

Custodios de terrenos

Estándares y Prácticas

Revisión del año 2004

Agradecimientos

Land Trust Alliance extiende su sincero agradecimiento a los miembros del Equipo Asesor de Revisión del 2004 de los Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos y a los cientos de conservacionistas de terrenos en todo el país que participaron en el desarrollo de las revisiones del 2004. Land Trust Alliance también reconoce con agradecimiento a los individuos involucrados en establecer los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* en 1989 y en la revisión de las mismas en 1993 y 2001.

Equipo Asesor de Revisiones en el 2004 de los Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos

Lise Aangeenbrug, Colorado Conservation Trust
Judy Anderson, Columbia Land Conservancy (NY)
Kevin Brice, Triangle Land Conservancy (antes con Land Trust Alliance)
Allen Decker, The Coalition for Buzzards Bay (MA) (antes con Lowcountry Open Land Trust, SC)
Mike Dennis, The Nature Conservancy (VA) y el Directorio de Directores de Land Trust Alliance
Darla Guenzler, Bay Area Open Space Council (CA)
Larry Kueter, Esq., Isaacson, Rosenbaum, Woods & Levy, PC (CO)
Kris Larson, Colorado Coalition of Land Trusts
Wendy Ninteman, Five Valleys Land Trust (MT)
Susan Dorsey Otis, Yampa Valley Land Trust (CO)
Leslie Ratley-Beach, Vermont Land Trust
Bettina Ring, The Wilderness Land Trust (CA) (antes con Colorado Coalition of Land Trusts)
Will Shafroth, Colorado Conservation Trust y Presidente del Directorio de Directores de Land Trust Alliance

Asesores de Proyecto Adicionales

Sylvia Bates, S. K. Bates Conservation Consulting, LLC.
Rand Wentworth, Land Trust Alliance

Gerentes de Proyecto

Tammara Van Ryn, Land Trust Alliance
Rob Aldrich, Land Trust Alliance
Jennifer Brady-Connor, Land Trust Alliance

Land Trust Alliance desea agradecer a los siguientes patrocinadores financieros por hacer posible la revisión del 2004:

Colorado Conservation Trust
Doris Duke Charitable Foundation
The Lennox Foundation
Gordon and Betty Moore Foundation
National Fish and Wildlife Foundation
Resources Legacy Fund Foundation
Surdna Foundation

Derechos Reservados© 2004 por Land Trust Alliance
Segunda impresión 2007

Los custodios de terrenos le pueden comprar copias adicionales de este folleto al Land Trust Alliance, o hacer copias del mismo para distribuir las a su Directorio y empleados. La reimpresión de la publicación para otros propósitos requiere el permiso de Land Trust Alliance.

Introducción

Los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* son las guías éticas y técnicas para la operación responsable de un custodio de terrenos. Land Trust Alliance desarrolló los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* en 1989 a solicitud de los custodios de terrenos que creen que una comunidad de custodios de terrenos fuerte depende de la credibilidad y eficacia de todos sus miembros y entienden que emplear las mejores prácticas es la forma más segura de asegurar conservación perdurable. Este es un documento vivo que fue revisado en 1993, 2001 y 2004 para reflejar los cambios en las prácticas y reglamentos de los custodios de terrenos que rigen las organizaciones sin fines de lucro. Las revisiones del 2004 fueron preparadas por un equipo de líderes de custodios de terrenos y revisadas por cientos de conservacionistas para capturar y compartir la experiencia de los custodios de terrenos de todo el país.

Los más de 1,500 custodios de terrenos sin fines de lucro de la nación han conservado millones de hectáreas de hábitats de vida silvestre, granjas, ranchos, bosques, cuencas hidrográficas, áreas de recreación y otros terrenos importantes. El éxito continuo de los custodios de terrenos depende de la confianza y el apoyo del público hacia los esfuerzos de conservación de estas organizaciones, y de la construcción de programas de conservación que resisten el paso del tiempo. Es responsabilidad de cada custodio de terrenos mantener esta confianza pública y asegurar la permanencia de sus esfuerzos de conservación.

La implantación de *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* ayuda a los custodios de terrenos a mantener la confianza del público y crear programas de conservación de terrenos fuertes y eficaces. Land Trust Alliance requiere que los miembros de los custodios de terrenos adopten los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* como los principios rectores de sus operaciones indicando su compromiso de mantener la confianza pública y la credibilidad de la comunidad de custodios de terrenos en total. (Ver en la página siguiente el ejemplo de la resolución de adopción.) Land Trust Alliance alienta a todos los custodios de terrenos a implementar los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* a un ritmo apropiado para el tamaño de la organización y el alcance de sus actividades de conservación.

Los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* están organizados en 12 estándares con prácticas de apoyo para promover los estándares. Las prácticas son guías; hay muchas maneras para que un custodio de terrenos implante las prácticas, dependiendo del tamaño y el alcance de la organización. Land Trust Alliance ofrece recursos para ayudar a los custodios de terrenos en la aplicación de los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos*. Se puede encontrar información general sobre los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos*, sobre publicaciones de Alliance y sobre programas de capacitación relacionados con los estándares y prácticas en www.lta.org. Los miembros de los custodios de terrenos y socios de Alliance pueden encontrar información técnica adicional y ejemplos de documentos en www.LTAnet.org.

Si bien los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* están diseñados principalmente para custodios de terrenos sin fines de lucro, exentos de impuestos, también proporcionan guías importantes para cualquier organización o agencia gubernamental que posea terrenos o servidumbres para beneficio público.

Los custodios de terrenos son una parte respetada e integral del trabajo de conservación de terrenos de la nación. Con este reconocimiento viene la responsabilidad de asegurar que todos los custodios de terrenos funcionen eficazmente y que sus esfuerzos de conservación sean duraderos. Los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* son una herramienta fundamental ante estos retos.

Ejemplo de Resolución de Adopción del Directorio

Land Trust Alliance requiere que todos los miembros de los custodios de terrenos de Alliance adopten los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* como sus principios rectores. Algunos proveedores de fondos públicos o privados también solicitan dicha declaración. A continuación hay un ejemplo de la resolución.

