

MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE · 11 DE AGOSTO DE 2026

El Derecho Real de Conservación, Enfoque por Ecosistemas y Economía

Habilitación jurídica de instrumentos económicos para la naturaleza y contabilidad de capital natural

Enfoque Ecosistémico y Metodologías de Capital Natural

Dr. Jaime Ubilla Fuenzalida

Profesor Visitante, University of California, Davis

Director, Centro de Derecho de Conservación · Natural Capital DMB · Ubilla & Cía



UBILLA & CÍA
Abogados



**NATURAL
CAPITAL
DMB**



Seis paradas, un solo argumento

Ante profesionales del Ministerio del Medio Ambiente, por invitación de Álvaro Shee Smith

0 · MARCO REGULATORIO

Cuatro generaciones

De comando y control al derecho reflexivo, y el Enfoque por Ecosistemas de la CDB.

1 · EL CIMIENTO

El DRC

De la externalidad al activo legal: cómo la Ley N° 20.930 constituye objetos de derecho.

2 · SINERGIA

DRC y contratos RSE

Estabilidad jurídica con flexibilidad operativa: el modelo de anclaje.

3 · COMPENSACIÓN

Biodiversidad

Equivalencia funcional, permanencia y portafolios de sitios de restauración.

4 · CERTIFICACIÓN

Emisiones y UGB

Unidades de gestión de biodiversidad, impuesto verde y prevención del doble conteo.

5 · CAPITAL NATURAL

El puente contable

De activo jurídico a activo financiero: IAS, IFRS, TNFD y valoración económica.



Cuatro generaciones de regulación ambiental

El DRC no es un instrumento más: pertenece a una generación distinta

1ª GENERACIÓN

Comando y control

Prohibiciones e imperativos administrativos directos: áreas protegidas, normas de emisión.

2ª GENERACIÓN

Incentivos económicos

Impuestos correctivos, subsidios y mercados de derechos transables.

3ª GENERACIÓN

Participación y consenso

Acuerdos voluntarios y contratos ambientales negociados entre regulador y regulado.

4ª GENERACIÓN

Derecho responsivo o reflexivo

Instrumentos post-regulatorios que orientan la autorregulación informada y generan conocimiento distribuido.

Las tres primeras generaciones asumen conocimiento centralizado y estable, acceso sin distorsión, causalidad lineal y sincronía de horizontes temporales. Ninguno de esos cuatro supuestos se sostiene en la conservación de ecosistemas (Teubner, 1986; Ubilla, 2016; 2024).

El Enfoque por Ecosistemas: conservación y uso sostenible

Doce principios operativos adoptados en la COP 5 (2000), reducibles a dos principios jurídicos

PRINCIPIOS 3, 5, 6, 7, 8 Y 11

Principio de Evaluación Ecosistémica

Toda decisión de gestión territorial con incidencia en biodiversidad debe fundarse en una determinación previa de las funciones ecosistémicas relevantes del área.

Ese es el mecanismo para fijar el umbral de intensidad —el nivel de sostenibilidad— de los usos permitidos, y no una categoría administrativa abstracta.

PRINCIPIOS 1, 2, 4, 9, 10 Y 12

Principio de Sostenibilidad

La conservación no se agota en la administración de áreas protegidas declaradas: se proyecta sobre toda actividad humana y exige su compatibilidad con los usos sostenibles.

Artículo 8, letra i), de la Convención sobre la Diversidad Biológica.

LEY N° 21.600 · ARTÍCULO 23

«El Servicio acogerá todos los instrumentos de conservación de la biodiversidad, incluido el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, bajo un enfoque ecosistémico en el territorio nacional.» — *La incorporación legislativa explícita del Enfoque por Ecosistemas como criterio rector de toda la Ley SBAP.*

Un derecho real afirmativo, no un gravamen

La Ley N° 20.930 agrega una facultad nueva al repertorio clásico de uso, goce y disposición

LEY N° 20.930 · ARTÍCULO 2°

El Derecho Real de Conservación es «un derecho real que consiste en la facultad de conservar el patrimonio ambiental de un predio o de ciertos atributos o funciones de éste».

