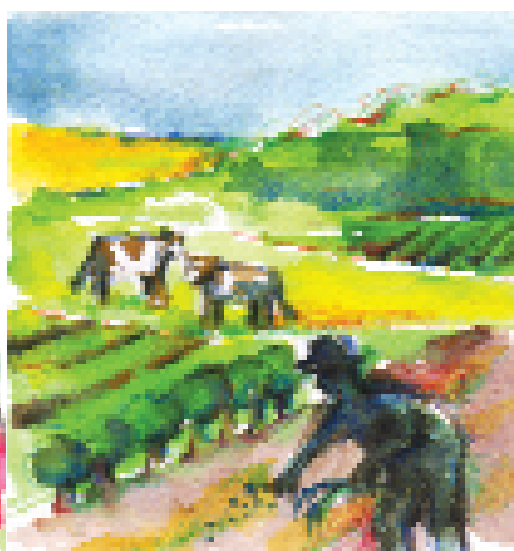
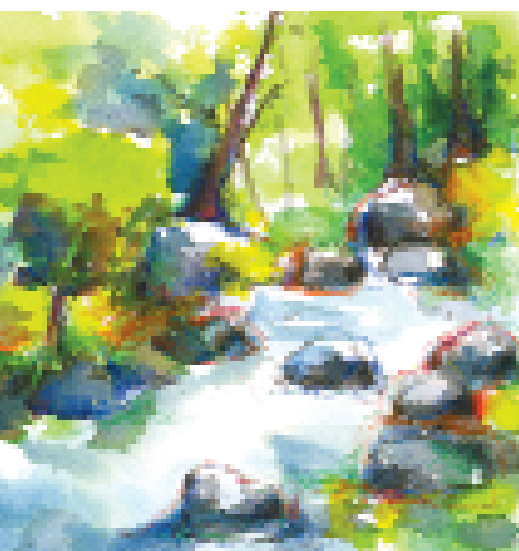


DIEZ PASOS PARA CREAR RESERVAS PRIVADAS,
SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS Y
FIDEICOMISOS DE CONSERVACIÓN

MANUAL

PARA EL PROPIETARIO

CARLOS M. CHACÓN



DIEZ PASOS PARA CREAR RESERVAS PRIVADAS, SERVIDUMBRES ECOLÓGICAS Y FIDEICOMISOS DE CONSERVACIÓN

MANUAL PARA EL PROPIETARIO

CARLOS M. CHACÓN



Esta publicación ha sido posible gracias al generoso aporte de la Oficina de Latinoamérica y el Caribe para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos a través de la donación N° EDG-A-00-01-00023-00. Las opiniones aquí expresadas pertenecen al autor y no representan necesariamente las opiniones de la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos o de The Nature Conservancy.



SAVING THE LAST GREAT PLACES ON EARTH

333.32

C431d

Chacón Marín, Carlos Manuel

Diez pasos para crear reservas privadas, servidumbres ecológicas y fideicomisos de conservación: Manual para el propietario / Carlos Manuel Chacón Marín. – 1 ed. – Ciudad de Panamá, Panamá: The Nature Conservancy, 2004.

40 p. ; il. : 21.5 X 23 cm.

ISBN: 9968-9736-

1. Reservas Privadas - Conservación. 2. Servidumbres Ecológicas. 3. Conservación - Fideicomisos. I. Título.

ÍNDICE

Agradecimientos	i
Presentación	ii
Resumen Ejecutivo	iii
Introducción	1
Paso 1: Conozca su terreno: el análisis de línea base	3
Paso 2: Planifique el uso de su finca	4
Paso 3: Defina su visión de uso y conservación futura	5
Paso 4: Haga el plan de manejo de su finca	6
Paso 5: Decida el plazo	7
Paso 6: ¿Cuál es su situación actual con respecto a la tenencia de la tierra de su finca?	8
Paso 7: Analice las opciones para formalizar su compromiso de conservación	9
Paso 8: Proceda a crear una Reserva Natural Privada, una Servidumbre Ecológica o un Fideicomiso de Conservación	11
■ Pasos para crear una Reserva Natural Privada	12
■ Pasos para crear una servidumbre ecológica	13
■ Pasos para crear un fideicomiso de conservación	17
Paso 9: Verificación y control	19
Paso 10: Disfrute su reserva	20
Anexos	21

A GRADECIMIENTOS

Este documento ha sido terminado en Agosto del 2004 bajo el marco de un convenio entre el Programa de Panamá de The Nature Conservancy (TNC) y el Centro de Derecho Ambiental y de los Recursos Naturales (CEDARENA). El mismo fue elaborado por iniciativa de TNC gracias al financiamiento brindado por la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) al programa de Parques en Peligro (PiP). El estudio ha sido realizado por el autor gracias al importante apoyo e insumo de diversas personas y organizaciones, y la dirección del personal de TNC en Panamá encabezado por George Hanily, Lenin Riquelme, Querube Della Cella, Indra Candanedo, Zeida Batista y Eliza Pinzón. Asimismo, ha sido clave el trabajo de la Red de Reservas Naturales Privadas de Panamá, representado en las personas de su Presidente Alfonso Jaén, su Directora Ejecutiva Jessica Yee y los demás miembros de su Junta Directiva. Igualmente se contó con el apoyo e importante insumo de los representantes de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), especialmente por medio de Marisol Dimas y Laura Fernández del Departamento de Biodiversidad y Patrimonio Natural respectivamente. Algunas otras personas y organizaciones muy importantes para este trabajo han sido Rita Spadafora (USAID), Norita Scott, Loyda Sánchez y William Adsett de la Sociedad Audubon de Panamá, Darío Tovar, Charlotte Elton (CEASPA), Lider Sucre (ANCON), Carmen Guevara y Julio Rodríguez de la Oficina de Enlace del Proyecto Corredor Biológico Mesoamericano, Denise Alvarado, Luis A. Ríos de la Reserva Batipa, Wilberto Martínez y Robin Martínez de la Reserva Willy Mazú, los notarios Raúl Adamés y Gustavo Russo, la abogada Jessica Young y Govea de Quirós del Registro Público. A todos y todas los que colaboraron en este trabajo, muchas gracias por su invaluable aporte y apoyo.

P RÓLOGO

Panamá es uno de los países con mayor diversidad de plantas y animales en el mundo. A través de los años el gobierno, por medio del trabajo de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) y de la sociedad civil, ha logrado que el 32.5% del país esté dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), que incluye 50 áreas protegidas en diferentes categorías de manejo. Algunas de esas áreas tienen tierras en propiedad privada y por ello es relevante trabajar con sus dueños en su uso sostenible y actividades de conservación. Igualmente hay sitios naturales claves fuera del SINAP que están en propiedad privada. Es por lo anterior que trabajar con los dueños de esas fincas privadas es muy importante para el futuro de la biodiversidad y el desarrollo sostenible del país.

Por otro lado, existe un creciente interés de empresarios y dueños de tierras en desarrollar actividades de conservación. En algunos casos dicho interés va ligado con la implementación paralela de actividades agrícolas, industriales, turísticas o ganaderas mientras que, en otros casos, se trata simplemente de personas que desean conservar. Algunos de estos propietarios han venido creando lo que se ha llamado “reservas privadas” que, básicamente, son terrenos sobre los cuales el dueño ha tomado la decisión de conservar algunas o todas las áreas naturales existentes por un periodo de tiempo. El aporte que dichas “Reservas” hacen a los fines de conservación nacionales varía dependiendo de su ubicación, características biofísicas, tamaño y las actividades que se desarrollan en las fincas. Sin embargo, todas ellas contribuyen a mantener y aumentar los servicios ambientales que genera la conservación de sitios naturales, tales como la protección de fuentes de agua y especies de vida silvestre, prevención de la erosión, mantenimiento de plantas para usos medicinales o comerciales, fijación de carbono y otros.

Es por lo anterior que grupos conservacionistas como The Nature Conservancy, la Red de Reservas Naturales Privadas y otros están interesados en apoyar y promover aún más el desarrollo de programas de conservación de tierras privadas. Una forma de hacerlo es mediante la publicación de este Manual para Propietarios, que viene a explicar en forma sencilla diez pasos que se recomiendan para crear Reservas Privadas, Servidumbres Ecológicas y Fideicomisos de Conservación en Panamá.

Todavía queda mucho trabajo por hacer en este campo, y este Manual no es más que un pequeño aporte en este proceso. Esperamos que el mismo sea utilizado por dueños de tierras privadas y venga a ser un insumo relevante de la futura reglamentación e incentivos para conservación privada en el país y así colaborar aún más en el desarrollo sostenible de Panamá y el mejoramiento de la calidad de vida de todos.

R

ESUMEN EJECUTIVO

El proceso de proteger terrenos privados es muy sencillo. No hace falta una receta o “pasos” para hacerlo. Lo único que es indispensable es su decisión de querer conservar todo o parte de su finca y hacerlo. No obstante lo anterior, por tratarse de un esfuerzo que tiene como fin producir beneficios ambientales nacionales, es recomendable tomar en cuenta algunos elementos técnicos para conservar terrenos privados. Este manual busca, precisamente, orientar a los propietarios que tienen ese interés de proteger sus fincas.

Los primeros cuatro pasos de este manual analizan elementos técnicos de su finca. El Paso 1 está dirigido a ayudarle a conocer mejor las características físicas y biológicas de su terreno. Asimismo, el Paso 2 busca ayudarle a comprender para qué es mejor su terreno, entendiendo que usualmente hay varias áreas diferentes en él. Algunas son buenas para producir cultivos, algunas para ganado y otras son buenas para conservar. El Paso 3 le sugiere que usted debe analizar esa información técnica y tomar una decisión sobre lo que desea “ver” en su finca en el futuro, o sea, definir su plan de uso y conservación. Finalmente, este proceso técnico concluye en el Paso 4 con la redacción de un plan de manejo de su finca.

