



iStock, genekrebs foto

¿Por qué su tierra dejar disponible para la agricultura?

Usted puede jugar un papel importante en su comunidad creando oportunidades y mejorando la seguridad alimentaria local. Uno de los obstáculos más grandes que los granjeros nuevos y establecidos deben superar es conseguir tierra para la agricultura. Muchos propietarios saben que tener a un granjero en sus tierras es una manera de apoyar la agricultura local y de proteger la tierra. Su tierra, ya sea un gran terreno cultivado por años, un latifundio o un pequeño lote suburbano, puede ofrecer una situación mutuamente beneficiosa para usted y a un granjero.

Alquilarle a un granjero. Hay varias razones por las que un propietario invita a un granjero a su propiedad. Es importante que usted piense en sus razones personales, familiares, financieras y sociales por las cuales le gustaría tener una operación agrícola en su terreno.

- ¿Quiere cubrir los costos de mantenimiento del terreno? *Revise la ficha técnica "Determinando el precio del alquiler".*
- ¿Qué piensa su familia acerca de usar la tierra para usos agrícolas? ¿Y sus vecinos? ¿Qué actividades estarían prohibidas?
- ¿Qué tan involucrado/a le gustaría estar en el negocio o en las prácticas de gestión del suelo?
- ¿Qué tanta actividad agrícola (trabajadores, herramientas, ruido, etc.) aceptará usted?
- ¿Incluirá la infraestructura (edificios agrícolas, agua, electricidad, vivienda, etc.) en el contrato de arriendo? ¿Quién será responsable por mantener y reparar la infraestructura? ¿Permitirá la construcción de nuevas estructuras?

Normas y aspectos prácticos de alquilar.

- Relación.** El ingrediente más importante para asegurar el éxito es cultivar una relación abierta y fuerte con su

arrendatario. Cree un proceso claro para mantenerse al tanto de lo que pasa. Planee reuniones y visitas al terreno frecuentes.

- El contrato de arriendo.** En lugar de hacer un acuerdo con un apretón de manos, cree un contrato escrito. *Revise la ficha técnica "Elementos de un buen contrato de arriendo de una granja".*
- Administración de tierras.** ¿Cómo quiere que se utilice su tierra? Es importante que usted exprese con claridad los principios de conservación en los que usted crea, como promover la salud de la tierra, fomentar la fauna silvestre o preservar las características culturales como las paredes de piedra o las estructuras históricas. Un plan de conservación es una buena herramienta; consulte con

(más →)

Recursos (en inglés)

Drake Agricultural Law Center,
Sustainable Agricultural Land Tenure Initiative
(<http://sustainablefarmlease.org>)

- *A Landowner's Toolbox*

Farmland Information Center (www.farmlandinfo.org)

- *Farm Link programs*

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

- *A Landowner's Guide to Leasing Land for Farming*
- *Leasing Land to Farmers: A Handbook for New England Land Trusts, Municipalities and Institutions*
- *Making My Land Available for Farming: Where Do I Start?*

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

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

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

(continuación del texto)

- el Servicio de Conserva Recursos Naturales (NRCS por sus siglas en inglés) o revise los recursos de conservación listados para aprender a desarrollar un plan. Cree objetivos y deje que el granjero/a determine las prácticas necesarias para alcanzarlos.
- d. **Responsabilidades legales.** Las responsabilidades legales siempre preocupan a los propietarios. Típicamente los arrendadores requieren que los inquilinos tengan un seguro y que pongan al propietario en la póliza.
- e. **Salida.** Un buen acuerdo equilibra la necesidad del granjero de tener un contrato seguro con las necesidades de las dos partes de tener una estrategia de salida razonable. Las cláusulas para terminar el acuerdo deberán estar claramente definidas en el contrato de alquiler.
- f. **Varios inquilinos.** En algunas situaciones, una propiedad es adecuada para varios granjeros. Usted puede tener contratos separados con cada uno, o los granjeros pueden formar una sola entidad.

PERFIL

Christine heredó una granja histórica en la parte sureste de Massachusetts. La granja era un pasatiempo para su abuelo. Ella tenía buenos recuerdos de cuando pasaba sus vacaciones de verano en la granja ayudando a traer heno para las terneras. Christine y su esposo, Bob, viven en la casa principal de la granja, pero la tierra no había sido cultivada en dos generaciones. Ellos querían ver la tierra en producción de nuevo. Soñaban con vacas en la colina y campos segados. Como los dos tenían un poco más de cincuenta años, también querían un poco de ayuda financiera para cubrir los costos de la propiedad, que está ubicada en un suburbio próspero.

¿Sería posible encontrar un granjero que arrendara la tierra y mantuviera una empresa? Christine y Bob tenían muchas preguntas acerca de la capacidad de la propiedad y de las particularidades de la agricultura “moderna”. Siendo propietarios que viven en la propiedad, también les preocupaba la privacidad, la responsabilidad legal, la compatibilidad y el control. Para ellos tenía sentido empezar por aprender más sobre la propiedad que tenía 80 acres y algunas estructuras agrícolas. Consultaron a algunos asesores agrícolas, NRCS, granjeros cercanos, Extensión y grupos de ONG que encontraron en Internet. También les comentaron sus ideas a un agente de seguros, un abogado, asesores del pueblo, un contador de seguros y a sus dos hijos.



iStock, genekrebs photo

Había muchos detalles y temas que considerar. “Todo parecía sobrecogedor y riesgoso”, Christine reflexionó. Pero poco a poco Bob y ella desarrollaron un escenario con el que se sentían cómodos: qué tierra ofrecerían, cuánto cobrarían, lo que querían en un contrato de arriendo y lo que buscaban en un inquilino.

Christine y Bob conocían el movimiento de comida local y habían oído acerca de “todos los nuevos granjeros” que buscaban tierra. Por esto, se desilusionaron cuando su primer intento de contactar a un inquilino no dio frutos. “Muchos de los granjeros que estaban interesados no tenían sus cosas en orden”, dijo Bob. “No nos causaron una buena impresión. Me parecía que la gente no entendía lo personal que era para nosotros invitar a un granjero a nuestra tierra, especialmente porque nosotros vivimos ahí”, añadió Christine.

También aprendieron mucho de estos primeros contactos, incluyendo que encontrar una vivienda a un precio asequible representaba una gran dificultad para los futuros arrendatarios. Y que era muy difícil comprometerse a mudarse allí teniendo solo un contrato de dos años.

Christine and Bob abandonaron su idea durante el invierno. Modificaron su propuesta, transformaron el estudio encima del garaje en un espacio para vivir y ofrecieron un contrato de arriendo de 5 años. Trabajaron con su abogado para añadir texto legal que incluía un periodo de prueba, en el que el propietario tenía la opción de terminar el contrato si las cosas no funcionaban bien.

Avanzando en el tiempo: Bob y Christine visitan las terneras y observan a su inquilino recolectar heno. “La relación que tenemos es muy buena”, dice Christine. “Tuvimos que resolver algunos asuntos al principio, pero he oído que eso es muy común”. El granjero está feliz y es productivo, y Christine y Bob pudieron alcanzar su sueño.