



Cómo Encontrar, Evaluar y Conseguir Tierras de Cultivo

UNA GUÍA EN LENGUAJE LLANO



Cómo Encontrar, Evaluar y Conseguir Tierras de Cultivo

UNA GUÍA EN LENGUAJE LLANO

Esta guía se presenta en "lenguaje llano" para facilitar la comprensión del tema. El lenguaje llano proporciona un texto claro, directo y accesible para ayudar a los lectores a actuar con confianza sobre lo aprendido. Se incluyen ejemplos reales de personas que ponen en práctica la información.



Esta obra está bajo licencia de Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. Para ver una copia de esta licencia, visite creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/ o envíe una carta a Creative Commons, PO Box 1866, Mountain View, CA 94042, EE. UU.

Contenido

<u>Propósito de esta guía</u>	4
<u>Pasos para localizar tierras de cultivo</u>	6
<u>Paso 1: Aclare su visión y sus necesidades en materia de tierras de cultivo</u>	7
<u>Paso 2: Explore opciones de tenencia de la tierra</u>	9
<u>Propiedad de la explotación y opciones a compra</u>	10
<u>Opciones de arrendamiento agrícola</u>	13
<u>La historia de un agricultor</u>	16
<u>Paso 3: Anuncie su búsqueda de explotaciones agrícolas</u>	18
<u>Paso 4: Visite y evalúe el terreno</u>	21
<u>Evaluación del suelo en la computadora</u>	22
<u>Zonificación para la agricultura</u>	24
<u>Nota sobre el acceso al agua</u>	25
<u>Paso 5: Negociar un acuerdo</u>	27
<u>Paso 6: Consejos y recursos para cultivar su nueva tierra</u>	28
<u>Glosario de términos</u>	30
<u>Recursos</u>	32
<u>Apéndice A: Elementos de un buen contrato de arrendamiento agrícola</u>	34
<u>Apéndice B: Determinación de las tarifas de arrendamiento de las tierras de cultivo</u>	37
<u>Apéndice C: Recursos para el plan de negocio</u>	39

Propósito de esta guía

¿Quién debe leer esta guía?

Esta guía está dirigida a los agricultores que buscan tierras para iniciar o ampliar una explotación agrícola en Nueva Inglaterra. Parte de la información también puede ser útil para granjeros, administradores de tierras y agricultores de todo Estados Unidos. Esta guía es muy útil para personas con experiencia agrícola y un plan de negocio.

Experiencia agrícola

Si tiene menos de un año de experiencia trabajando o administrando una explotación, considere la posibilidad de adquirir más experiencia antes de intentar poner en marcha sus propios cultivos. Existen muchos recursos para las personas que quieren trabajar en la agricultura.

El proyecto de agricultura sostenible New Entry tiene una lista de sitios web de empleo y organizaciones donde usted puede buscar trabajo (nesfp.org/farmer-training/farm-employment). Existen listas de correo electrónico en línea para ofertas de empleo, como Good Food Jobs (goodfoodjobs.com), Northeast Sustainable Agriculture Working Group (Grupo de Trabajo sobre Agricultura Sostenible del Noreste en español) (nesawg.org/job-resources), Beginning Farmers (Nuevos Agricultores en español) (beginningfarmers.org/employment), North American Food Systems Network (Red de Sistemas Alimentarios de Norteamérica en español) (foodsystemsnetwork.org) y empleos en Farm and Ranch (Granjas y Ranchos en español) (farmandranchjobs.com). Puede buscar oportunidades de voluntariado en todo Estados Unidos con WWOOF USA (wwoofusa.org).



Tener al menos un año de experiencia trabajando y/o administrando una explotación agrícola le ayudará a tomar decisiones sobre el tipo de empresa agrícola que le gustaría poner en marcha. Tener experiencia en granjas demuestra a otras personas (como futuros arrendadores o prestamistas) que tiene las habilidades necesarias para hacer el trabajo. Para la educación formal, escuelas como UMass Amherst ofrecen títulos de dos y cuatro años en agricultura sostenible (umass.edu/ses/program/sustainable-food-farming-bs).

Planificación del negocio agrícola

Los planes de negocios ayudan a los agricultores. A menudo, los bancos u otros prestamistas piden un plan de negocio antes de prestarle dinero. Parte del trabajo en su plan de negocio incluye comprender el alcance de su dinero. Esto significa saber de cuánto dinero dispone, qué tipo de crédito tiene y tener acceso a sus estados de cuenta bancarios y registros fiscales. Cuando elabora un plan de negocio, pone por escrito todos sus objetivos y su plan para alcanzarlos. Consulte el recurso del USDA, Your Farm's Business Plan (Plan de negocio de su explotación en español) (farmers.gov/your-business/beginning-farmers/business-plan)

Beginning Farmers y Farm Aid ofrecen listas de recursos de planificación de negocio que podrían ayudarle (beginningfarmers.org/farm-business-planning y farmaid.org/our-work/resources-for-farmers/farmer-resource-guides/financial-resources-farm-aid-resource-guide).

La Universidad de Minnesota ofrece una herramienta gratuita de planificación empresarial en línea llamada AgPlan que puede utilizar para iniciar su plan (agplan.umn.edu). Otras organizaciones, como el New Entry Sustainable Farming Project (nesfp.nutrition.tufts.edu/training/farmbusiness.html), la Universidad Cornell, (cals.cornell.edu/discover/agriculture#degrees--programs) y muchos departamentos estatales de agricultura también ofrecen cursos de planificación empresarial. Las organizaciones agrarias de su estado o región pueden ofrecerle ayuda para encontrar un consultor que redacte su plan. Pregunte por ahí. Consulte en el [Apéndice C](#) una lista de posibles recursos de planificación empresarial.



Siguientes pasos

Una vez que tenga experiencia agrícola y un plan de negocio, siga los pasos de esta guía. La guía ofrece muchas indicaciones útiles para la búsqueda de tierras de cultivo y menciona recursos y organizaciones útiles.

¿Cómo utilizar esta guía?

Esta guía es para que la use de la forma más provechosa posible. Léala de cabo a rabo o salte a las secciones que coincidan con su situación. Utilice las hojas de ejercicios que le resulten útiles. Para sacarle el máximo partido, le animamos a hojear todas las secciones, explorar lo que le interese y compartir sus respuestas con alguien que le esté apoyando en su viaje de búsqueda de tierras o incluso hacerlo juntos. Un agricultor experimentado, el personal de una agencia agraria o un profesional de los vínculos agrarios pueden ofrecer un apoyo muy necesario.

Esta guía no proporciona información detallada sobre los contratos de compra o arrendamiento. Existen recursos adicionales que pueden ayudarle a aprender cómo comprar una explotación agrícola o acordar un arrendamiento con un propietario. Busque siempre asesoramiento jurídico a la hora de negociar un acuerdo inmobiliario.

Recursos adicionales y glosario

- ▶ Los términos del glosario de esta guía aparecerán en *cursiva roja*. Al final de esta guía encontrará un [glosario](#) de términos completo y una lista de [recursos](#) útiles.
- ▶ En Nueva Inglaterra, [Land For Good](#) y [Farm Link Collaborative de Nueva Inglaterra](#) pueden ayudarle a acceder a tierras de cultivo y ponerle en contacto con otros recursos.

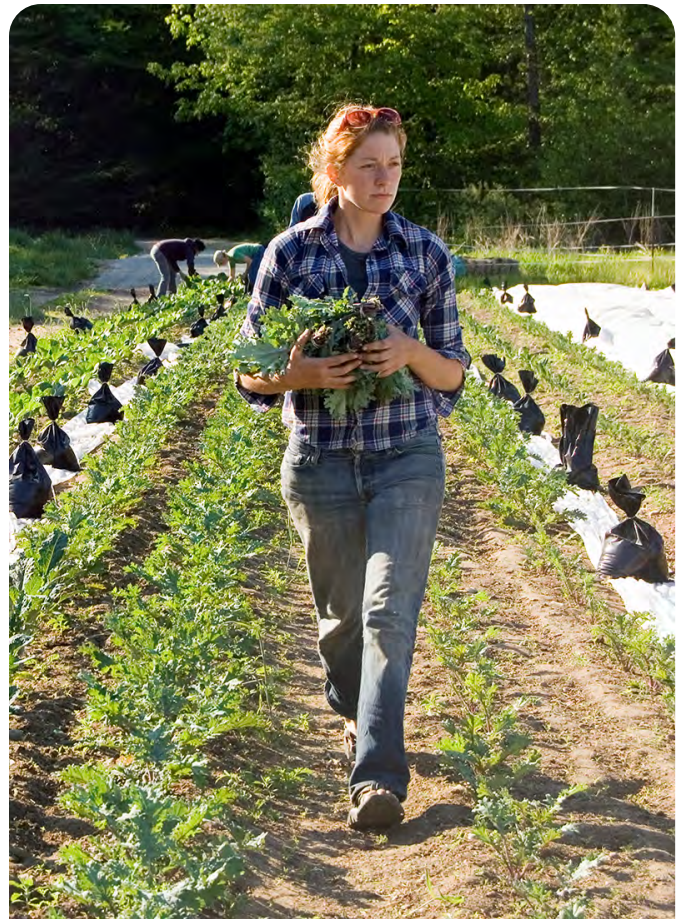
Pasos para localizar tierras de cultivo

Hay varios pasos que debe dar para encontrar tierras de cultivo para su empresa agrícola. Esta guía le orientará en los siguientes pasos básicos:

PASOS

1. Aclare su visión y sus necesidades
2. Explore la tenencia de la tierra (arrendamiento, propiedad, etc.)
3. Anuncie su búsqueda de explotaciones agrícolas
4. Visite y evalúe el terreno
5. Negocie un acuerdo
6. ¡Empiece a cultivar!

Encontrar tierras de cultivo que se adapten a sus necesidades es un proceso que lleva tiempo. A algunos agricultores les lleva meses y a otros años. Puede encontrar un terreno lo suficientemente bueno para empezar y ampliarlo en el futuro o trasladarse luego a otros lugares. Mantenga la mente abierta, sepa lo que necesita y empiece lo antes posible, antes de que comience la temporada de cultivo. La búsqueda de terrenos puede llevar mucho tiempo hasta encontrar lo que más le conviene a usted y a su negocio.



¿Qué es la tenencia de la tierra?

