

LA IMPLEMENTACIÓN DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN EN PROYECTOS INMOBILIARIOS: ESTUDIO DE CASO

Conservation of wild areas and the implementation of the Real Right of
Conservation in real estate development

María José Kaffman Barba

Bióloga Ambiental de la Universidad de Chile
Estudiante de Magíster en Áreas Silvestres y Conservación de la Naturaleza de la
Universidad de Chile
Coordinadora del equipo de Ciencias de ONG FIMA
kaffman@fima.cl

Javier Conejeros Gastó

Ingeniero Comercial de la Universidad Adolfo Ibáñez
Máster en gestión estratégica por la Universidad Adolfo Ibáñez
Estudiante de Magíster en Áreas Silvestres y Conservación de la Naturaleza de la
Universidad de Chile
javierc@gmail.com

Stefano Moletto Lobos

Ingeniero de Ejecución en Mecánica de la Universidad de Santiago de Chile
Estudiante de Magíster en Áreas Silvestres y Conservación de la Naturaleza de la
Universidad de Chile
stefano.moletto@ug.uchile.cl

RESUMEN: La preocupación por la pérdida de diversidad biológica se ha instalado en las escalas nacionales e internacionales de la política, lo que ha permitido una proliferación de Áreas Silvestres Protegidas a nivel global. A pesar de ello, diversos autores han relevado la importancia de impulsar estrategias de conservación en terrenos privados, fuera de las Áreas Silvestres Protegidas, idealmente en todo el territorio nacional. El trabajo analizará la utilización del Derecho Real de Conservación en proyectos inmobiliarios que apuntan a la conservación de la naturaleza y cómo esta situación podría abrir nuevos desafíos y oportunidades para la conserva-

ción. Los resultados arrojan que el Derecho Real de Conservación, no asegura medidas efectivas para su conservación. Tanto una corta duración del contrato del Derecho Real de Conservación, como los conflictos de interés, la falta de planes de manejo y cumplimiento legal, son situaciones que alertan sobre la eficiencia de esta herramienta, debido a la flexibilidad del instrumento.

PALABRAS CLAVE: Derecho Real de Conservación, desarrollo inmobiliario, conservación de la biodiversidad.

ABSTRACT: The concern for the loss of biological diversity settles at the national and international politics, contributing to impulse of Protected Wild Areas as the most used tool globally. Nonetheless, various authors have highlighted the importance of promoting conservation strategies on private land, outside Protected Wilderness Areas, ideally throughout the national territory. This paper analyzes the use of Conservation Property Right in real estate projects that aim at the conservation of nature and to understand how this situation could open up new challenges and opportunities for conservation. The results show that the Conservation Property Right does not ensure effective measures for nature conservation. The short duration of the contract, as well as conflicts of interest, the lack of management plans and the legal compliance, are situations that alert about the efficiency of this tool, due to the flexibility of this instrument.

KEYWORDS: biodiversity conservation, Conservation Property Right, property development.

INTRODUCCIÓN

La preocupación por la considerable pérdida de diversidad biológica como consecuencia de la actividad humana hizo que la conservación de la biodiversidad se instale en el discurso político internacional durante la Conferencia de Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y Desarrollo, celebrada en 1992, en el marco del Convenio sobre la Diversidad Biológica. El prólogo de este convenio afirma que la conservación de la biodiversidad es interés común de toda la humanidad, reafirmando que los Estados, así como tienen derechos soberanos sobre sus recursos biológicos, también son responsables de la conservación de su diversidad y de la utilización sostenible de ésta. Así es como se compromete a los países a impulsar acciones dirigidas a su conservación, siendo el uso de

Áreas Silvestres Protegidas la herramienta más utilizada a nivel global hasta la actualidad (NAUGHTON-TREVES et al., 2005, p. 2; WATSON et al., 2014, p. 1).

Chile al suscribir y ratificar el Convenio sobre la Diversidad Biológica, comprometió proteger el 10% de la superficie de cada ecosistema representativo del país antes del 2010 (CONAMA, 2003, p. 15). Sin embargo, al año 2022, y con el 20,96% de la superficie terrestre de Chile continental en áreas protegidas públicas, el 9% de los ecosistemas terrestres no poseen ningún grado de protección, mientras que el 63,2% posee menos del 10% de su superficie (PLISCOFF, 2022, p. 7). Para lograr cumplir con el compromiso inicial, la superficie de las Áreas Silvestres Protegidas debiera aumentar cerca de tres millones de hectáreas (BEHNCKE Y ARMESTO, 2004, p. 6), lo que resulta imposible si no se incorporan los terrenos privados en los esfuerzos de conservación, para aumentar la representatividad de los ecosistemas dentro de las Áreas Silvestres Protegidas.

Además de los problemas de representatividad, se ha demostrado que las Áreas Silvestres Protegidas no son suficientes por sí solas para detener la pérdida de biodiversidad. Este fenómeno avanza de manera acelerada, con una tasa de extinción 1.000 veces mayor a la observada antes de la aparición de los seres humanos (DE VOS et al., 2014, p. 9). Esto se debe a que los ecosistemas protegidos, al ser sistemas abiertos, se encuentran expuestos a los impactos externos asociados a los usos del territorio (ARMESTO et al., 2002, p. 46; RIVARD et al., 2000, p. 1104; PARKS y HARCOURT, 2016, p. 801). De esta manera, la efectividad de las Áreas Silvestres Protegidas se relaciona principalmente con el tamaño y forma del área, así como con su grado de aislamiento o conectividad con otras áreas silvestres, además de los tipos de actividades que se desarrollan en sus inmediaciones (SEPÚLVEDA et al., 1997, p. 49). En este contexto, resulta necesario desarrollar estrategias de conservación fuera de las Áreas Silvestres Protegidas, entendiendo que para la mantención de la diversidad biológica a largo plazo se requiere de medidas de conservación que incorporen idealmente a todo el territorio nacional, tanto en

ambientes prístinos como en aquellos que presentan diferentes grados de alteración.

La importancia de las áreas rurales en la conservación de la biodiversidad tiene distintas consideraciones. En primer lugar, está relacionada con que los criterios de establecimiento de las Áreas Silvestres Protegidas no necesariamente se enfocan en aquellas áreas que concentran la mayor diversidad biológica (ARMESTO et al., 1992, p. 23; ARRIAGADA et al., 2016, p. 13), y que muchas de estas áreas no poseen el tamaño suficiente como para mantener poblaciones viables a través del tiempo, debido al efecto de carga, la disminución de la variabilidad genética y a los requerimientos de hábitats o rangos de hogar de las distintas poblaciones. Proteger remanentes de hábitats silvestres en terrenos privados en áreas rurales podría generar un gran impacto en la conservación de la biodiversidad, al ayudar al contacto e intercambio genético entre las poblaciones, y con esto reducir la endogamia y los riesgos de extinción, al mantener la continuidad del hábitat y permitir el desplazamiento de las diferentes especies dentro del territorio (ARMESTO et al., 2002, p. 46).

En ese contexto, el cambio de uso de suelo es una de las principales amenazas para la biodiversidad fuera de las Áreas Silvestres Protegidas, afectando al paisaje a través de la fragmentación y pérdida de hábitat (AGUAYO et al., 2009, p. 362; FAHRIG, 2003, p. 509). En Chile, además del sector silvoagropecuario, la urbanización y desarrollo inmobiliario son uno de los principales forzantes de cambio de uso de suelo, siendo especialmente vulnerables los espacios periurbanos y las zonas naturales, dada la propagación de proyectos que apuntan a la convivencia y cercanía con la naturaleza (PINTOS y NARODOWSKI, 2012, p. 31; ROJAS et al., 2013, p. 526).

