



Encontrando Tierra para Trabajar

Seis Maneras de Asegurar Tu Terreno Agrícola



CONTENIDO

Página 2—Diferentes Acuerdos para Alquilar o Ser Dueño de Terreno

Página 3—Encontrando Tierra para Trabajar

Página 11—Lista de Recursos Internacionales y Nacionales sobre la Tenencia de Tierra

Diferentes Acuerdos para Alquilar o Ser Dueño de Terreno

Esta publicación enfatiza opciones comúnmente usadas para alquilar o adquirir terreno y destaca importantes consideraciones acerca de cada una de estas opciones.

El alquiler de terrenos agrícolas es una práctica común en la agricultura de los Estados Unidos, donde más de un 45 por ciento de los 917 millones de acres de terrenos agrícolas son alquilados. Según la Encuesta de Economía Agraria y Tenencia de la Tierra de 1999 (Agricultural Economics and Land Ownership Survey), 60 por ciento del alquiler de terrenos agrícolas se paga en efectivo, 24 por ciento con reparto de cosecha, y 11 por ciento en combinación de efectivo/reparto de cosecha. A continuación se presentan las principales características de los sistemas de alquiler y adquisición de terreno.

Alquiler en Efectivo

La mayoría de los alquileres en efectivo son a corto plazo, requiriendo de poco compromiso por parte del propietario de la tierra y/o del arrendatario. Alquileres a largo plazo pueden ser una manera accesible para que los agricultores puedan aplicar más prácticas sostenibles, e invertir más en su negocio. Muchos alquileres están basados en un estrechón de manos. Acuerdos verbales son considerados alquileres legales por un año, pero NO se recomiendan para ninguna de las partes, ya que incluso entre amigos pueden surgir conflictos cuando los términos no están claros desde el principio. Un arriendo escrito beneficia y da seguridad a ambas partes.

Reparto de Cosecha (Crop Share)

En este sistema, el pago del alquiler consiste en parte de la cosecha, generalmente pagado con parte del ingreso obtenido por la venta del cultivo. Este arreglo era históricamente una desventaja para los arrendatarios, pero tiene el potencial de beneficiar a agricultores principiantes que no tienen capital inicial. Común en cultivos perennes y otros productos básicos como frutas frescas y frutos secos, heno, cultivos extensivos, y tomates para procesar. El arreglo debe tener límites máximos y mínimos para proteger al agricultor y al propietario de la tierra, respectivamente.

Alquiler a Largo Plazo

Este sistema es la manera más cercana a ser propietario a través de un alquiler. Usualmente 40 – 99 años dependiendo de la ley estatal, lo que excede una hipoteca promedio. Este tipo de alquiler puede ser heredable. Son usados para tierras de propiedad pública y negocios inmobiliarios comerciales, pero son poco comunes en agricultura. A veces son usados por ciudades y “land trusts” (organizaciones sin fines de lucro de conservación de tierras) que son propietarios de las tierras pero que desean garantizar a los agricultores tenencia de por vida. Debido a su duración, los términos y condiciones de alquiler deben ser preparados cuidadosamente para que duren tanto como el período del alquiler.

Alquiler con Opción de Compra, o Derecho de Preferencia

Existen dos maneras para aumentar la posibilidad de que un alquiler se convierta en un título de propiedad:

- Con una “Opción de Compra,” el propietario y el arrendatario determinan previamente el precio de compra, con la fecha de ejecución de la compra como requerimiento. El arrendatario paga por esta opción desde un principio, y el dinero del alquiler usualmente cuenta como pago inicial (enganche).
- Con una cláusula de “Derecho de Preferencia” (Right of First Refusal), el propietario puede vender la tierra a una tercera persona solamente si el arrendatario ha tenido la oportunidad de igualar la oferta de la tercera persona. Esto ayuda a asegurar que el dueño no venda la tierra a escondidas del arrendatario. Pero el arrendatario debe estar preparado para actuar rápidamente.

Adquisición del Título de Propiedad con Financiamiento del Vendedor, o Venta en Cuotas

En este modelo, el nuevo comprador toma posesión de la tierra y hace pagos directamente al vendedor tal como se estipula en el acuerdo. Funciona muy bien cuando se ha establecido una buena relación. El propietario se asegura de que su tierra sea transferida a un prometedor nuevo agricultor, y el nuevo agricultor puede asegurar el acuerdo— algunas veces basado más en el conocimiento y confianza hacia el arrendatario que en los requerimientos de los arriendos convencionales. Aún mejor, se evitan los gastos de compraventa por ambas partes. Los pagos pueden ser estructurados como un típica hipoteca, o en el caso de venta a plazos o contrato de venta de tierra, los pagos se pueden hacer periódicamente. Esta es una buena forma de transferir tierra a la siguiente generación.

