



FUNDACION COCIBOLCA

**COMO LA FUNDACION COCIBOLCA PUEDE APOYAR
A LOS PROPIETARIOS PRIVADOS INTERESADOS
EN LA CONSERVACION**

Juan C. Martínez-Sánchez

Agosto 1999

El Autor:

Juan C. Martínez-Sánchez, Asesor Técnico, Fundación Cocibolca,
Apartado C-212, Managua, Nicaragua
Correo electrónico: fcdir@ibw.com.ni
Tel. 278-3224, 277-1681
Fax. 270-0578

La Fundación Cocibolca es una ONG nicaragüense que se especializa en el manejo de territorios, tanto públicos como privados, destinados para la conservación. Si Usted está interesado en la conservación de nuestros parques y reservas, le invitamos a hacerse miembro de la Fundación y participar activamente en alguno de nuestros programas. Para más información puede escribirnos al Apartado C-212, Managua, Nicaragua, o visitarnos en nuestras oficinas centrales situadas en Colonial Los Robles, del Hotel Colón, 1 cuadra arriba, 1 al sur y ½ arriba, casa #26.

Fundación Cocibolca

Presidente: Raúl Lacayo Solórzano
Vicepresidente: Jaime Incer Barquero
Directores: Mauramartha Zeas, Directora Ejecutiva
José Manuel Zolotoff, Investigación
María Ignacia Galeano, Educación Ambiental
Enock Pineda, Reserva Natural Volcán Mombacho

Agosto 1999

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCION.....	2
MISION DE LA FUNDACION COCIBOLCA.....	2
RESEÑA DE UN PROYECTO EXITOSO: LA RESERVA NATURAL VOLCAN MOMBACHO.....	2
EL MARCO LEGAL PARA LA CONSERVACION	3
ECOTURISMO EN TIERRAS PRIVADAS	4
TIERRAS PRIVADAS EN AREAS PROTEGIDAS	4
LAS SERVIDUMBRES DE CONSERVACION.....	5
INCENTIVOS PARA LA CONSERVACION.....	5
LOS SERVICIOS QUE OFRECE LA FUNDACION.....	7
1. Manejo de áreas protegidas.....	7
2. Manejo de fincas y reservas privadas para la conservación.....	7
3. Asesoría en desarrollo de infraestructura ecoturística en lugares destinados para la conservación.....	8
4. Interpretación ambiental, diseño y elaboración de rótulos y senderos interpretativos. ..	8
5. Evaluaciones ecológicas y planes de manejo.....	8
6. Capacitación de dueños y administradores de fincas en manejo de propiedades para la conservación.....	8
7. Certificaciones ambientales de servicios procedentes de áreas protegidas.....	8
8. Asesoría legal para la conservación de la biodiversidad en fincas privadas y el establecimiento de servidumbres de conservación.....	9
9. Compra de propiedades de alto valor para la conservación de la biodiversidad.....	9
ANEXOS.....	10
A. EJEMPLO DE CONTRATO PARA ESTABLECER UNA SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN.....	10
B: EJEMPLO DE LA DECLARACIÓN DE UNA RESERVA PRIVADA.....	12
C: CONVENIO ENTRE EL MARENA Y LA FUNDACIÓN COCIBOLCA PARA EL MANEJO DE LA RESERVA NATURAL VOLCÁN MOMBACHO. (EXTRACTO).....	14

INTRODUCCION

Desde que la Fundación Cocibolca abrió al público la Reserva Natural Volcán Mombacho ha recibido numerosas invitaciones de parte de propietarios privados de fincas que están interesados en fomentar el ecoturismo de forma responsable. Esto es, conservando la biodiversidad en sus propiedades. Dado que la Fundación Cocibolca considera que los propietarios privados pueden jugar un papel muy importante en la conservación de la biodiversidad ponemos a su disposición este documento. Nuestro propósito es orientar a los propietarios privados de fincas sobre los intereses de la Fundación y sus líneas de trabajo, y así establecer acuerdos para asegurar la conservación de la biodiversidad en aquellos territorios que así lo ameriten.

Nuestro propósito es sumar esfuerzos privados a la conservación de nuestro patrimonio natural.

MISION DE LA FUNDACION COCIBOLCA

La Fundación Cocibolca es la primera ONG nicaragüense que se especializa en el manejo y administración de áreas protegidas, tanto públicas como privadas. Su Misión es administrar y manejar eficientemente áreas silvestres para la conservación, con criterios científicos, de sostenibilidad y de apropiación local.

Su enfoque principal se establece sobre la base de tres pilares que identifican la razón de ser de la organización:

- ✓ **Protección y Monitoreo:** Para garantizar la protección absoluta de los recursos naturales de un área silvestre.

- ✓ **Investigación:** Para fundamentar los procesos de manejo y conservación de las áreas silvestres.
- ✓ **Educación Ambiental y Capacitación:** Para promover un cambio de conciencia sobre la importancia de conservar y proteger los recursos naturales.