POR CUANTO, [la organización] ha revisado los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* publicados por Land Trust Alliance en 2004; y,

POR CUANTO, [la organización] acepta que los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* son las guías éticas y técnicas para el manejo responsable de un custodio de terrenos;

POR LO TANTO, AHORA SE RESUELVE QUE el Directorio de Directores de [la organización], adopta por medio de la presente los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos* como las guías para la operación de la organización y se compromete a progresar continuamente hacia la implantación de estos estándares y prácticas.

_____ Fecha de adopción

Parte I: Fortaleza Organizacional

Estándar 1: Misión

El custodio de terrenos tiene una misión clara que sirve a un interés público, y todos los programas apoyan esa misión.

Prácticas

- A. Misión. El Directorio adopta y revisa periódicamente una declaración de misión que especifica los intereses públicos atendidos por la organización.
- B. Planificación y Evaluación. El custodio de terrenos establece periódicamente objetivos estratégicos para implantar su misión y evalúa rutinariamente programas, metas y actividades para asegurarse que sean consistentes con la misión.
- C. Difusión. El custodio de terrenos comunica su misión, metas y/o programas a miembros, donantes, propietarios de tierras, público en general, líderes comunitarios, organizaciones de conservación y otros en su área de servicio, según corresponda para llevar a cabo su misión.
- D. Ética. El custodio de terrenos mantiene altos estándares de ética en el cumplimiento de su misión, en su gobernanza y operaciones.

Estándar 2: Cumplimiento de las Leyes

El custodio de terrenos cumple con sus requisitos legales como organización sin fines de lucro exenta de impuestos y cumple con todas las leyes.

Prácticas

- A. Cumplimiento de las Leyes. El custodio de terrenos cumple con todas las leyes federales, estatales y locales.
- B. Incorporación y estatutos sin fines de lucro. El custodio de terrenos se ha incorporado según los requisitos de la ley estatal y mantiene su estatus corporativo. Opera bajo estatutos basados en su constitución corporativa o artículos de incorporación. El Directorio revisa los estatutos periódicamente.
- C. Exención de Impuestos. El custodio de terrenos ha calificado para el estatus de exención de impuestos federal y cumple con los requisitos para mantener este estatus, incluyendo prohibiciones de beneficio privado y actividades de campañas políticas, y las limitaciones y reporte sobre cabildeo e ingresos no relacionados al negocio. Si el custodio de terrenos tiene, o intenta tener, servidumbres de conservación, también debe cumplir la prueba de apoyo público del Código de Rentas Internas Federal (IRC, siglas en inglés) para instituciones de beneficencia pública. En los casos donde aplica, se cumplen los requisitos de exención de impuestos estatales.
- D. Política de Registro. El custodio de terrenos ha adoptado una política de registro escrita que rige cómo se crean, recopilan, mantienen y archivan los expedientes de la organización y de las transacciones, y como disponer de los mismos. (Ver 9G.)
- E. Política Pública. El custodio de terrenos puede participar en la política pública a nivel federal, estatal y/o local (tal como apoyar u oponerse a legislación, promover una política de uso de terrenos racional, y/o endosar el financiamiento público de la conservación), siempre y cuando cumpla con las limitaciones de cabildeo y los requisitos de presentación de informes federales y estatales. Los custodios de terrenos no podrán participar en campañas políticas ni apoyar a candidatos a cargos públicos.

Estándar 3: Rendición de cuentas del Directorio

El Directorio del custodio de terrenos actúa éticamente en la conducción de los asuntos de la organización y lleva a cabo las responsabilidades legales y financieras del Directorio como lo requiere la ley.

Prácticas

- A. Responsabilidades del Directorio. El Directorio tiene la responsabilidad de establecer la misión de la organización, determinar la dirección estratégica y establecer políticas para llevar a cabo la misión y, según lo requiera la ley, supervisar las finanzas y las operaciones de la organización.
- B. Composición del Directorio. El Directorio tiene el tamaño suficiente para llevar a cabo su trabajo con eficacia. El Directorio se compone de miembros con diversas habilidades, conocimientos y experiencias que se han comprometido a servir en el Directorio. Hay un proceso sistemático para la contratación, capacitación y evaluación de los miembros del Directorio.
- C. Gobierno del Directorio. El custodio de terrenos le proporciona a los miembros del Directorio expectativas claras para su servicio y les informa acerca de las responsabilidades legales y fiduciarias del Directorio. El Directorio se reúne con suficiente regularidad para llevar a cabo sus negocios y cumplir con sus deberes, con un mínimo de tres reuniones anuales. A los miembros del Directorio se les provee información adecuada para tomar buenas decisiones. Los miembros del Directorio asisten a la mayoría de las reuniones y se mantienen informados acerca de la misión, metas, programas y logros del custodio de terrenos.
- D. Prevención del gobierno de la minoría. Los documentos rectores del custodio de terrenos contienen políticas y procedimientos (tales como las disposiciones de quórum y avisos adecuados de reuniones) que impiden que una minoría de los miembros del Directorio actúen en nombre de la organización sin delegación de autoridad apropiada.
- E. Delegación de autoridad para tomar decisiones. El Directorio le puede delegar la toma de decisiones y las funciones gerenciales a comités, siempre y cuando los comités tengan sus roles claramente definidos e informen al Directorio o al personal. Si el custodio de terrenos tiene personal, el Directorio define, supervisa y evalúa periódicamente el trabajo del director ejecutivo (o el jefe del personal). (Ver 3F y 7E.)
- F. Aprobaciones de transacciones de terrenos por el Directorio. El Directorio revisa y aprueba toda transacción de terrenos y servidumbres, y el custodio de terrenos le provee al Directorio información oportuna y adecuada antes de su aprobación final. Sin embargo, el Directorio podrá delegar la autoridad para la toma de decisiones sobre transacciones si establece las políticas que definan los límites de esa autoridad, los criterios para las transacciones, los procedimientos para manejar conflictos de interés, y la notificación oportuna al total del Directorio de todas las transacciones completadas, y si el Directorio evalúa periódicamente la eficacia de estas políticas.

Estándar 4: Conflictos de Interés

El custodio de terrenos cuenta con políticas y procedimientos para evitar o manejar conflictos de interés reales o aparentes.