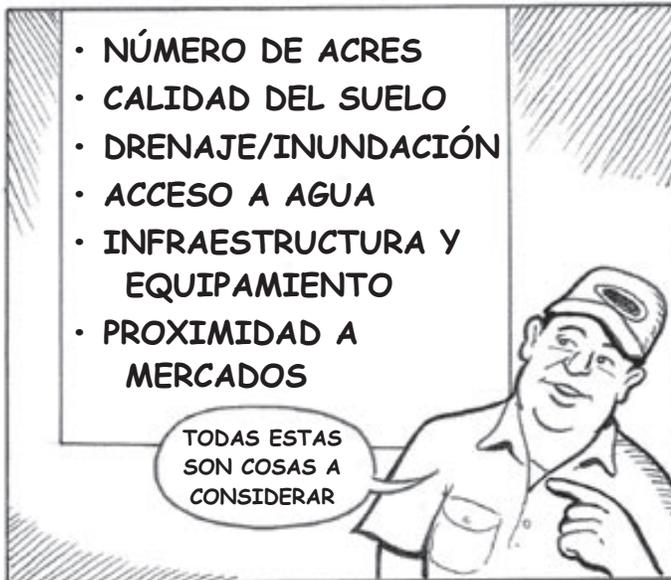
Adquisición del Título de Propiedad con una Servidumbre de Conservación Agrícola

Una servidumbre de conservación agrícola elimina para siempre los derechos de desarrollo urbano en la tierra, lo que disminuye su valor para los no-agricultores. Este tipo de servidumbres son usadas si un propietario desea que la tierra se mantenga agrícola. Los propietarios pueden donar o vender estos derechos de desarrollo urbano en forma de una servidumbre de conservación agrícola a una organización land trust sin fines de lucro o a una agencia gubernamental, la que mantiene la servidumbre y monitorea que se cumpla. Esto puede disminuir el valor de la tierra posterior a la servidumbre o “valor de carga de la servidumbre” a un precio en un rango accesible para un nuevo agricultor.

Encontrando Tierra para Trabajar

Seis Maneras de Asegurar Tu Terreno Agrícola





QUIERO MEJORAR LA EMPACADORA Y EL SISTEMA DE RIEGO, ASÍ QUE PUEDE QUE PIDA UN ACUERDO MÁS LARGO EL PRÓXIMO AÑO CUANDO MI ALQUILER TERMINE. SI PLANTARA UN CULTIVO PERENNE COMO FRUTAS, POR EJEMPLO, ME ASEGURARÍA DE TENER UN ALQUILER A LARGO PLAZO.



ACUERDOS DE ALQUILER EN EFECTIVO

- LA DURACIÓN ES VARIABLE.
- CORTO PLAZO PERMITE UN "PERÍODO DE PRUEBA" TANTO PARA EL TERRATENIENTE COMO PARA EL ARRENDATARIO.
- LARGO PLAZO ASEGURA INGRESOS AL TERRATENIENTE Y ES SEGURO PARA EL ARRENDATARIO.
- EL PLAN DE PAGOS ES NEGOCIABLE
- EL AGRICULTOR Y EL TERRATENIENTE SABEN CUAL ES EL VALOR DEL ALQUILER

DESVENTAJAS DE ACUERDOS A CORTO PLAZO

- DIFÍCIL INVERTIR Y TOMAR DECISIONES A LARGO PLAZO
- PRESTADORES PUEDEN REHUSARSE A FINANCIAR MEJORAMIENTOS
- POCO INCENTIVO PARA UTILIZAR PRÁCTICAS SUSTENTABLES PARA MEJORAR EL SUELO
- NO SE CONSTRUYE PATRIMONIO (TANTO ALQUILERES CORTOS COMO LARGOS)
- EL PROPIETARIO NO COMPARTE EL RIESGO SI EL AGRICULTOR TIENE UN CULTIVO POBRE

ALQUILAR AÚN SUENA COMO UNA BUENA IDEA...

BUENO, VISITEMOS A UNOS AMIGOS MÍOS AGRICULTORES PARA VER COMO ASEGURAN ELLOS SU TIERRA



PEDRO Y SAMUEL LLEGAN A LA GRANJA DE MELIA. ELLA TIENE UN ARREGLO DE REPARTO DE COSECHA CON EL TERRATENIENTE.

ESTA TIERRA TENÍA CULTIVOS VEGETALES, PERO YO QUERÍA SEMBRAR ARÁNDANOS, ASÍ QUE EL DUEÑO ACORDÓ REPARTIR EL CULTIVO.

ENTONCES, ¿TU LE VENDES AL DUEÑO DE LA TIERRA PARTE DEL CULTIVO?



SI, EN LUGAR DE UNA CANTIDAD FIJA DE EFECTIVO, EL ALQUILER ES UN PORCENTAJE DEL CULTIVO, O COMO EN MI CASO, UN PORCENTAJE DEL INGRESO POR LA VENTA DEL CULTIVO

¿CÓMO AYUDA ESO?



