

Opciones de
Manejo y Conservación
para la Biodiversidad

Guía para el Propietario

Jesús Antonio Esquer Robles
Laura Paulson
Aarón Esliman Salgado
Miguel Ángel Vargas Téllez

Opciones de Manejo y Conservación para la Biodiversidad. Guía para el Propietario
© 2005 The Nature Conservancy, Arlington, Virginia
Todos los derechos reservados.

Diseño gráfico: Jonathan Kerr
Corrección de pruebas: Eva Vilarrubí
Fotos de la portada: Vista de la Bahía Loreto © Will Heyman, Proyecto de restauración de zacate en San Pedro © Andrés Villareal, Borrego cimarrón © Aarón Esliman Salgado.

Esta publicación ha sido posible, en parte, gracias al apoyo de la Oficina LAC/RSD, Bureau para América Latina y el Caribe, Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional, bajo los términos del acuerdo No. EDG-A-00-01-00023-USAID/TNC. Las opiniones expresadas aquí son de los autores y no reflejan necesariamente las opiniones de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional.

Para mayor información acerca de esta publicación o para compartir su opinión puede ponerse en contacto con:

Laura Paulson
Conservación de Tierras Privadas
The Nature Conservancy
Tel/Fax: (612) 125-9444
Email: lpaulson@tnc.org
www.nature.org

Introducción

México es uno de los países con mayor riqueza natural en el mundo. La mayor parte de sus recursos naturales se encuentra en los ranchos y en los ejidos y el resto está en terrenos del gobierno, incluyendo las Áreas Naturales Protegidas. Esta distribución hace que la preservación o la pérdida de esta riqueza natural quede en manos de los rancheros, ejidatarios y comuneros.

Desafortunadamente, el manejo y aprovechamiento de los bosques, los acuíferos, los agostaderos, la fauna y otros recursos no han sido los más adecuados para sostener las actividades económicas que dependen de ellos y su producción disminuye constantemente. Si no se efectúan cambios en el manejo del monte, no sólo se pone en riesgo a las especies silvestres de flora y fauna, sino también a la economía. Los valores naturales no se recuperan de la noche a la mañana y la idea es que perduren para siempre. Debido a esto, la conservación es sumamente importante y las acciones de conservación deben ser planeadas a largo plazo.

La conservación en México se hace de dos maneras: pública y privada. La primera de ellas la lleva a cabo el gobierno por medio de las Áreas Naturales Protegidas y a través de los distintos programas de apoyo para promover el desarrollo sustentable: UMAS (Unidades para la Conservación, Manejo y Aprovechamiento de la Vida Silvestre), programas forestales y de restauración, entre otros. Tradicionalmente, las

áreas dedicadas a la protección de la naturaleza no incluyen actividades de aprovechamiento; pero en el caso de los ranchos y los ejidos esto no es posible, debido a que los propietarios y sus familias dependen de los recursos que el campo les provee.

La segunda forma es la conservación privada, es decir, la que los propietarios realizan de manera particular o con el apoyo de organizaciones civiles especializadas que asesoran a los rancheros o comunidades en la planificación del manejo de sus terrenos. La planificación en el manejo de la tierra se basa en la zonificación de la propiedad. En cada zona, el propietario establece de manera voluntaria el tipo de manejo que desea darle a fin de asegurar la preservación de su fuente de ingreso.

Una alternativa a la conservación privada es la aplicación de distintas figuras legales que se formalizan mediante un contrato entre los propietarios y una organización civil. En este contrato se establecen los compromisos de manejo que adquiere el propietario, el número de años de vigencia del contrato, las responsabilidades de la organización asesora y los beneficios e incentivos que el propietario recibirá. La intención del contrato es asegurar que el plan de manejo establecido se cumple.

Este documento tiene como finalidad dar a conocer a los propietarios las figuras legales que se pueden aplicar en México y sus características principales, con el fin de que ellos conozcan las distintas opciones existentes para planear el uso futuro de la tierra, manteniendo su potencial económico y, a la vez, promoviendo la conservación de los recursos naturales.

