

**SCS**global  
SERVICES

*Setting the standard for sustainability™*



# How to tackle Challenges with Land Ownership Rights and Social Issues

Matthew Rudolf  
Manager, Biofuels and Bio-Products  
SCS Global Services  
United States

# Dos Temas Distintos: Impactos Sociales y Derecho a la Tierra

## ■ Impactos Sociales

- ◆ Como actúa la empresa respecto a los partes interesadas locales
- ◆ Como reacciona la empresa cuando hay un conflicto social (por ejemplo, sobre derechos a recursos naturales: tierra y/o recursos hídricos)
- ◆ La transparencia y nivel de comunicación con los líderes en las comunidades

## ■ Derecho a uso de la Tierra

- ◆ Un tema legal – evaluación requiere un abogado local con experiencia en derecho registral y evaluación de tracto sucesivo del título a la tierra
- ◆ Posiblemente requiera acceso al Registro de Propiedad local

# Evaluación del impacto social

## ■ Evidencia Buscada

- ◆ Entrevistas separadas con la gerencia y los trabajadores
- ◆ Información de los autoridades regionales y ONGs locales
- ◆ Informe de impacto social (revisión documental)

No.	Requirements	Verification Guidance	Evidence/Documents	Category		Findings	Conformity	
				Major Must	Minor Must		Yes	No
7.1.63.	Is it ensured that all negative environmental, social, economic and cultural impacts are avoided?	Check if all environmental, social, economic and cultural impacts for surrounding areas, communities, users and land-owners are taken into account and if local historical, cultural and spiritual properties and sites are protected. Check if a participatory social impact assessment has been conducted where all relevant stakeholders including local communities and indigenous people have been engaged. The report is publicly available in appropriate language to surrounding communities. On the basis of that report an action plan to address identified social impacts and a continuing dialogue with surrounding communities is in place. Documents of regular meetings with communities (with two-way communication) and local government with listed risks and/or impacts and evidence of negotiations or resolution processes are compiled.	Separate interview with farmer / plantation manager and employees' representatives, if necessary information from regional administration and NGOs. Report on impact assessment, document check		X			

# Metodología de Evaluación

1. Mapear los diferentes actores involucrados en la disputa
2. Identificar una contraparte local con confianza local de los actores
3. Entrevistas con ambos lados del conflicto, sin la presencia de la otra parte. Presencia de la contraparte local en todo caso.
4. Informe interno – no para echar culpa a un lado u otro, sino para evaluar cómo se ha actuado y reaccionado la compañía, dadas las circunstancias del conflicto social.

# Derecho a la Tierra

## ■ Información buscada

- ◆ Contratos respectivos disponibles
- ◆ Tracto sucesivo
- ◆ Información de los autoridades regionales y ONGs locales

No.	Requirements	Verification Guidance	Evidence/Documents	Category		Findings	Conformity	
				Major Must	Minor Must		Yes	No
7.1.85.	Is it ensured that the producer can prove that the land is used legitimately and that traditional land rights have been secured?	Documents show legal ownership or lease, history of land tenure and the actual legal use of the land. The producer must identify existing land rights and does respect them (see Principle 1). The rights of indigenous people are respected. Document check and/ or other evidence possible.	Respective contracts are available, land register, if necessary information by regional administration and NGOs.	X				

# Evaluación Legal (a través de un abogado local)

- Identificar las colindancias de los terrenos examinados. Sugiero polígonos en formato de ArcGIS (Shapefiles) o en Google Earth (KML).
- Tracto sucesivo
  - ◆ Seguir los títulos a la fuente (hasta la ocupación española si es necesario) para identificar si hay el derecho de Dominio Pleno (“Full Title”) vs Dominio Util o Enfiteusis;
  - ◆ Revisión de los Folios para identificar el origen de la escritura (“Deed”)
    - Verificar existencia de remates (subastas), particiones y herencias que pueden sanear o complicar el título
  - ◆ No perder de vista los cambios en los inmuebles al verificar la transición entre folio real y folio personal

# Evaluación Legal (a través de un abogado local)

## ■ Tracto sucesivo

- ◆ Entendimiento de los resultados bajo el contexto de la leyes agrícolas y tenencia a la tierra.
- ◆ Verificación de existencia o no de disputas judiciales o administrativas

## ■ Concordancia entre Registro y Catastro

- ◆ Comparación entre las áreas contenidas en los títulos originales y las áreas en los títulos presentados por la compañía.
- ◆ Verificación de pago de impuestos municipales y mejoras
- ◆ Comprensión de normas locales sobre rectificaciones y remediciones
- ◆ Entendimiento de buenas prácticas de colegios profesionales

## Resumen:

En pocos casos será posible identificar la raíz de una disputa social o del derecho a la tierra. Hay que enfocar la evaluación en puntos específicos.

### ■ Impactos Sociales

- ◆ Como se ha reaccionado, en medio de un disputa social respecto a las otras partes involucradas? Hay evidencia de la intención de comunicarse y resolver el tema, o al contrario, evidencia de no comunicarse, y falta de transparencia en sus acciones al respecto?

### ■ Derecho a la Tierra

- ◆ Hay evidencia que la compañía ha adquirido el terreno según las normas establecidas en las leyes locales? Puede demostrar evidencia de Dominio Pleno de sus títulos? Hay una equivalencia entre las áreas indicadas en los títulos originales, y las áreas reclamadas?





**Gracias!**

*Matthew Rudolf  
Gerente del Programa de Biocombustibles  
SCS Global Services*