Prácticas

- A. Manejo de Conflictos de Interés. El custodio de terrenos tiene una política de manejo de conflictos de interés escrita para asegurar que cualquier conflicto de interés real o aparente se evite o sea manejado adecuadamente a través de la divulgación, recusación o por otros medios. La política de conflictos de interés aplica a los personas con información privilegiada (ver definiciones), incluyendo miembros del Directorio y del personal, contribuyentes sustanciales, partes relacionados con los anteriores, aquellos que tienen la capacidad de influir en las decisiones de la organización y los que tienen acceso a la información que no está disponible al público en general. Se cumplen las leyes federales y estatales de divulgación de conflictos.
- B. Remuneración del Directorio. Los miembros del Directorio no sirven por interés financiero personal y no reciben compensación excepto por el reembolso de gastos y, en limitadas circunstancias, por servicios profesionales que de otro modo pueden subcontratarse. Cualquier compensación debe estar en conformidad con las leyes de custodios de caridad. El oficial que preside el Directorio y el tesorero nunca reciben compensación por servicios profesionales.
- C. Operaciones con personas con información privilegiada ("Insiders"). Al participar en las transacciones de terrenos y servidumbres con personas con información privilegiada (ver definiciones), el custodio de terrenos sigue su política de conflicto de intereses; documenta que el proyecto cumple con la misión del custodio de terrenos; cumple con todas las políticas y procedimientos en toda transacción; y asegura que no haya lucro privado o beneficio privado inadmisibles. Para la compra y venta de propiedades a personas con información privilegiada, el custodio de terrenos obtiene una tasación calificada independiente preparada por un tasador con licencia o certificado por el estado que cuente con experiencia verificable en servidumbres de conservación o en conservación inmobiliaria preparada de acuerdo con los Estándares Uniformes para la Práctica de Tasadores Profesionales. Al vender la propiedad a personas con información privilegiada, el custodio de terrenos anuncia ampliamente la propiedad de manera suficiente para asegurar que la propiedad se vende en o por encima del valor justo en el mercado y para evitar la realidad o la percepción de que la venta benefició indebidamente a una persona con información privilegiada.

Estándar 5: Recaudación de fondos

El custodio de terrenos lleva a cabo actividades de recaudación de fondos de una manera ética y responsable.

Prácticas

- A. Prácticas legales y éticas. El custodio de terrenos cumple con todas las leyes de solicitudes caritativas, no se involucra en la recaudación de fondos basada en comisiones, y limita el costo de recaudación de fondos al porcentaje razonable de los gastos generales.
- B. Rendición de cuentas a los donantes. El custodio de terrenos debe rendir cuentas a sus donantes y proporcionar reconocimiento por escrito de los donativos como lo requiere la ley, garantiza que los fondos de los donantes se utilizan según lo especificado, mantiene registros exactos, reconoce las preocupaciones sobre la privacidad de los donantes y recomienda a los donantes que busquen asesoría legal y financiera independiente para los donativos sustanciales.
- C. Representaciones exactas. Todas las declaraciones contenidas en el material promocional, de recaudación de fondos y otros materiales de información pública son exactas y no engañosas con respecto a los logros de la organización, actividades y uso designado de los fondos. Todos los fondos se gastan con el propósito designado identificado en la solicitud o como lo indique por escrito el donante.
- D. Acuerdos de Mercadeo. Antes de entrar en un acuerdo para permitir que las entidades comerciales utilicen el logo, nombre o propiedades del custodio de terrenos, el custodio de terrenos determina que dichos acuerdos no perjudicarán la credibilidad del custodio de terrenos. El custodio de terrenos y la entidad comercial revelarán públicamente cómo el de los custodios de terrenos se beneficiará con la venta de los productos o servicios de la entidad comercial.

Estándar 6: Manejo Financiero y de Activos

El custodio de terrenos maneja sus finanzas y activos de manera responsable y rinde cuentas.

Prácticas

- A. Presupuesto Anual. El custodio de terrenos prepara un presupuesto anual que es revisado y aprobado por el Directorio, o es consistente con la política del Directorio. El presupuesto se basa en programas previstos para el año. El ingreso anual es mayor que o igual a los gastos, a no ser que se retire de las reservas deliberadamente.
- B. Registros Financieros. El custodio de terrenos mantiene registros financieros precisos, en forma adecuada a su escala de operaciones y de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (GAAP, siglas en inglés) o método de informes alternativo aceptable para un asesor financiero calificado.
- C. Informes y estados financieros. El Directorio recibe y revisa los informes y estados financieros en una forma y con una frecuencia adecuada a la escala de actividad financiera del custodio de terrenos.
- D. Revisión o auditoría financiera. El custodio de terrenos tiene una revisión o auditoría financiera anual, realizada por un asesor financiero calificado, de manera apropiada para la escala de la organización y consistente con la ley estatal.
- E. Sistema Interno para el Manejo de Dinero. El custodio de terrenos ha establecido un sistema sólido de controles y procedimientos para el manejo del dinero, de una manera apropiada para la escala de la organización.
- F. Inversión y Manejo de Activos y Fondos Dedicados. El custodio de terrenos cuenta con un sistema responsable y prudente para la inversión y la administración de sus activos financieros, y ha establecido políticas sobre los usos permitidos de los fondos dedicados y la inversión de los fondos.
- G. Fondos para la mayordomía y para imponer el cumplimiento. El custodio de terrenos tiene una fuente segura y duradera de fondos dedicados o fondos operacionales suficientes para cubrir los costos de la custodia de sus terrenos y servidumbres a largo plazo y para imponer el cumplimiento de sus servidumbres, y para monitorear el costo de la mayordomía e imponer el cumplimiento, y periódicamente evalúa la adecuación de sus fondos. En el caso de que el financiamiento total de estos gastos no esté asegurado, el Directorio adopta una política de comprometer a la organización a la recaudación de los fondos necesarios. (Ver 6F, 11A y 12A.)
- H. Venta o transferencia de activos (incluidos los terrenos y servidumbres). El custodio de terrenos tiene políticas o procedimientos establecidos para la transferencia o venta de activos, incluidos los bienes inmuebles. (Ver 4C, 9K y 9L.)
- I. Gestión de Riesgos y Seguros. El custodio de terrenos evalúa y maneja sus riesgos y mantiene seguros de responsabilidad, propiedad, y otros seguros conforme a los riesgos expuestos y a las leyes estatales. El custodio de terrenos toma precauciones antes de utilizar sus terrenos para garantizar la deuda y en esas circunstancias toma en cuenta toda restricción legal o de los donantes implícita sobre los terrenos, la misión y los criterios de protección del custodio de terrenos, y el impacto a las relaciones públicas.