Derechos reales afirmativos

Dominio · Usufructo · DRC (2016)

Legalmente autónomos. Se contabilizan como activos económicos separados.

Derechos reales accesorios

Servidumbre · Hipoteca · Prenda

Dependen de un derecho principal. No se contabilizan por separado.

Conservar

Incluye restaurar: mantener en el tiempo los atributos y funciones del ecosistema.

Monitorear

Supervisar el estado del patrimonio ambiental o de los componentes perdidos.

Información

Generar y acceder a datos sobre el estado del atributo conservado.

Acceso

Ingresa al predio para verificar y ejecutar la conservación.

Por qué el modelo chileno es distinto

El DRC frente al conservation easement estadounidense, y la gobernanza sin custodios remotos

CHILE

Derecho Real de Conservación

Derecho real afirmativo, como el usufructo. Inscrito y oponible *erga omnes*.

Certeza jurídica independiente de la solvencia de un tercero.
Duración indefinida posible.

No hay figura de custodio: hay **titulares** —quien tiene interés directo en el predio— con auditores externos independientes.

ESTADOS UNIDOS

Conservation easement

Restricción o gravamen sobre el dominio. Depende de la administración de un *land trust*.

Problemas documentados de financiamiento de largo plazo (Korngold, 2010; McLaughlin, 2005).

El custodio concentra el rol de titular y de fiscalizador: conflicto de interés y titularidad sobre bienes ajenos a su interés directo.

El principio que irradia el modelo chileno: quienes tienen un interés directo en el territorio llevan adelante el proyecto de conservación —no entidades remotas ni intermediarios institucionales ajenos al lugar. Pueden ser titulares personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, con o sin fines de lucro.

El DRC y el contrato de retribución por servicios ecosistémicos

Estabilidad jurídica de largo plazo con flexibilidad operativa período a período

EL QUÉ · DRC

Objetivo de conservación

Inscrito, oponible a terceros, potencialmente indefinido y resistente al cambio de dominio del predio.

EL CÓMO · CONTRATO RSE

Retribución y monitoreo

Retribución, monitoreo y reportabilidad ajustables período a período, sin poner en riesgo el objetivo de largo plazo.

REGLAMENTO DEL ARTÍCULO 52, LEY N° 21.600 · VIGENTE DESDE EL 1 DE FEBRERO DE 2026

Artículo 6, letra a): el contrato debe indicar «el instrumento jurídico de conservación de largo plazo [...] tales como, **derecho real de conservación**, área protegida del Estado o privada, bosque nativo de preservación, entre otras».

Artículos 5, letra e), y 7: el proveedor debe acreditar «habilitación legal» y «facultades suficientes sobre el área sujeta al contrato» — el DRC es típicamente esa fuente.

D.S. aprobado por acuerdo N° 24 del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad (3 de octubre de 2025) y suscrito por el Presidente de la República.

La evaluación sustantiva sólo debiera exigirse por interés público

Una verificación previa generalizada acerca el registro a una autorización condicionada

Interés público en sentido estricto

Postulación a subsidios, fondos o apoyo estatal; priorización de promoción (artículos 20 y 22 de la Ley SBAP).

Ahí se justifica la evaluación sustantiva previa por el Servicio.

Interés meramente privado

Sin fondos públicos, sitios prioritarios ni beneficios estatales, bastaría un registro voluntario simple.

El catálogo de casos es amplio: paisajes de interés privado, compensación voluntaria (RCA), biodiversidad no prioritaria, flora melífera y apicultura, micro-cuencas de un APR o en contextos agrícolas privados, cuencas urbanas —inundaciones, aludes— y pasivos ambientales.

Exigir evaluación previa fuera del supuesto de interés público reintroduce los costos de transacción propios de la primera generación regulatoria, en un instrumento diseñado precisamente para superarlos.

Equivalencia funcional, permanencia y carteras de activos

Artículo 38 de la Ley N° 21.600 y el DRC como estándar común de gobernanza

LEY N° 21.600 · ARTÍCULO 38

«Equivalencia en los atributos de **composición, estructura y función** [...] al menos, una pérdida neta cero de biodiversidad, y preferiblemente una ganancia neta».

