

Servidumbres de Conservación

Pasos para establecer una servidumbre de conservación o para donar sus terrenos

Todas las fincas con las que trabajamos son especiales para nosotros y cada una tiene su propia historia y naturaleza. Por eso el proceso para establecer una servidumbre de conservación puede variar. Si usted decide donarnos sus terrenos, refiérase por favor al segundo listado.

Paso 1. Recibimos su oferta de servidumbre de conservación

Para poder empezar el proceso le solicitamos una carta de oferta donde usted como dueño nos invita a evaluar su finca como un posible proyecto de servidumbre de conservación. La carta debe estar acompañada de información general sobre su finca que nuestro equipo le solicitará en su momento.

Paso 2. Hacemos una visita de inspección

Después que recibimos su carta de oferta, coordinamos con usted una visita de inspección a su finca. Durante la visita los miembros de nuestro equipo recopilan todo tipo de información sobre el lugar, incluyendo el estado de conservación de los terrenos, sus usos y otros aspectos de su manejo. Usamos toda la información recopilada para preparar un reporte que presentamos a un comité de nuestra organización que evalúa todos los proyectos relacionados a servidumbres de conservación.

Paso 3. Negociación

Conversamos y acordamos con usted los derechos y las restricciones de usos que garanticen la mejor utilización y la conservación de su finca.

Paso 4. Redacción de la escritura

Una vez definamos los derechos y las restricciones de usos para su finca, procedemos a redactar con usted la escritura para la servidumbre de conservación.

Paso 5. Preparación de un Informe de Valoración de la propiedad

Como dueño de la finca o terreno, usted debe ordenar una tasación con un evaluador profesional cualificado, con el fin de determinar el valor de la servidumbre de conservación.

Paso 6. Evaluación de nuestra Junta de Fiduciarios

Presentamos el proyecto a nuestra Junta de Fiduciarios, la cual evalúa todos nuestros proyectos de servidumbres de conservación. En su función de proteger los mejores intereses del Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y de su unidad Para La Naturaleza, la Junta se reserva su derecho de aceptar o rechazar cualquier proyecto de servidumbre de conservación.

Paso 7. Informe de Documentación de Referencia

Preparamos un Informe de Documentación Base de Referencia, en el que recogemos la condición actual de su finca, nuestras recomendaciones para su manejo y los acuerdos establecidos en su escritura.

Paso 8. Cierre de la Servidumbre de Conservación

Para finalizar el proceso acordamos una fecha de reunión con usted para otorgar la escritura de la servidumbre de conservación y el Informe de Documentación de Referencia.

Pasos para tramitar una donación de terrenos bajo la Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico

Paso 1. Recibimos su oferta de donación

Para poder empezar el proceso le solicitamos una carta de oferta donde usted como dueño nos invita a evaluar su finca como un posible proyecto de donación. La carta debe estar acompañada de información general sobre su finca que nuestro equipo le solicitará en su momento.

Paso 2. Hacemos una visita de inspección

Después que recibimos su carta de oferta, coordinamos con usted una visita de inspección a su finca. Durante la visita los miembros de nuestro equipo recopilan todo tipo de información sobre el lugar, incluyendo el estado de conservación de sus terrenos, los usos que se les da actualmente y otros aspectos de su manejo. Usamos toda la información recopilada para preparar un reporte que presentamos a un comité de nuestra organización que evalúa todos los proyectos de donación bajo la Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico.

Paso 3. Informe de Valoración de la propiedad

Como dueño de la finca o terreno a ser donado, usted debe ordenar una tasación con un evaluador profesional cualificado, para determinar el valor de mercado del terreno antes de la donación.

Paso 4. Negociación

Conversamos y acordamos con usted los términos y condiciones—si alguna—para la donación de su finca.

Paso 5. Redacción Escritura

Una vez completemos la negociación, procedemos a redactar con usted la escritura para su donación bajo la Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico.

Paso 6. Evaluación de nuestra Junta de Fiduciarios

Presentamos el proyecto a nuestra Junta de Fiduciarios, la cual evalúa todos nuestros proyectos de servidumbres de conservación, incluyendo las donaciones. En su función de proteger los mejores intereses del Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y de su unidad Para La Naturaleza, la Junta se reserva su derecho de aceptar o rechazar cualquier proyecto de servidumbre de conservación o de donación.

Paso 7. Resumen de Manejo

Preparamos un Resumen de Manejo, documento en el que recogemos la condición actual de su finca a ser donada y las acciones de manejo que debemos implementar en la misma. Este documento es para nuestro uso interno, pero debemos completarlo antes de firmar con usted la escritura de donación.

Paso 8. Cierre de la donación

Para finalizar el proceso, acordamos una fecha de reunión con usted para otorgar la escritura de la donación y el Resumen de Manejo.

Servidumbres de Conservación

Preguntas frecuentes

¿Qué es una servidumbre de conservación?