BUENO, LOS PRIMEROS DOS AÑOS DESPUÉS DE PLANTAR ARÁNDANOS, NO TUVE NINGÚN CULTIVO, POR LO QUE MI ALQUILER ERA MUY BAJO, SIN EMBARGO AUMENTA A MEDIDA QUE MI CULTIVO AUMENTA.

¿POR QUÉ UN TERRATENIENTE ESTARÍA DE ACUERDO CON ESTO?



ES UNA MANERA JUSTA DE COMPARTIR EL RIESGO. DEBIDO A QUE LAS GANANCIAS DEL CULTIVO SE BASAN TANTO EN RENDIMIENTOS COMO EN PRECIOS, EL ALQUILER VA A VARIAR, Y POR ESTO, EL TERRATENIENTE VA A COMPARTIR ALGUNOS DE LOS RIESGOS Y BENEFICIOS JUNTO CON EL AGRICULTOR.



¿QUÉ SUCEDE SI LOS PRECIOS SON REALMENTE ALTOS?

BUENO, NUESTRO ACUERDO LIMITA EL ALQUILER UNA VEZ QUE HA ALCANZADO CIERTO MONTO PORQUE CUANDO LOS PRECIOS DE LOS CULTIVOS ESTÁN ALTOS, LOS COSTOS DEL COMBUSTIBLE, FERTILIZANTES Y OTRAS INVERSIONES SUBEN TAMBIÉN...



LUEGO, MELIA SEÑALA OTRAS COSAS A CONSIDERAR

ALQUILER CON REPARTO DE COSECHA

- EL PAGO DEL ALQUILER CONSISTE EN PARTE DEL CULTIVO, USUALMENTE PAGADO CON PARTE DEL INGRESO OBTENIDO POR EL TOTAL DEL CULTIVO VENDIDO. GENERALMENTE, EL PAGO NO SE REALIZA HASTA QUE SE OBTIENE LA COSECHA.
- EL RIESGO SE COMPARTE ENTRE LAS PARTES
- HISTÓRICAMENTE DESVENTAJOSO PARA LOS ARRENDATARIOS, PERO PUEDE SER UNA BUENA OPCIÓN PARA AGRICULTORES PRINCIPIANTES QUE NO TIENEN CAPITAL INICIAL



ES DIFÍCIL ESTABLECER UN MONTO EXACTO DE ALQUILER. NINGUNA DE LAS PARTES SABE CUÁL SERÁ EL RENDIMIENTO DEL HUERTO POR LO TANTO LOS MONTOS DE PAGO SON INCIERTOS. LOS DUEÑOS NO QUIEREN QUE EL PAGO SEA MUY BAJO Y LOS ARRENDATARIOS NO QUIEREN QUE SEA MUY ALTO.

PUNTOS IMPORTANTES

A INCLUIR EN UN ACUERDO DE REPARTO DE COSECHA

- SI AL AGRICULTOR ARRENDATARIO LE VA MUY BIEN, LA RENTA POR REPARTO DE COSECHA PUEDE EXCEDER LOS VALORES LOCALES DE ALQUILER EN EFECTIVO
- ES RECOMENDABLE INCLUIR UNA "CLÁUSULA DE PAGO MÁXIMO" QUE PROTEGERÁ AL ARRENDATARIO DE PAGAR DEMASIADO ALQUILER.
- AL MISMO TIEMPO, UNA "CLÁUSULA DE PAGO MÍNIMO" PROTEGERÁ AL TERRATENIENTE DE RECIBIR UN PAGO MUY BAJO (POR EJEMPLO, EN CASO DE FRACASO DEL CULTIVO DEL ARRENDATARIO), PERO DEBE REFLEJAR EL "RIESGO COMPARTIDO" ENTRE EL TERRATENIENTE Y EL ARRENDATARIO.

EL REPARTO DE COSECHA ES INTERESANTE, PERO YO QUIERO ALGO A LARGO PLAZO Y NO TENGO MUCHO DINERO

YO CONOZCO A ALGUIEN EN UNA SITUACIÓN QUE VAS A ENCONTRAR INTERESANTE



HOLA SAM, ¿QUÉ TE TRAE POR ACÁ?

HOLA JOSÉ, MI AMIGO PEDRO ESTÁ BUSCANDO TIERRA PARA CULTIVAR, Y PENSÉ QUE ESTARÍA INTERESADO EN SABER DE TU SITUACIÓN.



¡HOLA PEDRO! BUENO, YO TENGO UN ALQUILER A LARGO PLAZO EN ESTA TIERRA QUE PERTENECE A LA CIUDAD. DEBIDO A QUE SE ENCUENTRA CERCA DE UN VECINDARIO, ELLOS QUIEREN QUE SEA MANEJADA ORGÁNICAMENTE

¿Y CÓMO VA ESO?