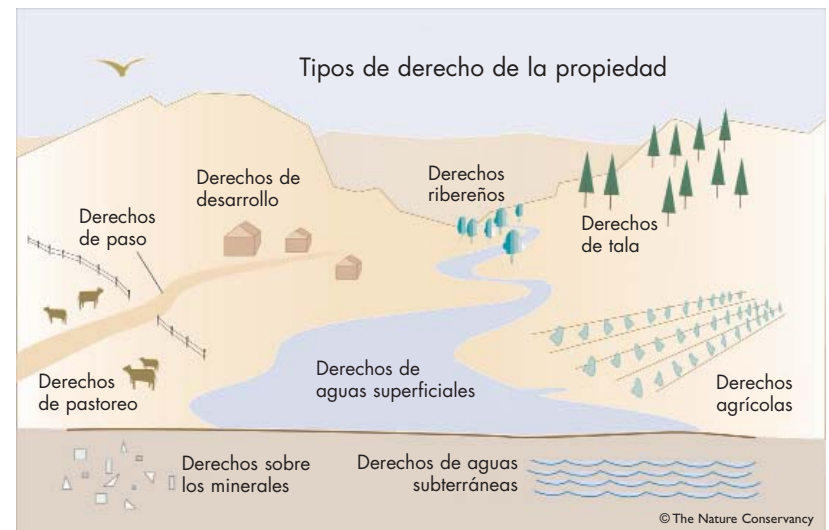
Es muy importante mencionar que los sitios que son apoyados por las organizaciones asesoras deben cumplir con características ecológicas especiales. Es decir, no todos los ranchos pueden recibir los incentivos y beneficios que se ofrecen. No obstante, aquellos productores que desean conservar los recursos que se hallan en sus tierras encontrarán útil la información que estas organizaciones pueden brindarles acerca de los diferentes programas de gobierno que ofrecen apoyo. Al final de esta guía se encuentra un directorio de algunas organizaciones que asesoran en materia de conservación privada.

¿Qué es la propiedad?

La propiedad legal de la tierra forma parte del patrimonio de un individuo o grupo de individuos, y este hecho les permite gozar de sus beneficios, ya sea usándola o disponiendo de ella de acuerdo a sus intereses.

La propiedad de la tierra otorga a los propietarios un conjunto de derechos y también de obligaciones. Entre los primeros, podemos señalar el derecho al uso de la propiedad, el derecho a la disposición de sus frutos, así como a la transferencia de su dominio a través de la venta, la donación y la herencia, el derecho de imponer gravámenes (como hipotecar o limitar los usos de la tierra) y el derecho a percibir servicios públicos.

Los contratos de conservación con las organizaciones asesoras incluyen precisamente una negociación que tiene como objetivo limitar, ordenar y planear los derechos al uso de la tierra. La siguiente figura muestra los diferentes tipos de derechos que existen como parte de la propiedad.



Plan de Manejo

Es un documento que integra un diagnóstico de la propiedad: superficie, infraestructura, hidrografía, superficies de los distintos tipos de vegetación y uso actual del suelo. Asimismo, establece los lineamientos básicos para la conservación, protección, uso y aprovechamiento del área. Generalmente, incluye mapas donde se hace una zonificación del terreno de acuerdo al uso futuro que se le va a dar, ya sea aprovechamiento o conservación. De esta manera, queda bien claro dónde, cómo, quién y por cuánto tiempo se va a hacer el manejo. Los planes de manejo son una herramienta muy importante que permite ordenar de manera más eficiente el aprovechamiento de los recursos naturales. La figura siguiente resume los componentes de un plan de manejo:



Herramientas Legales

En México, existen más de diez instrumentos legales que se pueden aplicar para formalizar un plan de conservación privada. La elección de la herramienta legal depende de las necesidades del propietario, de la forma como se quiere manejar su terreno y por cuánto tiempo. A continuación se presentan algunas herramientas legales y sus características principales.