RESEÑA DE UN PROYECTO EXITOSO: LA RESERVA NATURAL VOLCAN MOMBACHO

El manejo de un área para la conservación es una tarea increíblemente compleja. No se trata de ejecutar un proyecto con fechas concretas de inicio y finalización, sino lograr que un número indeterminado de interesados trabajen juntos en pos de objetivo común: La conservación a perpetuidad de un territorio y sus recursos biológicos.

Cuando la Fundación inició su primer proyecto no se contaba con un modelo exitoso de conservación en el país, por lo que tuvo que desarrollar su propia estrategia, la cual se basó en los siguientes principios:

1. Reconocimiento de los derechos de los propietarios privados en las áreas protegidas.
2. Toma de decisiones por consenso con todas las partes involucradas.
3. Respeto del marco legal establecido, independientemente de sus limitaciones.
4. Establecimiento de convenios bipartitos con las instituciones estatales y los propietarios privados antes de ejecutar acciones de conservación.
5. La sostenibilidad económica del área protegida.

6. El prestigio y respeto local para la institución y su personal.

Es así como en noviembre de 1996 la Fundación y MARENA firman un convenio en el que se delega a la Fundación el manejo del área protegida Volcán Mombacho. Casi simultáneamente se firma el primer convenio entre el propietario de una hacienda con tierras dentro de la Reserva y la Fundación. De esta forma se reúnen los requisitos para recibir el financiamiento inicial de la USAID, iniciando actividades en mayo de 1997. Así se inicia el proyecto “*Educación Ambiental y Conservación de la Biodiversidad de la Reserva Natural Volcán Mombacho*”. Cuenta con un financiamiento inicial de \$325,000 dólares, con el que se inician los estudios de base, la contratación y capacitación del personal, tanto en el área como en la sede central de la Fundación, y la construcción de una red incipiente de miradores y senderos.

Cabe destacar que la Fundación se comprometió a aportar un 25% adicional en fondos de contrapartida. Esto supuso un reto considerable para nosotros, pues en Nicaragua no existe tradición de apoyo a la conservación por parte del sector privado y otras instituciones del Estado, pero al final logramos superar esta meta con creces, gracias al apoyo de muchas personas.

Después de superar numerosos contratiempos y soportar los estragos del huracán Mitch en las vías de acceso y los senderos, abrimos la Reserva al público el 25 de febrero pasado. En los seis primeros meses hemos recibido más de 8,000 visitantes, de los cuales el 90% son nicaragüenses.

A continuación presentamos el marco legal que sustenta el manejo y administración de áreas protegidas, tanto públicas como privadas.

EL MARCO LEGAL PARA LA CONSERVACION

La **Constitución de la República de Nicaragua** establece la obligación del Estado de conservar, preservar y restaurar el ambiente y los recursos naturales del país, los cuales declara como patrimonio nacional. El Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARENA) se crea en 1994 (decreto No. 1-94) y uno de sus fines es la administración y manejo de áreas protegidas, tales como reservas y parques nacionales.

En 1996 fue aprobada por la Asamblea Nacional la **Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales** (Ley No. 217). Entre sus objetivos aparece contemplado el fortalecimiento del Sistema Nacional de Areas Protegidas (SINAP) para garantizar la conservación de la biodiversidad. Se entiende por Área Protegida “...*las que tienen por objetivo la conservación, el manejo racional y la restauración de la flora, fauna silvestre y otras formas de vida, así como la biodiversidad y la biosfera. Igualmente se incluirá en esta categoría, aquellos espacios del territorio nacional que al protegerlos, se pretende restaurar y conservar fenómenos geomorfológicos, sitios de importancia histórica, arqueológica, cultural, escénicos o recreativos*” (Cap. 2).

El artículo 17 crea el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, el cual incluye todas las áreas declaradas como tal al momento de entrar en vigencia dicha ley y las que se declaren en el futuro al amparo de esta ley.

El artículo 22 contempla por primera vez la posibilidad de que MARENA delegue a terceros, tales como organizaciones privadas sin fines de lucro y gobiernos locales, el manejo y administración de las áreas protegidas. Las actividades que se desarrollen en estos territorios

deben realizarse de conformidad con los planes de manejo aprobados y supervisados por MARENA.

El artículo 23 establece que los usos en los terrenos privados que se encuentren situados dentro de áreas protegidas quedan sujetos a las normas establecidas en el plan de manejo del área protegida en cuestión. Los derechos adquiridos por los propietarios que no acepten las nuevas condiciones quedan sujetos a la declaración de utilidad pública previo pago de la indemnización respectiva.

La **Ley de Municipios**, aprobada en julio de 1996, contempla la figura de los Parques Ecológicos Municipales, los que se incorporan como parte del SINAP.

El recién aprobado **Reglamento de las Áreas Protegidas de Nicaragua** (decreto No.14-99 del 2 de marzo de 1999) contempla por primera vez la existencia de reservas silvestres privadas y servidumbres de conservación. También define con mayor precisión los deberes y derechos de los ciudadanos con propiedades dentro de áreas protegidas ya establecidas.