- 1 La tríada corresponde al estándar internacional de equivalencia ecológica**
BBOP / Forest Trends; Quétier y Lavorel, 2011.
- 2 El DRC materializa la permanencia que el artículo 38 exige**
Una condición de RCA es fiscalizable sólo por la SMA y vulnerable a la venta del predio. El DRC es oponible *erga omnes* y se transmite con el inmueble.
- 3 El Plan de Manejo del DRC exige el mismo contenido técnico que el artículo 38**
Diagnóstico de línea de base, metas medibles y monitoreo.
- 4 Sitios dispersos pueden agregarse en carteras bajo un mismo estándar**
Administrador, Organización Garante de Conservación y Comité Directivo — análogo a los *conservation banks* estadounidenses, sin autorización previa caso a caso del regulador.

Unidades de gestión de biodiversidad y prevención del doble conteo

Dos anclas jurídicas chilenas ya operativas, y un riesgo técnico que hay que administrar

ANCLA 1

El DRC

Garantiza la permanencia jurídica del sitio subyacente. Se sugiere el estándar internacional de veinte años o más que usan los principales estándares voluntarios de biodiversidad y carbono.

ANCLA 2

Certificación del artículo 51

Voluntaria para el solicitante, con dos vías: otorgamiento directo por el Servicio, o reconocimiento de certificados de programas externos previamente validados.

EL RIESGO TÉCNICO: VENDER EL MISMO RESULTADO AMBIENTAL DOS VECES

El artículo 24 de la Ley N° 21.600 exige que el Sistema de Información de la Biodiversidad «evite la duplicidad» y asegure «interoperabilidad» con el Sistema Nacional de Información Ambiental — el mismo sistema donde se registran los proyectos de compensación del impuesto verde.

El Plan de Manejo del DRC, con su cláusula de frutos naturales y civiles, ya se usa para distinguir y coordinar la titularidad de créditos de carbono preexistentes con la facultad de conservar — entregando la trazabilidad jurídica que la interoperabilidad regulatoria necesita.

Sin activo no hay cuenta

El DRC satisface los tres criterios contables de reconocimiento

IAS 38 / IAS 16

Control

Derecho real, oponible *erga omnes* y exclusivo: excluye a terceros de usos incompatibles con la conservación.

IAS 38

Identificabilidad

Objeto definido con precisión legal — artículos 6° y 7° de la Ley N° 20.930— y separable del resto del predio.

IFRS 13

Medición

Valor razonable por mercado, ingreso o costo. Si genera flujos contractuales monetizables, aplica además IFRS 9.

1

Costo de implementación

Costos de restauración, Plan de Manejo y monitoreo — el piso de cualquier contrato de retribución.

2

Valor de mercado

Transacciones comparables, una vez que exista un mercado líquido de contratos RSE con precios observables.

3

Valoración integral

Valores no transables —existencia, legado— coexisten con la valoración de mercado para efectos de gobernanza (Martínez-Alier, 2002).

Un DRC inscrito y un contrato RSE certificado dan a las revelaciones TNFD —alineadas con ISSB e IFRS— un respaldo jurídico verificable, y no solamente declarativo.

Hay que orquestar los instrumentos, en contextos públicos y privados

El DRC es la infraestructura jurídica invisible —pero indispensable— de cualquier estrategia de instrumentos económicos para la naturaleza

01

Chile fue pionero

Primer país en incorporar un derecho real de conservación autónomo y afirmativo, el año 2016.

02

El anclaje ya está reconocido

La Ley SBAP y el Reglamento de su artículo 52 reconocen expresamente al DRC como instrumento de conservación de largo plazo.

03

Sin activo no hay cuenta

El DRC entrega el objeto de derecho identificable, separable y controlado que toda contabilidad de capital natural requiere.



Dr. Jaime Ubilla Fuenzalida

Profesor Visitante, University of California, Davis · Director, Centro de Derecho de Conservación Natural Capital DMB · Ubilla & Cía Abogados

jubilla@ub-co.com · www.centroderechoconservacion.org · www.ub-co.com