Convenios de Colaboración

Son documentos con formato de contrato que se establecen para formalizar un acuerdo de voluntades entre un propietario y una organización de conservación. A diferencia de otras herramientas legales,



Jesús y Manuel Hernández firmando un convenio de colaboración.
© Jesús Antonio Esquer Robles

los convenios no se formalizan ante notario público ni se inscriben en el Registro Público de la Propiedad. En este documento se especifican las responsabilidades de cada una de las partes.

Si bien es cierto que este documento no garantiza las acciones de conservación a largo plazo, es una herramienta apropiada para iniciar una relación que permita que ambas partes se conozcan a través de proyectos de conservación o restauración antes de firmar documentos legales de mayor responsabilidad. Es decir, los convenios de colaboración representan una oportunidad para cimentar buenas relaciones (ya que permiten conocer mejor las necesidades de los propietarios y su manera de responder a los compromisos del convenio) y para evaluar las capacidades de la organización de conservación; asimismo, da la oportunidad para demostrar con hechos las ventajas de participar en proyectos de conservación y el nivel de compromiso de la organización.

En el caso de tierras ejidales de uso común, el convenio lo firma la mesa directiva del ejido y en el caso de parcelas, el convenio lo firman el dueño o dueños de las parcelas en tanto que la mesa directiva del ejido firma como testigo.

Servidumbre de Conservación

Es una de las figuras más utilizadas en la conservación privada porque se puede aplicar con facilidad a distintos tipos de planes de manejo. Es importante mencionar que una servidumbre es un gravamen real; es decir, las responsabilidades que se adquieren (de limitar los usos y derechos) recaen sobre la propiedad no sobre el propietario. De esta manera, si la propiedad cambia de dueño, las responsabilidades se transfieren al nuevo propietario. Este gravamen le impone limitaciones a un terreno en beneficio de otro que pertenece a distinto dueño.

Las servidumbres se clasifican de distintas maneras y tienen muchas aplicaciones, y un propietario puede contratar más de una servidumbre siempre y cuando no afecte a terceros. Las servidumbres de conservación son voluntarias, se reglamentan por el Código Civil y su contenido es ecológico. En otras palabras, es el derecho de un propietario de limitar el uso de recursos en un terreno para preservar sus atributos naturales.

Las servidumbres de conservación se contratan comúnmente por un período mínimo de 10 años o más y pueden tener carácter permanente.



Borrego cimarrón © J. Haas

Renta

El contrato de renta es un acuerdo mediante el cual el propietario (Arrendador) se obliga a conceder el derecho de usar temporalmente un terreno o una parte de éste, mientras que la otra parte (Arrendatario) se obliga a entregar una prestación económica (renta).



Pastizal Los Fresnos © Andrés Villareal

De esta manera, un propietario de tierras que tenga interés en conservar su propiedad, pero que no desee o no pueda hacerlo personalmente, puede rentar su tierra. En el contrato se establecen las características del terreno que se renta y las obligaciones del arrendatario, incluyendo lo que puede hacer y lo que no puede hacer, con el fin de conservar los recursos naturales.

Para celebrar un contrato de renta para conservación se deben cumplir ciertos requisitos principales. En primer lugar se lo debe formalizar ante notario público e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad, y debe incluir las limitaciones estratégicas de su uso para el logro de los objetivos de conservación.

Usufructo

El usufructo es un contrato en el que un propietario otorga a un tercero (organización) el derecho de usar y disfrutar un terreno por un número significativo de años, con la condición de conservar, proteger o restaurar los recursos naturales que éste posee, sin perder la propiedad de la tierra.



Charrán de forster (*Sterna forsteri*) © L. Richardson

El usufructo debe ser firmado ante notario público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad o bien en el Registro Agrario Nacional en el caso de tierras ejidales. El usufructo puede otorgarse en favor de personas físicas por un plazo no menor a cinco años o por toda su vida o, en el caso de una Asociación (persona legal) la duración máxima, dependiendo del Estado de la República donde se haga, podrá ser de 20 o 30 años.