La *tenencia de la tierra* describe cómo se accede a ella y cómo se controla. Por ejemplo, puede ser propietario de un terreno, *arrendarlo* por un periodo corto de tiempo o arrendarlo por un periodo largo. Explore las opciones de tenencia de la tierra en el [Paso #2](#).

Aclare su visión y sus necesidades

PASO 1

Responda a las siguientes preguntas que le ayudarán a iniciar su búsqueda de tierras de cultivo. Sus respuestas le ayudarán a comprender las necesidades de su negocio agrícola y lo que necesita para sus tierras de cultivo.

Tómese un minuto para escribir las respuestas a estas preguntas en una hoja aparte.

Superficie y empresas

- ▶ ¿Cuántos *acres* de terreno necesita en su primera temporada?
- ▶ ¿Desea poder aumentar el número de acres en las próximas temporadas? En caso afirmativo, ¿cuántos acres más cree que podría necesitar?
- ▶ ¿Cuánto dinero puede permitirse gastar por acres por temporada?
- ▶ ¿Quiere producir cultivos, ganado o ambas cosas?
- ▶ ¿Qué tipo de suelo y terreno busca?
- ▶ ¿Quiere que su explotación esté certificada como ecológica?

Ubicación y mercados

- ▶ ¿Dónde quiere cultivar?
- ▶ ¿A qué distancia pueden estar sus tierras de cultivo de su lugar de residencia o trabajo?
- ▶ ¿Cuánto cuesta arrendar o comprar un terreno en su zona?
- ▶ ¿Va a cultivar en una comunidad urbana, suburbana o rural?
- ▶ ¿Cómo piensa vender sus productos agrícolas?



Aclare su visión y sus necesidades

STEP 1

Infraestructura

- ▶ ¿Qué necesita para el riego (para regar sus cultivos)?
- ▶ ¿Qué otro acceso al agua necesita (para el ganado o para lavar los cultivos con seguridad)?
- ▶ ¿Qué tipo de almacenamiento necesita?
- ▶ ¿Necesita electricidad?
- ▶ ¿Necesita otros equipos? Si es así, ¿cuáles?
- ▶ ¿Necesita un invernadero?
- ▶ ¿Necesita cercado?
- ▶ ¿Necesita estacionamiento?
- ▶ ¿Necesita vivienda?

Le recomendamos que se esfuerce por responder a estas preguntas antes de dar los siguientes pasos o a medida que avanza por esta guía. Si ha tenido problemas para responder a estas preguntas, es posible que los siguientes pasos de esta guía no le resulten útiles. Es importante dedicar tiempo a hacer una lista de todas las cosas que puede querer o necesitar para su explotación.

Redactar un plan de negocio agrícola

Un plan escrito aclarará aún más su visión y sus necesidades. Un plan de negocio puede ayudarle a decidir qué tipo de tierras de cultivo necesita para su explotación. Un plan también puede ayudarle a tomar decisiones y a ver su sueño con más claridad. Su plan puede cambiar con el tiempo.

Si no dispone de un plan de negocio, le sugerimos que asista a una clase o utilice otros recursos de planificación de negocios agrícolas para redactar un plan de negocio. Consulte en el [Apéndice C](#) una lista de posibles recursos de planificación empresarial.



Explorar opciones de tenencia de la tierra

PASO 2

Existen diferentes opciones para acceder a las tierras de cultivo. Antes de empezar a buscar un terreno, conviene que conozca un poco sus opciones. Por ejemplo, ¿quiere arrendar o comprar un terreno? ¿O ambas cosas? ¿Desea un compromiso a largo o a corto plazo?

Opciones de propiedad de las explotaciones

- ▶ Venta tradicional entre comprador y vendedor
- ▶ Préstamos de la Agencia de Servicios Agrícolas
- ▶ Compra con financiación del vendedor
- ▶ Servidumbres agrícolas

Opciones de arrendamiento agrícola

- ▶ Duración del Arrendamiento (cuánto tiempo se puede utilizar el terreno)
- ▶ Formas de pago
- ▶ Arrendamiento con opción a compra

En las siguientes secciones aprenderá sobre los diferentes tipos de tenencia de la tierra y algunas cosas que debe tener en cuenta a la hora de tomar una decisión.

Para conocer otras opciones e información más detallada, lea los [Métodos de Acceso a las Explotaciones: Una guía para decidir](#) (Land For Good).

¿Qué es el patrimonio?

Patrimonio es el término utilizado para describir su participación financiera en una propiedad. El patrimonio es importante porque es un factor que muchos bancos y otras instituciones financieras tienen en cuenta a la hora de conceder un préstamo.



Explorar opciones de tenencia de la tierra

PASO 2

Propiedad de la explotación y opciones a compra

La propiedad de la tierra es un compromiso a largo plazo. Dependiendo de su plan de negocio, sus finanzas y sus objetivos agrícolas, puede que le convenga o no. La propiedad le da más control sobre el inmueble y le permite acumular capital. La propiedad suele tener costos iniciales y gastos corrientes (como impuestos y mantenimiento).

Algunos agricultores optan por empezar en tierras arrendadas y comprarlas en el futuro. Usted decidirá si la propiedad le conviene en función de sus necesidades de negocio y de los riesgos y beneficios financieros de cada opción.

Venta tradicional

Comprar un terreno a precio de mercado suele resultar costoso. Esto puede o no tener sentido desde el punto de vista financiero, dependiendo de su plan de negocio y del tipo de explotación. En el precio de mercado del suelo influyen muchos factores. Su plan de negocio le ayudará a determinar de cuánto dinero dispondrá para el pago inicial del terreno y para los gastos corrientes, tales como *hipoteca* mantenimiento anual, seguros e impuestos sobre la propiedad.

Si está estudiando la posibilidad de comprar, visite los siguientes recursos para obtener más información sobre los costos y los pasos necesarios (National Young Farmers Coalition [Coalición Nacional de Jóvenes Agricultores en español]):

- ▶ [Calculadora para encontrar tierras de cultivo](#)
- ▶ [Transacciones inmobiliarias paso a paso](#)
- ▶ [Curso en línea "Encontrar tierras de cultivo", Lección 8: Comprar tierras de cultivo](#)



Explorar opciones de tenencia de la tierra

PASO 2

Financiar una compra

La compra de una propiedad suele requerir la búsqueda de financiación a través de una *entidad crediticia*. Esto es muy común, ya que la mayoría de los compradores de tierras de cultivo no tienen suficiente dinero para comprar la propiedad sin pedir un préstamo. Financiar significa pedir dinero prestado a través de un préstamo o hipoteca, ya sea de un banco u otra entidad crediticia o incluso de amigos o familiares. A continuación, se mencionan algunas opciones de financiación comunes para los agricultores.

Agencia de Servicios Agrícolas (FSA, Farm Service Agency), que forma parte del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, ofrece préstamos para ayudar a los agricultores y ganaderos a obtener la financiación que necesitan para poner en marcha, ampliar o mantener una explotación agrícola. Pueden ayudarle a determinar si se ajusta a sus programas o si le conviene más trabajar con un banco tradicional u otra entidad crediticia. La FSA también cuenta con un programa especial de préstamos para ayudar a *los agricultores socialmente desfavorecidos* o *principiantes* a adquirir una explotación. La mayoría de los condados tienen una oficina de la FSA que puede ayudarle a obtener más información sobre sus préstamos. Puede obtener más información en su [Guía de Préstamos de la FSA](#).

Si necesita ayuda para aclarar el proceso, visite [Solicitar un préstamo de la FSA, Guía en lenguaje sencillo](#) (New Entry), o [Préstamos de la Agencia de Servicios Agrícolas: Los pormenores de emprender una explotación agrícola con préstamos federales](#). (National Young Farmers Coalition).

Farm Credit East también es una entidad crediticia para los agricultores del noreste. Son una cooperativa financiera con funcionarios de préstamos que entienden de negocios agrícolas. Pueden ayudar a los agricultores a presentar su solicitud a la FSA para obtener un *préstamo garantizado*. Forman parte del Farm Credit System, una red nacional que proporciona crédito y otros servicios a los agricultores y tienen muchos programas específicamente diseñados para los agricultores principiantes.

The Carrot Project es una organización sin ánimo de lucro que apoya a los agricultores de Nueva Inglaterra ofreciéndoles asistencia para la planificación de su negocio, préstamos y ayuda para comprender las opciones de financiación. Su misión es apoyar a las empresas agrícolas derribando barreras financieras y abriéndose paso hacia la sostenibilidad. Los servicios incluyen la explicación de los programas de la FSA, los requisitos de los programas y la idoneidad, ayuda para determinar qué programas son los más adecuados para su granja, ayuda con el proceso de solicitud y ayuda con la preparación de las solicitudes y la recopilación de la documentación necesaria.



Explorar opciones de tenencia de la tierra

PASO 2

Compra con financiación del vendedor

Algunos vendedores están dispuestos a ofrecer *ventas financiadas*. En lugar de obtener una hipoteca del banco, usted paga directamente al vendedor. El calendario de pagos y el tipo de interés se especifican en un contrato que usted y el vendedor firman. De este modo, ni usted ni el vendedor tienen que pagar comisiones de intermediación al banco. Esto funciona bien si tiene una buena relación con el vendedor y si éste no necesita que le pague todo de inmediato. Debe consultar a un abogado para que le ayude a redactar este contrato con el vendedor.



Servidumbre agrícola

Las servidumbres agrícolas se utilizan para mantener las tierras de cultivo disponibles para la agricultura y así restringir la futura construcción o desarrollo en el terreno. Es un tipo de servidumbre de conservación y se adjunta legalmente a la escritura de una propiedad para siempre. Las servidumbres se constituyen cuando los derechos de desarrollo de una propiedad se venden a un *fondo de tierras* o al Estado. Esto reduce el costo del terreno para los futuros compradores.

Si no existe una servidumbre de paso en la propiedad que desea comprar, puede trabajar con un fondo de tierras para explorar una servidumbre agrícola. Podría ver si cambia el precio de compra y cómo. Se recomienda participar en la elaboración de la servidumbre. De este modo, la servidumbre puede ajustarse mejor a sus necesidades y a sus futuros planes agrícolas. Tenga en cuenta que la terminación de una servidumbre puede llevar un año o más. Es posible que algunos vendedores no puedan esperar tanto tiempo para vender la propiedad.