HA RESULTADO BIEN. A LOS VECINOS LES AGRADA EL HECHO DE QUE PRODUZCO EN FORMA ORGÁNICA. ME HA SIDO POSIBLE DESARROLLAR UN C.S.A.* LOCAL Y TAMBIÉN VENDER EN EL MERCADO DE PRODUCTORES DEL PUEBLO, ADEMÁS TENGO UN ALQUILER ESTABLE POR 20 AÑOS.

¿ALGUNA QUEJA?



NO TENGO QUEJAS, AUNQUE PREFERIRÍA POSEER MI PROPIA TIERRA, PERO LA TIERRA POR ESTOS LADOS ES MUY COSTOSA, ESTA PARECE SER UNA MEJOR OPCIÓN. ADEMÁS, MIS COSTOS DE TRANSPORTE SON MUY BAJOS.

AQUÍ HAY OTROS PUNTOS A CONSIDERAR...



ALQUILER A LARGO PLAZO

- OFRECE LA MAYOR CANTIDAD DE VENTAJAS DE SER PROPIETARIO SIN NECESIDAD DE UN PAGO INICIAL O UN PRÉSTAMO EXCESIVO. ES POCO COMÚN EN AGRICULTURA.
- ALGUNOS ALQUILERES A LARGO PLAZO SON HEREDABLES Y PERMITEN SER TRANSFERIDOS A LA SIGUIENTE GENERACIÓN. BUSQUE LOS CÓDIGOS DE BIENES RAÍCES EN SU ESTADO.
- DEBIDO A SU LONGEVIDAD, ESTOS ALQUILERES PUEDEN SER MUY COMPLEJOS. LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEBEN SER DELINEADOS CUIDADOSAMENTE PARA QUE DUREN TANTO COMO EL PERÍODO DEL ALQUILER.
- LOS TERRATENIENTES NO SIEMPRE ESTÁN DISPUESTOS A HACER COMPROMISOS A LARGO PLAZO, O ARRIESGAR EL TÍTULO PARA FINANCIAMIENTO DEL ARRENDATARIO.
- EL ARRENDATARIO ESTÁ SUJETO A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO QUE DEBEN MANTENERSE RAZONABLES Y PRUDENTES DURANTE LA DURACIÓN DEL ALQUILER. IVARIAS DÉCADAS ES HARTO TIEMPO PARA PLANIFICAR!
- LA HABILIDAD DEL AGRICULTOR PARA RECUPERAR PATRIMONIO EN LA TIERRA PUEDE SER LIMITADA, DEPENDIENDO DEL ACUERDO.



NO ESTOY MUY SEGURO DE QUERER CULTIVAR TAN CERCA DE UN PUEBLO, PERO ME GUSTA LA IDEA DE CUIDAR BIEN LA TIERRA. ¿HAY ALGUNA MANERA DE OBTENER UN MEJOR PRECIO EN LA TIERRA SI SE CUIDA BIEN DE ELLA?

CREO QUE HAY DIFERENTES FORMAS DE LOGRAR ESO...



DEPENDE DE LO QUE EL PROPIETARIO DE LA TIERRA DESEA, PERO VISITEMOS A UN AMIGO QUE HA COMPRADO TIERRA UTILIZANDO SERVIDUMBRES PARA REDUCIR EL COSTO DE LA TIERRA.

¿SERVIDUMBRES?



*C.S.A. = AGRICULTURA APOYADA POR LA COMUNIDAD (EN INGLÉS: COMMUNITY SUPPORTED AGRICULTURE)

NO SOY NINGÚN EXPERTO, PERO CREO QUE VENDIERON DERECHOS DE DESARROLLO A UNA ORGANIZACIÓN LAND TRUST, Y USARON EL DINERO PARA AYUDAR CON LA COMPRA. VAMOS A PREGUNTARLE A MI AMIGO EL SEÑOR GREEN.



PEDRO Y JOSE VISITAN AL SR. GREEN, QUIEN ES UN AGRICULTOR DE MEDIANA EDAD QUE QUERÍA FINANCIAR LA TRANSICIÓN DE SU TIERRA (700 ACRES) A SU HIJA, PERO QUE A LA VEZ NECESITABA ALGO DE \$\$ PARA AYUDAR CON SU RETIRO. EL HERMANO DEL SR. GREEN, UN CO-PROPIETARIO,

HABÍA ESTADO AMENAZANDO CON FORZAR VENDER LA TIERRA A UN PROMOTOR INMOBILIARIO. EL QUERÍA SU PORCIÓN DEL DINERO. UNA ORGANIZACIÓN LAND TRUST LOCAL COMPRÓ UNA SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN, PROVEYENDO EL DINERO PARA QUE EL PADRE COMPRARÁ LA PARTE DEL HERMANO.



UN GUSTO EN CONOCERTE PEDRO, ESTA ES MI HIJA BONNIE.

A PEDRO LE GUSTARÍA SABER CÓMO USASTE SERVIDUMBRES DE CONSERVACIÓN CUANDO COMPRASTE LA PARTE DE TU HERMANO EN TU GRANJA.