La **Ley de Incentivos a la Industria Turística** (Ley No.306 del 21 de junio de 1999) contiene una variedad de incentivos fiscales para las personas naturales o jurídicas interesadas en realizar inversiones en áreas protegidas. Entre estas exoneraciones cabe destacar la exoneración del I.G.V. para infraestructura de alojamiento, compra y alquiler de medios de transporte, impresos y materiales de promoción turística, así como mobiliario y equipamiento en general. Para gozar de estas exoneraciones las personas naturales o jurídicas tienen que inscribirse en el Registro de Inversiones Turísticas del INTUR. El INTUR tiene entonces 45 días para aprobar o no la solicitud. En caso de aprobación pasará a inscribir el proyecto y su proponente en el Registro de Inversiones Turísticas, y a expedir la

certificación correspondiente para el goce de los beneficios de esta Ley. El interesado está obligado a rendir una Fianza de Cumplimiento a favor de INTUR, equivalente al 0.6% de la inversión. Esta fianza deberá permanecer vigente hasta que INTUR declare que la actividad turística ha entrado en operación.

ECOTURISMO EN TIERRAS PRIVADAS

Nicaragua cuenta con muy pocas áreas naturales con infraestructura para acercar la naturaleza al visitante. La afluencia de visitantes que recibe la Reserva Natural Volcán Mombacho nos muestra que hay una demanda no satisfecha de áreas naturales en donde practicar el senderismo, la acampada, y en general la recreación sana en ambientes naturales. Muchas tierras privadas tienen un gran potencial para brindar estos servicios, siempre y cuando se reconviertan de fincas agropecuarias a tierras para la conservación. La Fundación facilita esta transición brindando capacitación a los propietarios privados y administradores en el diseño de infraestructura turística compatible con la conservación biológica. Nuestro interés es facilitar el crecimiento de las actividades económicas privadas ligadas a la conservación, ya que de esta forma logramos convertir a estos emprendedores empresarios en aliados para nuestra causa.

TIERRAS PRIVADAS EN AREAS PROTEGIDAS

La gran mayoría de las áreas protegidas de las regiones Pacífica y Central se encuentran en tierras privadas. Por regla general un número variable de propietarios privados tienen toda o parte de su finca en el área protegida, lo que dificulta enormemente el manejo de estas áreas como un solo territorio para la conservación. En muchos casos no se aprecia una diferencia entre la parte de la propiedad dentro del área protegida de la que está fuera, ya que muchos propietarios

privados desconocen que se encuentran en un territorio de importancia nacional para la conservación. Adicionalmente, los límites de muchas áreas protegidas no son claros, lo cual agrava la confusión y el vacío legal. Esto ha provocado un deterioro considerable de estas áreas protegidas, al punto que muchas ya no contienen la diversidad biológica que las hizo merecedoras de esta clasificación.

La Fundación tiene varias líneas de trabajo para estos casos. La primera es informar a los propietarios privados sobre la realidad de sus fincas, con el propósito de lograr su colaboración para auto imponer límites en los usos que le dan a sus propiedades.

La segunda es establecer acuerdos con todos los dueños de un área protegida determinada para permitir el manejo integral de la misma. El establecimiento de Servidumbres de Conservación forma parte de estas dos estrategias.

La tercera es servir de puente para atraer financiamientos para desarrollar actividades compatibles con la conservación de la biodiversidad en la zona de apoyo del área protegida, siempre con el propósito de ligar los ingresos económicos de estas fincas con actividades de conservación.

Por último, la Fundación facilita transacciones de tierras para que las áreas protegidas queden en manos del Estado o de personas físicas o jurídicas genuinamente interesadas en protegerlas.

LAS SERVIDUMBRES DE CONSERVACION

Una servidumbre de conservación es un contrato mediante el cual el propietario voluntariamente impone límites de uso, perpetuos o por tiempo definido, a su propiedad y a favor de otra, privada o estatal, con fines de conservación de la naturaleza. El cumplimiento del contrato es

exigible para el propietario actual y futuros propietarios una vez que el contrato se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Las servidumbres de conservación se rigen en lo general por las normas de la servidumbre establecidas en el Código Civil. En él aparecen algunos ejemplos clásicos de servidumbres de aguas, de paso, de medianería o de luces y vistas, pero el capítulo IX establece la posibilidad de constituir otras servidumbres voluntarias. Como requisito formal se requiere el otorgamiento y la inscripción de una escritura pública en la cual conste la enajenación en parte de la propiedad del predio sirviente.

Entre las obligaciones que adquiere el dueño del fundo sirviente están no estorbar de manera alguna el uso de la servidumbre establecida ni disminuir ni hacer más incómoda la servidumbre para el predio dominante.

La Fundación Cocibolca promueve el establecimiento de servidumbres de conservación dentro de áreas protegidas con la condición de que estas se establezcan a perpetuidad. En la zona de apoyo o amortiguamiento la Fundación apoya el establecimiento de servidumbres de duración variable que se adapten a las particularidades de cada territorio.

INCENTIVOS PARA LA CONSERVACION

El Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua establece la emisión de certificados ministeriales a favor de propietarios de bienes inmuebles para:

1. Propiedades, en áreas protegidas, dedicadas a actividades de investigación, fomento y conservación del medio ambiente.
2. Servidumbres de Conservación en favor de áreas protegidas o corredores biológicos.
3. Propiedades en áreas protegidas y zonas de amortiguamiento en las cuales se invierte en proyectos de conservación.