Algunos estados administran sus propios programas de servidumbre agrícola. Por ejemplo, Massachusetts cuenta con un programa de Restricciones de Preservación Agrícola (APR, Agricultural Preservation Restriction) administrado por el Departamento de Recursos Agrícolas de Massachusetts. Tendrá que consultar con un asesor o buscar en Internet para encontrar los fideicomisos inmobiliarios locales y comprobar si su estado tiene un programa de servidumbre agrícola.

Explorar opciones de tenencia de la tierra

PASO 2

Opciones de arrendamiento agrícola

Muchos agricultores deciden arrendar tierras en lugar de comprarlas. Algunos agricultores compran las tierras de cultivo que necesitan para su negocio y luego arriendan otras. El arrendamiento de tierras puede ser una buena forma de conseguir tierras de cultivo que no son de su propiedad si el contrato está bien redactado. Este es un breve resumen de los tipos de arrendamiento.

Duración del arrendamiento

El plazo del arrendamiento es la duración del arrendamiento. Es muy importante que piense cuántos años quiere que dure su contrato de arrendamiento. ¿Se siente cómodo comprometiéndose con un terreno durante un tiempo determinado? ¿O sigue poniendo a prueba la tierra, su negocio o a la comunidad? Quizá necesite un compromiso a largo plazo del *propietario* del terreno para hacer mejoras e invertir tiempo y dinero en el terreno.

► Arrendamiento a corto plazo

Un arrendamiento a corto plazo puede permitirle tener un periodo de prueba antes de hacer grandes pagos o inversiones en el terreno. Los arrendamientos a corto plazo pueden oscilar entre uno y cinco años. Sin embargo, puede resultar difícil tomar decisiones a largo plazo. Si invierte en mejorar el suelo o construir estructuras y luego termina su contrato de arrendamiento, es posible que no obtenga todo el valor del dinero gastado. Es habitual empezar con un contrato de arrendamiento a corto plazo y luego cambiar a uno de un plazo más largo. De este modo, tanto usted como el propietario tendrán tiempo para pensar en lo que podría incluir un acuerdo a largo plazo.

► Arrendamiento a largo plazo

Algunos arrendamientos tienen plazos más largos que otros. Los plazos de arrendamiento más largos pueden oscilar entre cinco y 99 años. Asegúrese de que usted y el propietario tienen claro a qué se refieren cuando utilizan el término "arrendamiento a largo plazo". Los arrendamientos a largo plazo son más seguros para usted como agricultor. Sabrá que puede estar en la tierra el tiempo suficiente para tomar decisiones y hacer mejoras a largo plazo. Sin embargo, no todos los propietarios están dispuestos a aceptar un compromiso a largo plazo.



Explorar opciones de tenencia de la tierra

PASO 2

► Arrendamiento renovable

Un arrendamiento renovable puede ser una forma inteligente de utilizar las ideas de un arrendamiento a largo plazo, pero con un plazo de arrendamiento corto. Un contrato de arrendamiento renovable implica que el plazo de arrendamiento se prorroga automáticamente al final de cada año por otro plazo completo. Por ejemplo, en un contrato de arrendamiento renovable de tres años, al final de cada año se añadirá un año más y la duración del contrato seguirá siendo de tres años, lo que ampliará la fecha de terminación del contrato. Los arrendamientos renovables le permiten a usted, como agricultor, recibir un aviso con varios años de antelación si el propietario quiere poner fin al arrendamiento. También permite al propietario comprometer la tierra por un periodo de tiempo más corto.

Formas de pago

► Arrendamiento financiero (Cash Lease)

En un arrendamiento financiero usted y el propietario acuerdan una cantidad que se pagará cada año. El calendario de pagos puede negociarse. Por ejemplo, podría acordar pagar una pequeña parte del arrendamiento anual al principio y una parte mayor al final de la temporada.

► Cuota de cultivos/ganadería

En una cuota de cultivos/ganado, en lugar de una cantidad fija de dinero, el arrendamiento es una parte de los ingresos totales (brutos) del cultivo de la cosecha. Es una forma de compartir el riesgo (y los beneficios) entre usted y el propietario. Hay que planificar bien una participación en la producción agrícola o ganadera para asegurarse de no ceder una parte excesiva de los ingresos en forma de alquiler en un buen año.

Consulte el [Apéndice B](#) para obtener información sobre la determinación de las tarifas de arrendamiento de las explotaciones.



Explorar opciones de tenencia de la tierra

PASO 2

Arrendamiento con opción a compra

► Derecho de preferencia

Si el propietario quiere vender el terreno mientras usted lo está arrendando, usted tiene la oportunidad de comprarlo antes con un derecho de preferencia en el contrato de arrendamiento. Si el propietario quiere venderlo a otra persona, usted tiene la oportunidad de comprarlo al precio que ofrezca el otro comprador. De este modo, puede tener la oportunidad de comprar la propiedad si alguna vez sale a la venta mientras la está arrendando. Sin embargo, no hay garantías de que vaya a ponerse a la venta, de que le guste el precio o de que esté preparado económicamente para comprarlo. Es una opción útil para asegurarse de tener la oportunidad de considerar la compra de la propiedad si alguna vez se pone a la venta.

► Opción a compra

Con una Opción a Compra (a veces denominada Opción a Compra o Acuerdo de Opción) en su contrato de arrendamiento, usted y el propietario deciden un precio de compra y una fecha o una fecha de compra o un intervalo de fechas. Esto le permite empezar arrendando la propiedad, sabiendo que puede decidir comprarla más tarde (o no). El propietario se compromete a vendérsela y se determina un precio. Deberá abonar una cantidad por esta opción cuando firme por primera vez contrato de arrendamiento. La cantidad suele ser pequeña en comparación con el precio de la propiedad y se acuerda entre ambas partes. A veces el dinero del arrendamiento anual puede contar para el pago inicial. Una opción a compra requiere un propietario que esté dispuesto a comprometerse a vender su propiedad en una fecha futura y que también esté dispuesto a esperar algún tiempo antes de hacerlo.

Para obtener más detalles y opciones adicionales, consulte la guía de decisión titulada [Métodos de Acceso a las Explotaciones: Una guía para decidir](#) (Land For Good), y la publicación [Encontrar tierras para cultivar: seis maneras de conseguir las tierras de cultivo](#) (ATTRA Sustainable Agriculture).





La historia de un agricultor

El agricultor Addison, agrónomo de formación, cultivó en Haití durante muchos años antes de trasladarse a Estados Unidos. Llegó con mucha experiencia en el cultivo de hortalizas, pero necesitaba ayuda para adaptar su experiencia al clima de Massachusetts y a la cultura empresarial local. Después de participar en el curso de planificación de negocios agrícolas de New Entry, en cursos de formación sobre el terreno y de cultivar en sus incubadoras de empresas agrícolas durante varios años, estaba preparado para empezar a cultivar de forma independiente. Cuando Addison terminó su última temporada en la granja incubadora, estaba listo para la transición a su propia tierra. Se fijó en un terreno en arrendamiento que tenía el tamaño justo para él y estaba situado entre donde vivía y donde trabajaba. El personal de New Entry ayudó a Addison a organizar una reunión con el propietario para hablar de sus opciones.

A finales de enero, Addison visitó el terreno. Addison y el propietario se llevaban bastante bien. Addison se veía a sí mismo cultivando la pequeña parcela y el propietario estaba encantado de tener a un agricultor trabajando la tierra. Con la ayuda de New Entry y de un abogado local con el que se puso en contacto a través del [Legal Food Hub](#), elaboraron un contrato de arrendamiento que satisficiera a ambos, asegurándose de hablar de todos los aspectos del negocio agrícola, incluidas las prácticas orgánicas, las horas de trabajo, los huéspedes de la granja, la ubicación del cobertizo y el almacenamiento del equipo, la construcción del invernadero, las prácticas de cultivos de protección, el aparcamiento, ¡e incluso los baños! Ambos estaban a punto de firmar un contrato de arrendamiento cuando el propietario recordó que la parcela estaba muy cerca de un humedal regulado.

Continúa en la página siguiente

El Departamento de Protección del Medio Ambiente de Massachusetts exige una zona de amortiguación de 100 pies alrededor de los *humedales* en la que no puede haber ninguna alteración del terreno. No obstante, las nuevas actividades agrícolas pueden solicitar un permiso especial a la *Comisión de Conservación* local para utilizar terrenos dentro de esta zona de amortiguación. Para preparar su comparecencia ante la Comisión de Conservación local, Adisson se reunió con un planificador de conservación del Servicio de Conservación de Recursos Naturales (NRCS, Natural Resources Conservation Service) para obtener más información sobre su parcela agrícola. A principios de abril, Adisson y el propietario asistieron a una reunión de la Comisión de Conservación de North Andover. Adisson presentó a la comisión las prácticas de conservación de su explotación. Aprobaron su solicitud con la restricción de no alterar el suelo a menos de 25 pies del humedal y, poco después de la reunión, firmó un contrato de arrendamiento para cultivar en North Andover.

Pero conseguir terrenos fue sólo el principio de los retos de Adisson.



Convertir un campo de hierba en tierras de cultivo productiva no es fácil. Llamó a un agricultor local para que le arara la tierra por primera vez. Tendrá que instalar un contador de agua aparte para poder utilizar el agua de la localidad para regar sus cultivos. Tendrá que contar con un tractor de arrastre para formar sus bancales de hortalizas y mantener las malas hierbas a raya. También tendrá que construir un cobertizo para guardar sus herramientas en el sitio. Por suerte, Adisson estaba bien conectado con el Merrimack Valley Small Business Center de Lowell (un programa de Community Teamwork, Inc.) y solicitó un microcrédito para ampliar su negocio agrícola. Después de una temporada de experiencia en esta nueva propiedad en su haber, había planeado aprovechar los programas de costos compartidos del NRCS del USDA para ampliar su infraestructura agrícola.

Anuncie su búsqueda de explotaciones agrícolas

PASO 3

Ahora que ya tiene una buena idea de lo que busca en un terreno, de dónde quiere cultivar y de qué tipo de acuerdos se pueden establecer para acceder a las tierras de cultivo, es el momento de empezar a buscar.

Tenga en cuenta estas herramientas y estrategias para encontrar tierras de cultivo:

1. Publique un perfil de buscador de granjas en [New England Farmland Finder](#).

En este sitio web de enlace agrícola puede describir su negocio o experiencia, qué tipo de terreno está buscando, cuántos acres y dónde desea cultivar. También puede buscar propiedades disponibles en este sitio de enlaces a granjas e inscribirse para recibir notificaciones semanales por correo electrónico sobre nuevas propiedades.