Es posible dar terrenos ejidales en usufructo, tanto a nivel de parcelas (Artículo 70 de la Ley Agraria) como de tierras de uso común. En este último caso, deberá contarse con el acuerdo de la Asamblea Ejidal. En ambos casos se debe especificar si el beneficio que recibirán los propietarios de las tierras será de carácter pecuniario o a través de algún tipo de mejora directa que se lleve a cabo en la propiedad, por ejemplo: obras de retención de suelos, restauración de pastizales y reforestación, entre otros.

Al igual que en el caso de la renta, no se pierde la propiedad y, si el terreno cambia de dueño, las condiciones del usufructo de la propiedad se mantienen. Asimismo, las acciones de conservación se garantizan por las responsabilidades que adquiere la Asociación conservacionista que maneja el usufructo.

Es importante mencionar que el propietario puede revocar el contrato de usufructo si comprueba que no se están cumpliendo los objetivos de conservación que se marcan en sus cláusulas.

Reservas Privadas

Son aquellas áreas que por iniciativa de sus dueños y de manera voluntaria se integran al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas de México. Se debe realizar un trámite ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para solicitar que estos terrenos sean reconocidos como un Área Natural Protegida de carácter privado.

Como parte del trámite, es necesario que el propietario desarrolle un Plan de Manejo, en el cual se describa detalladamente el área que se propone y las formas mediante las cuales se lograrán los objetivos de conservación. Esta Secretaría analiza la solicitud y, en caso de aprobarla, emite el Certificado de Reconocimiento de la Reserva.

Cuando el trámite concluye, el propietario contrae la obligación de cumplir con las condiciones del Plan de Manejo y contará con la supervisión de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA).

El propietario puede apoyarse en una organización de conservación para recibir asesoría para el trámite y el desarrollo del Plan de Manejo.



San Evaristo, BCS © Aarón Esliman Salgado

Compra de Tierras para la Conservación

La compra de tierras se hace mediante un contrato de compra-venta, por medio del cual una parte, llamada vendedor, transfiere la propiedad de un terreno, un predio o un derecho a otra, llamada comprador, y recibe a cambio un pago.

La compra de tierras para la conservación no representa un mercado especial de bienes raíces, ya que los precios que se pactan se establecen por medio de



Zorra del desierto (*Vulpes velox*)
© Rurik List

avalúos agropecuarios o comerciales, los cuales toman como referencia los precios de mercado de los terrenos vecinos. La compra de tierras para la conservación por parte de organizaciones conservacionistas garantiza en buena medida la protección total de los recursos naturales. Generalmente se reserva esta vía como un último recurso para evitar amenazas graves o bien para predios que, bien manejados, tendrán un valor ecológico extraordinario.

Compra de Derechos de Corte o Desarrollo

Éstos son contratos donde un propietario cede los derechos de corte o desarrollo sobre un predio a cambio de un pago. El pago se calcula en base a la ganancia neta que el propietario obtendría por ejercer su derecho. La compra de derechos puede aplicarse para comprar los derechos al agua de pozos registrados o los derechos de corte de árboles en un terreno forestal. Asimismo, se pueden comprar los derechos de una compañía constructora o de una empresa agrícola que se ocupa de desmonte.



Manantial Los Fresnos © Laura Paulson

El contrato es temporal, puede establecerse hasta por 30 años, se hace ante notario y debe de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Una vez firmado el contrato, el dueño del terreno no podrá ejercer el derecho involucrado y la organización de conservación es el titular de los derechos y debe cumplir con el pago que se haya negociado con el propietario.

Asociaciones Civiles y/o Mercantiles

Cuando un grupo de propietarios tiene interés en aumentar su capacidad productiva y de conservación, tiene la alternativa de integrarse en una asociación civil o mercantil. Por medio de una asociación se puede tener acceso a financiamiento para desarrollar proyectos productivos sustentables, proyectos de restauración y conservación y a asesoría.

Para integrar una asociación de este tipo se requiere un alto nivel de compromiso y muchas ganas de trabajar en equipo, así como cumplir con todas las formalidades legales y administrativas propias de esta figura legal. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, las ventajas pueden ser muchas debido a que un grupo de propietarios con representación legal y objetivos de trabajo bien definidos es

atractivo para las fuentes de financiamiento, tanto gubernamentales como privadas, incluyendo las internacionales.

