



USDA NRCS foto

¿Qué es alquiler. Alquiler—también llamado “dividendo”—es un pago regular al dueño de una propiedad a cambio de usarla. En el caso de tierra agrícola se refiere al pago que se le da al propietario a cambio del derecho de trabajar la tierra. El pago usualmente es dinero, o tiene un valor en dólares, pero también puede ser servicios (horas de trabajo para el propietario) o bienes (productos de la granja).

Un acuerdo de arriendo, o contrato de alquiler, es el documento legal que delinea las responsabilidades de cada grupo y el periodo de tiempo que el acuerdo durara. También define el proceso para renovar el contrato o terminarlo antes de tiempo. El contrato también incluye cuando deben hacerse los pagos y de qué forma.

Es importante ser claro acerca lo que está incluido a cambio del pago de arriendo. ¿Incluye toda la granja—carreteras de acceso, servicios, todos los edificios, herramientas? ¿Incluye otros costos? ¿Existe la expectativa que el propietario ofrecerá ciertos servicios? ¿Hay restricciones para el uso de la tierra? Si la vivienda está incluida, a veces es bueno separar el contrato de arriendo de la residencia del contrato para las tierras de la granja.

Tipos de pagos para un contrato de arriendo. La renta puede ser pagada de varias maneras:

- En efectivo.** La forma de pago más simple. Una cantidad fija se decide por adelantado.
- Renta por cuotas.** En un acuerdo de cuotas de cosecha o ganado, el arrendatario paga conforme con un valor pre-determinado de la producción de ese año. En este escenario, el propietario toma parte del riesgo de la operación agraria.
- Renta flexible por efectivo.** Esta fórmula establece un pago “base” más bajo que el del mercado y el

propietario recibe parte del ingreso bruto anual. En un buen año los dos grupos se benefician.

Formas de calcular el arriendo. No hay una forma rápida y fácil de determinar la renta. Factores que son considerados incluyen: tipo de tierra (composición, calidad, humedad, cantidad de piedras, e inclinación), disponibilidad de agua y servicios, ubicación y acceso, usos previos, tamaño de los terrenos, infraestructura y lo apropiada que sea la propiedad para lo que el granjero piense hacer. La demanda del mercado puede influenciar el precio de arriendo también. Si varias personas quieren arrendar la propiedad, probablemente será más cara que si no hay tanta demanda. Los términos del contrato—su duración, lo que incluye, las restricciones de uso o los requisitos de proveer servicios—también afectaran el precio de arriendo. Un precio “justo” es un precio que funciona para el propietario y el inquilino.

(más →)

Recursos (en inglés)

Land for Good (<http://landforgood.org>)

- *A Landowner's Guide to Leasing Land for Farming*

New England Small Farm Institute
(www.smallfarm.org)

- *Holding Ground: A Guide to Northeast Farmland Tenure and Stewardship*

United States Department of Agriculture,
Cooperative Extension
(<http://nifa.usda.gov/partners-and-extension-map>)

- *Directory of Extension offices*

University of Vermont
(www.uvm.edu/newfarmer)

- *How to Determine the Right Farm Rental Rates*

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)

Aquí hay algunos de los factores más comunes que se usan para determinar el precio de arriendo de una tierra:

- a. **Precio de mercado** para tierra parecida. Pregunten a vecinos, granjeros locales, agentes de extensión. “Comparable” puede ser un término complicado, gracias a los muchos factores (arriba) que entran al cálculo.
- b. **Promedio del condado por el USDA.** Para ciertos condados, USDA provee promedios para diferentes categorías de tierra.
- c. **Costos del propietario.** Estos típicamente incluyen depreciación, seguro, reparos, impuestos, e intereses. Note que los costos del propietario pueden ser más altos que el precio de mercado o lo que un granjero pueda pagar.
- d. **Capacidad del recurso.** Se calcula como una función del tipo de tierra y otros factores naturales. Por ejemplo, una tierra muy buena para la agricultura demandaría un precio de arriendo relativamente alto, sin tener en cuenta lo que produzca.
- e. **Costo de producción.** Lo que un granjero pueda pagar basado en costos e ingresos proyectados de una operación en tierra arrendada. El arriendo máximo debe ser menos de los retornos de las ventas menos los costos. Cualquier cantidad más grande que eso hará que la operación no sea sostenible. Esto debe formar parte de la discusión entre el propietario y el arrendatario para determinar el precio de arriendo.
- f. **Goles sociales.** Los goles del propietario pueden incluir apoyar a un granjero principiante o a la misión de una organización. Es importante tener en cuenta las cuentas y de impuestos (como pagos de arriendo e ingresos gravables).
- g. **Los programas del estado de valoración de impuestos de propiedades** pueden afectar la tasa de alquiler. Estos programas permiten que los impuestos de la propiedad se basen en su uso agrícola en vez de su valor total en el mercado. Es posible que un propietario baje el arriendo si el contrato de arriendo les permite inscribirse o mantener el estatus de su propiedad en esos programas, que mantienen los impuestos bajos y su tierra abierta, en producción y con más valor que tierra que no se mantiene.



Métodos alternativos.

- a. **Pagos no en efectivo.** Si el pago de arriendo no es en efectivo, esto debe ser claramente detallado, con el valor del intercambio. Por ejemplo, el inquilino provee servicios como proyectos estructurales, limpiar los senderos, suplir leña, vegetales o carne al propietario. En algunos casos, el inquilino puede proveer programas de educación, tours del lugar o ser mentor.
- b. **Cuidar la tierra.** Algunos propietarios descuentan el arriendo a cambio de que el granjero practique cierto tipo de manejo y mejoras de tierra, como reconstrucción de suelos y mejorar el hábitat.
- c. **Inversiones del propietario.** Algunos propietarios cubren parte de los costos de la inversión inicial de la operación del granjero, y recuperan ese gasto con pagos de arriendo. Se debe buscar asesoramiento de impuestos si se piensa hacer ese tipo de acuerdo, pues los pagos de arriendo pueden ser mucho más altos que la tarifa del mercado y pueden ser interpretados de diferentes maneras por los colectores de impuestos (IRS por sus siglas en inglés).