2. Haga un folleto para mostrar quién es y qué tipo de terreno busca. →

Publíquelo en conferencias y reuniones. Péguelo en los tablones de anuncios de su cooperativa, sus proveedores, la biblioteca, la organización agraria local u otros negocios locales. ¡Repártalo! Aunque las páginas web de enlaces a granjas son cada vez más populares, algunos propietarios están igual de deseosos de encontrar un granjero a la antigua.

3. Utilice sus redes.

Pregunte por ahí. ¡Anímese y dé el paso! Infórmese en el departamento de agricultura de su estado, en el distrito de conservación, en la Oficina de Agricultura, en el Servicio de Extensión y en los grupos profesionales. Establezca contactos en las conferencias. Consulte con grupos de compra local, en programas de formación y educación de agricultores, entidades crediticias, consejos locales (como comisiones agrícolas o de conservación), vecinos, miembros de la iglesia y proveedores. Corra la voz en reuniones, encuentros vespertinos y talleres. Informe a los fideicomisos inmobiliarios locales y regionales sobre sus intereses. Aquí es donde puede destacarse un folleto de una página, tanto en papel como en formato electrónico.



Looking to sell or lease cleared land?

Do you have unforested land in fallows, old fields, or abandoned pastures?

I'm a chestnut grower looking for open land

To Plant Trees, Produce Nuts, Store Carbon
And help you reduce your taxes!

Land requirements
5 Acres or more per lot
Well-drained and acidic Soil
Sloping land works!

I'm interested in
Purchase
Lease-to-own
And long-term leases

Background

I'm a chestnut grower working with local growers, land-owners, and allies to launch a northeast chestnut industry. We are planting chinese chestnut orchards for nut production, and planning for processing infrastructure to produce gluten free flour, pastas, pancakes, and pastries. These trees play a vital role in adapting our farms to climate change, drawing down carbon, reducing erosion, and producing revenue for farms across the region. Don't hesitate to contact me...

Anuncie su búsqueda de explotaciones agrícolas

PASO 3

Consiga ayuda.

Los miembros de Farm Link Collaborative de Nueva Inglaterra ([Farm Link de Connecticut](#), [Farm Link de Maine](#), [Land Link de Vermont](#) y [Land For Good](#)) ofrecen diversos servicios personalizados para ayudarle en su búsqueda. Para empezar, envíe un correo electrónico a estos proveedores, en función de su(s) estado(s) actual(es) o deseado(s). Para ver todo lo que ofrecen estos programas, consulte la [guía de programas de Farm Link Collaborative de Nueva Inglaterra](#).

- ▶ Connecticut: farmlink@ctfarmland.org
- ▶ Maine: info@mainefarmlink.org
- ▶ Massachusetts, New Hampshire o Rhode Island: info@landforgood.org
- ▶ Vermont: vermontlandlink@intervale.org

5. Trabaje con un profesional inmobiliario.

Algunos agentes inmobiliarios y corredores de compra se preocupan por la agricultura y las tierras de cultivo y estarán motivados para ayudarle, aunque no sepan mucho sobre suelos o infraestructuras agrícolas. Tenga claro lo que busca, las ubicaciones y cuántos acres de tierra de cultivo necesita.

6. Busque en otros sitios de anuncios/listas.

Eche un vistazo a MLS (Multiple Listing Service), Zillow, Trulia e incluso Craigslist. En NH, eche un vistazo a [NH Farms And Barns Real Estate](#). La sección de anuncios clasificados del periódico local puede ser un buen lugar para encontrar terrenos en venta y arrendamiento o para publicar un anuncio usted mismo. Leer el periódico local también le dará una idea de la cultura de la comunidad.



Anuncie su búsqueda de explotaciones agrícolas

PASO 3

Es importante promocionarse en la comunidad donde se quiere cultivar. Practique contar por qué quiere dedicarse a la agricultura y qué tipo de terreno busca. Cuantas más personas les hable de sus objetivos para su empresa agrícola, más posibilidades tendrá de encontrar tierras.

Otras organizaciones a las que puede ser útil dirigirse son:

Comisiones/Comités agrícolas

Estos comités locales representan a la comunidad agrícola, promueven la agricultura y protegen las tierras de cultivo y las empresas agrícolas. Entre los miembros de la comisión figuran agricultores nuevos y establecidos de la localidad. Es posible que conozcan las tierras de cultivo disponibles. Puede encontrar información de contacto llamando a la localidad o al ayuntamiento o buscando su sitio web.

Comisiones de Conservación

La mayoría de las localidades y ciudades de Nueva Inglaterra cuentan con una Comisión de Conservación que puede estar familiarizada con los terrenos locales disponibles. Puede encontrar información de contacto llamando a la localidad o al ayuntamiento o buscando un sitio web.



Fideicomisos inmobiliarios

Un fideicomiso inmobiliario es una organización sin ánimo de lucro que trabaja para conservar la tierra. Algunos fideicomisos inmobiliarios se centran en la agricultura o la incluyen. Están en contacto con muchos propietarios y podrían ponerle en contacto con las tierras de cultivo disponibles.

Oficinas de los condados de la FSA

Su Agencia de Servicios Agrícolas del USDA local puede conocer a propietarios de la zona que tengan tierras disponibles para arrendar o vender.

Visite y evalúe el terreno

PASO 4

Hay que tener en cuenta muchos aspectos a la hora de encontrar una posible propiedad agrícola. Puede ser útil tomar nota de lo que es necesario para su explotación agrícola y lo que estaría bien tener.

Si desea ayuda para evaluar una posible propiedad agrícola, póngase en contacto con [Land For Good](#) o con un [programa de enlaces agrícolas](#) de su región. También pueden ponerle en contacto con otros proveedores de servicios, según sea necesario.

General

- Acceso / Estacionamiento
- Recepción del teléfono móvil
- Vivienda / Residencia
- Restricciones / Usos restringidos

Uso del suelo, disponibilidad y mantenimiento de infraestructuras

- Graneros
- Cobertizos para equipos
- Oficina agrícola
- Puestos agrícolas
- Instalaciones de almacenamiento de piensos
- Cercado
- Instalaciones de procesamiento de alimentos
- Invernaderos
- Riego, pozos, sistemas de riego
- Agua potable para lavar los productos
- Instalaciones de almacenamiento de productos, refrigeradores, congeladores
- Ganadería
- Energía
- Carreteras

Características físicas

- Orientación del terreno
- Microclimas
- Tipo de suelo
- Topografía
- Recursos hídricos
- Vegetación

Consideraciones culturales / comunitarias

- Relaciones actuales con los arrendatarios
- Relaciones con los vecinos
- Ordenanzas sobre el derecho a cultivar
- Zonificación y usos permitidos
- Ubicaciones/oportunidades de mercado
- Proveedores de servicios agrícolas en las proximidades, por ejemplo, empresas que ofrezcan equipos, mantenimiento o fertilizantes.

Utilice esta lista de verificación como guía cuando hable con los propietarios o visite la propiedad. Tomar notas detalladas puede ser muy útil.

Visite y evalúe el terreno

PASO 4

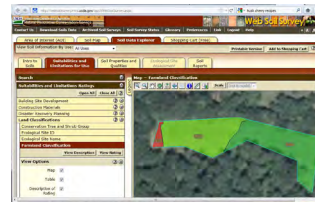
Evaluación del suelo en la computadora

Cuando haya encontrado un posible terreno, es importante evaluar el suelo. Una característica clave de las tierras de cultivo es su tipo de suelo. El tipo de suelo describe aspectos importantes e inalterables de la tierra, como su pedregosidad, su pendiente, su capacidad de drenaje o de retención de agua y si se puede labrar o arar con facilidad.

Es importante señalar que esto es diferente de las pruebas de suelo. El tipo de suelo no cambia, mientras que los niveles de nutrientes del suelo cambian con el tiempo y pueden añadirse fertilizantes u otros nutrientes.

Para evaluar el tipo de suelo, puede utilizar Herramientas en línea para el estudio del suelo y concertar una visita a las tierras de cultivo.

Herramientas en línea para el estudio del suelo



El [Estudio de Suelos en Línea \(Web Soil Survey\)](#) del USDA es una herramienta en línea que puede proporcionarle valiosa información sobre

el suelo. La escala a veces no es tan precisa en el caso de las *parcelas* pequeñas.



Otra herramienta es [UC Davis SoilWeb](#). UC Davis SoilWeb es más rápido y fácil de usar que el Web Soil Survey del USDA y se puede utilizar en diversos tipos de computadoras (de

escritorio, móviles, tabletas). Para obtener instrucciones detalladas sobre cómo utilizar esta herramienta en línea, consulte este [Recurso para la cartografía de explotaciones agrarias y usos del suelo: UC Davis SoilWeb](#). (Land For Good)



Visite y evalúe el terreno

PASO 4

Clasificación de las tierras de cultivo

La clasificación de las tierras de cultivo le indica qué zonas son las mejores para el cultivo de alimentos, piensos, fibras, forraje o producción de semillas oleaginosas. Cada suelo tiene propiedades diferentes que conforman su clasificación. Hay cuatro clasificaciones diferentes que se explican aquí:

► Tierras de cultivo de primera

Tierras de cultivo de primera tienen buenas características físicas y químicas y muy pocas limitaciones para la agricultura. En Nueva Inglaterra, esto significa generalmente que el suelo no es muy pedregoso, drena bien y no es muy erosionable. Si está abierta, esta tierra es cultivable y debería poder utilizarse para la mayoría de los fines agrícolas.

► Las tierras de cultivo de importancia

Las tierras de cultivo de importancia estatal tienen algunas limitaciones para el cultivo, pero siguen siendo tierras importantes en Nueva Inglaterra. Estas tierras pueden ser más empinadas, pedregosas, húmedas o tener una capa de tierra vegetal más corta que las tierras de cultivo de primera calidad. En la mayoría de los casos, esta tierra suele ser cultivable, pero puede requerir más preguntas para determinar qué tipos de cultivo pueden realizarse.

► Tierras de cultivo de importancia única

Tierras de cultivo de importancia única son tierras distintas de las tierras de cultivo de primera calidad que se utilizan para un cultivo específico de alimentos o fibras de alto valor. En Nueva Inglaterra, las tierras de cultivo de importancia singular se refieren generalmente a zonas húmedas la mayor parte del año y aptas para la producción de arándanos (cranberry).