En los últimos años, los procesos de urbanización se han caracterizado por la creciente especulación inmobiliaria y la posterior mercantilización del paisaje, que conlleva a la colonización de áreas de alto valor ecológico con su consecuente fragmentación y degradación (HIDALGO et al., 2016, p. 255). A raíz de la pandemia por COVID-19, este proceso incrementó por el creciente interés por abandonar las grandes ciudades,

impulsando un fenómeno migratorio de gran escala a nivel mundial denominado por TRIMANO et al. como “coronaéxodo” (2022, p. 205), donde la naturaleza prístina ha sido el principal destino promocionado por diversas empresas inmobiliarias (TRIMANO y MATTIOLI, 2023, p. 3). En este contexto, en Chile diversos proyectos inmobiliarios han promocionado el vivir en la naturaleza, utilizando diferentes herramientas destinadas a la conservación, principalmente del paisaje, tales como reglamentos de copropiedad y servidumbres, incluyendo el uso del Derecho Real de Conservación.

El Derecho Real de Conservación es incorporado al derecho nacional el año 2016 por intermedio de la Ley N.º 20.930, en respuesta a la urgencia por implementar herramientas que promuevan la conservación en áreas privadas, sin que esto signifique la pérdida de los derechos de propiedad de los bienes raíces. Este derecho permite que los propietarios de un predio cedan a favor de una persona natural o jurídica la facultad de conservar ciertos objetos de protección. El Derecho Real de Conservación busca conservar el patrimonio ambiental de un predio, o de ciertos atributos o funciones de este, a partir de facultades establecidas tanto en la ley como en el contrato constitutivo. Por otra parte, busca facilitar la conservación a largo plazo, a través del establecimiento de ciertas obligaciones necesarias para la conservación (ASÍ CONSERVA CHILE Y FUNDACIÓN TIERRA AUSTRAL, 2020, p. 144).

Pese a que se ha demostrado que la subdivisión del territorio con su consecuente alteración y fragmentación del hábitat es responsable de la pérdida de biodiversidad (RICHARD et al., 1976, p. 6), los proyectos inmobiliarios analizados en este trabajo utilizan el Derecho Real de Conservación. Esta herramienta jurídica es incorporada como mecanismo de promoción de lo que se denominan loteos o parcelas de conservación, donde las empresas desarrollan mega loteos con una serie de limitaciones y regulaciones a la ocupación del territorio. Si bien resulta contradictorio, es importante analizar cómo esta situación podría abrir nuevos desafíos y oportunidades para la conservación privada fuera de las Áreas Silvestres Protegidas.

En este estudio, el objetivo general es analizar el uso del Derecho Real de Conservación en proyectos de parcelación inmobiliaria en Chile. Para esto, se revisaron proyectos inmobiliarios que utilizan esta figura en los denominados loteos de conservación, y se analizaron, a partir de una muestra acotada de contratos constitutivos, sus modos de implementación en el ámbito inmobiliario, examinando la efectividad del Derecho Real de Conservación tras las modificaciones sufridas durante sus ocho años de tramitación.

1. LAS MODIFICACIONES AL PROYECTO DE LEY DEL DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN EN SU TRAMITACIÓN

El proyecto de ley que crea el Derecho Real de Conservación fue desarrollado por la organización no gubernamental The Nature Conservancy (TNC), e ingresado al Congreso Nacional el año 2008 (CARVAJAL, 2010, p. 192), siendo promulgado como ley recién en junio del año 2016, por medio de la Ley N.º 20.930. El derecho de conservación es un derecho real que se constituye en forma libre y voluntaria por el propietario del predio en beneficio de una persona natural o jurídica determinada, dándole la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de este.

Este derecho es inmueble y distinto del dominio del bien raíz gravado. Es, además, transferible, transmisible, inembargable, indivisible e inseparable del inmueble o de la parte que se grava. Se puede constituir sobre cualquier bien inmueble y es de duración indefinida, salvo que las partes acuerden lo contrario, según dispone su artículo 2º y 3º.

En sus inicios, el proyecto de ley consideraba como posibles titulares del Derecho Real de Conservación, de manera exclusiva, a personas jurídicas indicadas en el artículo 5º del Proyecto de Ley:

1. El Ministerio de Bienes Nacionales,
2. La Comisión Nacional del Medio Ambiente,
3. La Corporación Nacional Forestal,

4. Las Municipalidades, o
5. Las Corporaciones y Fundaciones constituidas, que tengan como objeto o fin exclusivo la conservación, preservación, promoción o protección del ambiente, la naturaleza, la biodiversidad o las áreas silvestres protegidas, entre otros.

De esta manera se aseguraba que las organizaciones garantes de conservación fueran únicamente instituciones públicas o privadas relacionadas con la conservación ambiental, preocupadas celosamente de que se respeten los compromisos de conservación aceptados por las partes. Sin embargo, durante el trámite legislativo, este artículo fue modificado, dejando como posible titular de Derecho Real de Conservación a toda persona natural o jurídica, pública o privada, dando paso a que cualquier entidad, no necesariamente relacionada con la conservación, fuera titular de este derecho. También, dentro de las modificaciones realizadas al proyecto de ley, se eliminó el artículo 14 que prohibía la autocontratación, el cual fue concebido en sus inicios para precaver la existencia de intereses patrimoniales directos, lo que permitiría resguardar los intereses en la conservación, por sobre cualquier otro interés.

Igualmente, pese a que el Derecho de Real de Conservación se define dentro de la ley como un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de este, no se define qué se entiende por conservación del patrimonio ambiental, o a qué se hace referencia cuando se habla de sus atributos o funciones. En el proyecto de ley se establece en el artículo 4° que, para todos los efectos, se entiende por conservación ambiental o del ambiente la elaboración y aplicación de todas las medidas que tengan alguno de los siguientes objetos o finalidades:

1. Promover o asegurar la biodiversidad;
2. Preservar o conservar la naturaleza, el patrimonio ambiental, uno o más ecosistemas o hábitats, o determinadas especies animales o vegetales;

3. Proteger el ambiente, evitar su contaminación o deterioro, o repararlo en su caso;
4. Procurar el uso y aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales;
5. Crear, fomentar, tutelar o mantener áreas silvestres protegidas, conforme a lo previsto respecto de estas en la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente;
6. Proveer determinados servicios ambientales o ecosistémicos efectivos; o
7. Resguardar, mantener, restaurar o proteger zonas, lugares o inmuebles que sean de considerable valor o interés ambiental, histórico, cultural, científico o arqueológico, que hayan sido declarados así por las autoridades públicas competentes, solo en cuanto sea conciliable con las respectivas regulaciones especiales a las que estén sujetos, las que prevalecerán en caso de discrepancia.

Este apartado fue eliminado de la ley, sin que exista una orientación respecto a los objetos o finalidades emanadas de este concepto, más que las definiciones comprendidas en el artículo 2° de la Ley N.º 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que señala como conservación del patrimonio ambiental: “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”.

