



## FUNDACIÓN CENTRO DE LOS BOSQUES NATIVOS FORECOS

Resolución Consulta al Directorio del Land Trust sobre excepción a la Servidumbre de Conservación, Reserva Costera Valdiviana, Actividad: “Donación de Tierras para regularización de Usufructo: Familias Aguayo, Tureo y otros”

Solicitud RCV04  
Valdivia, 15 de Junio de 2016

### **VISTOS:**

1. Correo electrónico enviado el día 18 de Mayo de 2016, por la Sra. Liliana Pezoa en representación de The Nature Conservancy, notificando ingreso de solicitud de consulta al Directorio del Land Trust Forecos, para el desarrollo de la actividad “Donación de Tierras para regularización de Usufructo: Familias Aguayo, Tureo y otros”.
2. El Formulario de Antecedentes adjunto a la Solicitud, que contiene una descripción del proyecto, actividades requeridas y potenciales impactos ambientales.
3. Los documentos Anexos: 1) “Informe Social Familias con usufructo - I. Municipalidad de Corral” y 2) “Repertorio de Contrato de Donación Modal”

### **CONSIDERANDO:**

The Nature Conservancy y la Fundación FORECOS están comprometidos en proteger y restaurar ecosistemas y cobertura vegetal de la Reserva Costera Valdiviana, en crear conciencia sobre su valor ecológico, promover usos sustentables en ella y desarrollar programas de educación ambiental. Con fecha 14 de Mayo de 2014, The Nature Conservancy suscribe una Servidumbre voluntaria, continua, negativa, aparente y perpetua de la Reserva Costera Valdiviana a favor de la Fundación Forecos. Esta última, actuando como Land Trust, es el garante sujeto a la preservación a perpetuidad

del valor de conservación, ecológico y escénico que existe en la Reserva, con el fin de asegurar la conservación, estudio, protección y observación de la biodiversidad, ecosistemas, vegetación, vida silvestre, humedales, lagunas, cursos de agua -incluyendo arroyos, ríos y estuarios- y corredores biológicos.

**SE RESUELVE:**

Dentro del plazo establecido y bajo quorum, el Directorio de la Fundación Forecos resuelve - **Aprobar con condiciones** - la solicitud de enmienda a la Servidumbre de Conservación para el desarrollo de la actividad “Donación de Tierras para regularización de Usufructo: Familias Aguayo, Tureo y otros”. La decisión implica el Land Trust aprueba la enmienda según lo descrito en el Formulario de Antecedentes, pero sujeto a restricciones y modificaciones asociadas al: 1) Contrato de Donación Modal. Adjunto a esta resolución, se incluye documento que detalla las restricciones solicitadas por el Directorio del Land Trust.

---

**Christian Little**  
VicePresidente  
Fundación Forecos



---

**Inao Vásquez F.**  
Coordinador Land Trust  
Fundación Forecos

Distribución:

- Miembros Directorio Land Trust Forecos
- Alfredo Almonacid, Gerente Reserva Costera Valdiviana, TNC
- Liliana Pezoa, Coordinadora de Conservación, TNC
- Maryann Ramírez, Gerente de Conservación, TNC
- Wara Marcelo, Secretaria Ejecutiva, Fundación Forecos

CONFIRMA RECEPCION

---

Alfredo Almonacid  
Gerente Reserva Costera Valdiviana  
The Nature Conservancy

- DOCUMENTO ADJUNTO -

**Condiciones requeridas para la solicitud de enmienda de la Servidumbre, con la finalidad de excluir el Lote 7 de la Servidumbre a favor de la Fundación Forecos.**

**Directorio Land Trust Forecos - Resolución Solicitud RCV04**

Como condición para realizar la enmienda a la Servidumbre voluntaria a favor de la Fundación FORECOS, con el objetivo de excluir el Lote 7 de dicha Servidumbre. El Directorio de la Fundación FORECOS Aprueba con condiciones la Solicitud, en cuanto se cumplan los siguientes términos:

**Modificar el contrato de Donación Modal presentado por TNC al Land Trust en la presente solicitud, y su respectiva Inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces, respecto a:**

**1.1 Se prohíba a perpetuidad la Subdivisión de los predios 6 y 7.**

Justificación: Los beneficiarios de la donación se transformarán en propietarios legítimos, y lo mismo sus herederos, y aunque tienen la prohibición de vender, ceder, etc, podrían establecer un contrato de arrendamiento de 99 años, u algún otro mecanismo o resquicio factible de ser usado. La parcelación creciente del área de Chaihuín en lotes de 0,5 ha e incluso venta de acciones y derechos en sitios pequeños dentro de estas parcelas, muestra una presión creciente de subdivisión que de no existir la prohibición, se generaría un potencial riesgo sobre los lotes 6 y 7 que justificaría desde ya prevenir.