Estándar 7: Voluntarios, personal y consultores

El custodio de terrenos tiene suficientes voluntarios, personal y/o consultores con las destrezas adecuadas para llevar a cabo sus programas.

Prácticas

- A. Capacidad. El custodio de terrenos evalúa periódicamente sus programas, actividades y responsabilidades a largo plazo y tiene suficientes voluntarios, personal y/o consultores para llevar a cabo su trabajo, particularmente en el manejo de un programa de servidumbres activo.
- B. Voluntarios. Si el custodio de terrenos utiliza voluntarios, tiene un programa para atraer, escoger, capacitar, supervisar y reconocer a sus voluntarios.
- C. Personal. Si el custodio de terrenos utiliza personal, cada miembro del personal tiene metas o descripciones de su trabajo por escrito y evaluaciones periódicas de su desempeño. Las tareas o los procedimientos de trabajo de posiciones claves están documentados para ayudar a proporcionar continuidad en caso de rotación de personal.
- D. Disponibilidad de capacitación y pericia. Los voluntarios y el personal tienen la capacitación y la pericia adecuada para sus responsabilidades y/o la oportunidad de obtener los conocimientos y las destrezas necesarias.
- E. Líneas de autoridad del Directorio/del personal. Si el custodio de terrenos tiene personal, las líneas de autoridad, comunicación y responsabilidad entre el Directorio y el personal son claramente comprendidas y están documentadas. Si el Directorio contrata a un director ejecutivo (o jefe de personal), el Directorio le delega la autoridad de supervisión sobre el resto del personal al director ejecutivo. (Ver 3E.)
- F. Políticas del personal. Si el custodio de terrenos tiene personal, tiene por escrito las políticas del personal conforme a las leyes federales y estatales y mantiene procedimientos o guías de acompañamiento adecuados.
- G. Compensación y beneficios. Si el custodio de terrenos tiene el personal, les proporciona compensación y beneficios justos y equitativos, apropiados a la escala de la organización.
- H. El trabajo con consultores. La relación entre consultores y contratantes están claramente definidas, son consistentes con las leyes federales y estatales, y si es apropiado, se documentan en un contrato por escrito. Los consultores y contratantes están familiarizados con las secciones de los Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos que son relevantes a sus labores.

Parte II: Transacciones de Terrenos

Estándar 8: Evaluación y Selección de Proyectos de Conservación

El custodio de terrenos evalúa y selecciona cuidadosamente sus proyectos de conservación.

Prácticas

- A. Identificación de áreas de enfoque. El custodio de terrenos ha identificado áreas geográficas o recursos naturales específicos en los que se centrará su labor.
- B. Selección de proyectos y criterios. El custodio de terrenos tiene un proceso definido para la selección proyectos de terrenos y servidumbres, incluidos criterios de selección por escrito que sean consistentes con su misión. Para cada proyecto, el custodio de terrenos evalúa su capacidad para realizar las responsabilidades de mayordomía perpetua.
- C. Requisitos Federales y Estatales. Para proyectos de terrenos y servidumbres que pueden implicar incentivos tributarios federales o estatales, el custodio de terrenos determina que el proyecto cumple con la requisitos federales o estatales correspondientes, en especial la prueba de propósitos de conservación del Código de Rentas Internas Federal (IRC, siglas en inglés) § 170 (h).
- D. Beneficio público de transacciones. El custodio de terrenos evalúa y documenta claramente el beneficio público de toda transacción de terrenos y servidumbres y de cómo los beneficios son consistentes con la misión de la organización. Todos los proyectos se ajustan a las leyes federales y estatales de custodio de caridad que apliquen. Si la transacción implica la compra pública o programas de incentivos tributarios, el custodio de terrenos cumple con los requisitos federales, estatales o locales para el beneficio público.
- E. Inspección del sitio. El custodio de terrenos inspecciona las propiedades antes de comprar o de aceptar donaciones de terrenos o servidumbres para asegurarse de que los mismos cumplen con los criterios de la organización, para identificar los valores de conservación importantes de la propiedad y para revelar cualquier amenaza potencial a esos valores.
- F. Documentación de los valores de conservación. El custodio de terrenos documenta la condición de los valores de conservación importantes y el beneficio público de cada propiedad de una manera apropiada a la propiedad individual y al método de protección.
- G. Planificación de proyectos. Todos los proyectos de terrenos y servidumbres se planifican individualmente para identificar y proteger los valores de conservación importantes de la propiedad, para que el proyecto fomente la misión y los objetivos del custodio de terrenos, y para que el proyecto refleje la capacidad de la organización para cumplir con futuras obligaciones de mayordomía.
- H. Evaluación de la mejor herramienta de conservación. El custodio de terrenos trabaja junto al propietario para evaluar y seleccionar la mejor herramienta para la conservación de la propiedad y se encarga de que el método elegido pueda razonablemente proteger los valores de conservación importantes de la propiedad a través del tiempo. Esta evaluación puede incluir el informar al propietario del terreno sobre herramientas adecuadas para la conservación y oportunidades de alianza, incluso los que no involucren al custodio de terrenos.
- I. Evaluación de las alianzas. El custodio de terrenos evalúa si tiene las destrezas y los recursos para proteger los valores de conservación importantes de la propiedad de manera efectiva, o si debe referirle el proyecto a, o participar en alianza con, otra organización de conservación calificada.

- J. Documentación de alianzas. Si va a participar en una alianza para una adquisición conjunta o un proyecto de mayordomía a largo plazo, los acuerdos se documentan por escrito para aclarar, según sea apropiado, los objetivos del proyecto, las funciones y responsabilidades de cada parte, acuerdos legales y financieros, comunicaciones al público y entre las partes, y el reconocimiento público del papel que desempeña cada socio en el proyecto.
- K. Evaluación de Riesgos. El custodio de terrenos examina el proyecto para ver los riesgos de la protección de los valores de conservación importantes (tales como los usos del suelo de los alrededores, los arrendamientos de extracción u otros gravámenes, derechos de agua, potenciales asuntos de credibilidad u otras amenazas) y evalúa si puede reducir los riesgos. El custodio de terrenos modifica el proyecto o lo rechaza si los riesgos superan los beneficios.
- L. Terrenos no conservados. Un custodio de terrenos puede recibir terrenos que no cumplen con sus criterios de selección de proyectos (Ver 8B) con la intención de utilizar los ingresos de la venta de la propiedad para continuar con su misión. Si el custodio de terrenos tiene la intención de vender el terreno, le debe proporcionar al donante una documentación clara sobre su intención antes de aceptar la propiedad. Se siguen las prácticas 4C, 9K y 9L.
- M. Asuntos públicos. Un custodio de terrenos que se dedica a proyectos más allá de la protección directa de terrenos (tales como política pública, aspectos reglamentarios o de programas de educación) tiene criterios u otros métodos de evaluación estándar para guiar su selección y su dedicación a estos proyectos. Los criterios o métodos de evaluación toman en consideración la misión, la capacidad y la credibilidad.