BUENO, TENEMOS QUE IR UNOS MESES ATRÁS A UNA REUNIÓN CON MI HERMANO Y MI HIJA.



NO QUIERO CULTIVAR, Y NO ESTOY OBTENIENDO SUFICIENTE BENEFICIO ECONÓMICO POR ESTA TIERRA... COMO CO-PROPIETARIO, QUIERO VENDER.

POR FAVOR ROBERTO, DÁNOS UN POCO DE TIEMPO PARA VER SI PODEMOS ADQUIRIR UN PRÉSTAMO Y COMPRAR TU PARTE O ALGO.



MI HIJA Y YO NOS REUNIMOS CON UN CONSEJERO EN LA ORGANIZACIÓN LAND TRUST LOCAL.

CREO QUE PODEMOS ARREGLAR EL COMPRAR UNA SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN EN SU PROPIEDAD, Y USTED PUEDE UTILIZAR ESE DINERO PARA COMPRAR LA MITAD DE LA GRANJA DE SU HERMANO, SR. GREEN.



PAPÁ, CREO QUE ESTO VA A RESULTAR. PUEDO COMPRARTE LA GRANJA Y MIS PAGOS SERÁN TUS INGRESOS DE RETIRO.

SI, ESO PUEDE FUNCIONAR.

ORGANIZACIÓN LAND TRUST FARMWELL





ADQUISICIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD CON SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN AGRÍCOLA

- EL USO DE LA PROPIEDAD (DERECHOS DE DESARROLLO) ESTÁ RESTRINGIDO POR LOS TÉRMINOS DE LA SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN Y ESAS RESTRICCIONES SE APLICAN A TODOS LOS FUTUROS DUEÑOS DE LA PROPIEDAD
- LOS DERECHOS DE DESARROLLO (EN FORMA DE SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN) SON DONADOS O VENDIDOS A UNA LAND TRUST SIN FINES DE LUCRO O A UNA AGENCIA DE GOBIERNO LA CUAL MANTIENE LA SERVIDUMBRE Y ASEGURA QUE SE CUMPLA.
- EL VALOR POSTERIOR A LA SERVIDUMBRE (O VALOR DE CARGA DE LA SERVIDUMBRE) DE LA TIERRA PUEDE DISMINUIR EL PRECIO A UN RANGO ACCESIBLE PARA UN NUEVO AGRICULTOR. ESTO PUEDE OCURRIR DE VARIAS MANERAS:
 - EL PROPIETARIO VENDE LA SERVIDUMBRE PRIMERO. LUEGO VENDE LA TIERRA CON ESTA CARGA AL NUEVO AGRICULTOR.
 - EL NUEVO AGRICULTOR SE ASOCIA CON UNA LAND TRUST PARA HACER UNA OFERTA DE COMPRA EN CONJUNTO AL TERRATENIENTE. (A VECES, LA LAND TRUST COMPRA PRIMERO. LUEGO LE VENDE AL AGRICULTOR A TRAVÉS DE UN PROCESO DE OFERTAS)
 - EL NUEVO AGRICULTOR FINANCIA LA COMPRA DE LA TIERRA CREATIVAMENTE CON EL COMPROMISO DE LA LAND TRUST DE COMPRAR LA SERVIDUMBRE EN EL FUTURO.

ADQUISICIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD CON SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN AGRÍCOLA

- AGRICULTORES BUSCANDO COMPRAR TIERRA TIENEN UNA MEJOR OPORTUNIDAD CUANDO NO ESTÁN REALIZANDO OFERTAS SOBRE EL VALOR DE TERRENOS RESIDENCIALES. LAS SERVIDUMBRES PUEDEN HACER LA DIFERENCIA ENTRE LA ADQUISICIÓN ACCESIBLE Y EL ALQUILER DE POR VIDA.
- EL VENDEDOR PUEDE VER LA CONTINUACIÓN DEL LEGADO AGRÍCOLA. CON BENEFICIOS ASOCIADOS A IMPUESTOS, PUEDE RECIBIR UN VALOR JUSTO CERCANO AL VALOR DE MERCADO POR LA TIERRA
- DADO QUE LAS SERVIDUMBRES RESTRINGEN LOS DERECHOS DE PROPIEDAD, PUEDEN LIMITAR EL VALOR O LA HABILIDAD DEL PROPIETARIO DE OBTENER FINANCIAMIENTO.
- SERVIDUMBRES DE CONSERVACIÓN AGRÍCOLA NO SIEMPRE FUNCIONAN COMO DEBIERAN. ESTAS PROPIEDADES CON CARGAS DE SERVIDUMBRES POR LO GENERAL AÚN TIENEN UN ALTO VALOR COMO BIEN RAÍZ RURAL PARA LOS NO AGRICULTORES.
- EL PROCESO PUEDE SER LENTO. YA A QUE USUALMENTE LAS LAND TRUST DEBEN POSTULAR A FINANCIAMIENTO PARA COMPRAR SERVIDUMBRES.
- EN TEORÍA, LAS SERVIDUMBRES SON PARA SIEMPRE. ESTO REPRESENTA DESAFÍOS A LOS PROPIETARIOS ACTUALES Y FUTUROS EN LO QUE SE REFIERE A CUMPLIMIENTO Y FUTURO-EJECUCIÓN DE LA SERVIDUMBRE.