Los siguientes pasos describen aspectos más formales, tales como decidir el plazo por el cual usted desea crear su reserva (Paso 5), verificar su situación de tenencia de la tierra y analizar si usted desea seguir siendo el dueño de su terreno o no (Paso 6). Una vez completados esos pasos, le corresponde analizar las tres opciones propuestas de formalización de su reserva (Paso 7):

- Reserva natural privada
- Servidumbre ecológica
- Fideicomiso de conservación

Cada una de estas opciones se puede crear siguiendo unos pocos pasos y requisitos que se explican en el manual (Paso 8). En el Paso 9 se analiza la necesidad de considerar la forma en la que periódicamente se verificará la existencia de la reserva y el cumplimiento de los objetivos de conservación trazados.

El manual concluye con el paso más importante: el disfrute de su reserva privada y todos los beneficios que ella le trae a usted y el país.

Con el fin de colaborar en el proceso de proteger terrenos privados en Panamá se incluye al final del Manual la información de contacto con la Red de Reservas Naturales Privadas. Este y otros grupos, en coordinación con las autoridades de ANAM, con gusto le ayudarán a proteger su terreno y maximizar así los beneficios que él genera.

INTRODUCCIÓN

Su terreno es muy especial. Tal vez usted creció en él y muchos de los momentos más agradables de su vida los relaciona con esos árboles, pastos, cultivos, ríos, montañas o colinas en los cuales jugó y se sintió muy bien cuando era más joven. Para otros propietarios su terreno ha sido su sustento, su fuente de alimento y agua, el que le ha permitido desarrollar actividades económicas productivas para obtener ingresos adicionales y alcanzar sus metas personales. Para otras personas, su terreno es un sueño... un plan. Es algo que forma parte del futuro. Es la oportunidad para hacer realidad una visión que le producirá satisfacción a usted y su familia.

Ahora... para todos los propietarios hay una pregunta muy importante: **¿qué desea hacer usted con su tierra?** ¿Piensa utilizarla en actividades agrícolas, ganaderas, de turismo o para un desarrollo residencial? Y otra pregunta... **¿ha pensado usted conservar todo o parte de su terreno con el fin de seguir gozando en el futuro de las riquezas naturales que ahora disfruta tanto?** Si lo ha hecho, este manual le explicará cuáles son algunas de las opciones que usted tiene y los pasos que debe seguir para hacerlo.

¿Por qué conservar?

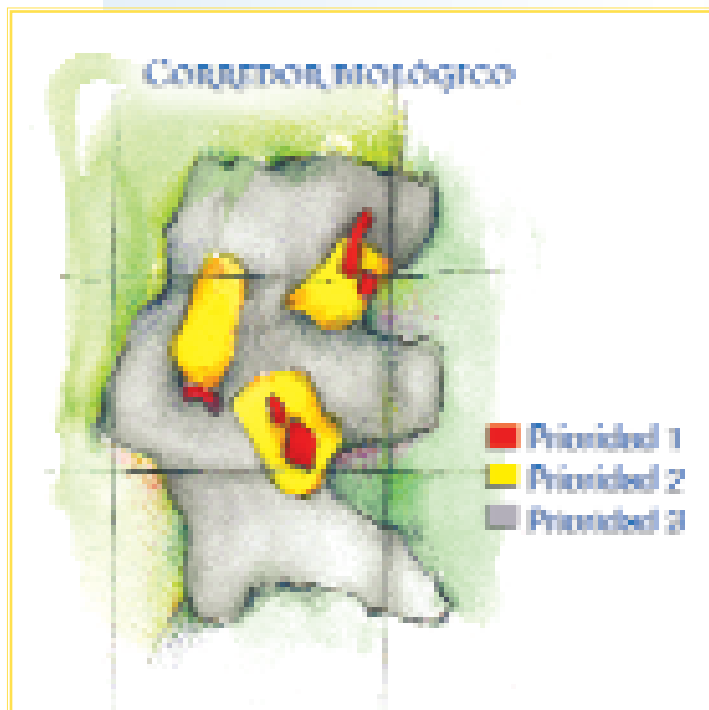
A nivel mundial, Panamá es un país privilegiado. Con su tamaño -de poco más de 75 mil kilómetros cuadrados- es uno de los países con mayor variedad de especies de plantas en el mundo. Igualmente, su riqueza de animales le ubica como uno de los sitios de mayor biodiversidad en el planeta. Sus bosques, ríos, mares y playas no sólo dan vida a esa rica flora y fauna sino que brindan múltiples servicios a todos los residentes del país e, incluso, a nivel internacional. Para mencionar sólo un ejemplo, la contribución más conocida de los bosques y paisajes naturales panameños es el agua que es tan necesaria para el consumo humano, la producción y para el funcionamiento del sistema del canal de Panamá.

Desde el punto de vista nacional, esta riqueza natural que existe en Panamá es posible gracias al esfuerzo de personas a lo largo del país que a través de los años han tomado la decisión de conservar sitios naturales. En las áreas protegidas oficiales, este trabajo se ha hecho principalmente con la importante participación de ANAM, grupos ambientalistas y comunidades. En otras ocasiones, han sido propietarios de tierras privadas y empresarios los que han tomado el liderazgo de proteger las riquezas naturales. Ahora, si miramos hacia el futuro, será sólo una combinación de esfuerzos públicos y privados la que logrará la meta de proteger los sitios naturales claves en el país.

Por otro lado, en el contexto local la conservación de los recursos naturales es muy importante, pues cada finca forma parte de un sistema natural que produce una variedad de servicios que todos usamos cada día. El agua que bebemos, el aire que respiramos, algunos de los alimentos que comemos, las medicinas que nos curan o los cosméticos que usamos, el clima que disfrutamos, ese espacio que buscamos para descansar, y otros, son todos ejemplos de servicios que nos da la naturaleza. Por ello, conservamos para poder seguir aprovechando en el futuro lo que la naturaleza nos brinda cada día y mejorar nuestra calidad de vida. Igualmente, conservamos para mantener ese valor sentimental y espiritual que le damos a esos sitios especiales.

Priorización: ¿Es importante proteger todos los terrenos privados?

Cada terreno es diferente. Su tamaño, localización, uso actual, actividades pasadas, son diferentes. Cada finca forma parte de un sistema en el cual cumple una función. **La importancia de proteger un terreno depende de muchas variables, pero primero lo que hay que tener claro es el fin u objetivo de conservación: ¿Qué es lo que deseamos conservar? ¿Cuál es el fin?** Se desean conservar algunas especies de pájaros, o un mamífero específico, una planta en peligro de extinción? ¿O más bien se desea conservar el agua para consumo humano? ¿O el fin es evitar derrumbes y otro tipo de desastres naturales por lo cual se desea evitar la erosión en una zona específica? ¿Es el objetivo un conjunto de plantas y animales representativos? En resumen, dependiendo del fin un terreno será importante o no de conservar, pues algunos pueden ser muy relevantes para determinado fin mientras que para otros fines no tienen tanta importancia. Igualmente el fin determina las acciones tendientes a proteger el terreno y su uso sostenible.



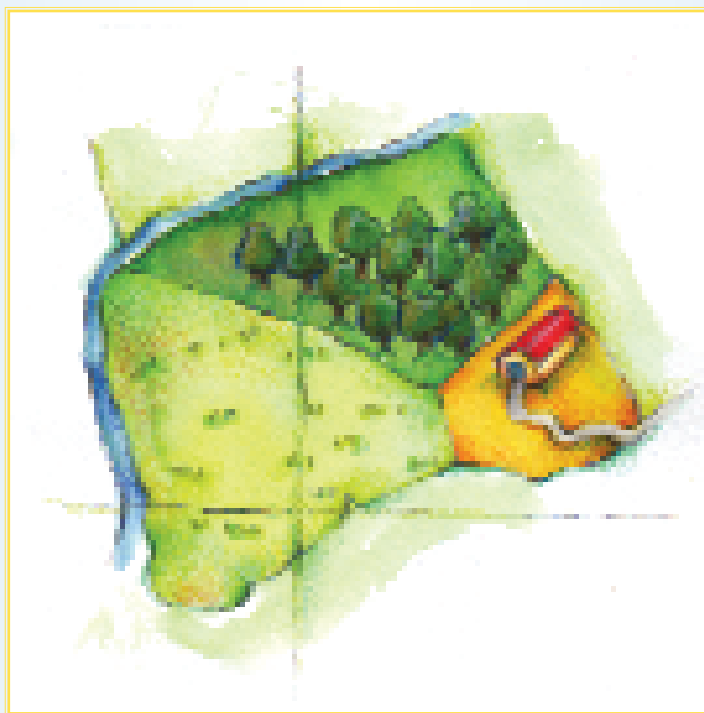
Dentro de ese marco, hay que comprender entonces que los gobiernos, grupos ambientalistas y comunidades deben definir prioridades. No les es posible trabajar en todos los sitios a la vez, pues siempre los recursos son limitados. Por ello, se toman decisiones conjuntas para seleccionar y trabajar primero en los sitios que se consideran son los más relevantes para el fin acordado y luego trabajar en los demás terrenos. Por supuesto, también consideran criterios de oportunidad, como podría ser el interés y la facilidad o dificultad de desarrollar acciones de conservación en algunos sitios.

Considerando todo lo anterior, a continuación se explican los pasos a seguir para proteger un terreno privado. No se trata de una lista taxativa de pasos a cumplir uno por uno. Se trata de un conjunto de recomendaciones para proteger fincas privadas en una forma que aumenten su contribución a los fines de conservación nacionales y para lograr su uso sostenible. Recuerde que cada finca y cada propietario es diferente; por ello, cada paso debe ser pensado de acuerdo a las características de su propia finca, al objetivo de conservación y a lo que usted desea hacer.