La ley faculta a MARENA a establecer los incentivos que se aplicarán a las diferentes actividades de conservación que realicen los propietarios privados en sus propiedades cuando estas estén dentro de áreas protegidas o zonas de amortiguamiento. Estas certificaciones deberán ser sometidas a través de las diversas delegaciones territoriales del MARENA.

LOS SERVICIOS QUE OFRECE LA FUNDACION.

A continuación presentamos una lista de los servicios que actualmente ofrece la Fundación para apoyar a los propietarios privados interesados en la conservación.

1. Manejo de áreas protegidas.

Las áreas protegidas son territorios que cuentan con un decreto que restringe las actividades humanas con el fin de preservar la biodiversidad que albergan. Muchas áreas protegidas están en tierras privadas y por eso es muy importante que los propietarios entiendan las limitaciones que este marco legal impone en sus propiedades. La Fundación Cocibolca trabaja tanto con el MARENA como con los propietarios afectados para lograr soluciones satisfactorias para todas las partes. En ocasiones la Fundación puede llegar a acuerdos con el MARENA para el manejo de estos territorios. Estos acuerdos deben ir acompañados de otros entre la Fundación y cada uno de los propietarios afectados para poder iniciar el manejo efectivo de estos territorios. Una vez logrados todos los acuerdos la Fundación procede a la búsqueda de financiamiento para la contratación del personal básico y la elaboración, a corto plazo, de una evaluación ecológica, y más a largo plazo el plan de manejo para toda el área protegida.

2. Manejo de fincas y reservas privadas para la conservación.

La Fundación está interesada en manejar fincas valiosas para la conservación de la biodiversidad. Por lo tanto, cuando recibe una solicitud de parte de un propietario privado, primero evalúa la calidad de la propiedad para este propósito antes de hacer una propuesta concreta al dueño. El involucramiento de la Fundación depende entonces del alcance de los

acuerdos que se establezcan, con las siguientes modalidades:

- ✓ Asesoría para que el mismo dueño maneje la propiedad con criterios de conservación.
- ✓ Capacitación a terceros (administrador, otra ONG u compañía privada) para este mismo propósito.
- ✓ Manejo directo por parte de la Fundación.

Uno de los acuerdos pueden involucrar la apertura de la finca para la visitación pública, lo cual puede requerir de un nuevo marco legal para facilitar el financiamiento público de las obras. En otros casos el dueño puede mantener el uso privado de la propiedad y financiar su conservación con fondos privados. En cualquier caso, la Fundación puede avalar esta iniciativa siempre y cuando se establezcan mecanismos de supervisión de las actividades que se desarrollen a través de mecanismos legales (servidumbres de conservación) y de certificación ambiental autoimpuestos por el dueño.

Destinar una finca a la conservación de la biodiversidad no implica la suspensión de todas actividades agropecuarias, sino más bien poner estas en función de la conservación a través del establecimiento y respeto de una estricta zonificación de las mismas. Muchos usos tradicionales, como los cafetales con sombra diversa, y ciertas prácticas ganaderas mantienen una considerable fracción de la diversidad biológica original. Adicionalmente, el uso responsable de los agroquímicos y el tratamiento apropiado de los desechos agropecuarios son elementos que tienen un impacto positivo considerable en la conservación de la biodiversidad.

3. Asesoría en desarrollo de infraestructura ecoturística en lugares destinados para la conservación.

Algunos propietarios privados tienen interés en desarrollar el ecoturismo en sus propiedades. La Fundación entiende que esta iniciativa puede apoyar la conservación de la biodiversidad si se planifica correctamente y viene acompañada de un compromiso formal del dueño para conservar la biodiversidad local a largo plazo. Muchas veces un proyecto de esta naturaleza sirve de complemento para una finca destinada para la conservación. Si la infraestructura propuesta va a ser utilizada con fines comerciales (por ejemplo, un hotel de montaña, cabañas, un camping, etc.), la Fundación puede actuar como una empresa consultora en diseño ambiental siempre y cuando la propiedad en su conjunto o una parte significativa de esta tenga valor para la conservación y el dueño esté dispuesto a manejarla con ese fin. Si la infraestructura propuesta va a ser utilizada con fines no comerciales, la Fundación puede asesorar al propietario para que constituya su propia ONG, o subcontrate a una ONG para que se encargue del manejo del proyecto. Asimismo, puede ayudar al propietario en la búsqueda de fondos públicos y privados para financiar su proyecto.

4. Interpretación ambiental, diseño y elaboración de rótulos y senderos interpretativos.

Estos servicios profesionales se ofrecen a propietarios de fincas interesados en destinar sus propiedades para la conservación. El propietario que accede a abrir su finca al público puede recibir ayuda de la Fundación Cocibolca para financiar la interpretación del área y la construcción de rótulos y senderos. Un buen ejemplo del poder de la interpretación ambiental puede observarse en el Sendero El

Cráter en la Reserva Natural Volcán Mombacho.