► Las Tierras no privilegiadas

Las Tierras no privilegiadas pueden tener limitaciones significativas para el uso agrícola, especialmente para la labranza (o arado) del suelo. Las zonas marcadas como no aptas para la agricultura pueden ser pedregosas, escarpadas, mal drenadas (húmedas) o tener otras razones que limiten ciertos tipos de agricultura. No obstante, puede haber buenos usos agrícolas para las tierras de cultivo calificadas como no privilegiadas. Podría tener animales que utilicen los pastos en esta tierra o puede ser un terreno forestal productivo. Algunos pequeños agricultores establecen huertos productivos en tierras no privilegiadas, sobre todo si están dispuestos a pensar creativamente en la forma y el tamaño de sus campos o en cuánto quieren invertir en el suelo.

Cada extensión de terreno es diferente y el mejor uso se determinará a través de la experiencia, el conocimiento del paisaje y el suelo. El Servicio de Conservación de Recursos (NRCS, Natural Resources Conservation Service) del USDA también puede ayudar a determinar los mejores usos para un terreno determinado. Tienen oficinas en todos los condados. Además, es posible que el propietario pueda darle información útil sobre lo que ya ha dado buenos resultados en el terreno.

Visite y evalúe el terreno

PASO 4

Zonificación para la agricultura

Es importante asegurarse de que las actividades agrícolas estén permitidas en la parcela que encuentre. Las actividades permitidas se determinan a través de la zonificación. La **Zonificación** es un proceso de planificación del uso de las parcelas de una ciudad o localidad. Se llama zonificación porque cada localidad está dividida en zonas de uso del suelo. Para conocer la zona de su parcela o tierra de cultivo, consulte el mapa de zonificación de su localidad. Puede consultarse en el sitio web de la localidad o poniéndose en contacto con el ayuntamiento.

El código de zonificación describe qué y cómo puede construirse algo en un determinado terreno o qué actividades pueden desarrollarse. Lo que se puede construir o las actividades que se pueden desarrollar se denominan **uso**. Los usos permitidos en un terreno suelen figurar en la tabla de "usos permitidos" de la página web de zonificación de una localidad. A menudo, estos usos se dividen en tres categorías: usos permitidos siempre, usos permitidos si se obtiene un permiso especial o usos prohibidos. Es importante tener en cuenta que si un uso no figura en la tabla de usos permitidos, entonces no está permitido.

Debe consultar con el oficial de zonificación de la localidad para asegurarse de que lo que desea hacer está permitido. Si quiere hacer algo en su terreno que no está permitido, puede presentar una solicitud a través de la junta de apelaciones de zonificación de la localidad para pedir permiso, lo que se denomina excepción. Puede que reciba o no el permiso aunque solicite una excepción.



Ejemplo de investigación sobre zonificación

Wilson encontró el terreno perfecto para arrendar en una localidad cercana. El terreno era de propiedad privada y estaba situado en el patio trasero de una familia. El terreno tenía un pozo, suficiente para el uso de la familia y para regar un acre de hortalizas. Wilson quería asegurarse de que se le permitiera cultivar la parcela. Fue al sitio web de su localidad y miró el mapa de zonificación. Localizó su parcela y vio que estaba en zona "RA". Buscó la definición de "RA" en el mapa y descubrió que significaba Residencial/Agrícola. Para asegurarse de que la agricultura estaba permitida en la propiedad, consultó la tabla de usos permitidos y comprobó que figuraban muchas actividades agrícolas.

Visite y evalúe el terreno

PASO 4

Nota sobre el acceso al agua

El acceso al agua es muy importante para muchos tipos de agricultura. Se puede acceder al agua desde un pozo, desde aguas superficiales (como un río, estanque, arroyo o lago) o desde las tuberías de agua de la ciudad. Todas estas fuentes de agua sirven para la mayoría de los tipos de agricultura. Varían en cuanto a su limpieza para mantener la seguridad de los alimentos. Y tienen costos asociados.

Tenga en cuenta estos aspectos importantes a la hora de acceder al agua:



Agua de pozo

El agua de pozo procede de un pozo (un hoyo) excavado en la tierra. Algunos pozos son profundos; el agua que sale de ellos es limpia y fluye bien. Otros pozos son poco profundos; el agua puede no estar tan limpia y el pozo puede secarse con más facilidad. Si ya se ha excavado un pozo en el sitio, puede ser la fuente de agua más barata y fiable. Si tiene previsto compartir el pozo con el propietario del terreno, otros residentes o agricultores, le resultará útil conocer la cantidad típica de agua (volumen) que puede suministrar el pozo y quién tendrá acceso prioritario al agua.

Excavar un nuevo pozo suele costar decenas de miles de dólares. El NRCS dispone de un programa de costos compartidos para la excavación de pozos si tiene asegurada la tenencia de la tierra. También tendrá que consultar con el departamento de gestión de aguas de su localidad si es legal excavar un pozo. Una vez excavado, necesitará una bomba para el pozo. Las bombas suelen necesitar electricidad para funcionar. Si su explotación no tiene acceso a la electricidad, supondrá un gasto adicional.

Aguas superficiales

Si la propiedad está cerca de un arroyo, río o lago, entonces puede ser posible bombear agua para sus necesidades agrícolas. En general, esta agua no es potable para el ser humano, por lo que no debe utilizarse para lavar los cultivos destinados al mercado. Muchas fuentes de agua están reguladas por el Departamento de Gestión de Aguas o por la Comisión de Conservación de la localidad. Es importante llamar al ayuntamiento antes de decidirse a cultivar un terreno para averiguar si es legal utilizar la fuente de agua o si se necesita un permiso. Los equipos de bombeo suelen oscilar entre 1000 y 5000 dólares.

Visite y evalúe el terreno

PASO 4

Agua local o de la ciudad

El agua local o de la ciudad puede estar disponible si la localidad ofrece un suministro público de agua que llega a la propiedad. Las localidades y ciudades que ofrecen agua pública la tratan para que sus habitantes puedan beber y satisfacer otras necesidades hídricas. Es agua limpia y puede utilizarse para lavar los cultivos para el mercado. El agua de la localidad cuesta dinero. Para el riego, el agricultor sólo tiene que pagar el costo del agua y no el de las aguas residuales. Algunas localidades, aunque no todas, tienen una tarifa reducida para el riego agrícola. Si el agua procede de una casa, se puede instalar un divisor de agua con un contador independiente para medir sólo el agua de riego. Para instalar un divisor de agua hay que llamar a un plomero profesional y este proceso puede costar entre 500 y 1000 dólares. Sólo tendrá que instalar un divisor de agua una vez, pero tendrá que seguir pagando el agua de la localidad todos los años.



Negociar un acuerdo

PASO 5

Una vez que haya encontrado una propiedad que se ajuste a sus necesidades y a su visión, tendrá que elaborar o negociar un acuerdo.

Si está tramitando un contrato de compraventa, es posible que desee contar con la ayuda de un asesor, un agente inmobiliario y un abogado de confianza. Podrán abogar por usted, advertirle sobre los riesgos, informarle de los costos y los pasos que hay que dar. Explorar su situación financiera y sus opciones de préstamo será clave antes de lanzarse a la compra, como se indica en esta guía.

Si va a arrendar un terreno, es útil trabajar con un asesor que le ayude en el proceso de negociación. Es recomendable que tenga su propio abogado, que sea distinto del abogado que trabaja para el arrendador. El abogado debe revisar los documentos legales finales.

Una clara comunicación con el futuro propietario (o arrendador) es fundamental. La comunicación clara y frecuente ayudará a que la relación funcione y le da la oportunidad de hablar de los problemas a medida que surgen. Asegúrese de transmitir un mensaje claro sobre el tipo de agricultura que desea practicar y las actividades necesarias para que su empresa tenga éxito. Por ejemplo, ¿desea instalar en el terreno un invernadero o un almacén? ¿Con qué frecuencia necesita labrar o atender a sus animales? En el contrato de arrendamiento se describen las actividades permitidas en el terreno, así como la forma de resolver cualquier desacuerdo con el propietario.

Consulte [Apéndice A](#), Elementos de un buen contrato de arrendamiento agrícola.



Consideraciones jurídicas

En Nueva Inglaterra puede visitar el [Legal Food Hub](#) para obtener referencias de abogados. Si cumple los requisitos de ingresos, es posible que un abogado le ayude gratuitamente. [Land For Good](#) puede ayudarle a resolver los problemas relacionados con los términos del acuerdo, pero es necesario un abogado para garantizar su legalidad. Consulte siempre con un abogado antes de firmar un acuerdo.

Seguro de responsabilidad civil

Para su negocio agrícola, debe obtener *seguro de responsabilidad civil* para su explotación agrícola y sus productos. El costo puede ser sólo de unos pocos cientos de dólares al año, dependiendo de su operación. Algunos arrendadores quieren figurar como parte adicional en el seguro del agricultor. Se trata de una práctica habitual. Para encontrar un seguro de responsabilidad civil, hable con otros agricultores, consulte los servidores automáticos de listas de correo (listservs) y carteles de anuncios y pregunte a los proveedores de servicios si conocen alguna compañía de seguros fiable con la que pueda probar. Es útil encontrar una compañía de seguros que entienda sobre agricultura. Asegúrese de comunicar al agente de seguros qué actividades va a realizar en la granja y dónde va a vender sus productos.

Consejos y recursos para cultivar su nueva tierra

PASO 6

A continuación, tiene más consejos y recursos que pueden ayudarle a empezar una vez que haya encontrado, evaluado y conseguido el terreno para su explotación:

Tómeselo con calma

Tenga en cuenta que la transición a su nueva tierra de cultivo puede ofrecer tantos retos como su misma búsqueda. Cada tierra de cultivo es diferente y cada comunidad ofrece sus propias recompensas y desafíos. Tómese su tiempo para planificar la transición, pida ayuda externa y empiece poco a poco. Esto ayudará a que la transición se realice sin contratiempos.

Empiece poco a poco

A algunos agricultores les resulta útil empezar con poco en su primer año en una nueva parcela. Tendrá que considerar lo que funcione para su plan de negocio y su visión de futuro. Siempre habrá desafíos inesperados en la temporada agrícola y un nuevo terreno probablemente tendrá aún más. Empezar poco a poco permite acostumbrarse al nuevo terreno y aprender lo que funciona y lo que no.