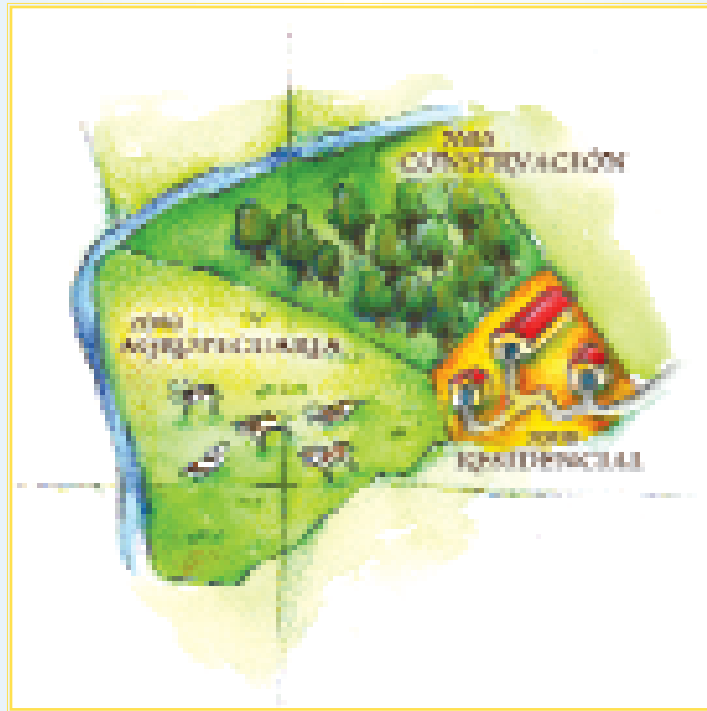
PASO 1: CONOZCA SU TERRENO:

EL ANÁLISIS DE LÍNEA DE BASE

Cuando usted va a tomar una decisión sobre su terreno, primero debe conocerlo bien. ¿Conoce usted bien su finca? ¿Sabe cuánta tierra realmente tiene o qué tipos de uso hay actualmente? ¿Sabe usted el tipo de bosques y las riquezas hidrológicas que hay en su finca? ¿Cuáles áreas y de qué tamaño son, las que actualmente está usando o conservando? Usualmente, los propietarios manejan en sus cabezas este tipo de información en manera muy informal. Sin embargo, para tomar decisiones de uso y conservación futura de su finca bien fundamentadas, **el primer paso es tener información técnica que le aclare a usted qué hay en su finca.** Es como tomarle una fotografía a su terreno, con el fin de saber qué hay en él. Esta información básica se conoce como *línea base*, pues es a partir de ella que usted puede construir su visión de uso futuro de su terreno. Normalmente, la información de línea base se muestra con un informe técnico, mapas y fotografías que explican el uso actual del terreno, incluyendo una descripción de la infraestructura existente.



PASO 2: PLANIFIQUE EL USO DE SU FINCA



Ahora que ya completó el Paso 1 ya sabe qué es lo que tiene en su finca. En este momento le interesaría a usted saber ¿cuáles son los usos y actividades de conservación que en forma sostenible se podrían realizar en su terreno? Muchas veces los propietarios de terrenos están interesados en una mezcla de usos y en la conservación, pero no saben con certeza qué es lo más recomendable o en dónde hacer cada actividad. ¿Debería construir una casa allá al lado de ese río? ¿Es la zona de las colinas la más apropiada para el proyecto eco-turístico que tanto le llama la atención? ¿Dónde debería cultivar y dónde conservar? En fin, con el apoyo de personal técnico capacitado usted puede tener un panorama claro que le ayude a tomar decisiones de uso futuro de su terreno. Usualmente esta información se ve muy bien en mapas de ordenamiento territorial de su finca.

PASO 3: DEFINA SU VISIÓN DE USO Y CONSERVACIÓN FUTURA

Este es el paso final en este proceso técnico. Ya sabe lo que tiene en ella (Paso 1) y las actividades que en forma sostenible podría realizar (Paso 2). Entonces... ¿qué es lo que usted realmente quiere hacer con su finca? ¿Cuáles áreas desea usar y de qué forma? ¿Cuáles áreas desea conservar? Esto lo puede mostrar en un mapa de su finca que establezca las zonas que usted ha definido e, inclusive, puede marcar dichas zonas en el campo con cercas, árboles, mojones u otros límites naturales o construidos.

Obviamente, el objetivo de definir esas zonas es que usted y las otras personas que usan o visitan la finca las conozcan y respeten. Por ello, es recomendable explicarlas a todos y todas, para comprender claramente las actividades que se permite realizar en cada zona y los límites que usted ha establecido.



PASO 4: HAGA EL PLAN DE MANEJO DE SU FINCA

Una vez completados los pasos anteriores es recomendable desarrollar un **plan de manejo** de su Reserva. Hay formatos diferentes para este tipo de plan, pero una estructura básica sería la siguiente:

- Indicar los objetivos de conservación.
- Describir el uso actual de la finca (Paso 1).
- Explicar los resultados del proceso de Ordenamiento Territorial (Paso 2).
- Mostrar el Plan de Zonificación o uso futuro acordado (Paso 3).
- Describir las amenazas y la forma de reducirlas,
- Mostrar las actividades permitidas y prohibidas según cada zona.
- Describir las actividades de Control y Protección y los responsables
- Explicar el procedimiento para la revisión o evaluación periódica del cumplimiento del Plan y los objetivos de conservación.

El Plan de Manejo debería ser preparado por un profesional capacitado que le ayude a guiar el cumplimiento de los objetivos de conservación y el logro de su visión para su finca. Estos planes se pueden hacer por diversos plazos y se deben revisar periódicamente para actualizarlos.

PASO 5: DECIDA EL PLAZO

Ha llegado el momento de que usted piense en el plazo o tiempo durante el cual desea que se mantenga su reserva. Por ejemplo, esa área de conservación de su finca que usted está definiendo el día de hoy... ¿hasta cuándo desea que se mantenga? ¿Por siempre o por unos años? Dependiendo de la respuesta a esta pregunta, existen diversas formas legales de establecer **compromisos voluntarios de conservación**. Algunas de esas formas permiten que usted defina de una vez y para siempre las zonas de conservación y uso futuro de su finca. Hay otros convenios que son más temporales y por ello le dan la posibilidad de que usted defina un plazo específico o inclusive dejarlo abierto sin plazo establecido. Sin embargo, el punto importante de este paso es que usted piense y decida un plazo. Con base en esa decisión se podrá escoger el convenio que más se ajuste a sus intereses.



PASO 6: ¿CUÁL ES SU SITUACIÓN ACTUAL CON RESPECTO A LA TENENCIA DE LA TIERRA DE SU FINCA?

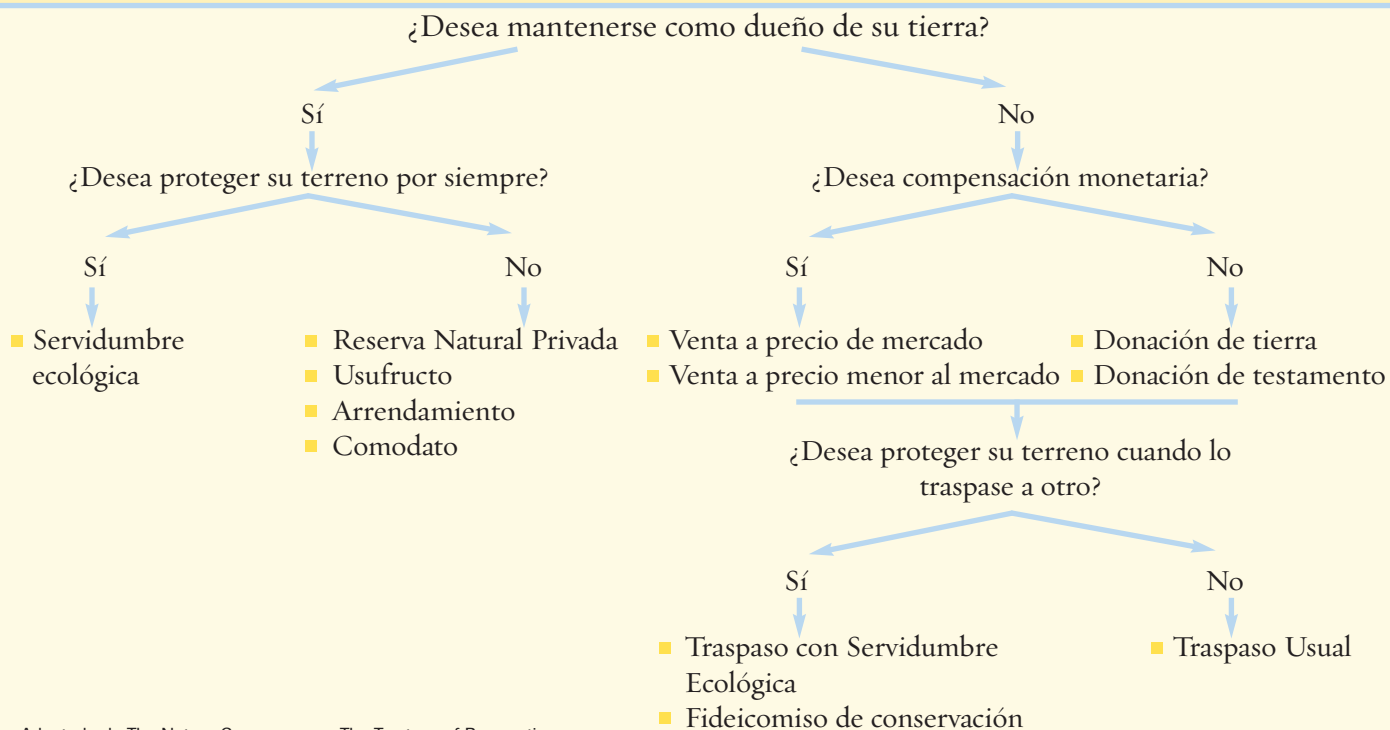
Antes de seguir es muy importante que esté bien claro cuál es su relación actual y futura con ese terreno que desea proteger hoy. Es usted:

- El dueño o dueña del terreno
- Co-propietario o co-propietaria (o sea, usted es uno de varios dueños o dueñas)
- Arrendante o usufructuario(a)
- Poseedor o poseedora (derecho posesorio)

Dependiendo de dicha situación, las opciones para formalizar su compromiso de conservación son diferentes. En este manual se parte del hecho de que usted es el dueño o poseedor del terreno.