Estándar 9: Garantizar Transacciones Correctas

El custodio de terrenos trabaja diligentemente para verificar que todas las transacciones de terrenos y de servidumbres sean legales, éticas y técnicamente correctas.

Prácticas

- A. Revisión legal y especialización técnica. El custodio de terrenos obtiene una revisión legal de toda transacción de terrenos y servidumbres, según su complejidad, realizada por un abogado con experiencia en derecho inmobiliario. Según lo dicta el proyecto, el custodio de terrenos asegura la experiencia apropiada en asuntos financieros, bienes raíces, impuestos, ciencias, y en el manejo de terrenos y agua.
- B. Asesoría legal independiente. El custodio de terrenos se abstiene de ofrecer asesoría legal, financiera y tributaria específica y recomienda por escrito que cada parte participante en una transacción de terrenos o servidumbres obtenga asesoría legal independiente.
- C. Debida diligencia ambiental para sustancias peligrosas. El custodio de terrenos toma medidas apropiadas para el proyecto para identificar y documentar si hay sustancias peligrosas o tóxicas en o cerca de la propiedad que pudieran crear responsabilidades legales futuras para el custodio de terrenos.
- D. Determinación de los límites de la propiedad. El custodio de terrenos determina los límites de cada propiedad protegida mediante descripciones legales de la propiedad, marcando con exactitud las esquinas de los límites o, de ser apropiado, mediante un estudio. Si una servidumbre contiene restricciones específicas de ciertas zonas o áreas dentro de la propiedad, la ubicación de estas áreas se describe claramente en la servidumbre y en los materiales de apoyo y se pueden identificar en el campo.
- E. Redacción de Servidumbres. Cada servidumbre es adaptada a la propiedad según la planificación del proyecto (ver 8G) e: identifica los valores de conservación importantes protegidas y el beneficio público que sirve; permitiendo solo usos admitidos y/o derechos reservados que no afectan los valores de conservación importantes de manera significativa; sólo contiene restricciones que el custodio de terrenos es capaz de supervisar, y que pueden hacerse cumplir.
- F. Documentación de propósitos y responsabilidades. El custodio de terrenos documenta los fines previstos de cada transacción de terrenos y servidumbres, los usos previstos de la de propiedad y los roles, los derechos y responsabilidades de todas las partes involucradas en la adquisición y el manejo de los terrenos o servidumbres en el futuro.
- G. Mantenimiento de registros. De conformidad con su política de registros (ver 2D), el custodio de terrenos mantiene los originales de todos los documentos irremplazables esenciales para la defensa de cada transacción (tales como acuerdos legales, correspondencia importante y tasaciones) en un solo lugar, y las copias en un lugar separado. Los documentos originales se protegen del uso diario y se mantienen a salvo de incendios, inundaciones y otros daños.
- H. Estudio de título y subordinación. El custodio de terrenos investiga el título de cada propiedad o servidumbre que pretende adquirir para asegurar que está negociando con propietarios legales y para descubrir gravámenes, hipotecas, minerales u otros contratos de arrendamiento, derechos de agua y/u otros gravámenes o asuntos de registro que pudieran afectar la transacción. Hipotecas, gravámenes y demás obligaciones que pudieran resultar en la extinción de la servidumbre o en socavar significativamente los valores de conservación importantes de la propiedad se descargan o subordinan apropiadamente en la servidumbre.

- I. Registros. Todas las transacciones de terrenos y servidumbres son registradas legalmente en la oficina de registros adecuada, según las leyes locales y estatales.
- J. Compra de terrenos. Si el custodio de terrenos compra terrenos, servidumbres u otro inmueble, obtiene una tasación independiente calificada para justificar el precio de compra. Sin embargo, el custodio de terrenos puede elegir obtener una carta de opinión (ver definiciones) de un profesional calificado en bienes raíces en las limitadas circunstancias en que una propiedad tiene un valor económico muy bajo o una tasación completa que no es viable ante una subasta pública. En las limitadas circunstancias en las que la adquisición por encima del valor de tasación se justifica, el custodio de terrenos documenta la justificación del precio de compra y el que no hay lucro privado o beneficio privado inadmisibles. Si la negociación es para una compra por debajo del valor de tasación, el custodio de terrenos debe asegurar que su comunicación con el propietario de los terrenos es honesta y directa.
- K. Venta de terrenos o servidumbres. Si el custodio de terrenos vende terrenos o servidumbres, primero documenta los importantes valores de conservación, los planes del proyecto según la práctica 8G, y redacta acuerdos de protección apropiados para la propiedad. El custodio de terrenos obtiene una tasación calificada independiente que refleja los planes para el proyecto y los acuerdos de protección y justifica el precio de venta. (El custodio de terrenos puede optar por obtener una carta de opinión de un profesional calificado en bienes raíces en las limitadas circunstancias en que una propiedad tiene un valor económico muy bajo.) El custodio de terrenos comercializa la propiedad y selecciona los compradores de manera tal que se evite cualquier indicio de actividad inapropiada y se conserve la confianza del público en el custodio de terrenos, y en el caso de la venta a una persona con información privilegiada (ver definiciones), seguir la práctica 4C. (Ver 6H para las ventas de otros activos.)
- L. Transferencias e intercambios de terrenos. Si el custodio de terrenos transfiere o intercambia terrenos de conservación o servidumbres, el custodio de terrenos considera si el nuevo titular puede llevar a cabo las responsabilidades de mayordomía a largo plazo y la implementación del cumplimiento, asegurar que la transacción no resulte en una pérdida neta de valores de conservación importantes y, para propiedades donadas, se asegure que la transferencia sea acorde con la intención del donante. Si realiza una transferencia a una parte que no es otra organización sin fines de lucro o agencia pública, la consideración se basa en una tasación independiente calificada (o carta de opinión cuando la propiedad tiene un valor económico muy bajo) con el fin de prevenir el lucro privado o beneficio privado inadmisibles.