5. Evaluaciones ecológicas y planes de manejo.

Este es un servicio similar al anterior pero más complejo en su naturaleza, ya que suele abarcar extensiones considerables. Como en el caso anterior, solo se ofrece a propietarios interesados en destinar sus propiedades para la conservación. El apoyo que puede brindar la Fundación se rige por los criterios ya expuestos para otros servicios especializados. Sin embargo, se requiere la participación activa del propietario para la elaboración del plan de manejo de su propiedad.

6. Capacitación de dueños y administradores de fincas en manejo de propiedades para la conservación.

La Fundación brinda este servicio, el cual puede ser financiado por el propietario o por fuentes externas. El grado de involucramiento de la Fundación dependerá de la voluntad del propietario y del marco legal que se establezca para garantizar la conservación de cada finca (por ejemplo, a través del establecimiento de Servidumbres de Conservación).

7. Certificaciones ambientales de servicios procedentes de áreas protegidas.

Cada día la opinión pública tiene más interés por la conservación del medio ambiente, y esto no ha pasado desapercibido para muchos negocios, que de forma poco ética se autodenominan “ecológicos”, o “ambientales” sin aclarar al público el verdadero significado de esta palabra. En esta misma línea existen muchos desarrollos turísticos que se apropian de estos términos y engañan a sus clientes sobre la verdadera naturaleza del negocio. Para evitar que este problema afecte la credibilidad de nuestro trabajo en la promoción de actividades ecoturísticas ligadas a la conservación

biológica, la Fundación ha establecido un sello certificador que identifica aquellos proyectos que cumplen con los requisitos básicos de un proyecto de conservación y cumplan con todos los requisitos establecidos por ley. Con esto no pretendemos acabar con el abuso del prefijo “eco”, pero al menos ofrecemos a nuestros asociados el respaldo sólido que se merece su compromiso con la conservación.

como un área de conservación. El nuevo dueño puede asumir este compromiso a través de una servidumbre de conservación.

8. Asesoría legal para la conservación de la biodiversidad en fincas privadas y el establecimiento de servidumbres de conservación.

Este servicio tiene por objeto poner a mano del propietario privado las herramientas legales que existen para respaldar su iniciativa de conservación. Por un lado, le da a conocer las leyes que le amparan, y por otro le asesora para establecer servidumbres de conservación. Estas servidumbres formalizan la voluntad del propietario a través de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de una serie de limitaciones autoimpuestas para el uso de su finca. De esta forma se garantiza el compromiso del propietario, lo cual es indispensable para lograr la certificación ambiental de su propiedad por la Fundación Cocibolca. Al mismo tiempo, esta certificación le permite a la Fundación iniciar la búsqueda de financiamiento para desarrollar el área con fines de conservación.

9. Compra de propiedades de alto valor para la conservación de la biodiversidad.

La Fundación está interesada en adquirir propiedades que tienen un alto valor para la conservación cuando su dueño no esté interesado en manejar la propiedad con este propósito. Si la Fundación no cuenta con los fondos necesarios para adquirir la propiedad puede negociar acuerdos de venta a terceros que estén dispuestos a mantener la propiedad

ANEXOS

A. Ejemplo de contrato para establecer una Servidumbre de Conservación.

(Adaptado de “Chacón, C. M. y R. Castro, editores. Conservación de Tierras Privadas en América Central –Utilizando herramientas legales voluntarias. CEDARENA. San José, Costa Rica. 1998.)

NUMERO : Ante mí,
Notario Público de la Ciudad de Managua, comparecen los señores:
y propietario de la finca inscrita en el Registro Público, Partido de , con matrícula de Folio Real número , terreno que se haya libre de gravámenes y que tiene las siguientes características: Naturaleza: ; situación: (Comarca , municipio , departamento) que mide metros cuadrados, cuyos linderos actuales son: NORTE: , SUR: ,ESTE: , y OESTE: lo anterior de conformidad con el plano catastrado número . En lo sucesivo y para fines de esta escritura este terreno se denominará Fondo Sirviente y quedará dividido en dos tipos de áreas:
Sección A: Area de Bosque Protegido y
Sección B: Area Residencial. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Los comparecientes reconocen que las áreas anteriormente descritas son aproximadamente las mismas señaladas en una copia del plano catastrado mencionado, copia que las partes firman como anexo número uno al presente convenio y son aproximadamente las mismas señaladas en el dibujo que las partes también firman como anexo al presente contrato. SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO: Que el segundo compareciente es propietario de la finca inscrita en el Libro de la Propiedad, Sección de Derechos Reales, número , asiento , tomo , terreno que se haya libre de gravámenes y que tiene las siguientes características: Naturaleza:

; situación: (Comarca , municipio , departamento), que mide metros cuadrados, cuyos linderos actuales son: NORTE: , SUR: ,ESTE: , y OESTE: lo anterior de conformidad con el plano catastrado número . En lo sucesivo y para fines de esta escritura este terreno se denominará Fondo Dominante. Agregan los comparecientes que ambos terrenos son continuos (*opcional*). Continua manifestando el primer compareciente que los objetivos de:
Primero: Ayudar a conservar, promover, fortalecer y consolidar un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado para el Area de Conservación , **Segundo:** Ayudar a proteger el acuífero, los manantiales, quebradas y ríos de los terrenos forestales adyacentes y los hábitats de flora y fauna, especialmente de las especies en vías de extinción; y **Tercero:** Mejorar la calidad de vida a través de esfuerzos de conservación y/o incremento de la biodiversidad presente en la región; **Cuarto:** Apoyar y promover la constitución y consolidación de proyectos de turismo ecológico en el área, los cuales ayuden a facilitar el desarrollo sostenible sin destrucción de la naturaleza, impone en contra del fondo denominado como sirviente y en favor del fondo denominado como dominante una SERVIDUMBRE DE CONSERVACION, en virtud de lo cual el fondo sirviente queda sujeto a las siguientes limitaciones: (*Ejemplo*) En la sección descrita como A) Bosque Protegido y la sección descrita como B) Area

Residencial se permite cortar plantas no arbóreas o arbustivas para hacer senderos para fines educativos y científicos siempre y cuando ello no ponga en peligro la supervivencia de una o más especies de flora o fauna dentro de estos lotes. Queda prohibido cazar o matar animales silvestres nativos excepto por razones científicas o educativas, siempre y cuando ello no ponga en peligro la supervivencia de una o más especies de flora o fauna dentro de estos lotes. En cuanto a la matanza de animales se permitirá en casos calificados cuando esté en peligro la salud de quienes habitan la propiedad, y se permitirá también tratándose de animales exóticos (no nativos) tales como ratas negras (Rattus rattus), ratones caseros (Mus musculus) e insectos molestos como las cucarachas europeas (Blattella germanica). Se prohíben todas aquellas actividades que generen contaminación del suelo, aire, vegetación y agua. Con relación a la sección A específicamente, se prohíbe el siguiente tipo de actividades y usos: minería, cría de ganado, cambio de uso del suelo y cacería. Esta sección puede ser usada para experimentos científicos y educativos, siempre y cuando ello no ponga en peligro el bienestar de una o más especies de flora y fauna. Podrá usarse este terreno para la agricultura o para excavaciones arqueológicas, siempre y cuando ello no ponga en peligro la supervivencia y bienestar de una o más especies de flora y fauna. Con relación a la sección B específicamente, se permite edificar construcciones con las siguientes limitaciones: se prohíbe edificar más de una construcción y todos los edificios de esta sección deberán ser destinados exclusivamente a uso residencial. El propietario del Fundo Dominante tendrá derecho a entrar en el Fundo Sirviente en compañía del tercero que se define más adelante con la presente servidumbre durante horas y días hábiles, previo aviso y al menos dos veces al año, con

el fin de verificar el cumplimiento del presente contrato. Para lograr efectuar el monitoreo de la mejor manera se aportan fotos y videos del Fundo Dominante en su estado actual, los cuales constituyen el anexo tres de este contrato. En caso de incumplimiento o conflicto las partes se comprometen a tratar de resolver la disputa, previo a acudir a la vía judicial y sin limitar la posibilidad de llevarlo a la misma, mediante la intervención de un tercero, que será la o alguna ONG que las partes definirán en el momento dado. Esta SERVIDUMBRE DE CONSERVACION se impone a perpetuidad y gratuitamente. Para efectos fiscales se estima en dos mil córdobas. Es todo. Expido un primer testimonio. Leí lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y firmamos en , a las horas de de mil novecientos noventa y nueve.

B: Ejemplo de la declaración de una Reserva Privada.

“CONVENIO, ACUERDO, CARTA O MEMORANDUM DE ENTENDIMIENTO PARA EL MANEJO INTEGRAL DE UNA RESERVA NATURAL PRIVADA UBICADA EN

Nosotros: (Nombre del propietario u ONG y calidades), propietario o presidente de _____

y (nombre del ministro ó del director de áreas protegidas con sus calidades), en mi condición de ministro o director de áreas protegidas, conforme a la ley o decreto N°?, fecha y con facultades suficientes para la celebración del presente acto, convenimos en suscribir el presente “convenio, acuerdo, carta o memorándum de entendimiento”, el cual se regirá por los antecedentes y disposiciones normativas, que a continuación se enumeran:

ANTECEDENTES

PRIMERA: Para efectos del presente acuerdo, las Reservas Naturales Privadas se definirán 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 primarios; 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).*

SEGUNDA: Que las actuales Políticas Nacionales de Recursos Naturales, velan por la conservación e incremento de los recursos naturales y culturales del Sistema Nacional de

Áreas Protegidas (SINAP), mediante el diseño, formulación y ejecución de normas, planes programas y proyectos que favorezcan la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales para el beneficio de la población. Promueven e incentivan la participación del sector privado, especialmente en zonas de amortiguamiento y corredores biológicos. El Sector Privado podrá aportar áreas obteniendo incentivos y tendrá participación en actividades productivas consecuentes con las normas que garanticen la sustentabilidad de los recursos de las Áreas Protegidas según categorías de manejo y naturaleza del Sector (ecoturístico, proyectos de manejo de vida silvestre, protección de los recursos naturales).