Es un acuerdo voluntario entre usted como dueño de un terreno y una entidad gubernamental o sin fines de lucro dedicada a la conservación como la nuestra. Este acuerdo se establece a tenor con la Ley Núm. 183 del 27 de diciembre de 2001, según enmendada, Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico. La Ley se creó con el propósito de buscar alternativas para la protección a perpetuidad de áreas con valor natural, cultural o agrícola. Esta permite que dueños privados participen directamente en la protección de la naturaleza al suscribir una servidumbre de conservación.

Legalmente podemos definir una servidumbre de conservación como un gravamen sobre un inmueble, que impone restricciones sobre el uso del inmueble a sus dueños—presentes y futuros—con el propósito de asegurar la protección del terreno a perpetuidad.

¿Quiénes pueden suscribir una servidumbre de conservación?

Cualquier dueño de un terreno, ya sea un individuo, un matrimonio, una sucesión, corporación, etcétera. Lo que se requiere es la suscripción sea voluntaria, es decir, que medie un acuerdo entre todos los titulares.

¿Quién puede ser titular de una servidumbre?

Cuando hablamos de servidumbre de conservación siempre estamos hablando de dos dueños: uno es el titular de la propiedad, mientras el otro es el dueño de la servidumbre y del derecho de velar que se cumplan las condiciones establecidas para esta. Puede ser dueño de la servidumbre cualquier agencia gubernamental dedicada a la conservación o una entidad bonafide, sin fines de lucro y dedicada a la conservación con más de 10 años de establecida como el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico.

¿Qué protege una servidumbre de conservación?

Las servidumbres de conservación pueden cumplir objetivos específicos dependiendo de las características de su terreno, tales como:

- 1) conservar sus atributos naturales, agrícolas, de bosques o escénicos de su propiedad o su condición como espacio abierto.
- 2) proteger cuencas hidrográficas.
- 3) mantener o mejorar la calidad del aire o las aguas.
- 4) conservar el valor cultural de su propiedad.
- 5) conservar el valor agrícola de su propiedad.

¿Se prohíbe todo desarrollo bajo una servidumbre de conservación?

No necesariamente, la servidumbre puede cubrir toda o solamente una parte de su propiedad. Inclusive, dentro de una propiedad con servidumbre de conservación se puede acordar el desarrollo limitado de algunas estructuras. La cantidad de estructuras posibles y su localización dependerá del valor de conservación de la propiedad en su totalidad y del tamaño de la misma. Usted también puede llevar a cabo actividades acordadas durante la negociación, siempre que estas no afecten los valores del terreno, como lo son por ejemplo la agricultura ecológica o la ganadería, entre otras.

¿Cuáles son los derechos y obligaciones de las partes?

Como dueño de la propiedad usted mantiene los derechos y obligaciones que se tienen como titular de un terreno, excepto aquellos a los que expresamente renuncie en la escritura pública, como por ejemplo, el no subdividir su finca. Estas restricciones son acordadas entre usted como dueño y nuestra organización, el

Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico. Nosotros tenemos la obligación de supervisar diligentemente el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el acuerdo. Entre los compromisos tenemos la obligación de hacer una visita de inspección anual a la finca.

¿Qué beneficios contributivos recibe el dueño de un terreno elegible?

La ley establece actualmente que todo dueño que constituya una servidumbre de conservación elegible y a tenor con las disposiciones de la Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico, podrá optar por un crédito contributivo igual al cincuenta por ciento (50%) del valor de la servidumbre de conservación, conforme una tasación preparada por un profesional independiente certificado.

La Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico también contempla la donación de propiedades. En este caso, si usted como dueño decide donar un terreno elegible a tenor con las disposiciones de la Ley, podrá optar por un crédito contributivo igual al cincuenta por ciento (50%) del valor en el mercado del terreno donado, conforme al informe de tasación preparado por un profesional independiente certificado.

¿Qué terrenos son elegibles para el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico?

A tenor con las disposiciones de la Ley, los terrenos deben contar con atributos naturales, agrícolas, de bosques, escénicos, formar parte de las cuencas hidrográficas o ser una propiedad de alto valor cultural de carácter histórico, arquitectónico o arqueológico. Prestaremos particular atención a los terrenos que permitan la protección y conservación de ecosistemas funcionales, de propiedades históricas únicas con capacidad de ser restauradas y de terrenos agrícolas que apoyen o constituyan zonas de amortiguamiento para áreas naturales de importancia.

¿Quién puede entrar a la propiedad una vez se establezca la servidumbre?

El titular, sus invitados y familia pueden continuar con el disfrute de su propiedad como acostumbran. No se requiere que exista acceso del público a una propiedad privada que suscriba una servidumbre de conservación, pero se puede pactar si el dueño lo desea. Nosotros sí lo recomendamos, con el fin de incluir su servidumbre de conservación en nuestros recorridos y actividades educativas o de naturaleza científica.

Nosotros, en cumplimiento con nuestro deber de velar por la servidumbre de conservación, tendremos derecho a inspeccionar la propiedad una vez al año o cuando entendamos que se están violando las condiciones establecidas para conservar la propiedad.

¿Cuál es el procedimiento para solicitarnos que aceptemos una servidumbre de conservación o una donación de terreno bajo la Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico?