Otras de las modificaciones generadas al proyecto de ley, tiene relación con la duración del contrato, el que actualmente es de duración indefinida, salvo que las partes acuerden lo contrario. Originalmente, el proyecto de ley, en su artículo 8, consideraba una duración mínima de 20 años, con la posibilidad de renovación o prórroga, pudiendo ser indefinido, de especificarse. Esto con la finalidad de satisfacer adecuadamente los objetivos de conservación ambiental. Esta modificación al proyecto de ley ha permitido que se celebren contratos de Derecho Real

de Conservación cuya duración es inferior a 20 años, dejando a juicio o voluntad de las partes, la conservación en años posteriores, no garantizando el cuidado de los atributos establecidos inicialmente.

De esta manera, durante su tramitación, se flexibilizan los plazos de duración, se amplía la facultad de ser Garantes de Conservación a personas naturales o jurídicas no relacionadas con este ámbito, y se extienden los objetos o finalidades que busca este derecho real al utilizar la definición comprendida en el artículo 2º de la Ley N.º 19.300.

2. IDENTIFICACIÓN Y MÉTODO DE ANÁLISIS DE LOS CASOS DE ESTUDIO

2.1 Revisión de casos de estudio

La revisión de casos se realizó durante el año 2021, mediante una búsqueda activa de empresas inmobiliarias que utilizan el Derecho Real de Conservación en la parcelación y venta de terrenos en Chile. En la búsqueda, se utilizaron como criterio distintas combinaciones de las palabras parcela, loteo, parcelación, y derecho real de conservación, en las plataformas de Google, Facebook e Instagram.

Como criterio de selección, se definió que la página web del proyecto indicara explícitamente contar con un Derecho Real de Conservación. Una vez identificadas, estas empresas fueron contactadas para solicitar mayor información respecto a estas figuras establecidas en sus predios, manteniendo contacto vía correo electrónico o entrevista telemática con aquellas inmobiliarias que accedieron. Durante las entrevistas, se hizo hincapié en indagar sobre los alcances del contrato, Organizaciones Garantes de Conservación beneficiarias, plazos establecidos y posibilidad de acceder al contrato de Derecho Real de Conservación.

La información recopilada se relaciona con el total de proyectos encontrados, total de hectáreas asociadas, tamaño de los loteos, total de hectáreas destinadas a la conservación estricta, disponibilidad para compartir el contrato, características del sitio, ubicación y condición de este. La condición se definió en función de las fotografías disponibles y

los *tours* 360° aportados por las mismas inmobiliarias en sus páginas web, donde se observó la presencia de factores de alteración del paisaje existentes previo a los loteos.

2.2 Análisis de los contratos constitutivos

A cada empresa contactada se le solicitó acceso a su contrato de Derecho Real de Conservación. Para aquellas que accedieron, se analizó su pertinencia como medida que promueve la conservación de los territorios gravados, realizándose un análisis comparativo con los Estándares para la conservación privada en Chile (Así CONSERVA CHILE Y FUNDACIÓN TIERRA AUSTRAL, 2020), que entrega recomendaciones para el uso del Derecho Real de Conservación en proyectos de conservación privada a nivel nacional.

El año 2020, Así Conserva Chile en conjunto con la Fundación Tierra Austral, publicaron los primeros estándares para la conservación privada, mandatado por el Ministerio del Medio Ambiente y financiado por CORFO. En estos estándares se definen principios, criterios e indicadores para el adecuado desempeño de las Áreas Protegidas Privadas (APP), Organizaciones garantes de conservación (OGC) y el Derecho Real de Conservación (DRC), con el fin de avanzar hacia una gestión más efectiva de las diferentes entidades de conservación bajo gobernanza privada en Chile. De esta manera, a partir de este documento se define a nivel nacional un punto de comparación que brinda orientación a las Áreas Protegidas Privadas, que además busca otorgar credibilidad y dar sustento para futuras certificaciones. Los estándares para la conservación privada en Chile definen, en su capítulo N°.3, estándares para el uso del Derecho Real de Conservación en un área protegida privada. Si bien, los proyectos de parcelación no corresponden a Áreas Protegidas Privadas, ya que su fin último es inmobiliario, al optar por el uso de esta herramienta se presume la existencia de un interés genuino por la conservación de la naturaleza, y se espera que sus contratos cumplan con lo mínimo exigible para ser considerado una medida efectiva para la protección de la biodiversidad.

Es así como los estándares para la conservación privada en Chile establecen cinco principios, cada uno subdividido en criterios e indicadores, los cuales se detallan a continuación.

Tabla 1. Estándares de conservación en el DRC

Principio	Criterio	Indicador
Nº.1 Titularidad apropiada	Naturaleza del titular	<ol style="list-style-type: none"> Objeto social Misión de conservación Cumplimiento de estándares Conflictos de interés propietario y titular Cotitularidad
Nº.2 Largo plazo	Duración	<ol style="list-style-type: none"> Perpetuidad Modificaciones
	Transferencia y sucesión	<ol style="list-style-type: none"> Transferencia Sucesión
Nº.3 Transparencia y conformidad con la ley	Constitución del Derecho Real de Conservación	<ol style="list-style-type: none"> Modo de constitución Responsabilidad de los gastos Hipotecas, gravámenes o prohibiciones Frutos naturales o civiles
	Conformidad con la ley	<ol style="list-style-type: none"> Conformidad con Ley N.º 20.930 Conformidad con cuerpos normativos de competencia ambiental
Nº.4 Conservación del patrimonio ambiental	Identificación de los valores de conservación	<ol style="list-style-type: none"> Valores de conservación Reporte del estado de la propiedad Superficie bajo Derecho Real de Conservación
	Efectos del derecho real de conservación	<ol style="list-style-type: none"> Prohibiciones, restricciones u obligaciones Coherencia con los valores de conservación Prohibiciones, restricciones u obligaciones por tipo de uso de suelo Zonificación

Principio	Criterio	Indicador
Nº.5 Custodia del DRC	Seguimiento	1. Metodología de monitoreo 2. Frecuencia de monitoreo 3. Documentación del monitoreo 4. Derechos de acceso
	Incumplimientos y acciones correctivas	1. Procedimiento en caso de incumplimiento 2. Acciones correctivas
	Resolución de conflictos	1 Secuencia de resolución de conflictos 2 Mediación por un experto en conservación 3 Mediación por centro de arbitraje 4 Última instancia de resolución de conflictos

Fuente: CONSERVA CHILE Y FUNDACIÓN TIERRA AUSTRAL (2020).

Además de estos principios, los estándares establecen como mínimo en los diseños de los proyectos que:

- i. no deben intervenir zonas prístinas o grandes áreas de vegetación endémica o amenazada;
- ii. deben integrar elementos del paisaje en la distribución de las parcelas y la instalación de servicios, y;
- iii. deben dedicar un porcentaje importante del área del proyecto a la conservación estricta o para usos recreativos de bajo impacto.

Igualmente, un acuerdo de Derecho Real de Conservación debiera prohibir ciertas actividades que causen daños al ecosistema, tales como la tala de especies nativas, ingreso de especies invasoras o vehículos fuera de caminos (FUNDACIÓN TIERRA AUSTRAL, 2020).

3. REVISIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS QUE UTILIZAN DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN

Durante el año 2021 se lograron identificar 18 proyectos inmobiliarios que utilizan el DRC como estrategia de conservación, abarcando una superficie aproximada de 6.137 hectáreas a nivel nacional. De estos, no se lograron identificar proyectos que mantengan disponible el contrato de Derecho Real de Conservación en su página web. En total solo fue

posible acceder a cinco contratos constitutivos. La obtención de los contratos resultó ser una limitante para el estudio, por la poca disposición de estas empresas a compartir los métodos de conservación utilizados.

Dada la naturaleza privada de estos documentos se optó por no compartir su información, más allá de los insumos que estos proporcionan para la discusión.

