

¿Qué es una servidumbre de conservación? Una servidumbre de conservación (SC) es una restricción en una escritura añadida voluntariamente por el propietario para proteger los recursos naturales. En algunos estados las llaman “restricciones”. El propietario aún es dueño de la tierra y tiene todos los derechos de propiedad. A la tierra con una servidumbre de conservación se le suele llamar “protegida” o “conservada” y la mayoría de servidumbres se consideran a perpetuidad. Una SC puede ser escrita de muchas formas distintas, dependiendo de qué recursos naturales se busca proteger. Una SC podría permitir usos agrícolas pero puede también restringir o ciertas prácticas de siembra e infraestructura.

¿Qué es una servidumbre de conservación agrícola? Una servidumbre de conservación agrícola (SCA) es un tipo de SC diseñada específicamente para proteger tierra agrícola del desarrollo urbanístico, y de otros usos incompatibles con la agricultura, y permitir que la tierra se utilice únicamente para la agricultura. Una SCA suele ser más apropiada para una granja que una SC que se escribe para proteger tierra para diversos propósitos. Aun así una SCA puede limitar o prescribir algunas actividades. Algunas SCA pueden también tener restricciones de venta (o cláusulas de “precios asequibles”) que fijen el precio de venta de la tierra a su precio agrícola (*mire h. abajo*) y/o puede requerir que la tierra sea activamente en producción.

Venta o donación de una servidumbre de conservación. Las SC pueden donarse, usualmente a organizaciones de fideicomiso sin fines de lucro, o venderse a agencias públicas u organizaciones de conservación con el programa de Compra de Servidumbres de Conservación Agrícola (CSCA, o PACE por su siglas en inglés). La entidad que “mantiene” la servidumbre se asegura de que el propietario cumpla con los términos de la SC. La tierra protegida por una SC puede venderse o arrendarse. La servidumbre “va con la tierra”, así que todos los dueños o arrendatarios tienen que cumplir con las condiciones de la servidumbre.

Servidumbres de conservación y nuevos granjeros. Una SC puede ser una herramienta útil para acceder a una tierra. La tierra protegida usualmente tiene precios de venta más bajos. Como alternativa, dependiendo de la ubicación y los fondos, los nuevos granjeros pueden

combinar la compra de tierra agrícola con la venta simultánea de una SCA, lo cual les ayuda a bajar el costo inicial de la compra. La tierra protegida también puede ofrecer un contrato de arriendo más seguro. Es importante entender el tipo de SC de la tierra y lo que contiene. ¡Asegúrese de que la servidumbre sea compatible con sus planes!

Claves de una SC que deben tener en cuenta nuevos granjeros. Es importante evaluar los términos de la SC para asegurarse de que se alineen con sus necesidades. Algunos términos claves a considerar:

- Propósito.** Todas las SC tienen un propósito(s) fijo para la conservación de la tierra. Una SCA declarara claramente que la protección de suelos agrícolas para la agricultura es el propósito principal de la servidumbre, con otros propósitos secundarios. Las SC con varios propósitos de conservación principales (como protección del hábitat o de vistas panorámicas) pueden ser problemáticas si el que tiene la servidumbre encuentra que algunas prácticas o infraestructura agrícola son incompatibles con esos propósitos.
- Definición de agricultura.** La mayoría de SC definen agricultura bajo “usos permitidos”, “derechos” o en la sección de definiciones. Asegúrese de leer esa sección y otras definiciones con cuidado, porque pueden incluir restricciones sobre ciertas prácticas o actividades agrícolas, como la cantidad de productos que se puede vender o procesar en la granja.

(más →)

Recursos (en inglés)

Farmland Information Center
(www.farmlandinfo.org)

- *Agricultural Conservation Easements fact sheet*
- *Drafting Conservation Easements for Agriculture*

National Young Farmers Coalition
(www.youngfarmers.org)

- *Finding Farmland: A Farmer's Guide to Working with Land Trusts*

Esta ficha técnica fue desarrollada como parte del proyecto de **Farmland Advisors** con el apoyo de Northeast Sustainable Agriculture Research and Education (SARE) y de Farm Credit AgEnhancement Program.