Otras Opciones

Las figuras legales que se mencionaron son sólo algunos ejemplos que ilustran la variedad de opciones que tienen los propietarios de terrenos con valores biológicos prioritarios para la conservación para planear el manejo de sus propiedades. En México, existen más de diez figuras legales y la selección de una de ellas depende de las necesidades de los propietarios y de los planes que ellos tengan para el manejo futuro de sus tierras. Otras opciones son:

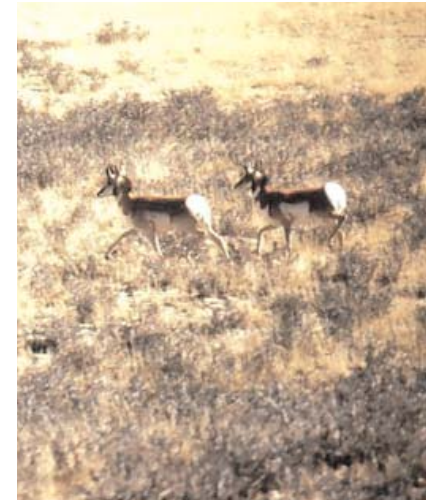
- Fideicomiso
- Establecimiento de una UMA (Unidad para la Conservación, Manejo y Aprovechamiento de la Vida Silvestre)
- Certificado de acciones de conservación.
- Contrato de asociación en participación.
- Donaciones y legados condicionados.
- Derechos de superficie.
- Contratos de transferencia de derechos de urbanización.
- Urbanizaciones ecológicas



Dunas al amanecer © John Durham

Organizaciones de Conservación Privada en la Región Noroeste de México

En los últimos años, México ha visto un auge en la conservación privada y varias organizaciones dedicadas a la investigación y la conservación de los recursos naturales se han especializado en ella para apoyar a los propietarios que desean planificar el manejo de sus tierras y se han integrado a una Red de Organizaciones que les permite tener mayor capacidad y mantenerse actualizadas.



Berrendo (*Antilocapra americana*)
© Rurik List

Las organizaciones que apoyan la conservación de tierras son entidades sin fines de lucro integradas por expertos en los distintos campos (físico, biológico, cultural y económico) relacionados con el estudio y el fomento de reservas privadas.

El territorio que estas organizaciones cubren es muy variado. Algunas sólo trabajan en una región determinada, mientras que otras cuentan con un área de acción más amplia e incluso existen organizaciones de carácter nacional e internacional. Estas entidades trabajan activamente en favor de la conservación asesorando a los propietarios cuyas tierras tienen un alto valor en términos ambientales, y establecen vínculos con fuentes de financiamiento interesadas en donar o invertir recursos económicos para su preservación o recuperación.

Las organizaciones de conservación de tierras obtienen financiamiento de diversas fuentes: algunas de ellas cuentan con acceso a fondos internacionales, en tanto que otras solicitan donaciones de empresas privadas, de programas gubernamentales o de agencias de cooperación de distintos países. Una de las principales tareas de estas

organizaciones es identificar estos recursos y presentar proyectos que se ajusten a los requisitos de las posibles fuentes financieras.

Los objetivos de estas organizaciones incluyen: gestionar y proveer fondos a grupos interesados en llevar a cabo prácticas de conservación en terrenos privados; facilitar las negociaciones entre los distintos actores relacionados con la conservación de tierras con valor ambiental; asesorar a los propietarios de tierras en sus labores de gestión de recursos públicos para la conservación y organizar acciones directas de capacitación técnica a través del monitoreo y la realización de programas de educación para un mejor manejo de sus recursos naturales.

Los datos generales de las organizaciones integrantes de la Red en la Región Noroeste de México a las cuales se puede acudir para solicitar información más detallada sobre las herramientas legales de conservación privada son:

- Biodiversidad y Desarrollo Armónico, A.C. (BIDA), Guadalupe Victoria Núm. 46 interior 5 Col. San Benito, C. P. 83190, Hermosillo, Sonora, tel.: (662) 215-5631. Responsable: Jesús Antonio Esquer Robles, antonio@bidaac.org Área de influencia: Sonora.