3.1. Características y diseño de los proyectos analizados

A continuación, se presenta la ubicación y las características de los proyectos inmobiliarios identificados.

Tabla 2. Año aproximado y ubicación de los proyectos inmobiliarios analizados

Nombre del proyecto	Región	Año aproximado	Punto de referencia	
			Latitud	Longitud
Chaguay	RM	2019	-33.290304	-70.562475
Maitencillo	V	2021	-32.691202	-71.336259
Altos de Panqui	IX	2021	-39.266496	-71.511979
Parque Paso Nevado	IX	2021	-38.509306	-71.599944
Parque Huillín	X	2021	-41.385290	-73.136893
Parque Bosques Inundados	X	2018	-41.385290	-73.136893
Parque Valle Los Ulmos	X	2018	-41.269168	-72.564842
Parque el Mañío	X	2021	-42.796811	-73.864151
Parque Río Palena	XI	2021	-44.838766	-72.652595
Mar de Melinka	XI	2020	-43.983694	-73.730981
Ríos de Coyhaique	XI	2019	-45.804700	-72.647580
Fiordos de Puyuhuapi. Las Cascadas	XI	2021	-44.746256	-72.736125
Fiordos San Rafael	XI	2020	-45.305135	-73.386308
Reserva Escondida	XI	2021	-43.997936	-72.658856
Brisas de Lago Verde	XI	2020	-44.262420	-71.942288
Fiordos de Puyuhuapi Cisnes	XI	2021	-44.702895	-72.690888
Mirador de Pumas	XI	2020	-45.857642	-72.793508
Fiordos de Puyuhuapi II	XI	2020	-44.385089	-72.562566

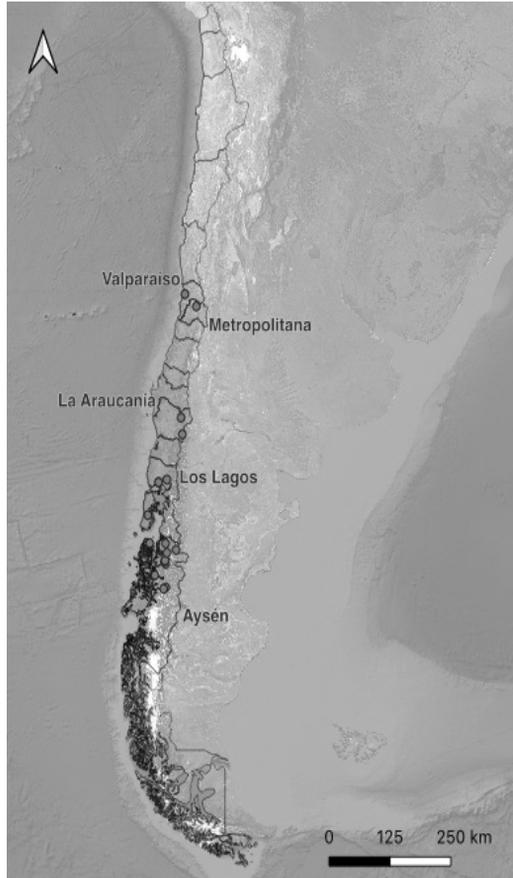
Fuente: elaboración propia a partir de la información disponible en línea.

Tabla 3. Características de diseño de los proyectos inmobiliarios analizados

Nombre del proyecto	Superficie (ha)	Área destinada a Conservación (ha)	Tamaño parcelas (ha)	N.º total de parcelas	Formación vegetal	Condición del sitio
Chaguay	400	343	-	142	Bosque esclerófilo	Área de preservación Ecológica
Maitencillo	32	50% lotes	1	32	Bosque esclerófilo	Alteración baja o nula
Altos de Panqui	31	15	0,5	54	Bosque de araucaria- <i>nothofagus</i>	Alteración baja o nula
Parque Paso Nevado	45	21,5 ha + 10% lotes	0,5	47	Bosque de araucaria- <i>nothofagus</i>	Alteración baja o nula
Parque Huillin	45,5	17	0,5	57	Bosque templado	Alteración baja o nula
Parque Bosques Inundados	43,5	21	0,5	45	Bosque templado	Alteración media o baja
Parque Valle Los Ulmos	650	600	-	46	Bosque templado	Alteración baja o nula
Parque el Mañío	139	74	0,85	55	Bosque templado	Alteración media o baja
Parque Río Palena	712	50% lotes	3 - 32	21 (etapa 1)	Bosque templado	Sin alteración aparente
Mar de Melinka	290	-	3,6 - 5,4	80	Bosque templado	Sin alteración aparente
Ríos de Coyhaique	815	-	5 - 20	90	Bosque templado	Sin alteración aparente
Fiordos de Puyuhuapi. Las Cascadas	291,28	2	3 - 7	52	Bosque templado	Sin alteración aparente
Fiordos San Rafael	1000	2	5	147	Bosque templado	Sin alteración aparente
Reserva Escondida	300	286	2	61	Bosque templado	Sin alteración aparente
Brisas de Lago Verde	138,81	-	< 7	29	Bosque templado	Sin alteración aparente
Fiordos de Puyuhuapi Cisnes	339	2	3 - 8	64	Bosque templado	Sin alteración aparente
Mirador de Pumas	500	-	10 - 14	50	Bosque templado	Sin alteración aparente
Fiordos de Puyuhuapi II	365	-	5 - 20	73	Bosque templado	Sin alteración aparente

Fuente: elaboración propia a partir de la información disponible en línea.

Figura 1. Ubicación de los proyectos inmobiliarios analizados a nivel nacional



Fuente: elaboración propia.

A partir de las características de los proyectos inmobiliarios analizados, se puede analizar si el diseño de estos es compatible o no con la conservación de la biodiversidad. Esto por ejemplo se aprecia en el tamaño de los loteos, los que alcanzan superficies de hasta 32 ha en algunos proyectos (Parque Río Palena), siendo este el caso más favorable para compatibilizar este tipo de actividad con la conservación de la biodiversidad, al mantener predios o parches continuos de gran tamaño. Sin embargo, también se observa que el 33% de los proyectos presentan loteos inferiores a 1 ha, siendo este un diseño que en ningún caso se

compatibiliza con la preservación del territorio, tanto por el alto nivel de fragmentación del paisaje como por la densidad de población que es propiciada por la existencia de estos proyectos en terrenos previamente inhabitados.

La mayoría de los proyectos analizados se ubican en la zona sur de Chile, específicamente en la Región de Aysén. Asociados al bosque templado húmedo, se observan proyectos que abarcan hasta 1.000 ha, que se emplazan en zonas prácticamente vírgenes, muchas veces sin acceso por vía terrestre, donde además no se establecen zonas destinadas para la conservación estricta, como el proyecto Fjordos de San Rafael, donde las 1.000 hectáreas resultan susceptibles de eventuales subdivisiones para uso residencial, dando inicio a un proceso gradual de urbanización en un área antes virgen. Esto no conversa con los estándares para la conservación privada, donde se establece, como mínimo para aportar a la conservación de la biodiversidad, la no intervención de zonas prístinas o de grandes áreas de vegetación endémica o amenazada. Además, se debe dedicar un porcentaje importante del área del proyecto a la conservación estricta o para usos recreativos de bajo impacto, observándose que solo el 50% de los proyectos destina una porción importante del área del proyecto a la conservación.