Investigue

Tómese su tiempo para comprender e investigar:

- ▶ **Características del suelo y del terreno.** ¿Cuáles son los mejores lugares para su producción agrícola? ¿Qué lugares serían los más adecuados para instalar un invernadero, un cobertizo para equipos o una estructura para albergar animales?
- ▶ **Recursos hídricos.** ¿Tendrá que pagar el agua municipal? ¿Necesita instalar una bomba nueva



para el agua de río? ¿Necesita permiso para alguna de estas acciones? ¿Qué tipo de sistema de riego se ajusta mejor?

- ▶ **Sus necesidades de equipamiento.** ¿Necesita alquilar material? ¿Dónde están las tiendas de alquiler de equipos más cercanas? ¿Conoce a otros agricultores de la zona que le permitan alquilar sus equipos o puede contratar sus servicios?
- ▶ **Insumos agrícolas.** ¿De dónde sacará los suministros agrícolas para la temporada? ¿Se pueden pedir por correo o hay que encontrar un proveedor local? ¿Hay agricultores en la zona o cooperativas de agricultores que compartan con usted grandes pedidos de suministros? ¿A quién preguntará si no encuentra lo que busca?
- ▶ **Permisos y normativas especiales.** ¿Es necesario obtener un permiso especial de la comisión de conservación para alterar el terreno cercano a humedales? ¿Es necesario presentar una solicitud a la junta de zonificación para construir una estructura? ¿Tiene la Junta de Sanidad alguna normativa especial que deba cumplir?

Consejos y recursos para cultivar su nueva tierra

PASO 6

Explore los servicios y subvenciones disponibles

- ▶ **Planificación de la conservación.** Su NRCS local puede ayudarle a evaluar sus tierras de cultivo. Disponen de información sobre los suelos, el agua y la historia de sus tierras. Pueden ayudarle a planificar qué parte del terreno será la mejor para ayudarle a alcanzar sus objetivos agrícolas. Para obtener más información, consulte la sección [Recursos](#).
- ▶ **Programa de Incentivos a la Calidad Medioambiental (EQIP, Environmental Quality Incentives Program).** Se trata de un programa de costos compartidos para agricultores que quieran mejorar la explotación para que su negocio tenga un mejor impacto en el medio ambiente. El dinero del EQIP está disponible en Nueva Inglaterra para prácticas como la construcción de túneles altos, proyectos energéticos en las explotaciones y prácticas de conservación relacionadas con el cuidado del suelo y la producción ecológica. Si arrienda tierras, tenga en cuenta que el plazo de arrendamiento debe ser igual o superior a los requisitos de la subvención del EQIP. El programa está administrado por el NRCS.
- ▶ **Asistencia a la Administración Agrícola (AMA, Agricultural Management Assistance).** Este programa, administrado por el NRCS, ofrece un programa de costos compartidos para ayudar a los agricultores a instalar nuevos sistemas de riego que les ayuden cuando el clima sea seco (sequía). Este programa también exige que la duración del arrendamiento sea al menos igual a la de la subvención.

- ▶ **Préstamos de la Agencia de Servicios Agrícolas (FSA).** La FSA concede préstamos para algo más que la compra de tierras. También hay préstamos a disposición de los agricultores para ampliar sus explotaciones o cubrir sus gastos. Estos préstamos se conceden a agricultores a los que un banco tradicional ha denegado un préstamo. Para obtener más información, consulte el recurso [Cómo estar preparado para solicitar un préstamo de la FSA \(New Entry\)](#).



¡Buena suerte!

Encontrar, evaluar y conseguir su terreno constituye un gran esfuerzo y requiere dedicación. Este proceso también es gratificante y puede ayudarle a continuar y hacer crecer su negocio agrícola de la forma que elija. Es probable que siga actualizando y modificando su plan de negocio a medida que se acostumbre a su nuevo terreno y se adapte a los mercados que le rodean. Disfrute de su nueva tierra, ¡y buena suerte!

Glosario de términos

Acre: medida de terreno equivalente a 43 560 pies cuadrados o 0.405 hectáreas.

Agricultor principiante: según el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, es agricultor principiante quien lleva menos de 10 años dedicándose a la agricultura. También se le considera agricultor principiante si su explotación tiene menos de 10 años.

Agricultor socialmente desfavorecido: el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos define a los agricultores y ganaderos socialmente desfavorecidos como aquellos que pertenecen a grupos que han sido objeto de prejuicios raciales o étnicos. Esto incluye a los agricultores negros o afroamericanos, indios americanos o nativos de Alaska, hispanos o latinos y asiáticos o de las islas del Pacífico. En algunos programas del USDA, aunque no en todos, la categoría de agricultor y ganadero socialmente desfavorecido incluye también a las mujeres y a los veteranos.

Arrendador: es el arrendador o propietario de un inmueble que se arrenda a un arrendatario.

Arrendamiento: es un contrato legal entre el propietario del terreno y el arrendatario, el cual permite al arrendatario utilizar el terreno durante un periodo de tiempo determinado. Consulte el [Apéndice A](#) para saber qué se debe incluir en un buen contrato de arrendamiento.

Arrendatario: es la persona que ocupa un edificio o terreno que es propiedad de otra persona.

Clasificación de las tierras de cultivo: es una herramienta utilizada para clasificar los distintos tipos de suelos de los Estados Unidos. Distingue si la agricultura es adecuada o no para un determinado tipo de suelo. Identifica la ubicación y la extensión de

los suelos más adecuados para el cultivo de alimentos, piensos, fibras, forraje o la producción de semillas oleaginosas.

Comisión de Conservación: es un comité encargado de proteger los espacios abiertos y los humedales. Debido a estas dos funciones, a menudo administran tierras de cultivo y/o conocen las tierras de cultivo disponibles en una localidad determinada.

Comisión/Comité de Agricultura: son comisiones creadas por votación local. El papel de la comisión es representar a la comunidad agrícola, promover el desarrollo agrícola y proteger las tierras de cultivo y los negocios agrícolas.

Derecho a Cultivar: las localidades pueden optar por adoptar una ordenanza de "Derecho a Cultivar" para declarar que la ciudad apoya la agricultura. Las ciudades con "Derecho a Cultivar" suelen tomar medidas para resolver los conflictos entre agricultores y otros propietarios y para informar a los nuevos residentes sobre la agricultura en su localidad. Aunque cultivar en una localidad con una ordenanza sobre el Derecho a Cultivar puede ser una buena señal de apoyo comunitario, hay que cumplir todas las leyes estatales y locales relacionadas con la agricultura y la zonificación local.

Financiación del vendedor: es un préstamo concedido por el vendedor de la propiedad al comprador. El comprador hará un pago inicial al vendedor y luego efectuará pagos a lo largo del tiempo para pagar el resto de la propiedad. Los intereses suelen estar incluidos en estos pagos.

Fideicomiso inmobiliario: organización sin ánimo de lucro que trabaja activamente para conservar la tierra. Pueden hacerlo adquiriendo el terreno en sí,

adquiriendo una servidumbre de conservación para el terreno o supervisando la servidumbre de conservación.

Garantía de préstamo: es la promesa de un tercero de cubrir la deuda si el comprador no puede cumplir con los pagos al vendedor. La garantía reduce el riesgo financiero de los vendedores. Esto puede facilitar la compra de terrenos a compradores con un historial crediticio o un patrimonio limitados.

Hipoteca: es un préstamo concedido por un banco a un comprador para adquirir un "activo fijo", como una vivienda o tierras de cultivo. Las hipotecas suelen devolverse al banco mediante cuotas mensuales para amortizar el préstamo inicial y los intereses de ese préstamo.

Humedal: es una zona de tierra que suele estar saturada de agua. Esta inundación es el principal factor que influye en el suelo, las plantas y los animales de esa tierra. A menudo existen restricciones sobre lo que está permitido en terrenos clasificados como humedales.

Parcela: es una sección de terreno propiedad de la misma persona o entidad.

Patrimonio: término financiero que describe el valor que un banco o institución financiera considera que tiene usted. Los fondos propios son importantes si desea optar a préstamos bancarios y otras ventajas financieras. Muchos agricultores acumulan capital comprando tierras de cultivo y equipos agrícolas o construyendo y poseyendo estructuras agrícolas.

Entidad crediticia: es la persona o entidad que concede un préstamo. Entre las entidades crediticias tradicionales se encuentran los bancos. Entre las entidades crediticias especiales para fines agrícolas figuran la FSA y el Farm Credit.

Préstamo: es el dinero prestado que se devolverá con el tiempo. Los pagos incluirán la devolución del préstamo original y los intereses del dinero prestado.

Propietario: es el dueño de la propiedad. Puede ser un individuo, una familia, una empresa o un organismo gubernamental.

Proveedores de servicios agrarios: son empresas y organizaciones sin ánimo de lucro que ayudan a los agricultores a cultivar. Entre ellas hay empresas como las de equipamiento de tractores o suministro de semillas y organizaciones sin ánimo de lucro que ayudan a formar a los agricultores o los ponen en contacto con los mercados.

Seguro de Responsabilidad Civil: es un tipo de seguro que protege al propietario de la tierra, al agricultor y/o al negocio agrícola de los riesgos de las actividades agrícolas. El seguro de responsabilidad civil es una necesidad del negocio para la mayoría de las explotaciones agrícolas. Es posible que los propietarios de tierras y los agricultores quieran contratar seguros y dejar claro en los acuerdos quién es responsable de qué.

Servidumbre agrícola: es una servidumbre de conservación específica que protege las tierras de cultivo restringiendo, en parte, las futuras urbanizaciones y subdivisiones no agrícolas.

Tenencia: tenencia significa "mantener". En el contexto de esta guía, la tenencia se refiere a la adquisición de tierras de cultivo o de una explotación mediante la propiedad o el arrendamiento.

Uso: en el código de zonificación, un "uso" es un tipo de edificio o actividad que está permitido o prohibido en una parcela determinada. Los códigos de zonificación y los usos varían de una localidad a otra. Por ejemplo, si una parcela está zonificada como RA, se permiten en ella usos residenciales y agrícolas.

Zonificación: es el proceso que utilizan las localidades para planificar el uso de determinadas zonas de su comunidad. Cada parcela se encuentra en una zona determinada de la localidad que dicta lo que está permitido o no en esa parcela.