Estándar 10: Beneficios fiscales

El custodio de terrenos trabaja diligentemente para procurar que cada donación caritativa de terrenos o servidumbres cumpla con los requisitos de las leyes de impuestos federales y estatales.

Prácticas

- A. Requisitos del Código Tributario. El custodio de terrenos notifica (preferiblemente por escrito) a los donantes potenciales de terrenos o de servidumbres que pudieran reclamar una deducción de impuestos federal o estatal o un crédito tributario estatal que el proyecto debe cumplir con los requisitos del Código de Rentas Internas Federal (IRC, siglas en inglés) § 170 y con los reglamentos correspondientes del Departamento de Tesorería y/o cualesquier otro requisito federal o estatal. El custodio de terrenos en su propio nombre revisa cada transacción para verificar su consistencia con estos requisitos.
- B. Tasaciones. El custodio de terrenos informa (preferiblemente por escrito) a los donantes potenciales de terrenos o servidumbres lo siguiente: los requisitos de tasación del Código de Rentas Internas Federal (IRC, siglas en inglés) para una tasación calificada preparada por un tasador calificado para las donaciones de propiedades valoradas en más de \$5,000, incluyendo información sobre el momento de la tasación; que el donante es responsable por cualquier determinación del valor de la donación; que el donante debe utilizar un tasador calificado que se ajuste a los Estándares Uniformes para la Práctica de Tasadores Profesionales; que el custodio de terrenos solicitará una copia de la evaluación completa, y que el custodio de terrenos no participará a sabiendas en proyectos donde tenga inquietudes significativas acerca de la deducción de impuestos.
- C. Sin garantías de deducciones o beneficios tributarios. El custodio de terrenos no da garantías en cuanto a si la donación de un terreno en particular o de una servidumbre será deducible, el valor monetario de la donación que aceptará el Servicio de Rentas Internas Federal (IRS, siglas en inglés) y/o el estado, cuáles serán los beneficios tributarios derivados de la deducción, o si la tasación del donante es exacta.
- D. Responsabilidades del donante - Formularios del Servicio de Rentas Internas Federal (IRS, siglas en inglés) 8282 y 8283. El custodio de terrenos comprende y cumple con su responsabilidad de firmar el Formulario 8283, Resumen de Tasación del donante, y de rendir el Formulario 8282, Donativos no monetarios, con respecto a la reventa de propiedad donada, cuando corresponda. El custodio de terrenos debe firmar el Formulario 8283 solamente si la información en la sección B de la Parte 1, "Información sobre propiedad donada", y la Parte 3, "Declaración del Tasador", se han completado. Si el custodio de terrenos cree que no se ha realizado una donación, o si la propiedad no se ha descrito con exactitud, no firmará el formulario. Si el custodio de terrenos tiene dudas significativas acerca del valor de la donación, particularmente debido a que se pudiera afectar a la credibilidad del custodio de terrenos, puede solicitar justificación adicional del valor o revelar sus dudas al donante. (Ver 5B para otros requisitos para la justificación de donaciones.)

Estándar 11: Mayordomía de Servidumbres de Conservación

El custodio de terrenos tiene un programa para la mayordomía responsable de sus servidumbres.

Prácticas

- A. Financiamiento de la mayordomía de las servidumbres. El custodio de terrenos determina los gastos de la custodia a largo plazo y de imponer el cumplimiento de cada transacción de servidumbre, y asegura fondos dedicados o de operación para cubrir los gastos presentes y futuros. Si los fondos no son asegurados en o antes de finalizar la transacción, el custodio de terrenos tiene un plan para asegurar dichos fondos y una política de comprometer los fondos para ese propósito. (Ver 6G.)
- B. Informe del Documento de Línea Base. Por cada servidumbre, el custodio de terrenos tiene un informe de línea base (que incluye un mapa de línea base), preparado antes del cierre y firmado por el propietario en el cierre. El informe documenta los valores de conservación importantes protegidos por la servidumbre y las condiciones relevantes de la propiedad según sea necesario para supervisar e imponer el cumplimiento de la servidumbre. En el caso de que las condiciones estacionales impidan la finalización del informe de línea base al momento del cierre, el propietario firma un plan programado para finalizar el informe completo y un reconocimiento de los datos provisionales [que cumple con los requisitos del Reglamento del Departamento de Tesorería Federal §1.170A-14(g)(5)(i) para donaciones y ventas de remate] en el cierre.
- C. Supervisión de Servidumbres. El custodio de terrenos supervisa con regularidad sus propiedades con servidumbre, al menos anualmente, de una manera adecuada al tamaño y las restricciones de cada propiedad, y mantiene la documentación (informes, fotografías y mapas actualizados) de cada actividad de supervisión.
- D. Relaciones con los propietarios. El custodio de terrenos se mantiene regularmente en contacto con los propietarios de las servidumbres. Cuando es posible, le provee a los propietarios información sobre la administración de propiedades y/o en referencia a los administradores de recursos. El custodio de terrenos se esfuerza por establecer rápidamente una relación de trabajo positiva con los nuevos dueños de servidumbres y les informa acerca de la existencia de la servidumbre y sus restricciones, las políticas, y los procedimientos de mayordomía del custodio de terrenos. El custodio de terrenos establece e implanta sistemas para hacer seguimiento a cambios en la titularidad de los terrenos.
- E. Imposición del cumplimiento de las servidumbres. El custodio de terrenos tiene una política y/o un procedimiento escrito detallando cómo va a responder a una potencial violación de una servidumbre, incluyendo la función que desempeñan todas las partes involucradas (tales como miembros del Directorio, voluntarios, personal y socios) en cualquier acción legal. El custodio de terrenos toma medidas necesarias y consistentes para verificar que las violaciones han sido resueltas y tiene una estrategia para conseguir o mantiene disponibles los recursos financieros y jurídicos para imponer el cumplimiento y la defensa. (Ver 6G y 11A.)
- F. Derechos reservados y permitidos y aprobaciones. El custodio de terrenos tiene un procedimiento establecido para responder a los avisos o solicitudes de aprobaciones que requiere el propietario de manera oportuna y consistente, y tiene un sistema para rastrear las notificaciones y las aprobaciones, y el ejercicio de derechos reservados o permitidos significativos.