Con respecto al futuro, en el cuadro que se muestra a continuación aparecen diversos caminos para formalizar su compromiso de conservación, dependiendo de si usted desea mantenerse o no como dueño/dueña de su finca. Por favor, revise cada pregunta y elija el camino que más le interesa.

DEFINIENDO UN CAMINO PARA LA PROTECCIÓN DE SU FINCA



Adaptado de The Nature Conservancy y The Trustees of Reservations.

PASO 7: ANALICE LAS OPCIONES PARA FORMALIZAR SU COMPROMISO DE CONSERVACIÓN

Como se observa en el cuadro anterior, en Panamá hay varias formas legales de proteger terrenos privados en forma voluntaria. Entre ellas encontramos:

- Reservas naturales privadas
- Servidumbres ecológicas
- Fideicomisos de conservación
- Usufructos o arrendamientos conservacionistas
- Comodato de conservación

Todas ellas son convenios **voluntarios** en los cuales el dueño de la finca que ha decidido conservar todo o parte de ella acuerda ciertos compromisos por un plazo de tiempo determinado.



En este sentido, hay que recordar que usted, como dueño/dueña de su finca, tiene muchos derechos que puede utilizar o no durante el tiempo, respetando, claro, las leyes existentes. Usted puede ver esos derechos como las ramas de un árbol. Usted es el dueño/dueña del árbol y cada rama representa un derecho que usted tiene, por ejemplo, el derecho de:

- Realizar cultivos
- Llevar a cabo actividades ganaderas
- Cortar árboles o plantas
- Cazar
- Pescar
- Construir caminos, casas o edificios
- Realizar actividades mineras

Tomando en cuenta lo anterior, usted también tiene el derecho de NO usar esos derechos antes indicados. Por ejemplo, usted puede decidir no cortar el bosque que tiene, no cultivar o no cazar. Puede tomar esa decisión por un plazo específico o, si quiere, para siempre.

Considerando lo anterior, algunos de los compromisos más comunes acordados por dueños y dueñas de fincas para las **zonas de conservación** de sus propiedades son:

- No cortar los árboles o el bosque existente
- No cazar o pescar
- No construir caminos, casas u otro tipo de infraestructura, o sólo cierto número de ellas en determinadas zonas de la finca.
- No depositar desechos o basura en la finca
- No utilizar agroquímicos
- No tener plantas exóticas o no nativas de la zona

Cada uno de esos compromisos son acordados **VOLUNTARIAMENTE** por el propietario, tomando en cuenta la información de línea base ya mencionada y las zonas de uso y conservación futuras que el dueño desea establecer.

Por tratarse de compromisos legales, es muy importante enfatizar que en todo momento el propietario o propietaria debe consultar con el abogado/abogada de su confianza para comprender con claridad los posibles efectos legales del acuerdo que voluntariamente decida tomar.

PASO 8:

PROCEDA A CREAR UNA RESERVA NATURAL PRIVADA, UNA SERVIDUMBRE ECOLÓGICA O UN FIDEICOMISO DE CONSERVACIÓN

De las diversas opciones de conservación privada existentes en Panamá, en este Manual hemos seleccionado 3:

- Reservas Privadas,
- Servidumbres Ecológicas, y;
- Fideicomisos de Conservación.

Estas 3 figuras tienen diferencias que son importantes de comprender. En el cuadro que se muestra a continuación se explican las más básicas. Sin embargo, es recomendable que consulte con personas de confianza y su abogado o abogada sobre estas opciones y sus diferencias, para que usted pueda tomar la decisión más apropiada sobre cual de ellas es la mejor para usted.

OPCIONES	PARTES	PROPIEDAD DE FINCA	PLAZO
Reserva Privada	Finquero y Red de Reservas	Finca no cambia de dueño	Mínimo 10 años
Servidumbre Ecológica	2 propietarios. Puede ser también 1 finquero y una organización conservacionista o el Gobierno	Finca no cambia de dueño	Se pueden hacer por un plazo o por siempre
Fideicomiso Conservación	1 finquero y el que va a administrar la finca (puede ser vecino, Banco, ONG o Gobierno)	Finca pasa a ser del administrador bajo las reglas del fideicomiso	Se pueden hacer por un plazo o por siempre

De las anteriores opciones se recomienda la Reserva Privada para los propietarios que desean mantenerse como dueños del terreno y desean formalizar su compromiso de conservación pero que aún **no** han definido un plazo específico o el plazo es corto.

Por otro lado, se recomienda la servidumbre ecológica para los casos en los cuales el propietario desea mantenerse como dueño pero le preocupa el futuro y por ello desea establecer un convenio de conservación que se va a mantener a través del tiempo. Este es un contrato que también es excelente en los casos que el propietario está pensando vender, donar o en general traspasar la propiedad a otros dueños y desea que la finca continúe siendo conservada por el nuevo dueño/dueña.

Finalmente, el fideicomiso es excelente para los casos en los cuales la dueña o dueño no desea mantenerse con la responsabilidad de manejo y cuidado de la finca, sino que prefiere dar en “administración” la finca a otra persona u organización para que la conserve. En este caso la finca cambia de dueño y pasa a nombre del fiduciario, que podría ser una organización ambientalista, por el plazo del fideicomiso.

A continuación se explican entonces los pasos para crear cada una de estas opciones de conservación privada.

PASOS PARA CREAR UNA RESERVA NATURAL PRIVADA

ARTÍCULO 68 DE LA LEY 41 GENERAL DE AMBIENTE DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

“El Estado estimulará la creación de áreas protegidas en terrenos privados, a través de un sistema de incentivos fiscales y mecanismos de mercado, tales como los créditos canjeables por reforestación con especies nativas, los derechos de desarrollo sostenible y los pagos por servicios de conservación de beneficios nacionales y globales”.

En Panamá, si bien la Ley 41 General del Ambiente indica que el Estado estimulará la creación de áreas protegidas en terrenos privados, ANAM aún no ha emitido el reglamento necesario para establecer los requisitos y los pasos a seguir para que las reservas privadas sean reconocidas como tales por el Estado. Sin embargo, la Red de Reservas Naturales Privadas tiene establecido un

procedimiento sencillo para registrar su reserva privada en la Red. A continuación se explican los pasos a seguir para ello y obtener así el reconocimiento de la Red.

Proceso de afiliación a la Red:

¿QUÉ ES UNA RESERVA NATURAL PRIVADA?

De acuerdo a la Red de Reservas Naturales Privadas de Panamá, es cualquier inmueble que comprenda, por lo menos en parte, áreas naturales y cuyo propietario preserve o aproveche sosteniblemente estas áreas y asegure su conservación. Las áreas naturales abarcan bosques secundarios, bosques naturales en manejo sostenible, bosques sembrados exclusivamente con especies autóctonas con el fin de aumentar la biodiversidad y páramos y humedales (incluyendo manglares, lagunas, ríos, costas y estuarios).

1. Llenar la Ficha Técnica de la Reserva que se adjunta en los anexos de este manual. Incluye información básica de la reserva, como sus características naturales, ubicación, tamaño, etc.
2. Firmar la Declaración de Intención para la Conservación en la cual se compromete a conservar no menos de dos hectáreas por un período mínimo de diez años.
3. Cancelar la cuota de inscripción y la anualidad, según el número de hectáreas a inscribir:

Área	Inscripción B/.	Cuota Anual B/.
2 Ha - 100 Ha	100.00	75.00
101 Ha - 500 Ha	200.00	75.00
Mayor de 500 Ha	300.00	75.00

4. Programar una primera visita al sitio que se desea registrar.
5. Presentar fotocopia de los documentos de propiedad o tenencia de la tierra y plano de la finca.

Luego de completar este proceso su reserva será reconocida oficialmente por la Red. Así formará parte de un grupo que comparte sus intereses y obtener los beneficios de estar afiliado.

PASOS PARA CREAR UNA SERVIDUMBRE ECOLÓGICA

¿QUÉ ES UNA SERVIDUMBRE?

El artículo 513 y siguientes del Código Civil regula las servidumbres y brinda el marco legal para las servidumbres ecológicas como un tipo de servidumbre voluntaria. Las servidumbres se definen como “un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.”

Una servidumbre ecológica es un contrato por medio del cual un dueño o dueña de finca acuerda con otro propietario o propietaria, en forma voluntaria, no realizar algunas actividades específicas en su finca con el fin de conservar la naturaleza, para el beneficio de su finca y el de la otra finca. Es un contrato que se inscribe en el título de la propiedad en el Registro Público y se puede hacer por siempre o por un plazo específico.

Los contratos de servidumbre ecológica se pueden crear simplemente cuando un par de propietarios se ponen de acuerdo sobre algunas restricciones de uso sobre al menos una de sus fincas para beneficiar a la otra finca. Un abogado prepara el contrato y las partes lo firman. Luego de llevarlo a un notario para emitir la escritura pública, el propietario lo presenta al Registro Público para su inscripción respectiva en el título de propiedad de ambas fincas y constituir así una servidumbre ecológica.