Recursos

Apoyo a Land Link

FarmLink de Connecticut ayuda a poner en contacto a los agricultores que buscan tierras de cultivo con los agricultores de Connecticut que se jubilan y otros titulares de propiedades agrícolas. FarmLink también ofrece consultas limitadas en sitio de propiedades tanto para agricultores como para propietarios de granjas. ctfarmlink.org

Land For Good ofrece educación, asesoramiento y asistencia técnica sobre el acceso, la tenencia y la transferencia de tierras de cultivo. Land For Good trabaja con agricultores en busca de tierras, propietarios y administradores de tierras de trabajo y otros responsables de la toma de decisiones sobre el uso del suelo en toda Nueva Inglaterra. landforgood.org

FarmLink de Maine ayuda a poner en contacto a agricultores que buscan tierras de cultivo con agricultores de Maine que se jubilan y otros titulares de propiedades agrícolas que desean ver sus tierras cultivadas. mainefarmlink.org

New England Farmland Finder ayuda a poner en contacto a agricultores que buscan tierras de cultivo con agricultores que se jubilan u otros titulares de propiedades agrícolas en toda Nueva Inglaterra. Los solicitantes también pueden crear perfiles en los que expliquen su experiencia y sus planes agrícolas. newenglandfarmlandfinder.org

Land Link de Vermont ayuda a poner en contacto a agricultores que buscan tierras de cultivo con agricultores de Vermont que se jubilan y otros titulares de propiedades agrícolas. vermontlandlink.org

Legales

Farmers' Legal Action Group (FLAG) es un centro jurídico sin ánimo de lucro dedicado a prestar servicios jurídicos a los agricultores familiares y a sus comunidades rurales para ayudar a mantener a los agricultores familiares en la tierra. flaginc.org

Farm Commons ofrece talleres y cursos de formación jurídica, guías de recursos sobre legislación agraria y administración de riesgos jurídicos y una comunidad en línea para agricultores, ganaderos y sus proveedores de servicios. farmcommons.org

Legal Food Hub ofrece asistencia jurídica y referencias gratuitas. También alberga numerosos recursos jurídicos en línea. legalfoodhub.org



Financiación

Carrot Project es una organización sin ánimo de lucro que apoya a los agricultores de Nueva Inglaterra ofreciéndoles asistencia para la planificación empresarial, préstamos y ayuda para explorar las opciones de financiación. thecarrotproject.org

Farm Credit East es una entidad crediticia especializada y líder en servicios financieros comprometido con la agricultura, la pesca comercial y los productos e industrias forestales del Noreste. farmcrediteast.com

La Agencia de Servicios Agrícolas (FSA) administra los programas de productos básicos, catástrofes, créditos, préstamos y conservación del USDA. fsa.usda.gov



Información adicional

Land Trust Alliance capacita y moviliza a los fideicomisos inmobiliarios para conservar la tierra y conectarse con la gente. Busque información y ubicaciones de fideicomisos inmobiliarios. landtrustalliance.org

El Servicio de Conservación de Recursos Naturales (NRCS) es una agencia del Departamento de Agricultura de los EE. UU. con oficinas estatales y en condados en todo el país. El personal del NRCS puede ayudar a los agricultores y propietarios a elaborar planes de conservación para mejorar sus explotaciones agrícolas y proteger los recursos naturales de la tierra. Existen subvenciones y asistencia técnica. nrcs.usda.gov

Localizador de Centros de Servicio del USDA está diseñado para ser un único lugar donde los clientes puedan acceder a los servicios prestados por la Agencia de Servicios Agrícolas, el Servicio de Conservación de Recursos Naturales y las agencias de Desarrollo Rural. Este localizador le proporcionará la dirección de un Centro de Servicios del USDA y de otras oficinas de la Agencia que presten servicio en su zona junto con información sobre cómo ponerse en contacto con ellas. offices.sc.egov.usda.gov/locator/app

Apéndice A: Elementos de un buen contrato de arrendamiento de granja

Un contrato de arrendamiento claro y detallado le ayudará a mantener una buena relación con el arrendador y a resolver los conflictos que puedan surgir. A continuación se mencionan los elementos comunes de un contrato de arrendamiento agrícola. Para empezar, piense y tome nota de lo que le gustaría para cada sección.

Consulte siempre a un abogado antes de firmar un contrato de arrendamiento.

- 1. Las partes** – Tenga claro la identidad de le terrateniente y de le arrendatarie. El contrato de arrendamiento debe especificar si la parte es individuo, una sociedad de responsabilidad limitada, una corporación o alguna otra entidad.
- 2. Descripción de la propiedad** – La descripción debe ser suficiente para que cualquier persona pueda identificar la ubicación de la propiedad. La descripción debe incluir la dirección, un mapa e información de relevancia detallada sobre las parcelas que se arriendan. Debe incluirse una descripción del estado inicial de la propiedad, incluyendo cualquier estructura. Normalmente, una vivienda se debe arrendar por separado, y la propiedad que la rodea forma parte del contrato de arrendamiento residencial.
- 3. Duración del contrato de arrendamiento** – Las fechas de inicio y finalización y las opciones de prórroga o renovación. El contrato de arrendamiento también debe indicar si le arrendatarie continúa con la propiedad si cambia de dueño. Se debe ARCHIVAR en el REGISTRO.
- 4. Alquiler** – El pago (conocido como “pago vinculante”) debe especificarse, aunque no tenga coste alguno. Hay varias formas de calcular el alquiler. En un acuerdo no monetario, debe especificarse el tipo y la frecuencia de los servicios o cómo se va a compartir la cosecha. Si hay penalizaciones (por ejemplo, intereses) por un retraso de pago, también deben especificarse.

Un contrato de arrendamiento agrario bien redactado no tiene por qué ser complicado, pero debe tener una base jurídica sólida y reflejar los intereses y objetivos de ambas partes. Dele un vistazo a la herramienta gratuita en línea [Construir una herramienta de arrendamiento](#) (Land For Good) que puede ayudarle a redactar una versión preliminar de un contrato de arrendamiento que puede compartir, revisar y editar con su abogado y su arrendador. [También puede encontrar una versión digital de este apéndice en línea.](#)

- 5. Impuestos** – Se debe especificar la responsabilidad del pago de impuestos sobre la propiedad y cualquier otro impuesto.
- 6. Servicios públicos** – El contrato de arrendamiento debe especificar quién es responsable de las facturas de servicios públicos y qué entidad será nombrada en cada cuenta de servicios públicos.
- 7. Usos permitidos y prohibidos** – Esta sección es importante. El contrato de arrendamiento debe definir claramente los usos permitidos y prohibidos de la propiedad. ¿Cuáles tipos de agricultura se permitirán? ¿Qué se considera agricultura? ¿Califica una operación de madera de cordero como agricultura? ¿El compostaje comercial? ¿Un laberinto de maíz? ¿Acuicultura? Las definiciones y percepciones de la agricultura evolucionan, así que es importante tener claridad y ser flexible a la vez. Indica si se permite la educación relacionada con la agricultura o los usos no agrícolas, como el recreo. Un terrateniente también puede prohibir ciertas actividades, por ejemplo, la retirada de árboles o de grava.

Puede que los terratenientes quieran especificar si la tierra se limitará a ciertos tipos de producción, por ejemplo, sólo pastos o heno, o a otras restricciones o requisitos relativos a los usos adecuados a los suelos o la topografía de la granja. Resulta útil un mapa que indique dónde están permitidas o prohibidas determinadas prácticas. Se recomienda incluir un proceso para que el arrendatario solicite permiso o aclaraciones sobre los usos. Por ejemplo, el contrato de arrendamiento puede decir que la eliminación de árboles está prohibida, excepto si el terrateniente lo aprueba en respuesta a una solicitud por escrito del arrendatario.

- 8. Entrada** – El contrato de arrendamiento debe especificar si el terrateniente tiene permiso para entrar a la propiedad y si existen limitaciones a la entrada. Por ejemplo, el terrateniente debe dar aviso de una visita con 24 horas de antelación. ¿Pueden los familiares del terrateniente pasear o hacer una comida campestre en la propiedad arrendada?
- 9. Mantenimiento y reparaciones** – El contrato de arrendamiento debe especificar quién es responsable del mantenimiento y las reparaciones de la tierra y de las estructuras incluidas en el contrato, como cercas, edificios, estructuras de almacenamiento, caminos y sistemas de riego. Las reparaciones y el mantenimiento son áreas fértiles para los desacuerdos y las decepciones entre terrateniente y arrendatario de granja. Las distinciones entre el mantenimiento, las reparaciones y los mejoramientos deben ser explicadas lo más claramente posible. Normalmente, el arrendatario es responsable del mantenimiento básico y de las reparaciones rutinarias. El terrateniente suele ser responsable de las reparaciones importantes, la rehabilitación y la sustitución de las estructuras o sistemas de la granja. Un proceso explicado con detalle en el contrato de arrendamiento para que las partes puedan decidir cuando haya alguna duda, puede evitar la mala comunicación y la tensión en el futuro.
- 10. Alteraciones y mejoras** – El contrato de arrendamiento debe especificar quién es responsable de los mejoramientos, como las nuevas estructuras o las alteraciones importantes, junto con el proceso de aprobación, y quién asume el coste. Debe especificar si dichas mejoras se consideran instalaciones permanentes y pasan a ser propiedad del terrateniente (compensando al arrendatario o no) o si el arrendatario puede quitarlas al final del plazo.