- G. Planes de contingencia/respaldo. El custodio de terrenos tiene un plan de contingencia para la totalidad de sus servidumbres en el caso de que el custodio de terrenos deje de existir o ya no pueda custodiar y administrarlas. Si un concesionario de respaldo es establecido en la servidumbre, el custodio de terrenos debe asegurarse de obtener el previo consentimiento del cesionario de respaldo para aceptar la servidumbre. Para asegurar que el tenedor de respaldo o contingencia acepte una servidumbre, el custodio de terrenos tiene archivos completos y precisos y fondos de mayordomía e imposición de cumplimiento disponibles para ser transferidos. (Ver 11H.)
- H. Planes de contingencia para el tenedor de respaldo. Si un custodio de terrenos consiente con regularidad a ser designado tenedor de respaldo o de contingencia, tiene una política o un procedimiento para aceptar servidumbres de otros custodios de terrenos y tiene un plan de cómo va a obtener los recursos financieros y la capacidad de organización para las servidumbres que pueda recibir en una fecha futura. (Ver 11G.)
- I. Enmiendas. El custodio de terrenos reconoce que las enmiendas no son rutinarias, pero pueden servir para fortalecer una servidumbre o mejorar su imposición de cumplimiento. El custodio de terrenos tiene una política o un procedimiento de enmienda por escrito que rige las solicitudes de enmienda que incluye una prohibición de lucro privado o beneficio privado inadmisibles, requiere el cumplimiento de la política de conflicto de intereses del custodio de terrenos, requiere el cumplimiento de los requisitos de financiamiento; aborda el rol del Directorio, y contiene el requisito de que todas las enmiendas resulten ya sea en una conservación positiva, o no menos que neutral, y que sea consistente con la misión de la organización.
- J. Expropiación. El custodio de terrenos está consciente de la posibilidad de expropiación, entiende sus derechos y obligaciones en virtud de la expropiación y del Código de Rentas Internas Federal (IRC, siglas en inglés), y cuenta con documentación adecuada de los valores de conservación importantes y del porcentaje del valor total de la propiedad representada por la servidumbre. El custodio de terrenos trabaja con diligencia para impedir que exista una pérdida neta de valores de conservación.
- K. Extinción. En raras ocasiones, puede ser necesaria, o un tribunal puede ordenar, la extinción de una servidumbre de conservación en su totalidad o en parte. En estos casos, el custodio de terrenos notifica a los socios del proyecto y trabaja diligentemente para verificar que la extinción no resulte en lucro privado o beneficio privado inadmisibles y para prevenir una pérdida neta de valores de conservación importantes o el deterioro de la confianza del público en el custodio de terrenos o las servidumbres.

Estándar 12: Mayordomía de terrenos poseídos en pleno dominio

El custodio de terrenos tiene un programa de administración responsable de los terrenos que posee en pleno dominio para propósitos de su conservación.

Prácticas

- A. Financiamiento de la mayordomía de terrenos. El custodio de terrenos determina las implicaciones financieras inmediatas y a largo plazo de cada transacción de terrenos y asegura los fondos dedicados y/o de operación necesarios para administrar la propiedad, incluidos los fondos para el seguro de responsabilidad, mantenimiento, mejoras, supervisión, imposición del cumplimiento y otros gastos. Si los fondos no están asegurados en o antes de finalizar la transacción, el custodio de terrenos tiene un plan para asegurar estos fondos y tiene una política de comprometer los fondos para este fin. (Ver 6G.)
- B. Principios de la mayordomía de terrenos. El custodio de terrenos establece principios generales para guiar la mayordomía de los terrenos que posee en pleno dominio, incluyendo la determinación de qué usos de sus propiedades son o no apropiados, los tipos de mejoras que se pueden realizar y las prácticas de custodia de terrenos que seguirá.
- C. Administración del terreno. El custodio de terrenos realiza inventarios de las características naturales y culturales de cada propiedad antes de elaborar un plan de administración que identifique sus metas de conservación para la propiedad y la forma en que planifica alcanzarlas. Las actividades permitidas son compatibles con los objetivos de conservación y con los principios de mayordomía y la misión de beneficio público de la organización. Las actividades permitidas sólo pueden ocurrir cuando la actividad no representa una amenaza significativa a los valores de conservación importantes, reduce las amenazas o restaura los procesos ecológicos, y/o promueve oportunidades de aprendizaje y demostración.
- D. Supervisión de las propiedades del custodio de terrenos. El custodio de terrenos marca sus límites y regularmente supervisa sus propiedades por problemas de gestión potenciales (tales como la entrada ilegal, el mal uso o el uso excesivo, el vandalismo o riesgos a la seguridad) y toma acción para rectificar dichos problemas.
- E. Administración de la mayordomía de los terrenos. El custodio de terrenos lleva a cabo tareas administrativas de manera oportuna y responsable. Esto incluye el establecimiento de políticas y procedimientos, el mantenimiento de registros esenciales, el rendir formularios, pagar primas de seguro, el pago de impuestos y/o la obtención de exenciones fiscales apropiadas, el establecimiento de presupuestos, y el mantenimiento de los archivos.
- F. Alcance Comunitario. El custodio de terrenos mantiene a los vecinos y líderes comunitarios informados en cuanto a su titularidad y administración de los terrenos de conservación.
- G. Respaldo de contingencia. El custodio de terrenos tiene un plan de contingencia para la totalidad de sus terrenos de conservación en el caso de que el custodio de terrenos deje de existir o ya no pueda administrar la propiedad. Para garantizar que el titular de contingencia acepte los terrenos, el custodio de terrenos tiene archivos completos y precisos y los fondos para la mayordomía de los terrenos están disponibles para ser transferidos.
- H. Participaciones no permanentes. Cuando un custodio de terrenos tiene terrenos que posee en pleno dominio con la intención de vender o transferir los mismos, el custodio de terrenos revela abiertamente sus planes al público y administra y mantiene la propiedad de manera que conserve la credibilidad pública del custodio de terrenos. (Ver 8L.)
- I. Expropiación. El custodio de terrenos está consciente de la posibilidad de expropiación, entiende sus derechos y obligaciones en virtud de la expropiación, y trabaja diligentemente para evitar una pérdida neta en valores de conservación.