No obstante lo anterior, **con el fin de incrementar el valor de conservación de los acuerdos de servidumbres ecológicas**, se recomienda seguir los pasos que se explican a continuación:



1. Identificar los dueños o dueñas de las fincas

Como se indica en la definición de servidumbre ecológica, de acuerdo al Código Civil este tipo de contrato requiere la participación de al menos dos fincas y sus respectivos dueños (los cuales deben ser diferentes). La base legal de este requisito es que una finca va a tener un uso limitado (por ejemplo, la finca en la que no se va a cortar el bosque para que los quetzales puedan seguir viviendo en esa finca y volando a otras fincas vecinas) y eso hace que se *beneficie* otra finca (la finca que los quetzales visitan). Entonces, el primer paso es identificar a las dos fincas con los propietarios interesados en crear la servidumbre ecológica. Algunas veces estos contratos se hacen entre dos vecinos y, en otras ocasiones, se realizan entre un finquero y el terreno de una ONG ambientalista o el Gobierno. Casi siempre se recomienda que uno de esos propietarios sea una organización conservacionista calificada.

2. Definir el propósito de la SE.

¿Cuál es el fin de la servidumbre ecológica? Esta es la parte más importante del futuro convenio. Una buena servidumbre ecológica tiene un propósito claro y las actividades permitidas y prohibidas en la finca deben estar relacionadas con él. Por ejemplo, como se dijo antes, un fin puede ser conservar el quetzal manteniendo el bosque en el que se alimenta, vive y reproduce o podría ser algo más general como conservar el bosque natural de la zona del Volcán Barú en Chiriquí. El punto importante es que los propietarios definan desde un principio y claramente cuál es el fin del contrato.

3. Realizar el análisis técnico de línea base, planificación del uso y decidir el uso futuro para las dos fincas o una de ellas.

Esto ya fue explicado en los pasos 1, 2, 3 y 4 mencionados. Es muy importante realizar dichos pasos para tener un contrato de servidumbre ecológica de alta calidad que contribuya mejor a la conservación de los recursos naturales de Panamá. Esa información es clave para diseñar un buen acuerdo y para el posterior control y monitoreo del cumplimiento de los fines del contrato. Por ello, deben completarse esos cuatro pasos.

4. Análisis legal de título

El componente legal inicia con una revisión de los títulos de propiedad de las fincas que participarán en el contrato de servidumbre ecológica. Se debe verificar que las partes son efectivamente los dueños de los terrenos, ya sea a título personal o como representantes de una empresa, asociación, etc. Igualmente, hay que verificar que las fincas no tienen impedimento legal para constituir un contrato de servidumbre ecológica, como podrían ser documentos anotados sin inscribir u otros gravámenes que limiten los objetivos de conservación buscados. Un abogado o abogada calificado debe hacer esa revisión de los títulos de propiedad y emitir su criterio sobre la viabilidad legal del contrato de acuerdo al análisis que realice.

5. Redacción del contrato

Con base en lo acordado en el Paso 3 antes indicado, los finqueros y sus abogados deben redactar el contrato de servidumbre ecológica.

SECCIONES DE UN CONTRATO TÍPICO DE SERVIDUMBRE ECOLÓGICA

1. Partes (finqueros)	11. Proceso en caso de incumplimiento
2. Descripción de las fincas	12. Mediación
3. Antecedentes del contrato	13. Arbitraje
4. Propósito	14. Daños
5. Información de línea base	15. Responsabilidad
6. Usos prohibidos	16. Autorización para la realización de actos
7. Usos permitidos o derechos reservados	17. Principio precautorio
8. Obligaciones del dueño	18. Duración del acuerdo
9. Acceso al público: ¿se permitirá o no?	19. Costo
10. Seguimiento y verificación (monitoreo)	20. Firmas

Es importante enfatizar que es muy importante la sección del acuerdo en la cual se explica con detalle cada una de las actividades que serán permitidas y prohibidas en la finca. Debe ser muy claro cuáles actividades sí se podrán hacer y cuáles no. No deben quedar dudas para cualquier persona que lo lea.

6. Monitoreo

En la parte de verificación y seguimiento se debe indicar el procedimiento a seguir para verificar el cumplimiento del contrato de servidumbre ecológica. Usualmente se realizan visitas periódicas de campo y ellas se deben mencionar expresamente en el contrato.

7. Firma

Una vez revisado con detalle el texto del contrato, ambas partes lo deben firmar.

8. Preparación de escritura pública e inscripción en el registro

Las partes o su abogado deben ir a la Notaría Pública de confianza para que se emita la escritura pública. Una vez que tengan la misma en sus manos deberán ir al Registro Público de Panamá para su inscripción. Por favor, vea en los anexos un cuadro que explica brevemente el trámite registral que sigue un documento una vez que se presenta en el Registro Público.

La inscripción es muy importante para que cualquier persona que quiera tener información de su finca pueda ver que está protegida por un contrato de servidumbre ecológica. Eso se logra con tan sólo pedir en el registro información del título de propiedad de la misma.

PASOS PARA CREAR UN FIDEICOMISO DE CONSERVACIÓN

El fideicomiso de conservación es otro tipo de acuerdo legal tendiente a conservar los recursos naturales de su finca. Por medio de este convenio, el dueño de un terreno *transfiere* su finca a otra persona para que ella administre o disponga del terreno, con el propósito de conservar sus atributos naturales, a favor de un beneficiario (que puede ser el mismo propietario).

¿QUÉ ES UN FIDEICOMISO EN LA LEGISLACIÓN PANAMEÑA?

La Ley No 1 del 5 de enero de 1984 regula la creación de fideicomisos en Panamá. En su artículo 1 establece: *“El fideicomiso es un acto jurídico en virtud del cual una persona llamada fideicomitente transfiere bienes a una persona llamada fiduciario para que los administre o disponga de ellos a favor de un fideicomisario o beneficiario, que puede ser el propio fideicomitente...”*

Al igual que con los contratos de servidumbre ecológica, los contratos que crean los fideicomisos se pueden hacer simplemente con la participación del propietario y su abogada o abogado, quienes redactan cada una de las cláusulas (siguiendo, principalmente, lo establecido en el artículo 9 de la Ley No 1 del 5 de enero de 1984 que regula los fideicomisos); luego se lleva el contrato firmado ante un notario público para emitir la escritura pública y, finalmente, el convenio que crea el fideicomiso se inscribe en el Registro.

Sin embargo, al igual que en el caso de los contratos de servidumbre ecológica, **recomendamos que en los casos de protección de fincas por medio de fideicomisos de conservación se sigan los siguientes pasos, con el fin de incrementar el potencial de conservación del convenio.** Cada paso que se indica a continuación es similar al indicado antes para la servidumbre ecológica. Le recomendamos referirse a ellos si desea tener mayor detalle.

Procedimiento recomendado para crear fideicomisos de conservación

1. Identificación del dueño o dueña de la finca
2. Definir el fin del fideicomiso
3. Realizar el análisis técnico de línea base, planificar y decidir el uso futuro de la finca (ya explicado en los Pasos 1, 2, 3 y 4 de este manual)
4. Verificar la situación legal del título de propiedad
5. Redactar el convenio de fideicomiso

Secciones de Convenio Típico de Fideicomiso

Designación completa de fideicomitente, fiduciario y beneficiario
Designación de fiduciarios o beneficiarios sustitutos
Descripción de la finca
Declaración expresa de constituir fideicomiso
Facultades y obligaciones de fiduciario (administrador)
Establecimiento del plazo (si tiene alguno)
Prohibiciones y limitaciones para el fiduciario
Reglas de acumulación, distribución o disposición de rentas, productos y bienes del fideicomiso
Procedimiento para la resolución de controversias (arbitraje, mediación, etc.)
Definición de qué sucede con los bienes si se extingue el fideicomiso
Establecer lugar y fecha de constitución
Designar un agente residente en Panamá
Establecer domicilio del fideicomiso en Panamá
Declarar expresamente que el fideicomiso se constituye de acuerdo a la legislación panameña

6. Definir procedimiento para el monitoreo
7. Firmar
8. Preparar la escritura pública y la inscripción registral

Es relevante indicar que el fideicomiso sobre bienes inmuebles (como en este caso que es sobre fincas) sólo afecta a terceros desde la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Público (artículo 13 Ley No 1 del 5 de enero de 1984). Igualmente, es necesario aclarar que la finca pasa a ser administrada por el fiduciario y este tendrá todas las acciones y derechos inherentes al dominio, pero queda sujeto a los fines del fideicomiso y las condiciones que le impongan la ley y la escritura del fideicomiso (artículo 25).

Además, hay que recordar que para ser fiduciario en Panamá se exige una licencia que otorga la Comisión Bancaria Nacional, por lo que se debe revisar cuidadosamente que se cumpla dicho requisito al momento de seleccionar la persona natural o jurídica que usted desea administre su finca para conservación bajo la figura del fideicomiso.

PASO 9: VERIFICACIÓN Y CONTROL

Los convenios de conservación no deben ser acuerdos de papel que se firman y luego se olvidan. Es muy importante comprender que estos convenios no terminan con su firma e inscripción o registro. Por el contrario, ese **es sólo el nacimiento de su reserva**. Es a partir de ese momento que empieza el trabajo de vivir cada día dentro de lo que usted planificó, disfrutando de esta forma los beneficios de usar y conservar la tierra en forma apropiada.

Como parte de ese proceso de vida de su reserva, es relevante tener en mente la necesidad de verificar periódicamente las actividades que se llevan a cabo en su terreno. Usted debería hacerlo e igualmente es recomendable que alguna ONG ambientalista de confianza le ayude con esta labor. Para esto se deben planear conjuntamente visitas a su reserva y observar que todo se está llevando a cabo conforme a lo establecido en su convenio de creación de reserva privada, servidumbre ecológica o fideicomiso de conservación.

En el caso de encontrar algún tipo de problema o un ajuste que deba hacerse en el manejo de la finca, se debe consultar el documento de creación y seguir los pasos allí establecidos. Esta actividad de verificación y seguimiento es clave para la vida de su reserva a través del tiempo. No la olvide.

PASO 10: DISFRUTE SU RESERVA

La parte más importante de este proceso es disfrutar los beneficios que le trae ser dueño de una reserva privada. Esos frutos, flores, paisajes, sonidos, aves, animales, plantas, cultivos, árboles de los que hoy disfruta los podrá seguir disfrutando por mucho tiempo más usted y los futuros dueños y dueñas de su reserva, cuando usted ya no sea la propietaria o propietario.