**F.S.A. = EN INGLÉS: FARM SERVICE AGENCY – AGENCIA DE SERVICIOS AGRÍCOLAS

AQUÍ HAY UNA OPCIÓN SIMILAR A LO QUE HICIERON LOS GREEN:

ADQUISICIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD CON FINANCIAMIENTO DEL VENDEDOR

- EN ESTE SISTEMA, EL NUEVO COMPRADOR TOMA POSESIÓN DE LA TIERRA Y HACE PAGOS DIRECTAMENTE AL VENDEDOR.
- ESTO FUNCIONA MUY BIEN CUANDO SE HA ESTABLECIDO UNA BUENA RELACIÓN. EL TERRATENIENTE PUEDE VER LA TIERRA TRANSFERIDA A UN PROMETEDOR NUEVO AGRICULTOR, Y EL NUEVO AGRICULTOR PUEDE CONSTRUIR PATRIMONIO SIN UN ALTO CAPITAL INICIAL

VENTAJAS

- EL PRÉSTAMO TÍPICO PUEDE SER MÁS FÁCIL EN ESTE ESCENARIO. EL COMPRADOR NO DEBE NECESARIAMENTE CALIFICAR PARA UN PRÉSTAMO TRADICIONAL DEL BANCO O DEL GOBIERNO.
- EL TERRATENIENTE ESTÁ MOTIVADO EN DIVERSIFICAR SUS GANANCIAS DE CAPITAL POR RAZONES DE IMPUESTO.



ADQUISICIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD CON FINANCIAMIENTO DEL VENDEDOR

VENTAJAS (CONTINUACIÓN)

- SE EVITAN LOS GASTOS DE COMPRAVENTA POR AMBAS PARTES
- BUENA MANERA DE TRANSFERIR TIERRA A LA SIGUIENTE GENERACIÓN
- EL PLAN DE CUOTAS SE DEBE ESTRUCTURAR COMO PAGOS INICIALES BAJOS CON PAGOS MAYORES (BALOON) CUANDO EL AGRICULTOR CONSIDERE QUE VA A ESTAR MÁS PREPARADO FINANCIERAMENTE.

DESVENTAJAS

- SI EL COMPRADOR NO PAGA, LA TIERRA SE RETORNA AL VENDEDOR Y EL PATRIMONIO DEL COMPRADOR PUEDE PERDERSE.
- LA MAYORÍA DE LOS PAGOS INICIALES PAGAN SÓLO EL INTERÉS, O PUEDEN SER MUY ALTOS. LOS PAGOS INICIALES REQUERIDOS TAMBIÉN PUEDEN SER ELEVADOS.



PARA AUMENTAR LA POSIBILIDAD DE UN AGRICULTOR ARRENDATARIO DE VOLVERSE PROPIETARIO ~ CONSIDERE EL ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA:

ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

EXISTEN DOS MANERAS PARA AUMENTAR LA POSIBILIDAD DE QUE UN ALQUILER SE CONVIERTA EN TÍTULO DE PROPIEDAD

- CON UNA CLÁUSULA DE "DERECHO DE PREFERENCIA," EL ARRENDATARIO PUEDE HACER LA PRIMERA OFERTA ANTES DE QUE EL TERRATENIENTE PONGA LA TIERRA A LA VENTA, AL PRECIO QUE PIDE EL VENDEDOR.
- CON UNA "OPCIÓN DE COMPRA," EL TERRATENIENTE Y EL ARRENDATARIO PREDETERMINAN EL PRECIO DE COMPRA, ESTABLECIENDO UNA FECHA DE EJECUCIÓN DE LA COMPRA. EL ARRENDATARIO PAGA POR ESTA OPCIÓN DE ANTEMANO, Y EL DINERO DEL ALQUILER USUALMENTE CUENTA COMO PAGO INICIAL.



VENTAJAS (CONTINUACIÓN)

- AL AGRICULTOR SE LE GARANTIZA QUE LA TIERRA NO SERÁ VENDIDA A SUS ESPALDAS
- CON LA OPCIÓN DE QUE EL DINERO DEL ALQUILER SE CONSIDERE PARA UNA EVENTUAL COMPRA, EL AGRICULTOR CONSTRUYE PATRIMONIO
- CUANDO EL ACUERDO DE COMPRA ES ANEXADO, EL AGRICULTOR PUEDE PROGRAMARSE PARA UN PRECIO DE COMPRA CONOCIDO.