La mayoría de los proyectos se emplazan en zonas prístinas, con bajo o nulo nivel de alteración o de alto valor ecológico, sin que se observen proyectos de este tipo destinados a la restauración de paisajes degradados. Incluso se observa un proyecto (Chaguay) que se ubica en la precordillera de la comuna de la Región Metropolitana, en terrenos definidos por el Plan Regulador Metropolitano como Área de Preservación Ecológica o de Valor Natural, que originalmente debían permanecer inalteradas, y únicamente destinadas al desarrollo de actividades turísticas y recreativas de bajo impacto.

Finalmente, llama la atención el proyecto Parque Valle Los Ulmos al ser el único que considera el ingreso de personas no propietarias a las áreas de conservación, permitiendo el acceso tanto a visitantes como el desarrollo de investigaciones. Esto resulta de gran relevancia dado que,

de otra manera, estos proyectos poseen limitaciones similares a las históricamente observadas en las Áreas Silvestres Protegidas, en lo que respecta a los impactos sociales a través del desplazamiento y exclusión de las comunidades locales de sus entornos naturales (MARÍN-HERRERA, 2018, p. 265). Esta problemática ha impulsado cambios en el diseño y gestión de las Áreas Silvestres Protegidas en los últimos años para asegurar la conservación a largo plazo al reducir los roces sociales asociados a estas prácticas (CONAF, 2020, p. 7). Lamentablemente los demás proyectos inmobiliarios no contemplan esta apertura, asemejándose a los proyectos turísticos que dependen de la exclusión y segregación territorial para que el consumo del paisaje ocurra sin fricciones sociales (RUBIO, 2020, p. 213), lo que genera una distribución desigual de los beneficios y los costos sociales de la conservación, sin que exista una articulación con las necesidades y expectativas de desarrollo de las comunidades rurales que previamente habitaban el territorio.

3.2. Contratos constitutivos de Derecho Real de Conservación

A través del contacto con las diferentes empresas, se pudo observar las diferentes maneras que tienen los proyectos para incorporar los Derecho Real de Conservación dentro de las parcelaciones. Por ejemplo, la Inmobiliaria Activo Austral y Biosfera Austral venden sus parcelas ya gravadas con un Derecho Real de Conservación, mientras que la Inmobiliaria Los Hualves y Altos de Panqui entregan el poder a la inmobiliaria en el contrato de compraventa para que firme uno o varios Derecho Real de Conservación con la fundación titular del derecho, o incorporan como compromiso la firma de un Derecho Real de Conservación en la promesa de compraventa, respectivamente.

Del análisis de los contratos, se identificó hasta qué punto los proyectos se encuentran alineados con los estándares de conservación propuestos por Así conserva Chile y la Fundación Tierra Austral. Al analizar los contratos de Derecho Real de Conservación, se observa una gran disparidad en el formato de los contratos utilizados. Si bien todos hacen referencia a lo establecido en la Ley N.º 20.930, solo dos de los proyectos

cumplen cabalmente con los estándares para la conservación privada, coincidiendo con aquellos que utilizan como Garante de Conservación una organización dedicada a la conservación de la biodiversidad.

Tabla 4. Estándares de conservación en los contratos de DRC

Contrato analizado	Principio N°1 Titularidad apropiada	Principio N°2 Largo Plazo	Principio N°3 Transparencia	Principio N°4 Conservación	Principio N°5 Custodia
1	Fundación dedicada a la conservación de la naturaleza.	Indefinido. Prohíbe la subdivisión.	Se constituye a título oneroso. Los propietarios son responsables de los gastos derivados del contrato.	Se identifican los objetos de conservación. Se acompaña una zonificación del área con prohibiciones, restricciones y obligaciones específicas para cada una de ellas.	Se establece la obligatoriedad de realizar un Plan de Monitoreo. Los propietarios deben entregar reportes de cumplimiento periódicos al titular. Se determinan métodos de resolución de conflictos ante incumplimientos.
2	Conflictos de interés y vicios de cotitularidad. Se faculta al titular a realizar excepciones justificadas al contrato.	5 años, sin referencia explícita a la posibilidad de renovación.	Se constituye a título oneroso. El titular es responsable de los gastos derivados del contrato.	No se identifican los objetos de conservación. No hay una caracterización ecológica de los predios. Prohibiciones, restricciones y obligaciones genéricas.	No se establece la obligación de ejecutar un plan de manejo y seguimiento de las variables ambientales. Se contemplan sanciones por incumplimiento a los propietarios.
3	Conflictos de interés y vicios de cotitularidad. Se faculta al titular a realizar excepciones justificadas al contrato.	5 años, sin referencia explícita a la posibilidad de renovación.	Se constituye a título oneroso. El titular es responsable de los gastos derivados del contrato.	No se identifican los objetos de conservación. No hay una caracterización ecológica de los predios. Prohibiciones, restricciones y obligaciones genéricas.	No se establece la obligación de ejecutar un plan de manejo y seguimiento de las variables ambientales. Se contemplan sanciones por incumplimiento a los propietarios.
4	Conflictos de interés y vicios de cotitularidad. Se faculta al titular a realizar excepciones justificadas al contrato.	5 años, sin referencia explícita a la posibilidad de renovación.	Se constituye a título oneroso. El titular es responsable de los gastos derivados del contrato.	No se identifican los objetos de conservación. No hay una caracterización ecológica de los predios. Prohibiciones, restricciones y obligaciones genéricas.	No se establece la obligación de ejecutar un plan de manejo y seguimiento de las variables ambientales. Se contemplan sanciones por incumplimiento a los propietarios.

Contrato analizado	Principio N°1 Titularidad apropiada	Principio N°2 Largo Plazo	Principio N°3 Transparencia	Principio N°4 Conservación	Principio N°5 Custodia
5	ONG dedicada a la conservación de la biodiversidad. Excepciones acordadas de mutuo acuerdo. Estas no pueden perjudicar los valores de conservación.	Indefinido.	Se constituye a título oneroso. Cronograma de financiamiento compartido.	Se acompaña una zonificación del área y una caracterización ecológica de esta. Se identifican los valores de conservación. Se establecen prohibiciones, restricciones y obligaciones para ambas partes.	Se establece la obligación de ejecutar un plan de monitoreo. Se determinan métodos de resolución de conflictos ante incumplimientos de cualquiera de las dos partes.

Fuente: elaboración propia a partir de la información disponible en línea y en los contratos constitutivos.

3.2.1 Principio N°. 1. Titularidad apropiada

Este principio persigue que el titular del Derecho Real de Conservación sea de una naturaleza acorde a la misión que se le está otorgando. Se puede concluir que la naturaleza de la organización garantes de conservación, y su experiencia para llevar a cabo las tareas encomendadas, es un factor fundamental para lograr una conservación efectiva en el territorio. Lo mismo ocurre con la inexistencia de conflictos de interés entre las partes o vicios de cotitularidad. Estos conflictos son susceptibles de impactar en el fiel cumplimiento de las obligaciones adquiridas por las partes, y son muy preocupantes cuando se le otorga al titular la facultad de realizar excepciones a las prohibiciones establecidas en el contrato, especialmente si se trata de una organización con fines de lucro, lo que introduce un grado de incertidumbre que no permite proyectar la medida de protección en el tiempo.