(continuación del texto)

- c. **Prácticas agrícolas.** Algunas SC requieren que el propietario (o inquilino) mantenga su granja según ciertos métodos agrícolas y pueden restringir el uso de fertilizantes o pesticidas. Otras, incluyendo la mayoría de SCA requieren que el granjero siga un plan de conservación previamente aprobado. Este modelo ofrece más flexibilidad a los granjeros para adaptarse a las condiciones y necesidades de cambio.
- d. **Infraestructura agrícola.** Muchas SC imponen límites en el tipo, tamaño y ubicación de edificaciones agrícolas, con un proceso formal de aprobación. Las SCA tienden a ser menos restrictivas; algunas permiten que se construyan, modifiquen o demuelan estructuras sin permiso del encargado de la servidumbre. Ningún enfoque en particular es mejor; lo importante es contar con la flexibilidad para acomodar las necesidades de la granja. Se deben tener en cuenta otras restricciones como el uso de equipos de irrigación, túneles altos, vehículos todo terreno, cercas y señalización; muchas SC restringen este tipo de infraestructuras.
- e. **Vivienda.** La mayoría de SC no permiten la construcción de vivienda. Aquellas que lo permiten, ponen algún tipo de limitación, como cantidad, tamaño y ubicación dentro del área de la servidumbre. Las viviendas para los trabajadores pueden en ocasiones ser consideradas como estructuras agrícolas.
- f. **Actividades auxiliares o iniciativas rurales.** La mayoría de SC no permiten que en tierra protegida se lleven a cabo negocios que no estén relacionados con la granja. Algunos permiten actividades de negocios si son "auxiliares y secundarias" a las operaciones de la granja y coherente con los propósitos de la servidumbre. Proyectos de energía renovable, como eólica, solar y de digestores anaeróbicos, u otras iniciativas rurales pueden estar permitidas bajo circunstancias específicas si son acordes con las necesidades de la granja y generan ingresos para la familia.
- g. **Permisos y modificaciones.** Las SC que requieren la aprobación anticipada de actividades, negocios o estructuras deben incluir un proceso claramente definido, con un tiempo de aprobación razonable. La mayoría de SC deben tener una cláusula que permita modificaciones. Aunque modificar una servidumbre puede ser complicado, la posibilidad de hacerlo y ajustar cosas cuando las circunstancias cambian es importante.
- h. **Cláusula de precios asequibles.** Organizaciones de fideicomiso y programas de CSCA incluyen cada vez más lenguaje de SCA para mantener la tierra protegida asequible y en producción.
- **Opción de compra al valor agrícola (OCVA, o OPAV por sus siglas en inglés),** a veces también llamada derecho preferente de compra, es una cláusula que se añade a una SCA para limitar el precio de venta al valor agrícola de la tierra. Una OCVA le da al dueño de la servidumbre la opción de comprar la tierra (o dar el derecho de comprar) al valor agrícola tasado, en el caso y el momento que el dueño la ponga a la venta. Dependiendo de cómo se redacte la OCVA puede que no aplique para ciertas ventas, como la venta a un familiar o a un granjero experimentado. Generalmente el dueño podrá renunciar a esta opción. Como la OCVA es una restricción adicional, el valor de la SCA con una OCVA usualmente es más alto, y el precio que se le paga al propietario por el SCA aumenta. Aunque el OCVA limita el precio de reventa al valor agrícola, haciendo que la tierra sea más asequible a los granjeros, el precio de la tierra agrícola puede subir con los años si hay competencia entre los granjeros del área.
 - **Un convenio afirmativo a una granja, o cláusula agrícola afirmativa,** es una restricción adicional en una SCA que típicamente requiere que el propietario mantenga la tierra en producción, trabajándola o arrendándola. En algunos casos, si la tierra no está en producción, el dueño de la servidumbre puede tener el derecho de asegurarse de que la propiedad se cuide. Como una OCVA, un convenio afirmativo normalmente sube el valor de una SCA, reduciendo el valor de la tierra agrícola y haciendo que la tierra sea más asequible para nuevos granjeros y granjeros experimentados.
- i. **Subdivisión.** Muchas SC no permiten futuras subdivisiones de la tierra. Cada vez más organizaciones de fideicomiso y programas estatales de CSCA están incluyendo el derecho a subdividir la tierra en el futuro bajo ciertas condiciones, reconociendo que terrenos más pequeños pueden ser más viables y económicos para granjeros jóvenes o nuevos granjeros.