DESVENTAJAS

- CON DERECHO DE PREFERENCIA, LOS ARRENDATORIOS TIENEN POCO PODER DE NEGOCIACIÓN — SÓLO PUEDEN EJERCER ESTE DERECHO AL CONCORDAR CON LAS CONDICIONES DEL VENDEDOR.
- SI EL AGRICULTOR NO ESTÁ PREPARADO FINANCIERAMENTE CUANDO LA PROPIEDAD SE PONE A LA VENTA, O EN LA FECHA DE VENTA ACORDADA (OPCIONAL), LA VENTAJA Y EL PATRIMONIO DEL ALQUILER SE PIERDEN.



PEDRO CONSIDERA TODO LO QUE HA APRENDIDO ACERCA DE LAS MANERAS DE ASEGURAR TIERRAS PARA CULTIVAR.



BUENO PEDRO, ¿HAS DECIDIDO QUÉ ES LO QUE VAS A HACER?

¡GRACIAS POR TU AYUDA JOSE! VOY A PENSAR AL RESPECTO, ESTUDIAR LOS RECURSOS* Y HABLAR CON MI FAMILIA. HE APRENDIDO MUCHO PERO NECESITO APRENDER UN POCO MÁS.



*

DIRÍJASE A LAS PÁGINAS SIGUIENTES PARA RECURSOS ADICIONALES

Lista de Recursos de Tenencia de Tierras

Recursos Internacionales

Buena Gobernanza en la Tenencia y la Administración de Tierras. Este libro se publicó en 2007 parte de la Serie Estudios sobre la Tenencia de Tierra. FAO. Estos estudios pretenden reflejar las buenas prácticas identificadas por la FAO y los colaboradores internacionales en relación con determinados aspectos particulares de la tenencia de la tierra y de su administración. La publicación está disponible para descargar gratis desde: www.fao.org/docrep/010/a1179s/a1179s00.htm

Directrices sobre Buenas Prácticas en los Contratos de Arrendamiento Agrario es un documento elaborado por la FAO para su Serie de Estudios sobre la Tenencia de la Tierra, busca proporcionar conocimientos relativos al arriendo de terrenos agrícolas y la información a considerar al momento de firmar un contrato. Sitio web: www.landnetamericas.org/docs/Buenas%20pr%20E1cticas%20en%20arrendamiento%20agrario%20Epdf

Incentivos a Cambio de Servicios Ambientales y Colectividad de la Tenencia de la Tierra: Lecciones de Ecuador e Indonesia por Kelly Wendland (Agricultural and Applied Economics) y Luis Suarez (Conservación Internacional-Ecuador). Publicación de Land Tenure Center, trata los programas que otorgan incentivos. Disponible en línea: www.ies.wisc.edu/ltc/publications/publications.htm

Red del Sistema de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Rural y Seguridad Alimentaria. La Dirección de Desarrollo Rural de la FAO lleva a cabo actividades para ayudar a los Estados miembros a reestructurar sus instituciones rurales, así como para determinar y preparar proyectos para la creación de instituciones de tenencia agraria en pro de la seguridad alimentaria y el desarrollo rural sostenible. Se ha dado apoyo para elaborar y adoptar políticas, programas, mejores prácticas e instrumentos en materia de tenencia agraria, a fin de facilitar el acceso a la tierra, garantizar los derechos de los usuarios y mejorar los mercados de las tierras. Sitio web: www.rdfs.net/themes/Land_tenure_es.htm

Recursos Nacionales

California Coastal Rural Development Corporation es una sociedad anónima de desarrollo financiero constituida en California, cuya función es proporcionar capital crediticio y otros servicios financieros a negocios y granjas ubicados en la zona centro del litoral. Desempeñan sus operaciones en los condados de Monterey, Santa Cruz, San Benito, Santa Clara, San Luis Obispo, Santa Bárbara y Ventura. Sitio web: www.calcoastal.org/Cal_Coastal_spanish/index_sp.html

California FarmLink es una organización sin fines de lucro dedicada a conservar familias de agricultores y granjas o ranchos en California. Esta organización puede ayudarle en la transferencia de granjas a través de talleres de trabajo y asistencia técnica. Sitio web (haz clic en “Español”): www.californiainfarmlink.org

Farm Credit Administration es la entidad más grande de préstamo en los Estados Unidos. Proporciona créditos y otros servicios a productores agrícolas y cooperativas de agricultores. Funciona en los 50 estados y en Puerto Rico. Sitio web: www.fca.gov/Espa%20C3%20B1ol/BriefDescriptionSpanish.html

La Iniciativa Nacional de Agricultores Inmigrantes (National Immigrant Farming Initiative, NIFI por sus siglas en inglés) es una organización que colabora con Heifer Internacional y otras organizaciones alrededor de los Estados Unidos. La NIFI provee de entrenamiento, información, oportunidades de enlaces, financiamiento a través del proyecto Heifer, y otros recursos para agricultores inmigrantes en los Estados Unidos. La NIFI apoya a aspirantes o nuevos agricultores inmigrantes a través de talleres de entrenamiento, educación, y apoyo financiero agrícola. NIFI tiene en su sitio web un directorio de proyectos para latinos/Mexicanos que tratan diversos temas agrícolas. Algunos de estos proyectos incluyen como tema la adquisición de tierras y su manejo. Sitio web: www.immigrantfarming.org/projectdirectory/latino.shtml