En los contratos analizados el 40% de los proyectos posee garantes de conservación que efectivamente son organizaciones reconocidas por su enfoque en la conservación de la biodiversidad. Sin embargo, en una parte importante de los proyectos (60%), quien figura como titular del Derecho Real de Conservación es la misma inmobiliaria responsable del proyecto, cuyo objeto social es el negocio inmobiliario y no la conservación de la naturaleza y su biodiversidad. Se observa en uno de los proyectos la existencia de fundaciones dirigidas a la conservación que

comparten el mismo representante legal con la inmobiliaria propietaria de los terrenos, lo que demuestra que son fundaciones creadas por la misma inmobiliaria para actuar como garantes de conservación de sus Derecho Real de Conservación, generando conflictos de interés y vicios la cotitularidad.

Esta situación resulta especialmente delicada, toda vez que el garante no es una institución especializada en la conservación de la naturaleza, y por lo tanto es muy probable que no cuente con los conocimientos adecuados para desarrollar medidas efectivas para la conservación, que incluso pueden ir en desmedro de esta. Igualmente, los vicios de cotitularidad y conflictos de interés no permiten garantizar la independencia del titular al momento de emprender las tareas necesarias para dar cumplimiento a lo acordado en el contrato de Derecho Real de Conservación.

3.2.2 Principio N.º 2. Largo plazo

Este principio busca garantizar la estabilidad del Derecho Real de Conservación como medida de protección en el tiempo. Como indicadores deseables, se propone que se trate de contratos a perpetuidad y que sus condiciones no puedan ser modificadas en el tiempo, en desmedro del objetivo de conservación. Cuando se constituyen contratos con un plazo acotado y sin opciones de renovación, nada garantiza que una vez caducado, los nuevos propietarios de los lotes estén dispuestos a suscribir un nuevo contrato. Por lo tanto, lo deseable es la constitución de contratos indefinidos, acorde al espíritu de la Ley N.º 20.930.

El 40% de los proyectos analizados contemplan un Derecho Real de Conservación indefinido. Estos contratos expresan que ninguna rectificación o modificación es válida, a menos que sea acordada de mutuo acuerdo entre las partes y sujeto siempre a que tal modificación no constituya o sea equivalente a la terminación de este contrato. Además, establecen que las partes no propondrán ninguna rectificación al Derecho Real de Conservación de conformidad al artículo 830 del Código Civil, que pudieran de alguna manera perjudicar los valores de conservación de la propiedad.

Sin embargo, la gran mayoría de los proyectos (60%) establecen contrato de Derecho Real de Conservación de solo 5 años y no se hace referencia explícita a la posibilidad de renovación. En dichos contratos se faculta al titular para autorizar excepciones “justificadas” al Derecho Real de Conservación, con lo cual se deja a su arbitrio el realizar modificaciones a lo estipulado en materia de subdivisión de lotes y autorización de construcciones en terrenos gravados por el Derecho Real de Conservación, para usar “criterios sustentables o con destino para educación ambiental”, entre otras. Cabe mencionar, que justamente son estos los contratos que cuentan con vicios de cotitularidad, por lo que, al permitir excepciones al contrato, se enciende una alarma respecto al compromiso genuino que tiene la empresa inmobiliaria con la conservación de la biodiversidad a largo plazo.

3.2.3 Principio N.º 3. Transparencia y conformidad con la ley

El objetivo de este principio es que el contrato pueda sostenerse al momento de iniciar las acciones legales aplicables, en caso de incumplimiento. De tal manera, no solo se debe seguir lo dispuesto en la ley que crea este derecho real, sino que también a toda la normativa que regula la protección del patrimonio ambiental, y a aquellas normativas que sean pertinentes. Además, el Derecho Real de Conservación se debe constituir de forma transparente con el fin de mantener la confianza en el instrumento, especialmente, en caso de futuros propietarios.

Uno de los proyectos menciona que la constitución del Derecho Real de Conservación se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley N.º 20.930, a título oneroso y estableciendo un cronograma de financiamiento compartido durante los primeros cinco años. A partir del sexto año, los titulares y propietarios acuerdan definir de mutuo acuerdo una estrategia de financiamiento de las obligaciones. Sin embargo, en la gran mayoría se constituyen a título oneroso, fijando un valor a pagar por parte del titular, además de responsabilizarlo de los gastos derivados del contrato. En estos, no se hace referencia a posibles hipotecas, gravámenes o

prohibiciones que afecten al predio sirviente y se menciona de forma genérica estar sujeto a lo establecido en la Ley N.º 20.930.

3.2.4 Principio N.º 4. Conservación del patrimonio ambiental

Se busca que el contrato de Derecho Real de Conservación identifique claramente los objetos o valores de conservación del predio en cuestión. Para esto, lo deseable es que incluya una caracterización ecológica de la propiedad, indique claramente la superficie sujeta a Derecho Real de Conservación y establezca prohibiciones, restricciones u obligaciones coherentes con los valores de conservación. Si no se identifican correctamente los valores de conservación, el establecimiento de obligaciones y prohibiciones genéricas, fundadas en buenas intenciones, pueden no estar alineadas con las reales necesidades de protección del territorio. Aunque se valora el reconocimiento a la necesidad de conservar, se desconoce qué es lo que se debe conservar y cómo. Estas deficiencias pueden estar influidas por la idoneidad de las organizaciones garantes de conservación y sus reales capacidades técnicas para ejecutar lo comprometido.

El 40% de los Derechos Reales de Conservación identifican los valores de conservación y poseen una zonificación que se acompaña como anexo del contrato, donde señalan la superficie destinada a loteos, aplicando el derecho real a la superficie restante. En estos casos se incluye como anexo del contrato un reporte de caracterización ecológica, que entrega una visión del estado de la propiedad.

Por otro lado, se establecen prohibiciones, restricciones y obligaciones para ambas partes, alineadas con los objetos de conservación. También se dejan establecidas las actividades que sí están permitidas en el predio, las que además de restauración y múltiples acciones tendientes a la conservación, incluyen recreación y turismo, incluso con fines comerciales, siempre que dicho uso no tenga un impacto materialmente adverso en los valores de conservación, y siga los protocolos establecidos de mutuo acuerdo entre el propietario y el garante.

Sin embargo, en el 60% de los proyectos no se observa una identificación de objetos de conservación específicos, ni una caracterización ecológica de los predios. Se establece que el área gravada por el Derecho Real de Conservación es la totalidad del predio subdividido en lotes. No obstante, solo se recurre a prohibiciones, restricciones y obligaciones genéricas del tipo: “Proteger, cuidar y resguardar el ecosistema, la flora, fauna, y cursos de agua superficiales y subterráneas”. Llama la atención que mientras en un artículo se prohíbe el desarrollo inmobiliario, en otro se autoriza al titular para hacer excepciones al respecto, y permitir intervenciones inmobiliarias de un máximo del 5% de cada lote. Lo mismo ocurre con la subdivisión de lotes, acción que se encuentra prohibida por el contrato, pero sujeta a excepciones según lo que establezca el titular del derecho.

3.2.5 Principio N.º 5. Custodia del Derecho Real de Conservación

Este principio busca garantizar la continuidad en el tiempo y la correcta ejecución de las medidas de protección comprometidas en el Derecho Real de Conservación. Se recomienda realizar seguimientos mediante monitoreos regulares, que permitan conocer el estado de los valores de conservación identificados en un comienzo, así como el impacto positivo o negativo de las medidas adoptadas por el titular.

El 40% de los contratos expresan la obligación del titular de verificar el cumplimiento de las prohibiciones, restricciones u obligaciones establecidas en el contrato, a través de informes periódicos de monitoreo, con una frecuencia de al menos una vez al año. Se establece que estos informes deberán incluir una descripción del estado actual de la propiedad y de los valores de conservación, así como también cualquier otro asunto de relevancia para los propósitos establecidos. También el propietario le confiere al titular derecho de acceso e inspección, de manera perpetua e irrevocable respecto de la propiedad, a fin de verificar el debido cumplimiento del Derecho Real de Conservación.