Baja California © B. Everts



Cuenca San Pedro © Jesús Antonio Esquer Robles

- PRONATURA NOROESTE A.C. Calle 10 No. 60 esq. con Ryerson Zona Centro Ensenada, Baja California, 22800, tel.: (646) 175-7160, fax: (646) 175-3461 Ext. 105, www.pronatura.org.mx. Responsable: Miguel Ángel Vargas Téllez, mvgargas@pronatura-nmc.org. Área de influencia: Península de Baja California, Sonora y Sinaloa.
- Sociedad de Historia Natural Niparájá A.C Fco. I. Madero #389, e/ Constitución y 5 de Mayo, Col. Centro, tel.: (612) 122-1171, fax: (612) 122-1298, www.niparaja.org. Responsable: Aarón Esliman Salgado, niparaja@prodigy.net.mx. Área de influencia: Baja California Sur.
- TERRA PENINSULAR A.C. Avenida La Marina, No. 10, Zona Centro, Ensenada Baja California, tel.: (646) 175-7104, www.terrapeninsular.org. Responsable: Juan M. García Caudillo, juanmanuel@terrapeninsular.org. Área de influencia: Baja California.

Organizaciones no gubernamentales a nivel nacional e internacional

- ARENA, A.C. Este es un grupo muy diverso de propietarios rurales de diferentes Estados de la República, que ya han iniciado programas de conservación en sus tierras y han formado la Asociación de Reservas Naturales Privadas de México, A.C. (ARENA), a la cual pueden dirigirse los interesados: Montañas Calizas No. 486, Lomas de Chapultepec. México, D.F. 11000, tel.: (55) 5202-4184.



Los Dolores © Aarón Esliman Salgado

- NATURALIA, A.C. Amores No. 1104 Col. Del Valle, México, D.F., tel.: (55) 5559-6330, fax: (55) 5559-5696, www.naturalia.org.mx. Responsable: Oscar Moctezuma, omoctezuma@naturalia.org.mx. Área de influencia: Nacional.
- PRONATURA, A.C. ha encabezado los esfuerzos de conservación de tierras en México. Su trabajo cubre diversas regiones del territorio nacional en donde está desarrollando experiencias con propietarios rurales mediante la implementación de distinta figuras legales de protección y manejo ambiental. Se les puede contactar en: Aspergulas No. 22 Col. San Clemente. 0174 México, D.F., tel.: (55) 5635-5054, www.pronatura.org.mx. Responsable: Lic. Martín Gutiérrez Lacayo, martingutierrez@pronatura.org.mx.

- The Nature Conservancy (TNC) es una organización internacional que cuenta con distintos programas a nivel regional en México. Ha brindado apoyo a iniciativas de conservación de tierras, entre las que se destacan las acciones de capacitación y gestión de recursos en favor de propietarios privados, la promoción de nuevos marcos legales y políticas de fomento para la conservación privada, la formulación de metodologías para mejorar las prácticas de manejo y la facilitación del intercambio de experiencias a través de la comunicación permanente entre las distintas organizaciones civiles, los propietarios privados y las instituciones públicas del país. Su sede nacional se ubica en la Ciudad de México. Responsable del Programa de Conservación de Tierras: Laura Paulson, lpaulson@tnc.org. Se les puede contactar en Calle Álvaro Obregón, #1165, Local 303-304, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, tel.: (612) 125-9444, www.nature.org.

Agencias del Gobierno

Asimismo, es posible obtener información sobre aspectos específicos relacionados con áreas de conservación ambiental directamente en la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), ubicada en: Camino al Ajusco No. 200 Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, México D.F., Código Postal 14210, tel.: (55) 5449-6300, correo electrónico info@conanp.gob.mx, así como consultar su página electrónica www.conanp.gob.mx o bien acudir a sus oficinas regionales.