condiciones de un contrato de DRC son flexibles, la Ley 20.930 (art. 6) determina que debiese incluir al menos una de las siguientes obligaciones, restricciones o prohibiciones: 1) Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más fines inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestales o de otro tipo. 2) Obligación

---

<sup>1</sup> Más información: <https://www.derechoaconservar.cl/>

de hacerse cargo o de contratar con servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, reparación, resguardo y administración 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. En la misma línea, la Ley no especifica un plazo de vigencia para el acuerdo, por lo que deja a voluntad del propietario y el titular determinar su duración, pudiendo llegar a constituirse a perpetuidad. Ya que el DRC grava la propiedad -en caso de transferencia de esta por venta o herencia-, las prohibiciones, restricciones u obligaciones establecidas como gravámenes al momento de firmar; se mantienen entre el titular y el nuevo propietario. Esta característica aporta significativamente a los objetivos de conservación de la biodiversidad, pues permite proteger los ciclos y las funciones naturales por largos periodos de tiempo.

Dichos aspectos buscan asegurar la perdurabilidad de la conservación ambiental, posicionando al DRC como un instrumento de derecho privado innovador que, utilizado de forma adecuada, implica un avance importante hacia el cumplimiento de las metas nacionales de conservación. Entre otras cosas, este instrumento legal permite crear iniciativas público-privadas para, por ejemplo, facilitar la creación de zonas de amortiguamiento alrededor de áreas protegidas públicas, reduciendo los costos de transacción, tanto para los dueños de los predios como para los sujetos interesados en su conservación -como el Estado-. De igual manera, se ha reconocido el posible uso del DRC junto a otros instrumentos de gestión ambiental como el sistema de compensaciones, bonos de carbono u otros pagos por servicios ecosistémicos y certificaciones ambientales.

## **2. Derecho Real de Conservación y Compensaciones en Biodiversidad**

La ley 21.600, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, establece en su Título III, párrafo 4°, los "Instrumentos para la conservación de ecosistemas", incluyendo las compensaciones en biodiversidad. Ya que las áreas bajo DRC entregan certeza jurídica que las acciones de conservación se mantendrán en el largo plazo, estas se posicionan como zonas idóneas para las compensaciones en biodiversidad. De esta manera, la Guía

metodológica para la compensación de la biodiversidad (2023)<sup>2</sup> del Servicio de Evaluación Ambiental reconoce la existencia de un contrato de DRC como multiplicador que da cuenta de la fortaleza de las condiciones de protección legal que tiene el sitio donde se ejecutarán las medidas de compensación. Si bien esta guía metodológica ya considera que dichos DRC deben entregar protección permanente al lugar, existen otros aspectos clave que debiesen ser considerados por el Reglamento para determinar acuerdos de DRC apropiados para acciones de compensación.

La mayoría de los acuerdos de DRC existentes en el país representan un aporte significativo a la conservación de la biodiversidad. Sin embargo, la flexibilidad de esta herramienta legal también deja espacio a malas prácticas, en acuerdos de DRC que no buscan la conservación de atributos naturales y que incluso pueden tener externalidades ambientales negativas<sup>3</sup>. Por ejemplo, el uso de este instrumento legal como herramienta de marketing o especulación inmobiliaria. A partir de esto proponemos que los predios bajo DRC donde se lleven a cabo acciones de compensación en biodiversidad cumplan con los Estándares para la conservación privada en Chile<sup>4</sup> con el objetivo de asegurar su efectividad y resultados en el tiempo. Entre estos estándares identificamos como más relevantes:

*i. El Derecho Real de Conservación se constituye a perpetuidad*

Para lograr una conservación efectiva de atributos ambientales en tierras privadas, los acuerdos de DRC debiesen tener sentido con las escalas de tiempo de proceso naturales y ciclos de vida de especies y ecosistemas: incluso las acciones basadas en naturaleza necesitan ser diseñadas a dicha escala. Este estándar, por ende, promueve que el DRC sea instaurado a perpetuidad. Acuerdos de corto plazo pueden provocar la falsa ilusión de protección, haciendo que el tiempo y los costos invertidos en implementar y ejecutar acciones de protección o compensación no se vean reflejados en la protección efectiva del patrimonio ambiental.

---

<sup>2</sup> Servicio de Evaluación Ambiental, 2023. Guía metodológica para la compensación de la biodiversidad en ecosistemas terrestres y acuáticos continentales. Segunda edición, Santiago, Chile.

<sup>3</sup> Ver “Análisis Del Instrumento Derecho Real De Conservación: Brechas, Desafíos Y Directrices Para La Participación De Privados” (2023), mandado por el Ministerio del Medio Ambiente y llevado a cabo por Fundación Tierra Austral y Así Conserva Chile

<sup>4</sup> Los “Estándares para la conservación privada en Chile” publicado el año 2020 contiene una propuesta de establecimiento de Estándares Armonizados para Iniciativas de Conservación Privada y el uso del Derecho Real de Conservación en Chile. Este trabajo correspondió a un proyecto Innova Corfo del año 2018 cuya ejecución fue liderada por Así Conserva Chile y por Fundación Tierra Austral.

*ii. El Derecho Real de Conservación protege atributos ambientales*

El contrato de DRC no permite actividades o usos de la tierra incompatibles con los objetivos de conservación y acciones de compensación, tales como agricultura o silvicultura intensiva, ganadería, proyectos inmobiliarios, usos industriales entre otros. Se pueden permitir ciertas actividades, siempre y cuando no afecten los valores de conservación o sean necesarias para el manejo del área. Por ejemplo, control de especies exóticas invasoras.

*iii. Garantes de conservación como titulares de DRC*

El titular de un DRC no solo recibe la facultad de conservar, sino que también se compromete a una serie de tareas, entre ellas: asegurar el cumplimiento de las obligaciones, restricciones y prohibiciones establecidas como gravámenes en el contrato y monitorear los valores de conservación. Más aún, antes de implementar el acuerdo el titular cumple un rol clave en negociar con el propietario aquellos aspectos que determinarán la efectividad de la protección de los atributos ambientales de la propiedad en el largo plazo. En consecuencia, se propone que el titular de un DRC donde se implementen acciones de compensación en biodiversidad sea una organización garante de comunicación, es decir, sea una entidad sin fines de lucro, con misión de conservación y la capacidad de ejecutar el acuerdo de forma efectiva

*iv. Ausencia de conflictos de interés entre propietario y titular*

Con el fin de evitar que se ponga término adelantado al contrato de DRC, o que se desvirtúe su objetivo central de conservación mediante modificaciones, es importante que no existan conflictos de interés entre las partes. Esto significa que el propietario no debiese ser presidente, director, o cualquier persona que represente legal o convencionalmente la institución que será titular del DRC. Este lineamiento también debiese aplicar cuando exista interés patrimonial directo de algún pariente. En el caso de que el titular tenga algún grado de dependencia con el propietario (por ejemplo, fundaciones creadas por empresas), es necesario que este mantenga su autonomía, controlando sus propias gestiones y operaciones.