Este contrato contempla una secuencia de métodos de resolución de conflictos ante incumplimientos de cualquiera de las dos partes, basados

en la buena fe. De igual forma, se fijan multas en dinero en caso de que un propietario incumpla las prohibiciones o restricciones. Este deberá indemnizar al titular de todo daño, costo legal, gasto y/o multa derivada de dicho incumplimiento. Asimismo, el propietario incumplidor deberá implementar, a su costa, las acciones que sean conducentes a restaurar, remediar o reparar cualquier deterioro de los valores de conservación.

Por otra parte, el 60% de los proyectos analizados no contemplan ninguna obligación de monitorear. Al no establecer monitoreos, no es posible identificar si las medidas de conservación realmente cumplen con su objetivo. Sí se contemplan sanciones en caso de incumplimiento de las prohibiciones y restricciones, las cuales van desde una amonestación escrita para los incumplimientos leves, hasta multa de 5 a 50 unidades tributarias anuales para incumplimientos graves, con obligación de implementar un plan de recuperación. Estas sanciones solo afectan a los propietarios y no se establece un método para sancionar incumplimientos al contrato de Derecho Real de Conservación por parte del titular.

CONCLUSIONES

A modo de conclusión, el uso del Derecho Real de Conservación en la venta de parcelas por parte de empresas inmobiliarias en la mayoría de los casos no se compatibiliza con la conservación de la biodiversidad tanto por el diseño de los proyectos como por los detalles de sus contratos constitutivos, donde la mayoría no cumple con ninguno de los principios mencionados. Esto último hace dudar del interés genuino de estos proyectos por la conservación de la naturaleza, y permite orientar la reflexión en torno a que, dada la flexibilidad con la que cuenta el Derecho Real de Conservación, no asegura por sí sola la conservación de la naturaleza. Sin embargo, es necesario mencionar que inicialmente, antes de las modificaciones al proyecto de ley, el Derecho Real de Conservación se pensaba como una herramienta mucho más rígida, contando con diversos controles para cautelar la genuina observancia del interés público en materia ambiental en virtud del cual se constituye.

Se considera al Derecho Real de Conservación como un buen instrumento de gestión, pues posee plasticidad suficiente para adaptarse entre los distintos atributos a conservar y los intereses de los propietarios, generando una corresponsabilidad virtuosa. Sin embargo, esta misma plasticidad es la que permite que esta figura no sea suficiente para asegurar un genuino interés por la conservación, pudiendo ser utilizada perfectamente solo como *marketing* en los proyectos inmobiliarios sin que esto signifique ningún compromiso real por parte de las inmobiliarias. De esta manera, si bien el Derecho Real de Conservación puede ser un aporte para la conservación privada, esto solo es posible cuando el diseño del proyecto es realmente compatible con la conservación y se cumple con los criterios mínimos establecidos por los estándares de conservación privada.

Además del contrato constitutivo, el diseño de los proyectos inmobiliarios también da luces sobre el genuino interés de las inmobiliarias por establecer proyectos que aporten a la conservación de la naturaleza. Como se observó anteriormente, proyectos de esta naturaleza y magnitud en zonas prístinas difícilmente aportan a la conservación del territorio, principalmente cuando, como se observó en algunos proyectos, no existen zonas comunes destinadas a la conservación estricta, y los loteos presentan superficies inferiores a 1 hectárea, sin restricciones y prohibiciones dirigidas a la subdivisión.

En este sentido, y observando el modo de implementación de este derecho a partir de los contratos constitutivos, es posible identificar ciertos elementos que dan paso a un uso ineficiente del Derecho Real de Conservación como herramienta de conservación. Así, las modificaciones del contrato constitutivo son susceptibles de aportar enormemente en la mejora de este derecho, sin limitar de sobremanera la libertad de los propietarios, respetando la naturaleza de esta herramienta de conservación que emana de la autonomía de la voluntad de las partes.

Como se observó anteriormente, tanto una corta duración del contrato del Derecho Real de Conservación, como los conflictos de interés y la cotitularidad existente entre las organizaciones garantes de

conservación y las empresas inmobiliarias, además de la falta de planes de manejo y seguimiento de las obligaciones, son situaciones que alertan sobre la eficiencia de esta herramienta para la conservación de la naturaleza. Permitir que cualquier persona natural o jurídica actúe como garante de conservación, da paso a que quienes no tengan un interés por la conservación o no cuentan con los conocimientos necesarios, diseñen planes de conservación basados solo en buenas intenciones, que dañan enormemente y de manera irreversible el paisaje, sobre todo en el escenario actual, donde la ausencia de planificación permite que estos proyectos se instalen generando núcleos urbanos en zonas de alto valor ecológico (INE, 2020, p. 74).

Volver a incorporar aspectos del proyecto de ley original, como las restricciones a quienes pueden o no ser garantes de conservación, así como la duración mínima de 20 años permitiría mejorar el instrumento. Sin embargo, aspectos como la ejecución y supervisión de un plan de manejo nunca se han establecido como obligaciones para las organizaciones garantes de conservación, ni en el proyecto de ley, así tampoco en la ley vigente. Si bien en ambos textos se alude a este tema, en el artículo 6 y 7, respectivamente, no comprende necesariamente un deber del titular, dado que se establece que “deberá acordar al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones”. Por tanto, es posible que no se estipule el deber de hacerse cargo de ejecutar y supervisar un plan de manejo (CABEZA, 2014, p. 131), pese a que esta es fundamental para establecer el cumplimiento de las obligaciones adquiridas, así como para determinar la suficiencia de las acciones definidas para lograr los objetivos de conservación planteados.

Finalmente, si estos proyectos buscan ser caracterizados como proyectos de conservación en el territorio, es necesario que exploren la manera de abordar los impactos sociales que producen en las comunidades locales. Esto refiere principalmente a los impactos derivados de la generación de un aumento acelerado de la población local, alterar los estilos de vida propio de las áreas rurales y desplazar o excluir a las comunidades de sus entornos naturales. Esto, al igual que como sucede en