Definiciones de términos clave

Capacidad: la habilidad de realizar todas las acciones necesarias para adquirir y administrar la conservación de terrenos y servidumbres y manejar otros programas al tener implantados suficientes recursos humanos y financieros y sistemas de organización.

Conflicto de intereses: un conflicto de intereses surge cuando hay personas con información privilegiada ("insiders") en posición o que son percibidos como que están en posición de beneficiarse económicamente (o crear un beneficio para un familiar o para otra organización con la que están asociados) en virtud de su posición dentro de la organización sin fines de lucro.

GAAP: el Directorio de Estándares de Contabilidad Federal (FASB, siglas en inglés) emite los principios de contabilidad generalmente aceptados (GAAP, siglas en inglés). Los Estándares de Contabilidad Financiera del Directorio de la FASB 116 y 117 proporcionan los estándares para los estados financieros de las organizaciones sin fines de lucro.

Valores de conservación importantes: estos son los valores clave en un sitio que son el foco de los esfuerzos de protección. Los valores de conservación importantes se determinan durante la evaluación de propiedades y la planificación de proyectos.

Personas con información privilegiada ("Insiders"): miembros del Directorio y del personal, contribuyentes importantes, las partes relacionadas con los anteriores, aquellos que tienen la capacidad de influir en las decisiones de la organización y aquellos que tienen acceso a información no disponible al público en general.

El Servicio de Rentas Internas Federal (IRS, siglas en inglés) generalmente considera personas con información privilegiada ("insiders") o personas descalificadas bajo el Código de Rentas Internas Federal (IRC, siglas en inglés) § 4598 a personas que, en cualquier momento durante el período de cinco años que finaliza en la fecha de la transacción en cuestión, estaban *en posición de ejercer influencia sustancial sobre los asuntos de la organización*. Las personas con información privilegiada ("insiders") generalmente incluyen: *miembros del Directorio, personal clave, contribuyentes sustanciales [ver IRC § 507 (d) (2)], las partes relacionadas a los anteriormente mencionados y entidades 35 por ciento controladas*. Si bien estas son definiciones estrictas dentro del código de impuestos, a los custodios de terrenos se les recomienda adoptar un enfoque todavía más proactivo ante el daño potencial que los conflictos de interés pueden causarle a una organización y también a incluir en la definición de personas con información privilegiada ("insiders") *a todo el personal y a aquellos que tienen acceso a información que no está disponible al público en general* (como algunos voluntarios).

La definición de partes relacionadas del Servicio de Rentas Internas Federal (IRS, siglas en inglés) incluye cónyuge, hermanos y hermanas, cónyuges de hermanos y hermanas, ascendentes, hijos, nietos, bisnietos y cónyuges de hijos, nietos y bisnietos.

IRC: Siglas en inglés del Código de Rentas Internas Federal

Custodio de terrenos: organización sin fines de lucro que, como la totalidad o como parte de su misión, trabaja activamente para conservar los terrenos mediante la realización de o asistencia en la adquisición de terrenos o servidumbres, o mediante la participación en la mayordomía de dichos terrenos o servidumbres.

Carta de Opinión: un estimado por escrito del valor de una propiedad, a menudo preparada por un tasador calificado y ocasionalmente preparada por un profesional de bienes raíces altamente experimentado.

Se puede utilizar una carta de opinión en lugar de una tasación calificada independiente cuando el valor económico de la propiedad es tan bajo como para negar preocupaciones sobre el lucro privado o beneficio privado, o cuando una evaluación completa no es factible antes de una subasta pública. (Una carta de opinión, no es suficiente en el caso de transacciones con personas con información privilegiada.) Un tasador puede llamarle a este documento un Informe de Tasación de Uso Restringido.

Lucro privado: cuando las ganancias netas de una organización exenta de impuestos benefician a cualquier accionista privado o individuo.

La ley federal de exención de impuestos requiere que "ninguna parte ... de las ganancias netas [de una organización exenta de impuestos podrá] redundar en el lucro de algún accionista o individuo". Esto significa generalmente que los activos financieros de la organización no pueden ser transferidos a un individuo solamente en virtud de la relación del individuo con la organización (sin que la organización reciba una compensación adecuada). La prohibición del Servicio de Rentas Internas Federal (IRS, siglas en inglés) sobre lucro es absoluta. El IRS también impone sanciones a los directores, funcionarios, empleados clave y otras personas descalificadas que se dedican a realizar transacciones de beneficios excesivos.

Tasación independiente calificada: una tasación independiente preparada por un tasador con licencia o certificado por el estado que cuente con experiencia verificable en servidumbres de conservación o en conservación inmobiliaria preparada de acuerdo con los Estándares Uniformes para la Práctica de Tasadores Profesionales.

Mercadear ampliamente: anunciar la disponibilidad de una propiedad para la venta a listados de compradores prospectivos a través de páginas de Internet, correos y anuncios en boletines y otras publicaciones o medios de comunicación. "Anunciar ampliamente" no requiere el registro público con un agente de bienes raíces.

Notas

PÁGINA EN BLANCO

Land Trust Alliance lidera y sirve a una red nacional de organizaciones de conservación de terrenos sin fines de lucro basadas en la comunidad que trabajan para proteger los terrenos para las generaciones presentes y futuras mediante la aceleración del paso, el mejoramiento de la calidad y asegurar la permanencia de los terrenos conservados a través de América por medio de la procuraduría, la capacitación, las comunicaciones, y los programas de defensa legal.

Land Trust Alliance provee recursos para ayudar a los custodios de terrenos en la implantación de los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos*. Se puede encontrar información general sobre los *Estándares y Prácticas de los Custodios de Terrenos*, sobre publicaciones de Alliance y sobre programas de capacitación relacionados con los estándares y prácticas en www.lta.org. Los miembros de los custodios de terrenos y socios de Alliance pueden encontrar información técnica adicional y ejemplos de documentos en www.LTAnet.org.



Land Trust Alliance
1660 L Street NW, Suite 1100
Washington, DC 20036
(202) 638-4725
www.lta.org
SandP@lta.org

Contiene 30% de fibra reciclada post-consumo