TERCERA: Que la Ley N°217, Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, del 06 de junio de 1996, estableció como un área protegida: “*aquella que tiene como objeto la conservación, el manejo racional y la restauración de la flora, fauna silvestre y otras formas de vida, así como la biodiversidad y la biosfera*”. En ésta Ley, se entiende por conservación, la aplicación de las medidas necesarias para preservar, mejorar, mantener, rehabilitar y restaurar las poblaciones, y los ecosistemas, sin afectar su aprovechamiento.

CUARTA: Que el Decreto N°14-99, Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua, del 02 de marzo de 1999, estableció en el Capítulo II, Artículo 3, la categoría de manejo: *Reservas Silvestres Privadas como áreas privadas destinadas por sus propietarios como reservas silvestres privadas, reconocidas por MARENA con base a criterios de potencial natural para la conservación de la biodiversidad y su ecosistema representativo. La responsabilidad por su administración es*

de los propietarios, quienes la realizan conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales”. Esta nueva categoría de manejo, se complementa con la definición de Reserva Natural Privada de la cláusula primera de este convenio.

QUINTA: El señor Nombre del propietario u ONG manifiesta en el carácter con que actúa, que está en posesión y es propietario del (los) siguiente(s) terreno(s): a) localización, área, y datos de registro de la(s) propiedad(es).

SEXTA: Continúa manifestando el señor Nombre del propietario u ONG que es su intención proteger y manejar de manera sostenible, el(las) área(s) mencionada(s) en la cláusula QUINTA de este convenio, bajo la legislación ambiental vigente.

SÉTIMA: Como consecuencia de lo expresado en las cláusulas precedentes, continúa manifestando el señor Nombre del propietario u ONG, declara apartar, dentro del terreno mencionado, un área en su estado natural, de ___ hectáreas, y que esta área constituirá una Reserva Natural Privada, de acuerdo con la cláusula PRIMERA de este convenio, de aquí en adelante denominada la Reserva Natural Privada _____.

OCTAVA: Continúa manifestando el señor Nombre del propietario u ONG, que las actividades a desarrollar en el futuro en la(s) propiedad(es) aquí referida(s), respetarán las mejores normas ambientales aplicables, así como la integridad de la Reserva Natural Privada.

NOVENA: Por su parte, el ministro o director de áreas protegidas, manifiesta que compromete, en el marco de las normas y leyes aplicables, brindar a ésta y las otras Reservas Naturales Privadas, así constituidas, los servicios de asesoría, capacitación,

protección e incentivos dentro del alcance de su representada.

DECIMA: El señor Nombre del propietario u ONG y el ministro o director de áreas protegidas, en el carácter con que actúan, manifiestan su acuerdo con lo expresado en el presente acuerdo, el que estará sujeto a las disposiciones contenidas en nombres y fechas de las leyes, decretos, reglamentos y cláusulas que lo rigen.

Asimismo, las partes manifiestan que el presente convenio constituye un pilar fundamental para la consolidación del Sistema Nacional de Areas Protegidas (SINAP) y su Reglamento, al establecerse como una primera experiencia de la participación formal y material entre el Estado y la propiedad particular con un propósito netamente conservacionista, manifestando que el desarrollo sostenible también puede ser producto de la iniciativa privada.

De igual forma manifiestan estar conscientes de que este documento vendrá a fortalecer las manifestaciones de conservación enunciadas por los diferentes sectores de las comunidades aledañas al área, a través del Manejo de la Reserva Privada “nombre del área”.

En fe de lo anterior, firmamos, ratificamos y nos obligamos al cumplimiento de este Convenio.

Dado en nombre de la ciudad, fecha, lugar en que se firmó, firmas y sellos respectivos.

2.- Hacer las transcripciones de ley.

COMUNÍQUESE

Ministro o Director de Areas Protegidas

Nombre del propietario u ONG

C: Convenio entre el MARENA y la Fundación Cocibolca para el manejo de la Reserva Natural Volcán Mombacho. (extracto)

“ESCRITURA NUMERO SEIS. CONVENIO. En la ciudad de Managua, a las cuatro y cinco de la tarde del diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y seis,”....”convienen en celebrar el presente convenio el cual se registrá por las siguientes cláusulas: PRIMERA: Celebrar entre el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales, denominado en adelante MARENA y la Fundación Cocibolca, conocida en adelante como FC, el presente Convenio para el manejo y administración de la Reserva Natural Volcán Mombacho, conocida en adelante como Mombacho, con el objeto de ceder y garantizar su buena marcha, mediante las acciones siguientes: SEGUNDA: MARENA, previa presentación y autorización del Proyecto “Educación Ambiental y Conservación de la Biodiversidad de la Reserva Natural Volcán Mombacho” otorgará su administración y manejo a la FC por un periodo de quince años contados a partir de dicha aprobación, prorrogables por acuerdo previo y expreso entre ambas partes. TERCERA: MARENA se reserva el derecho de hacer los ajustes pertinentes al presente Convenio en los tres primeros años de su vigencia con el fin de subsanar omisiones o defectos que se deriven según el caso, siempre y cuando estos ajustes no afecten la esencia de este Convenio. CUARTA: Todas las actividades de investigación o colecta científica, investigaciones culturales, recreación, ecoturismo, desarrollo de infraestructuras en la Reserva y cualesquiera otras, que sean adicionales a las descritas en el proyecto “Educación Ambiental y Conservación de la Biodiversidad de la Reserva Natural Volcán Mombacho”, promovidas por cualquier persona