las Áreas Silvestres Protegidas, así como lo ha hecho el proyecto Parque Valle Los Ulmos, se puede abordar a partir de la apertura de las áreas comunes destinadas a la conservación al resto de la comunidad, permitiendo sus usos recreativos e incluso tradicionales, de manera sustentable.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUAYO, Mauricio, PAUCHARD, Aníbal, AZÓCAR, Gerardo y PARRA, Oscar (2009): “Cambio del uso del suelo en el centro sur de Chile a fines del siglo XX: Entendiendo la dinámica espacial y temporal del paisaje”, en *Revista chilena de historia natural*, vol. 82, N°.3, pp. 361-374. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0716-078X2009000300004>
- ALIANZA PARA LAS MEDIDAS DE CONSERVACIÓN (CMP) (2013): *Estándares Abiertos para la Práctica de Conservación. Alianza para las Medidas de Conservación*. Disponible en: <https://conservationstandards.org/wp-content/uploads/sites/3/2020/10/CMP-Open-Standards-V3-Spanish.pdf>
- ARMESTO, Juan J., SMITH-RAMÍREZ, Cecilia, LEÓN, Pedro y ARROYO, Mary Kalin (1992): “Biodiversidad y conservación del bosque templado en Chile”, en *Ambiente y Desarrollo*, vol. 8, N°.4, pp. 19-24.
- ARMESTO, Juan J., PAPIĆ, Claudia y PLISCOFF, Patricio (2002): “Relevancia de las pequeñas áreas silvestres para la conservación de la biodiversidad en el bosque nativo”, en *Ambiente y Desarrollo*, vol., 18, N°.1, pp. 44-50.
- ARRIAGADA, Rodrigo A., ECHEVERRÍA, Cristian. M. y MOYA, Danisa E. (2016): “Creating protected areas on public lands: is there room for additional conservation?”, en *PLOS ONE*, vol. 11, N°.2, e0148094. Disponible en: <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0148094>
- ASÍ CONSERVA CHILE Y FUNDACIÓN TIERRA AUSTRAL (2020): “Estándar para el uso del Derecho Real de Conservación en una APP”, en ASÍ CONSERVA CHILE Y FUNDACIÓN TIERRA AUSTRAL (eds.), *Estándares para la conservación privada en Chile* (pp. 140-200). (Santiago de Chile: Así Conserva Chile A.G.). Disponible en: www.estandares-paraconservar.cl
- BEHNCKE, Isabel y ARMESTO, Juan J. (2004): “Conservation innovation in South-Central Chile”, en *The Report on Conservation Innovation* (pp. 12-19). (Harvard University).
- CARVAJAL, Ignacio (2010): “El Derecho Real de Conservación”, en *Revista Justicia Ambiental*, N°.2, pp. 177-221.
- COMISIÓN NACIONAL DEL MEDIO AMBIENTE (CONAMA) (2003): *Estrategia Nacional de Biodiversidad*. Disponible en: https://www.conaf.cl/cms/editorweb/GEF-BM/Apendice-7_01-Estrategia_Nacional_Biodiversidad.pdf

- CORPORACIÓN NACIONAL FORESTAL (CONAF) (2020): *Marco de acción para la participación de la comunidad en la gestión del SNASPE*. Documento de Trabajo N°.611. Gerencia de Áreas Silvestres Protegidas Corporación Nacional Forestal. Disponible en: https://www.conaf.cl/wp-content/files_mf/1605703679MARCODEACCIONPARALAPARTICIPACIONCONAF.2020.pdf
- DE VOS, Jurriaan, JOPPA, Lucas, GITTLEMAN, John, STEPHENS, Patrick y PIMM, Stuart (2014): “Estimating the normal background rate of species extinction”, en *Conservation biology*, vol. 29, N°.2, pp. 452-462. Disponible en: <https://doi.org/10.1111/cobi.12380>
- FAHRIG, Lenore (2003): “Effects of habitat fragmentation on biodiversity”. *Annual Review of Ecology, Evolution and Systematics*, vol. 34, pp. 487-515. Disponible en: <https://doi.org/10.1146/annurev.ecolsys.34.011802.132419>
- HIDALGO, Rodrigo, CAMUS, Pablo, PAULSEN, Alex, OLEA, Jorge y ALVARADO, Voltaire (2016): *Extractivismo inmobiliario, expoliación de los bienes comunes y esquilmación del medio natural. El borde costero en la macrozona central de Chile en las postrimerías del neoliberalismo* (pp. 251-270). (Innsbruck: Die Innsbrucker Geographischen Studien werden herausgegeben vom Innsbrucker Studienkreis für Geographie).
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE) (2020): “Parcelas de agrado desde la perspectiva censal y territorial, casos regionales”. Sub-Departamento De Geografía. Disponible en: https://geoarchivos.ine.cl/File/pub/Parcelas%20de%20agrado%20desde%20la%20perspectiva%20censal%20y%20territorial_%20Regiones.pdf
- MARÍN-HERRERA, Maritza (2018): “¿Cómo superar las pobrezaas generadas por la conservación? Desarrollo endógeno en las comunidades mapuche aledañas al Parque Nacional Villarrica, Chile”, en *Revista Latinoamericana*, vol. 51, pp. 257-280. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.32735/s0718-6568/2018-n51-1344>
- NAUGHTON-TREVES, Lisa, HOLLAND, Margaret y BRANDON, Katrina (2005): “The role of protected areas in conserving biodiversity and sustaining local livelihoods”, en *Annual Review of Environment and Resources*, vol. 30, pp. 219-252. Disponible en: <https://doi.org/10.1146/annurev.energy.30.050504.164507>
- PARKS, Sean y HARCOURT, Alexander (2002): “Reserve size, local human density, and mammalian extinctions in US protected areas”, en *Conservation Biology*, vol. 16, N°.3, pp. 800-808. Disponible en: <https://doi.org/10.1046/j.1523-1739.2002.00288.x>
- PINTOS, Patricia y NARADOWSKI, Patricio (2012): “Cambios en la configuración de los territorios metropolitanos y proyectos en pugna en un país de periferia capitalista”, en PINTOS, Patricia y NARADOWSKI, Patricio (eds.). *La privatopía sacrilega Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (pp. 17-33). (La Plata: Universidad Nacional de La Plata).
- PLISCOFF, Patricio (2022): “Actualización de las áreas protegidas de Chile: análisis de

- representatividad y riesgo climático”, en *Centro de estudios públicos* N°.39, pp. 1-45. CID: 20.500.12592/m1ck66. Disponible en: <https://www.cepchile.cl/investigacion/actualizacion-de-las-areas-protégidas-de-chile-analisis-de/>
- RIVARD, Donald, POITEVIN, Jean, PLASSE, Daniel, CARLETON, Michel y CURRIE, David (2000): “Changing species richness and composition in Canadian national parks”, en *Conservation Biology*, vol. 14, N°.4, pp. 1099-1109. Disponible en: <https://doi.org/10.1046/j.1523-1739.2000.98247.x>
- ROJAS, Carolina, PINO, Joan y JAQUE, Edilia (2013): “Strategic Environmental Assessment in Latin America: A methodological proposal for urban planning in the Metropolitan Area of Concepción (Chile)”, en *Land Use Policy*, vol. 30, pp. 519 - 527. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.04.018>
- RUBIO, Ignacio (2020): “Propiedad, infraestructura y conservación como mecanismos de exclusión en el proceso de desarrollo turístico en la costa de Oaxaca, México”, en *Revista de Ciencias Sociales*, vol. 51, N°.2, pp. 213-237. Disponible en: <https://doi.org/10.36517/rcs.2020.2.d06>
- SEPÚLVEDA, Claudia, MOREIRA, Andrés y Villarroel, Pablo (1997): “Conservación biológica fuera de las áreas silvestres protegidas”, en *Ciencia y Ambiente*, vol. 8, N°.2, pp. 48-58.
- TRIMANO, Luciana, DE ABRANTES, Lucía y GREENE, Ricardo (2022): “Gestión de la pandemia a múltiples escalas: tensiones entre centro y periferia”, en *Bitácora Urbano Territorial* vol. 32, N°.2, pp. 199-212. Disponible en: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n2.99215>
- TRIMANO, Luciana y MATTIOLI, Denise (2023): “Vivir en la naturaleza. Movilidad residencial y extractivismo inmobiliario en las sierras de Córdoba (Argentina)”, en *Territorios* N°.48, pp. 1-26. Disponible en: <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12319>
- WATSON, James, DUDLEY, Nigel, SEGAN, Daniel y HOCKINGS, Marc (2014): “The performance and potential of protected areas”, en *Nature* N°.515, pp. 67-73. Disponible en: <https://doi.org/10.1038/nature13947>