Usted puede hacernos el contacto inicial por cualquier medio: teléfono, carta o correo electrónico. Para iniciar el proceso de consideración le requerimos una comunicación escrita como dueño, en donde usted expresa su interés de establecer una servidumbre de conservación, junto a información básica de su finca: localización (plano o croquis), escritura de compraventa, cuerdaje, número de catastro, el propósito de la servidumbre y una breve descripción del valor ecológico, agrícola o histórico/cultural, según entienda que posee su propiedad usted como dueño.

Servidumbres de Conservación

Apuntes sobre su historia

Las servidumbres de conservación tienen más de cien años de historia. A su vez, la creación de esta herramienta para proteger terrenos de alto valor ecológico, agrícola o cultural está relacionada al surgimiento de los primeros fideicomisos de tierras de los Estados Unidos, en la década de 1880.

Uno de los recuentos más sustanciosos sobre el desarrollo de las servidumbres de conservación fue publicado en el 2010 por el Harvard Environmental Law Review. Su autor, Zachary Bray, traza la historia de las servidumbres de conservación junto a la de los fideicomisos de tierras.

Ambos conceptos comparten su origen en el estado de Massachusetts, donde se creó el primer fideicomiso de tierras, llamado The Trustees of Public Reservations en 1891 y se estableció la primera servidumbre de conservación a finales de la década del 1880, en la ciudad de Boston.

Las funciones originales de ambos eran a grandes rasgos las mismas que todavía tienen los fideicomisos de tierras y las servidumbres de conservación de hoy día: por un lado, hacer posible que una entidad privada proteja terrenos a perpetuidad y por el otro, hacer esto posible sin que esa entidad tenga que necesariamente adquirir un terreno.

Desde entonces, ambos conceptos han tenido historias separadas pero parecidas, coincidiendo sobre todo en sus periodos de mayor auge y crecimiento, según expone Bray en su artículo. Con algunas excepciones en las décadas del 1930 y del 1950, las servidumbres de conservación y los fideicomisos de tierras no cobraron importancia hasta casi cien años después, a finales del siglo 20.

Su crecimiento exponencial empieza marcadamente en las décadas de 1980 y 1990. Bray atribuye ambos momentos principalmente a los cambios en las leyes de impuestos de los Estados Unidos y al proceso de creación de estatutos de autoridad, los cuales dieron a las servidumbres de conservación su autenticidad legal.

Dicho proceso se aceleró en la década del 1960, continuó en la década del 1970 y tuvo uno de los momentos de mayor crecimiento en el año 1975, cuando 16 estados ya contaban con estatutos que permitían la creación y retención de servidumbres de conservación.

Dos eventos fueron claves en la historia de las servidumbres de conservación y en el auge paralelo en la creación de fideicomisos de tierras.

Uno ocurre en el 1981, cuando la Uniform Law Commission redactó el borrador para un estatuto federal sobre servidumbres de conservación titulado el Uniform Conservation Easement Act. El otro se da en el 1986, con una aclaración del gobierno federal sobre las deducciones permitidas en el código de rentas internas para donaciones de servidumbres de conservación.

Una vez se formalizan los beneficios contributivos de las servidumbres de conservación, se dispararon la cantidad de fideicomisos de tierras hasta los más de 1,700 que existen ahora mismo en los Estados Unidos.

De estos sólo 254 están acreditados por el Land Trust Accreditation Commission, un programa de la Land Trust Alliance (LTA) encargado de evaluar y certificar que los fideicomisos de tierras cumplan con los más altos estándares en sus prácticas de conservación. El Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico cuenta con esta acreditación desde el año 2012.

Según la LTA, las servidumbres de conservación constituyen el 18% de los terrenos protegidos por fideicomisos de tierras locales, estatales y nacionales en los Estados Unidos. Esto equivale a unas 9,095,107 cuerdas del total de 48,414,784 cuerdas protegidas por fideicomisos de tierras.

Por ello, hoy por hoy los fideicomisos de tierras y las servidumbres de conservación son unas de las herramientas más importantes para la protección de la naturaleza.

Algunas fuentes y lecturas recomendadas

Bray, Z. 2010. Reconciling Development and Natural Beauty: The Promise and Dilemma of Conservation Easements. *Harvard Environmental Law Review*, volumen 34, número 1, 119-177. Extraído de: http://www.law.harvard.edu/students/orgs/elr/vol34_1/119-178.pdf

Chang, K. 2011. The 2010 National Land Trust Census Report. Land Trust Alliance, Washington D.C. Extraído de: <http://www.landtrustalliance.org/land-trusts/land-trust-census/2010-final-report>

Información sobre servidumbres de conservación en la página web del Land Trust Alliance: <http://www.landtrustalliance.org/conservation/landowners/conservation-easements>

National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. 1981. Uniform Conservation Easement Act Summary. *Uniform Law Commission*, página web: <http://www.uniformlaws.org/ActSummary.aspx?title=Conservation%20Easement%20Act>

Página web del Land Trust Accreditation Commission: <http://www.landtrustaccreditation.org>