Washington FarmLink es el programa líder del estado que conecta aspirantes a agricultores y terratenientes para ayudar a construir operaciones agrícolas sustentables. Sitio web: www.cascadeharvest.org/programs/washington-farmlink

ATTRA—El Servicio Nacional de Información de la Agricultura Sustentable—ofrece publicaciones sobre la producción orgánica. ATTRA ofrece asistencia gratuita a granjeros, ranjeros, productores de hortalizas, agentes de Extensión, organizaciones agrícolas, investigadores, educadores, negocios agropecuarios, y otros involucrados con la agricultura comercial de los Estados Unidos.

Fundada en 1987 por el Centro Nacional para la Tecnología Apropiable (NCAT), una organización sin fines de lucro, ATTRA

recibe fondos a través de una beca del USDA Rural Business-Cooperative Service. Los especialistas de NCAT contestan preguntas específicas sobre empresas y prácticas sostenibles.

Las publicaciones listadas aquí fueron escritas por nuestro grupo de especialistas para responder a temas frecuentemente solicitados. Todas están disponibles en forma gratuita por el Internet en www.attra.ncat.org/espanol o llamando al 1-800-411-3222 para servicio en español entre las 5:00 a.m. y las 5:00 p.m. hora del Pacífico, de lunes a viernes.

Publicaciones de ATTRA en Español

Certificación Orgánica

Certificación para Granjas Orgánicas

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/certificacion_organicas.pdf

Cómo Prepararse para la Inspección Orgánica

www.attra.ncat.org/espanol/pubs/inspeccion_organica.html

Las Crónicas Orgánicas

www.attra.ncat.org/espanol/resumenes/cronicas.html

El Proceso de Certificación Orgánica

www.attra.ncat.org/espanol/pubs/certificacion_organica.html

Producción de Cultivos

Comience Una Granja en la Ciudad: Haga un Cambio en Su Comunidad al Cultivar Sus Alimentos

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/ciudad.pdf

El Manejo Sostenible de Suelos

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/suelos.pdf

Fresas: Producción Orgánica

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/fresas.pdf

Planeando la Plantación de Vegetales para una Cosecha Continua

www.attra.ncat.org/espanol/resumenes/planeando.html

Producción Orgánica de Lechugas de Especialidad y Verduras para Ensalada

www.attra.ncat.org/espanol/pubs/lechugas.html

Ganado

Equipo para Producción Aviar Alternativa

www.attra.ncat.org/espanol/resumenes/equipoaviar.html

Guía Ilustrada para la Producción de Ovinos y Caprinos

www.attra.ncat.org/espanol/resumenes/ovinos_ilustrada.html

El Manejo de Gallineros para la Producción Alternativa

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/manejo_gallineros.pdf

Nutrición para Aves de Pastura

www.attra.ncat.org/espanol/resumenes/nutricion_aves.html

Nutrición para Rumiantes en Pastoreo

www.attra.ncat.org/espanol/ganado.html#forraje

Procesamiento de Aves en Escala Pequeña

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/procesa.pdf

Sistemas Avícolas Alternativos con Acceso a Pastura

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/avicolas_acceso.pdf

Manejo de Plagas

Los Escarabajos del Pepino: Manejo Integrado de Plagas

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/escarabajos.pdf

Los Insectos Benéficos, Plagas y Hábitat para los Benéficos

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/organic_ipm/insect_mgmt.pdf

El Manejo de Enfermedades de Planta

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/organic_ipm/disease_mgmt.pdf

El Manejo de Malezas

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/organic_ipm/weed_mgmt.pdf

El Manejo de Plagas de Vertebrados

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/organic_ipm/vertebrate_mgmt.pdf

Mercadotecnia

Nuevos Mercados para Su Cosecha

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/nuevos_mercados.pdf

Diez Preguntas para Hacer (y Contestar) Antes de Firmar un Contrato

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/ten_questions.pdf

Presupuestos de Entradas y Salidas de Fondos

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/incomeexpensesSp.xls

La Regla de Oro del Mercadeo

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/reglas_oro_mercadeo.pdf

Encontrando Tierra para Trabajar: Seis Maneras de Asegurar Tu Terreno Agrícola

Por Kendra Johnson, California FarmLink,
Rex Dufour and Marisa Alcorta, NCAT

© 2009 NCAT—National Center for
Appropriate Technology

Ilustraciones: Robert Armstrong

Producción: Karen Van Epen

Traducción: Pamela Williams, Smit Vasquez Caballero,
Isabel Martinez

Esta publicación se localiza en Internet:

www.attra.ncat.org/espanol/pdf/encontra.pdf

SP349

Slot 348

Version 073009