La Autoridad Nacional del Ambiente, The Nature Conservancy y la Red de Reservas Naturales Privadas trabajan con otras organizaciones locales, nacionales e internacionales, con el fin de incrementar los beneficios de la conservación privada. Por ello, se está trabajando en el diseño e implementación de un sistema de incentivos específicos para los propietarios, que tendrá una amplia discusión y brindará muchos mayores beneficios a aquellos interesados en proteger todo o parte de sus fincas.

Por el momento, algunos de los beneficios que usted adquiere son:

- Asistencia técnica y capacitación para proteger su terreno y cumplir los pasos indicados en este manual
- Uso sostenible de su finca que maximiza los beneficios ambientales y productivos de la misma
- Reconocimiento público por su compromiso ambiental
- Visitas periódicas a su finca para colaborar en su conservación

En el futuro se considera la posibilidad de que propietarios privados puedan recibir pagos por servicios ambientales y otro tipo de beneficios. Le invitamos, entonces, a contactarnos para que juntos podamos trabajar para usar y conservar los recursos naturales en su finca. Juntos podemos conseguir muchos beneficios para el bien de todos.



DECLARACIÓN DE INTENCIÓN PARA INSCRIBIR UNA RESERVA NATURAL PRIVADA

Declaración de Intención para la Conservación de la Biodiversidad Proponiendo a la Finca _____, como Reserva Natural Privada

CONSIDERANDO

Que la Ley No.41, Ley General del Ambiente de la República de Panamá. Del 9 de junio de 1998, señala en su artículo 68 que: “El Estado estimulará la creación de áreas protegidas en terrenos privados, a través de un sistema de incentivos fiscales y mecanismos de mercado, tales como los créditos canjeables por reforestación con especies nativas, los derechos de desarrollo sostenible y los pagos por servicios de conservación de beneficios nacionales y globales.”

Que en el marco de las normas y leyes ambientales aplicables de la República de Panamá, se espera contar con el apoyo del Estado, representado por la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), en cuanto a los estímulos e incentivos detallados en el párrafo anterior, así como cualquier otro tipo de apoyo para lograr la efectiva conservación de esta Reserva.

Que tomando como fundamento lo señalado anteriormente y para efectos de la presente Declaración de Intención, las **Reservas Naturales Privadas** se definen, como cualquier inmueble que comprenda, por lo menos en parte, áreas naturales y cuyo propietario preserve o aproveche sosteniblemente éstas áreas y asegure su conservación. Las áreas naturales abarcan bosques secundarios; bosques naturales en manejo sostenible; bosques sembrados exclusivamente con especies autóctonas con el fin de aumentar la biodiversidad; páramos y humedales (incluyendo manglares, lagunas, ríos, costas y estuarios).

Por lo antes señalado y con la capacidad legal y necesaria, exponemos lo siguiente:

Declaración de Intención

PRIMERA: Yo, _____, mayor de edad, (estado civil), (profesión) vecino de _____, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad _____, declaro que soy legítimo propietario de la FINCA _____, ubicada en _____, la que tiene una extensión de _____ hectáreas la cual se encuentra inscrita de la siguiente forma:

SEGUNDA: Es mi voluntad el proteger y conservar la totalidad de la propiedad, poniendo especial énfasis en la conservación de los bosques naturales existentes, para lo cual **DECLARO** y **REAFIRMO** la voluntad y decisión de constituir esta propiedad como una **RESERVA NATURAL PRIVADA**, comprometiéndome a respetar la legislación ambiental vigente en mi país y las normativas específicas que establezca la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), para estos casos en particular. Por un periodo de ____ años.

TERCERA: Que las actividades de conservación, investigación, ecoturismo u otras a desarrollarse en la propiedad aquí referida, respetarán las normas ambientales vigentes y aplicables.

CUARTA: La presente declaración se realiza de conformidad con la actuales Políticas Nacionales de Recursos Naturales de la República de Panamá, las cuales velan por la conservación en incremento de los recursos naturales y culturales el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) que promueven e incentivan la participación del sector privado, tanto en corredores biológicos y sus áreas de amortiguamiento; como en áreas naturales con posibilidades de contribuir a la conservación de la biodiversidad y a generar condiciones para promover la investigación científica y el ecoturismo entre otros, como actividades amigables con el ambiente y los recursos naturales.

QUINTA: Declaro asimismo, que esta Reserva pasará a formar parte de la Asociación Panameña “Red de Reservas Naturales Privadas”, con miras a lograr beneficios colectivos de los recursos naturales en las reservas privadas y de sus propietarios.

SEXTA: Reafirmo que con la presente Declaración, se desea contribuir a la consolidación y fortalecimiento del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) de la República de Panamá, al establecerse una primera experiencia en la participación formal y material de una propiedad privada con propósitos conservacionistas, confirmando que el desarrollo sostenible también es responsabilidad y cuenta con el apoyo de la iniciativa privada.

También aspiro a que la presente Declaración contribuya a fortalecer las manifestaciones de conservación enunciadas por los diferentes sectores de las comunidades aledañas a la Reserva Privada, contribuyendo con ello a la protección del ambiente y los recursos naturales en el Corregimiento en que se encuentra nuestra propiedad y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

SÉTIMA: La presente Declaración de Intención, para su formalización, será debidamente protocolizada ante los oficios de un Notario Público debidamente autorizado.

OCTAVA: Dando fe de lo aquí dispuesto, actúan y firman como Testigos de Honor de la presente Declaración de Intención: **Nombre**, mayor de edad, casada, **profesión**, vecino de _____, de nacionalidad panameña, cédula _____, en su condición de Administrador General de la Autoridad Nacional del Ambiente; **Director**, mayor de edad, casado, **profesión**, vecino de _____, de nacionalidad panameña, cédula _____, en su condición Director Nacional de Patrimonio Natural; **Nombre**, mayor de edad, casado, **profesión**, vecino de _____, de nacionalidad panameña, cédula _____, en su condición de Director de The Nature Conservancy Panamá; **Nombre**, mayor de edad, casado, **profesión**, vecino de _____, de nacionalidad panameña, cédula _____, en su condición de Directora de Enlace Técnico del Corredor Biológico Mesoamericano; **Nombre**, mayor de edad, casado, **profesión**, vecino de _____, de nacionalidad panameña, cédula _____, en su condición de Presidente actual de la Asociación Panameña “Red de Reservas Naturales Privadas”.

En fe de lo anterior, ratificamos y nos obligamos al cumplimiento de la presente Declaración de Intención, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá a los ____ días del mes de ____ del año dos mil cuatro.

NOMBRE
Propietario/Representante Legal
Reserva Natural Privada “ ____ ”

NOMBRE
Director de Enlace Técnico
Corredor Biológico Mesoamericano (CBM)

NOMBRE
Director Nacional de Patrimonio Natural
Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM)

NOMBRE
Presidente
Asociación Panameña “Red de Reservas
Naturales Privadas”

NOMBRE
Director
The Nature Conservancy-Panamá

FICHA TÉCNICA RED DE RESERVAS NATURALES PRIVADAS

RED DE RESERVAS NATURALES PRIVADAS-PANAMÁ FICHA TÉCNICA

INFORMACIÓN GENERAL DE LA RESERVA NATURAL PRIVADA

NOMBRE DE LA FINCA, RESERVA PRIVADA O SERVIDUMBRE ECOLÓGICA	INSCRITA EN LA RED DE RESERVAS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
SUPERFICIE ESTIMADA (hectáreas)	INTERÉS POTENCIAL SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
ESTATUS LEGAL DE LA PROPIEDAD Título No. Derecho Posesorio	NÚMERO DE REGISTRO EN LA RRNP
PÁGINA WEB DE LA RESERVA	

OBJETIVOS DE LA CREACIÓN DE SU RESERVA

Valor sentimental <input type="checkbox"/>	Conservación <input type="checkbox"/>
Ecoturismo <input type="checkbox"/>	Herencia <input type="checkbox"/>
Pago por servicios ambientales <input type="checkbox"/>	Otros:
¿CÓMO FINANCIA SU RESERVA?	

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROPIETARIO

NOMBRE	DOMICILIO
PROFESIÓN	TELÉFONO DOMICILIO
LUGAR DE TRABAJO	CELULAR
TELÉFONO OFICINA 1	CORREO ELECTRÓNICO
TELÉFONO OFICINA 2	APARTADO POSTAL
FAX	OTRA PERSONA DE CONTACTO/ REPRESENTANTE

ÁMBITO GEOGRÁFICO

PROVINCIA	CORREGIMIENTO
DISTRITO	POBLADO
UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD	

ÁMBITO ECOLÓGICO

COBERTURA VEGETAL (Tipo de bosque)	ESTADO DE CONSERVACIÓN (%)
PRINCIPALES GRUPOS DE FAUNA	PRINCIPALES GRUPOS DE FLORA
Mamíferos <input type="checkbox"/>	Maderables <input type="checkbox"/>
Aves <input type="checkbox"/>	Ornamentales <input type="checkbox"/>
Reptiles <input type="checkbox"/>	Medicinales <input type="checkbox"/>
Anfibios <input type="checkbox"/>	Comestibles <input type="checkbox"/>
Insectos <input type="checkbox"/>	Materia prima <input type="checkbox"/>

USOS ACTUALES DEL BOSQUE (Flora y Fauna)

ES PARTE DE UN PROYECTO PARA CORREDOR BIOLÓGICO SI NO

Nombre: _____

CERCANÍA A UN ÁREA PROTEGIDA SI NO

Nombre: _____

Está dentro del AP

Dentro de zona de amortiguamiento

ÁMBITO SOCIOECONÓMICO

POBLADOS MÁS CERCANOS

POBLACIÓN ESTIMADA

GRUPOS ÉTNICOS

Gnöbe-Buglé
Emberá
Kuna
Teribe
Bribri
Colonos/campesinos

PRINCIPALES ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Agricultura subsistencia
Agricultura mecanizada
Agricultura roza y quema
Ganadería subsistencia
Ganadería comercial
Actividad Forestal