natural o jurídica, deberán ser autorizadas previamente por MARENA mediante el correspondiente permiso. En caso que la actividad por su carácter o envergadura requiera, a criterio de MARENA, un estudio de impacto ambiental, la organización interesada deberá cumplir con este requisito. QUINTA: MARENA facultará a la FC para el desarrollo en el Mombacho, de actividades de investigación. Basado en estas investigaciones la FC formulará un Plan de Manejo, el cual una vez aprobado por MARENA servirá de guía para el desarrollo de actividades de recreación y ecoturismo, y la instalación de infraestructura para la ejecución de las mismas, tales como: estaciones biológicas, centros de visitantes, casa de administración, senderos, torres de observaciones, zonas para merienda, zonas de acampar, servicios sanitarios, entre otros. SEXTA: MARENA delegará a los guardaparques que contrate la FC, la misma autoridad que representan los guardaparques de MARENA. SEPTIMA: MARENA, velará por la correcta ejecución de los servicios, actividades y programas establecidos en el Plan de Manejo. Esta labor fiscalizadora incluirá la obligación de la FC de remitir a MARENA, los informes de carácter técnico, administrativo y financiero, así como la obligación de MARENA de llevar a cabo visitas de supervisión en el Mombacho. OCTAVA: MARENA apoyará a la FC para evitar la destrucción indiscriminada de los recursos naturales del Mombacho, a través de acciones correspondientes. NOVENA: MARENA establecerá una moratoria indefinida para la instalación de nuevas torres para antenas y casas de compañías de telecomunicaciones en

el Mombacho. En el plazo de seis meses la FC presentará a MARENA un plan para la instalación de una torre con repetidores múltiples, así como la remoción de todas las estructuras de comunicaciones que quedasen obsoletas con posterioridad a la instalación de esta nueva tecnología. Para resolver este problema la FC coordinará un grupo de trabajo integrado por ENITEL, TELCOR, MARENA, representantes de las compañías afectadas, y el dueño del terreno. DECIMA: MARENA será miembro en calidad de fiscal del órgano de administración determinado por la FC. DECIMA PRIMERA.- La FC deberá someter a MARENA el Plan de Manejo del Mombacho para su aprobación a más tardar dentro de un año contado a partir de la suscripción del presente Convenio. DECIMO SEGUNDA.- La FC garantizará que la administración del Mombacho cuente con los recursos humanos, técnicos y operativos requeridos para el cumplimiento de sus objetivos y funciones. DECIMA TERCERA: La FC deberá invertir anualmente no menos del ochenta por ciento de las utilidades que genere el Mombacho en programas de manejo, protección, educación ambiental y desarrollo del área protegida. EL veinte por ciento (20%) restante será destinado en partes iguales para el fortalecimiento administrativo de la FC y el Fondo Especial del Sistema Nacional de Areas Protegidas. DECIMA CUARTA: La FC asegurará la preservación del ecosistema natural representativo del Mombacho, la protección de los paisajes naturales, la diversidad silvestre de flora y fauna y la promoción de actividades ecoturísticas en convivencia con la naturaleza. DECIMA QUINTA: La FC en sus programas, servicios y actividades que ejecute, deberá dar prioridad a la participación de comunidades locales del área de amortiguamiento del Mombacho. DECIMA SEXTA: La FC brindará la seguridad apropiada para todas aquellas personas que visiten el Mombacho.

DECIMA SEPTIMA: La FC garantizará el acceso al área a través de las vías de penetración pública que atraviesa la Finca El Progreso. DECIMA OCTAVA: La FC para percibir remuneraciones económicas por los servicios de entrada al Mombacho, deberá previamente someter su propuesta de tarifas a MARENA para su autorización. DECIMA NOVENA: Todos los bienes muebles adquiridos por la FC durante la vigencia de este Convenio, pasarán a su término por cualquier causa, a formar parte del patrimonio del Sistema Nacional de Areas Protegidas administrado por MARENA. VEINTEAVA: La FC queda sujeta a las normas técnicas y disposiciones administrativas emitidas por MARENA sobre la materia para los propósitos de manejo y administración del Mombacho. VEINTEAVA PRIMERA: El incumplimiento de la FC o del MARENA a cualquiera de las obligaciones a que se comprometen en virtud del presente Convenio, será sometido a una negociación entre las partes. Si no se encontrase una solución amistosa, cada una de las partes nombrará un árbitro en un periodo no mayor de cinco días. Los árbitros así nombrados emitirán su laudo en un plazo fatal de diez días, y si no se llegase a un acuerdo, ambas partes nombrarán un tercer árbitro quien presidirá el tribunal final, el cual deberá emitir su laudo en un plazo de quince días. El laudo arbitral emitido será definitivo e inapelable para ambas partes. VEINTEAVA SEGUNDA: Aquellos actos y acciones que no sean de naturaleza administrativa serán sometidos a los tribunales judiciales correspondientes.”