**1.2 Incluir en el contrato la capacidad de carga de las propiedades en cuestión respecto a las actividades que actualmente se realiza.**

Justificación: TNC, en consulta con especialistas debe establecer en el contrato de donación un número máximo de unidades de carga, para las distintas actividades que se realizan actual o potencialmente en el futuro en la propiedad, esto es: a) Uso habitacional; número máximo de viviendas y sus familias, b) Uso turístico; número máximo de cabañas, áreas de camping, y sus usuarios. c) Actividades agropecuarias número máximo de cabezas de ganado, ovinos, vacuno, caprinos, etc. De esta forma se explicitaría lo indicado en el punto 6.9 del Formulario de la solicitud: **"Mantener las actividades actuales y proyectarse en actividades turísticas sustentables"**. Sin las restricciones indicadas anteriormente, quienes potencialmente reciban la donación, o herederos tendrían legítimo derecho realizar actividades que podrían no ser sustentables en el área, por ejemplo construir un hotel de 50 habitaciones y/o un restaurant para 300 personas, y/o o 20-30 cabañas, o 100 sitios de camping con sus respectivos fogones. TNC deberá velar que los límites de capacidad de carga no sean superados y cualquier modificación a los límites debe contar con previa aprobación de TNC, decisión avalada en un informe externo hecho en forma independiente por profesionales competentes.

**1.3 Incluir en el contrato la obligación de cumplir con la legislación y normativa vigente respecto a la protección de los recursos hídricos**

Justificación: Esto incluye la obligación de cumplir, además de la legislación, con las condiciones fijadas por TNC en cuanto a estándares de manejo de la tierra, equivalentes a los de la servidumbre de conservación a favor de FORECOS en los otros predios, como por ejemplo la contaminación de los cuerpos de agua dulce, dañar o intervenir la flora y/o

fauna de las zonas ribereñas, y la contaminación difusa por uso de fertilizantes, u desechos orgánicos domiciliarios o residuos peligrosos. Lo anterior es especialmente relevante puesto la propiedad se encuentra aledaña al río Chaihuín, y una zona de alto impacto desde el punto de vista antrópico. Es de especial interés que los beneficiarios, o en su defecto TNC se comprometan en un mejoramiento de los sistemas de tratamiento de aguas servidas y los desechos de las actividades silvoagropecuarias y turísticas.

#### **1.4 Incluir en el contrato la tenencia responsable de mascotas y prohibición de introducción de otros animales exóticos.**

Justificación: Se debe establecer un número máximo de perros y otras mascotas, obligación de mantenerlos libres de enfermedades infecciosas, bajo el control de sus amos al interior de la propiedad. Esto es especialmente relevante y sensible para la protección de los valores de conservación, respecto al impacto de perros y gatos en la fauna silvestre, así como también un potencial impacto para los visitantes del área. Esta prohibición debe ser acordada con los propietarios, antes de la firma del contrato, estableciendo un programa de trabajo con los propietarios, identificando personas responsables de los animales, así como sanciones en caso de incumplimiento. Además, a excepción de perros, gatos y ganado, en el contrato deberá quedar explicitado la prohibición sobre la introducción y manejo en cautiverio de cualquier otro tipo de animal exótico en los Lotes 6 y 7.

#### **1.5 Mantenimiento de cualquier tipo de ganado dentro del perímetro de la propiedad**

Justificación: Se debe evitar el ingreso de ganado hacia la Reserva u otra zona de uso público fuera de la propiedad, a excepción de expresa autorización de TNC en áreas destinadas para el manejo de ganado.

#### **1.6 Incorporar en el contrato prohibiciones generales de actividades al interior de la propiedad**

Justificación: actividades asociadas al uso del fuego, caza, corta de vegetación nativa, salvo autorización expresa y por escrito de TNC. Se recomienda indicar que tanto turistas o visitas a los predios, sean estos adultos, o menores de edad, cumplan con las restricciones de este contrato. En caso de un incumplimiento asociado a terceras personas, el propietario deberá informar a TNC y si corresponde realizar denuncias respectivas ante autoridad competente.

#### **1.8 Incorporar en el contrato un mecanismo para verificar el cumplimiento de éste**

Justificación: Es necesario que TNC tenga un sistema de monitoreo para dar cuenta de los avances respecto al cumplimiento del contrato y retroalimentación por parte de los beneficiarios. Se sugiere un plan cada tres años, indicando explícitamente las principales variables, e indicadores que se usarán.

#### **1.9 Mecanismo de respuesta ante incumplimiento de cláusulas y prohibiciones**

Justificación: El contrato deberá explicitar cuál será el procedimiento ante el incumplimiento, especificando las sanciones ante las diferentes categorías de incumplimiento (ej, cumple, incumplimiento: leve, medio, grave, muy grave) y las causales de cada una de estas categorías. Lo relativo a los casos de incumplimiento debe tener mayor precisión y debe haber sanciones claras, conocidas por anticipado. No basta decir que TNC, "**podrá ejercer las acciones que le otorga la ley para exigir el cumplimiento forzado del presente Contrato, o la resolución de este....**" Ciertas condiciones y grados de incumplimiento serán motivo para que los propietarios que reciban la donación devuelvan los lotes 6 y 7 a TNC y paguen una multa de un monto en UF a determinar por TNC (ejemplo el valor comercial de los lotes). TNC ejercerá todas las acciones legales para exigir la restitución y pago de la multa indicada. La sanción anterior podría aplicarse

ante un incumplimiento muy grave en una ocasión, o incumplimiento medio a grave en dos ocasiones consecutivas. La elaboración de estos procedimientos podrían basarse en elementos que resulten aplicables del contrato que rige para el lote donado a Forecos en favor de TNC, así como el monitoreo, el incumplimiento y las sanciones de dicha servidumbre.