ÁMBITO DE AMENAZAS

Invasión
Deforestación
Frontera agrícola
Infraestructuras
Concesiones

Incendios
Cacería
Extracción ilegal
Minería

ÁMBITO DE OPORTUNIDADES

SERVICIOS AMBIENTALES POTENCIALES

Belleza escénica
Protección de cuencas
Hidroelectricidad
Soporte a la biodiversidad

Venta de carbono
Bioprospección
Energía Eólica
Energía Solar

ATRACTIVOS - Marque con un

Sitios históricos
Etnias
Lugar sagrado
Lago
Playas
Ríos
Cascada
Mamíferos
Reptiles
Aves
Grutas o cavernas
Riachuelo
Orquídeas
Otros:

Helechos
Musgos
Aguas termales
Vías escénicas
Manglares
Arrecifes
Manantiales
Humedales
Zoocriaderos
Lagunas
Formaciones rocosas
Esteros
Ciénaga

SERVICIOS Y FACILIDADES DENTRO DE LA RESERVA

Facilidades	Descripción	Actual 2004	Posible 2005
Áreas de almuerzo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miradores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Áreas de acampar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicios sanitarios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Duchas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agua	Potable <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> del río <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Letrinas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Centro de visitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parqueo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Senderos - dificultad	Baja <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Guías	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospedaje	Rancho <input type="checkbox"/> Cabaña <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Hotel <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicio de alimentación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energía Eléctrica	Paneles solares <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transporte interno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teléfono	Público <input type="checkbox"/> Privado <input type="checkbox"/> Celular <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Caminos de acceso	Sólo en verano <input type="checkbox"/> Todo el año <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Internet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ACTIVIDADES DENTRO DE LA RESERVA

Actividades - Marque con un <input checked="" type="checkbox"/>			
Investigación	<input type="checkbox"/>	Natación	<input type="checkbox"/>
Interpretación	<input type="checkbox"/>	Pesca	<input type="checkbox"/>
Observación de fauna	<input type="checkbox"/>	Buceo	<input type="checkbox"/>
Caminatas	<input type="checkbox"/>	Canotaje	<input type="checkbox"/>
Días de campo	<input type="checkbox"/>	Kayak	<input type="checkbox"/>
Escaladas	<input type="checkbox"/>	Rafting	<input type="checkbox"/>
Ciclismo de montaña	<input type="checkbox"/>	Remo	<input type="checkbox"/>
Otros:			

ÁMBITO LEGAL

Explique por qué aplicaría éste mecanismo legal de conservación privada

RESERVA PRIVADA	
SI, porque	NO, porque
SERVIDUMBRE ECOLÓGICA	
SI, porque	NO, porque
FIDEICOMISO DE CONSERVACIÓN	
SI, porque	NO, porque

Elaborado por: _____

Fecha: _____

EJEMPLO DE CONTRATO DE SERVIDUMBRE ECOLÓGICA

NUMERO _____: Ante mí, _____, comparecen _____, y _____, Y DICEN: Que la primer compareciente es propietaria del bien inmueble de la Provincia de _____ inscrito en el Registro Público bajo el número _____. Linderos: NORTE: _____ SUR: _____ ESTE: _____ OESTE: _____. El cual mide de acuerdo con el Plano _____. Continúan diciendo los comparecientes que la segunda compareciente es propietaria del bien inmueble número _____ que se describe así: terreno con bosque, sita en la Provincia de _____, mide _____, linderos: norte: _____, sur: _____, este: _____, oeste: _____, todo lo anterior de conformidad con el plano número _____. Manifiesta el primer compareciente, que con base en los artículos quinientos trece, quinientos dieciocho y siguientes del Código Civil, impone sobre el fundo de su propiedad antes indicado, en adelante denominado como FUNDO SIRVIENTE, y a favor de la propiedad de la segunda compareciente antes indicada, en adelante denominada como FUNDO DOMINANTE, una **SERVIDUMBRE ECOLÓGICA**. La servidumbre ecológica cubre todo el fundo sirviente, tiene forma rectangular y para efectos registrales tendrá rumbo norte-sur, con un ancho promedio de _____ metros y un largo promedio de _____ metros. Esta servidumbre se regirá por las siguientes cláusulas y la legislación civil: **A) ANTECEDENTES:** i) El fundo sirviente y el fundo dominante se encuentran localizados en una zona ecológicamente muy importante del país conocida como el Corredor Biológico _____. Los terrenos ubicados en dicha zona cubiertos con bosque primario, secundario e intervenido en regeneración sirven de hábitat a una diversidad de flora y fauna que vive en ellos y que migra entre las áreas protegidas _____; ii) En diversos documentos científicos elaborados por _____, ha sido resaltada la conveniencia y necesidad de proteger tierras localizadas en dicha zona del país tanto para conservar la biodiversidad existente en esas tierras así como para promover el desarrollo y conservación del área de _____ iii) Las comparecientes están comprometidas con la conservación de los valores naturales de ambos fundos a perpetuidad; iv) Que ambos fundos han sido identificados como propiedades que deben ser conservadas en su estado natural a perpetuidad. **B) PROPÓSITO:** El propósito de este contrato de servidumbre ecológica es: i) Asegurar que los ecosistemas naturales que existen en el área de ____ del fundo sirviente sean preservados a perpetuidad en su estado natural para proteger la diversidad de vida silvestre que vive y usa ambos fundos; ii) Mantener la conectividad natural existente entre ambos propiedades y su entorno para el beneficio de ellos y de las presentes y futuras generaciones; iii) Prevenir, evitar y abstenerse de la realización de cualquier acto que tenga la intención de tener, o que tenga, el efecto de disminuir el valor ecológico, escénico, estético, y de conectividad del fundo sirviente antes indicado; iv) Mantener y mejorar la calidad de vida de las comunidades locales y promover su desarrollo en armonía con la naturaleza; v) Ayudar a preservar, promover, fortalecer y consolidar un ambiente ecológicamente balanceado; **C) INFORMACIÓN DE LINEA BASE:** Las características que actualmente tiene el fundo sirviente han sido documentadas en un expediente elaborado por los representantes del fundo dominante, con fecha del _____, el cual es parte integral de este contrato. Dicho expediente consiste en reportes, mapas, fichas técnicas, fotografías y otros documentos que ambos comparecientes acuerdan expresamente representan una descripción exacta de las condiciones y características actuales del fundo sirviente al momento de la firma de este contrato. Dicho expediente ha sido elaborado para servir como una base objetiva, no exclusiva, de la información que servirá como base para verificar el cumplimiento de los términos de este contrato durante las visitas de monitoreo. Como prueba de la aceptación de esta información, en este acto las partes han firmado tres copias iguales de dichos expedientes y una declaración jurada. Una de estas copias ha sido entregada al primer compareciente, otra copia a la

segunda compareciente, y el tercero expediente ha sido colocado en un sobre que ha sido firmado y sellado por ambos comparecientes y el suscrito notario. Dicho tercer sobre preserva de esa forma una copia de dicho expediente en su condición actual y será almacenado por los representantes del fundo dominante en una caja de seguridad. **D) ZONIFICACION:** Las partes han desarrollado un mapa del fundo sirviente denominado Mapa del Plan de Zonificación, el cual forma parte del expediente de información de línea base antes descrito. El objetivo de este mapa es identificar las áreas del fundo sirviente en las cuales será permitido y prohibido desarrollar las actividades descritas en el punto E) de este contrato. Este mapa muestra dos áreas, descritas como Zona A: _____ y Zona B: _____. El límite entre estas zonas ha sido marcado con mojones de cemento debidamente ubicados con sistema de posicionamiento global y numerados en el campo por representantes de ambos comparecientes. **E) USO FUTURO:** En virtud de la servidumbre ecológica aquí creada, en el fundo sirviente se prohíbe realizar actividades que expresa o implícitamente disminuyan, intenten disminuir o afectar negativamente el propósito de la misma indicado. Por ello sin limitar la generalidad de lo anteriormente indicado, en la **Zona A** se prohíbe en forma expresa las siguientes actividades: i) Uso agrícola, pecuario e industrial: Se prohíbe la realización de todo tipo de actividades agrícolas, pecuarias e industriales; ii) Estructuras: Se prohíbe la construcción de todo tipo de infraestructura, obra, edificación y construcción, temporal o permanente, con excepción de lo indicado en la cláusula F) de este contrato; iii) Topografía: Se prohíbe excavar, sanjar, cavar, dragar, rellenar, drenar y remover suelo, tierra, arena, piedras, rocas, minerales, o cualquier otro tipo de material, así como cualquier otro tipo de cambio material en la topografía de esta zona, con excepción de lo indicado en la cláusula F) de este contrato; iv) Minerales: Se prohíbe la exploración y explotación minera, subterránea y superficial, y ningún mineral, gas o petróleo podrá ser extraído, con la excepción de lo indicado por la legislación vigente nacional sobre recursos mineros y en todo caso se deberá comunicar en forma previa al dueño del fundo dominante; v) Desechos: Se prohíbe la colocación, almacenamiento, acumulación, acopio, temporal y permanente, de basura, desechos desperdicios, residuos o cualquier otro tipo de material similar en, sobre o debajo de esta sección de la propiedad; vi) Recursos maderables y vegetación: Se prohíbe cosechar, remover, destruir, cortar, podar, talar y recortar todo tipo de vegetación incluyendo árboles, con la excepción de: aquellos árboles que sean necesarios para controlar y eliminar las especies exóticas, tal y como se indica en el apartado F) de este contrato; vii) Caminos y senderos: Se prohíbe la construcción de todo tipo de caminos y senderos, con excepción de lo indicado en la cláusula F) de este contrato; viii) Especies exóticas: Se prohíbe introducir y plantar todo tipo de especies no-nativas de esta zona del país o exóticas. Asimismo, se prohíbe diseminar semillas de cualquier forma de este tipo de especies, por lo cual el dueño del fundo sirviente deberá prohibir que frutos exóticos sean transportados e ingeridos en la propiedad por todos sus habitantes y visitantes; ix) Recursos hídricos: Se prohíbe interrumpir, alterar, disminuir, contaminar o extraer el agua superficial y subterránea, y tampoco se podrán llevar a cabo actividades que puedan causar un daño o detrimento a la calidad y pureza del agua, o que puedan alterar los niveles y el flujo de esta, con excepción de lo indicado en la legislación vigente y en todo caso se deberá contar con la aprobación previa del dueño del fundo dominante; x) Vehículos y otros medios de transporte: Se prohíbe parquear, estacionar, conducir, manejar y operar todo tipo de vehículo o medio de transporte, temporal o permanentemente, incluyendo los siguientes: vehículos, cuadraciclos, triciclos, motocicletas y bicicletas; xi) Agroquímicos: Se prohíbe la aplicación de agroquímicos, incluyendo pesticidas, rodenticidas, herbicidas y fungicidas; xii) Cacería: Se prohíbe cazar, acosar, perseguir, encerrar, molestar, recolectar, dañar, herir y matar todo tipo de fauna, con excepción de aquellas especies que tengan o puedan tener un impacto negativo en el propósito de este contrato, para lo cual se deberá contar con la aprobación

previa del dueño del fondo dominante; xiii) Suelo: Se prohíbe la realización de actividades que causen o puedan causar degradación, erosión o contaminación del suelo. En la **Zona B**, se permite realizar todas las actividades que dentro del margen de la legislación vigente estén permitidas en esta zona, siguiendo y cumpliendo previamente los procedimientos legales establecidos. **F) DERECHOS RESERVADOS POR EL PROPIETARIO DEL FONDO SIRVIENTE:** La propietaria del fondo sirviente conserva todos sus derechos de propiedad, con la excepción de los limitados por esta servidumbre ecológica. Con base en lo anterior y lo indicado en la cláusula E), los siguientes son los derechos que expresamente se reserva el propietario del fondo sirviente: En la **Zona A:** i) Uso eco-turístico: Se autoriza la realización de visitas guiadas y autoguiadas por los senderos actualmente existentes por parte de representantes de la propietaria del fondo sirviente, de turistas y visitantes que formen parte de las actividades de eco-turismo que se realicen en este fundo; ii) Topografía, carriles y senderos: Se autoriza el mantenimiento de los carriles, los cuales podrán tener un ancho máximo de hasta dos metros y el mantenimiento de los senderos, que podrán tener un ancho máximo de hasta tres metros. Para los anteriores se debe entender que como parte de su mantenimiento están permitidas las obras que razonablemente sean necesarias para el desagüe de las aguas de los mismos. Asimismo se debe entender que todos los anteriores se deben mantener con el rumbo, características y condiciones actuales. **G) OBLIGACIONES DEL DUEÑO DEL FONDO SIRVIENTE:** el propietario del fondo sirviente mantiene todas sus responsabilidades como propietario de ese bien inmueble, incluyendo aquellas relacionadas con la propiedad, manejo, operación, mantenimiento y protección del fondo sirviente. **H) ACCESO AL PÚBLICO:** Ninguna cláusula de este contrato debe ser interpretada de forma tal que permita el ingreso del público a la misma o de persona alguna sin el consentimiento del dueño del fondo sirviente. Dicho permiso solo podrá ser otorgado siempre y cuando no se afecte negativamente el propósito de la servidumbre ecológica aquí constituida. **I) SEGUIMIENTO Y VERIFICACION:** La propietaria del fondo dominante, con el fin de verificar y dar seguimiento al cumplimiento de este contrato, por medio de su personal o consultores específicamente contratados para estas labores, tendrá derecho a ingresar al menos seis veces al año al fondo sirviente, previo aviso por escrito a la propietaria del mismo. Durante dichas visitas la dueña del fondo dominante y sus representantes podrán recorrer todo el fondo sirviente, para verificar el fiel cumplimiento de los términos del presente contrato y recopilar toda la información o muestras que sean necesarias para este fin. Igualmente la dueña del fondo dominante y sus representantes podrán utilizar todos los medios que desee para estas labores, sin afectar negativamente el propósito de este contrato. **J) INCUMPLIMIENTO:** En caso de que el dueño del fondo dominante considere que existe un incumplimiento parcial o total de lo establecido en el presente contrato por parte del propietario del fondo sirviente o una amenaza por parte de un tercero, podrá comunicarlo en forma escrita a la propietaria del fondo sirviente, haciendo constar en dicho escrito los hechos, pruebas y fundamentos técnicos o legales correspondientes, exigiendo las acciones o rectificaciones necesarias. A partir de que dicho escrito sea recibido por la propietaria del fondo sirviente, esta deberá inmediatamente detener la realización del acto o actos que dieron motivo a la inconformidad del dueño del fondo dominante y además tendrá el plazo de diez días naturales para contestar dicho escrito en forma fundamentada. En caso de que continúe la disconformidad, la resolución del conflicto podrá ser sometida a un tercero que será _____, por medio de su representante legal. No obstante lo anterior, en cualquier momento, igualmente, el dueño del fondo dominante podrá acudir a la vía administrativa y judicial para detener en forma temporal o permanente los actos que consideren inconformes con el presente contrato, para hacer cumplir la servidumbre ecológica y para exigir la reparación de los daños ocasionados. Si no es posible dicha reparación, el monto por resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados deberá ser reinvertido por

el dueño del fundo dominante en actividades tendientes a lograr el propósito de esta servidumbre ecológica. En caso de una violación comprobada en los términos de este contrato por parte de la propietaria del fundo sirviente, esta deberá pagar al dueño del fundo dominante todas las costas legales y personales derivadas de dicha infracción, así como el costo de la reparación de los daños que se hubiesen ocasionado a la propiedad y su restauración al estado original antes de la infracción. Dicha reparación de daños deberá incluir aquellos causados por la pérdida y/o afectación negativa de los valores escénicos, estéticos y ambientales del fundo sirviente. **K) MEDIACIÓN:** Si surge una disputa entre las partes concerniente con la consistencia de cualquier actividad actual o propuesta con el propósito y los términos de este contrato, y si los dueños del fundo sirviente acuerdan no proseguir con dicho uso o actividad hasta tanto dicha disputa sea resuelta, cualquiera de ambas partes puede referir esta disputa a mediación, haciéndolo ver en forma escrita a la otra. **L) ARBITRAJE:** Si surge una disputa entre las partes concerniente con la consistencia de cualquier actividad actual o propuesta con el propósito y los términos de este contrato, y si los dueños del fundo sirviente acuerdan no proseguir con dicho uso o actividad hasta tanto dicha disputa sea resuelta, cualquiera de ambas partes puede referir esta disputa a arbitraje, haciéndolo ver en forma escrita a la otra, siempre y cuando se haya utilizado antes el proceso de mediación. **LL) DAÑOS:** Con excepción de lo que indica la sección de mediación, el dueño del fundo dominante está facultado para obtener la indemnización por los daños y perjuicios relacionados con la violación de los términos de este contrato de servidumbre ecológica y cualquier violación a los valores de conservación que este contrato protege, incluyendo, sin ser limitados, los daños por la afectación o pérdida de valores ambientales, escénicos y estéticos. Sin limitar la responsabilidad del dueño del fundo sirviente, dicha indemnización será utilizada para cubrir los costos de tomar las medidas correctivas y de restauración necesarias sobre el fundo sirviente. **M) RESPONSABILIDAD:** Cualquier costo incurrido por el dueño del fundo dominante para hacer cumplir este contrato por parte de los dueños del fundo sirviente, incluyendo sin límite, los costos judiciales y de abogados, así como los costos de la restauración del bien inmueble a su estado natural por una violación de los términos de este contrato serán cubiertos por los dueños del fundo sirviente. Si los dueños del fundo sirviente prevalecen en cualquier acción judicial relacionada con exigir el cumplimiento de los términos de este contrato de servidumbre ecológica, incluyendo sin límite, los costos judiciales y de abogados, serán cubiertos por los dueños del fundo dominante. **N) AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE ACTOS:** En caso de que la propietaria del fundo sirviente requiera llevar a cabo una actividad que pudiese estar en contra de lo establecido en este contrato, ésta deberá solicitar por escrito la aprobación previa a dicha acción, al propietario del fundo dominante. Dicha solicitud debe contener toda la información necesaria que permita al propietario del fundo dominante dar una respuesta razonada. No se considerarán violaciones a este contrato aquellas surgidas como resultado de caso fortuito o fuerza mayor comprobada por el dueño del fundo dominante. Solo después de la autorización escrita previa del dueño del fundo dominante se podrán llevar a cabo dichos actos. **Ñ) PRINCIPIO PRECAUTORIO:** En caso de duda sobre los efectos de determinados actos del dueño del fundo sirviente sobre el ambiente, por falta de certeza científica o de otra naturaleza, siguiendo el principio precautorio, dichos actos no podrán ser realizados, serán evitados o en su caso no se podrán continuar. **O) DURACIÓN:** Esta servidumbre se impone a perpetuidad. **P) COSTO:** esta servidumbre ecológica se establece en forma gratuita y para efectos fiscales se estima en la suma de _____. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y todos firmamos en _____, a las _____ horas _____ del _____ del dos mil _____.

TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO

Trámite Registral



Adaptación de brochure informativo Registro Público

Red de Reservas Naturales Privadas de Panamá
Telfax: (507) 232-8442
Altos de Curundu, Calle Ascanio Villaláz, Edif. ANAM #500, Primer Piso
E-mail: inforeservas@cwpanama.net
www.reservasprivadas.org
Apartado 832-0004 World Trade Center
República de Panamá