- 11. Administración y conservación** – En esta cláusula, las partes pueden especificar cuáles son las prácticas que se pueden requerir o alentar. Frecuentemente, resulta conveniente hacer referencia a un plan de administración separado como anexo al contrato de arrendamiento. El plan puede ser revisado anualmente. Un contrato de arrendamiento puede alentar o requerir específicamente el desarrollo de un plan de gestión de la conservación, un plan de gestión de residuos o un plan de gestión de hábitats de pastizales.
- 12. Subarrendamiento** – El contrato de arrendamiento puede especificar si se permite el subarrendamiento y bajo qué condiciones. Los contratos de arrendamiento de granjas no suelen permitir el subarrendamiento sin ciertos controles por parte de le terrateniente, como la revisión y aprobación previa de las condiciones del subarrendamiento y de le subarrendatarie.
- 13. Rescisión** – El contrato de arrendamiento debe indicar el procedimiento para que cualquiera de las partes pueda rescindir el contrato. Les arrendataries deben tener siempre una opción de salida razonable. El contrato debe especificar si se debe dar aviso y cuándo. En los contratos a largo plazo, debe limitarse la capacidad de le terrateniente para rescindir el contrato sin causa justificada, ya que, de lo contrario, se socava la naturaleza a largo plazo del contrato de arrendamiento.
- 14. Incumplimiento** – El contrato de arrendamiento debe especificar lo que constituye un incumplimiento por parte de le arrendatarie o de le terrateniente. Incumplimiento significa que una de las partes ha transgredido una condición del contrato por no haber hecho algo o por haber hecho algo que no está permitido por el contrato. El contrato de arrendamiento debe permitir a la parte en cuestión remediar el incumplimiento, por ejemplo, pagando el alquiler atrasado o recogiendo un montón de basura, y abordar los daños resultantes del incumplimiento.
- 15. Seguimiento e informes** – El contrato de arrendamiento debe especificar cómo se llevará a cabo el seguimiento, si habrá informes entre le agricultore y el terrateniente y qué forma adoptarán dichos informes. Puede haber un programa de visitas de supervisión. Es posible que le terrateniente desee que alguien familiarizade con la agricultura se encargue del seguimiento, por ejemplo, un amigue agricultore o une profesional.
- 16. Seguro y responsabilidad** – El contrato de arrendamiento debe exigir a le arrendatarie que cuente con un seguro de responsabilidad civil, lo cual normalmente indemnizará a le terrateniente. Le terrateniente puede tener un seguro contra accidentes para las estructuras. El contrato debe especificar qué ocurrirá en caso de que la propiedad sea condenada o destruida por un incendio u otro siniestro.
- 17. Resolución de conflictos** – Un contrato de arrendamiento también puede incluir un proceso de resolución de conflictos, desde el compromiso mutuo de participar en un proceso de gestión de conflictos facilitado, hasta compartir el coste de una mediación formal.

Apéndice B: Determinación de las tarifas de arrendamiento de las tierras de cultivo

Las tarifas de arrendamiento de los terrenos suelen depender de tres factores:

1. ¿Qué tipo de terreno quiere?

Las tarifas de arrendamiento suelen ser más elevadas para las tierras cultivables, seguidas de las tierras de heno y los pastos.

Por ejemplo:

- ▶ Las **tierras cultivables** son tierras aptas para la preparación y el cultivo.
- ▶ Las **tierras de heno** son tierras aptas para el cultivo de heno u otros forrajes para el ganado.
- ▶ Los **pastos** son tierras que se utilizan para la producción de heno o para el pastoreo del ganado. Las tierras con pendientes muy pronunciadas o sin acceso cercano al agua para el ganado no se consideran pastos.



2. ¿Cómo utilizará el terreno?

Las tarifas de arrendamiento suelen ser más elevadas en el caso de los terrenos destinados a la producción intensiva de hortalizas que en el de los destinados a la producción de cultivos básicos. Un agricultor dedicado a la cosecha del heno o un ganadero con ganado de pastoreo suelen ser los que menos pagan.

Por ejemplo:

- ▶ La **producción intensiva de hortalizas** incluye la producción anual de frutas y hortalizas en la que el agricultor intenta cosechar la mayor cantidad posible de productos dado el espacio disponible.
- ▶ La **producción de cultivos básicos** incluye cultivos que suelen cultivarse en grandes volúmenes que no se venden directamente a los consumidores, sino a mercados comerciales. Algunos ejemplos son el maíz, la soja y el trigo.

3. ¿Hay edificios u otras infraestructuras incluidas en el terreno?

Las tarifas de arrendamiento suelen ser más elevadas cuando existen edificios en el terreno, debido al mayor riesgo y costo de propiedad.

Las tarifas de arrendamiento de los edificios pueden determinarse de varias maneras. Por ejemplo, podrían basarse en la capacidad (es decir, ¿cuántas pacas de heno puede contener el granero?), la utilidad, los costos de reparación, los impuestos sobre la propiedad

o los pagos del seguro. Con cualquier edificio, como un granero o un invernadero, es importante tener en cuenta los posibles costos de mantenimiento y reparación a la hora de determinar las tarifas de arrendamiento.

También suele haber tierras no productivas como parte del arrendamiento. Tenga en cuenta que el mejor contrato de arrendamiento surge de una conversación entre el propietario de la tierra y el nuevo agricultor. También puede ser útil contar con un tercero que facilite estas conversaciones.

Fórmula DIRTI 5 (DSGII 5 en español)

Una herramienta para determinar las tarifas de arrendamiento adecuadas para terrenos y edificios es la fórmula DSGII 5. La fórmula será diferente para cada situación, por lo que algunos elementos pueden o no estar incluidos en función de su convenio específico.

- D** Depreciación del edificio a lo largo de su vida útil
- S** Seguro que paga el propietario
- G** Gastos de reparación
- I** Impuestos (bienes inmuebles)
- I** Interés que el propietario está pagando por el edificio o un tipo de interés que proporciona un rendimiento de la inversión al propietario.

Más información sobre los valores de arrendamiento del suelo

Consulte el magnífico recurso [How to Determine the Right Farm Rental Rate](#) (Cómo determinar la tarifa correcta de arrendamiento de una granja en español), que le ayudará a fijar una tarifa de arrendamiento adecuada. Explica que el método más común para que propietarios y arrendatarios decidan un precio de arrendamiento es utilizar los precios de mercado de la zona, los cuales se averiguan hablando con otros agricultores o proveedores de servicios de la zona. Propietarios y arrendatarios pueden fijar los precios medios de mercado y, a continuación, ajustarlos al alza o a la baja si es necesario, teniendo en cuenta los costos de propiedad de los activos de la propiedad, la parte de los ingresos del negocio del arrendatario que se destina al arrendamiento u otras ventajas del contrato de arrendamiento que puedan descontar el precio del arrendamiento.

Las tarifas de arrendamiento de tierras de cultivo varían y son únicas para cada situación. Tras tener una idea de la tarifa típica de la región, ésta puede ajustarse en función de las necesidades y el presupuesto del propietario y el agricultor. Un punto de referencia para las tasas típicas de las tierras de cultivo de la región en 2022, según Land For Good, una organización sin ánimo de lucro que trabaja con agricultores y propietarios de tierras de toda Nueva Inglaterra:

- ▶ de gratis a 35 dólares por acre y por año para pastos o campos de heno
- ▶ de 50 a 150 dólares por acre y por año para tierras cultivables
- ▶ más de 150 dólares (a veces entre 200 y 400 dólares) por acre y por año para tierras cultivables de primera calidad; las tierras con sistema de riego pueden costar incluso más

Estas tarifas se refieren a tierras de cultivo y no incluyen equipos, infraestructuras, edificios o mejoras significativas que puedan encarecer aún más las tarifas de arrendamiento.

Apéndice C: Recursos para el plan de negocio

Su plan de negocio le ayudará a decidir qué tipo de tierras de cultivo necesita para su negocio agrícola. Si no dispone de un plan de negocio, le sugerimos que solicite ayuda o asista a un curso sobre planificación de negocios agrícolas.

Además de la lista que figura a continuación, las organizaciones estatales y locales sin ánimo de lucro, la Universidad Cornell y muchos departamentos estatales de agricultura ofrecen cursos de planificación empresarial. También pueden ofrecerle ayuda para encontrar un asesor que redacte su plan. Pregunte en su zona para encontrar recursos locales.

Agricultores principiantes

Ofrece una lista de muchos recursos de planificación de negocios agrícolas.

beginningfarmers.org/farm-business-planning

Ayuda agrícola

Ofrece recursos de financiación y planificación empresarial.

farmaid.org/our-work/resources-for-farmers/farmer-resource-guides/financial-resources-farm-aid-resource-guide

Proyecto de agricultura sostenible de New Entry

Ofrece cursos de planificación de negocios agrícolas y producción de cultivos en lenguaje llano.

Teléfono: 978-654-6745

nesfp.nutrition.tufts.edu/training/farmbusiness.html

SCORE

Ayuda a las pequeñas empresas a empezar, crecer y tener éxito. Se trata de una organización nacional con oficinas locales. También tienen una clase en línea sobre planificación empresarial. Teléfono: 800-634-0245

score.org

Asociación de Pequeñas Empresas de los Estados Unidos

Ofrece varios programas y recursos para ayudar a las pequeñas empresas a crecer y tener éxito. Se trata de una organización nacional con oficinas locales.

Teléfono: 800-U-ASK-SBA

sba.gov

Centro de Administración Financiera Agrícola de la Universidad de Minnesota

Ofrece un programa informático gratuito en línea, "AgPlan", que orienta en la redacción del plan de negocio. Teléfono: 800-234-1111

agplan.umn.edu

USDA (Departamento de Agricultura de Estados Unidos)

Ofrece una lista de recursos para la planificación de negocios agrícolas.

farmers.gov/your-business/beginning-farmers/business-plan

Diciembre de 2022

[Land For Good](#) (LFG) es una organización sin fines de lucro con sede en Nueva Inglaterra, cuya misión es garantizar el futuro de la agricultura, ubicando más agricultores de una manera más segura en más tierras, tanto en Nueva Inglaterra como en muchas otras regiones. LFG ofrece asistencia directa, programas y materiales educativos, desarrollo profesional y asesoramiento en cuanto al acceso, tenencia y transferencia de las explotaciones agrícolas.

[El proyecto de agricultura sostenible New Entry](#) es una iniciativa de la Escuela Friedman de Ciencia y Política de la Nutrición de la Universidad Tufts y trabaja a escala local, regional y nacional para reforzar los sistemas alimentarios locales apoyando a los nuevos agricultores. La misión de New Entry es fomentar la resiliencia de los sistemas alimentarios locales, regionales y nacionales formando a una nueva generación de agricultores que produzcan alimentos nutritivos, culturalmente conectados y accesibles para todas las personas. Al realizar este trabajo, New Entry desarrolla oportunidades económicas para nuevos agricultores, genera nuevos conocimientos y facilita conexiones con la tierra para construir comunidades prósperas.

Revisado por Jae Silverman y Rachel Brice, de Land For Good.

Revisores: Shemariah Blum-Evitts y Lisa Luciani, de Land For Good y Jennifer Hashley, de New Entry

Créditos de las fotos: New Entry Sustainable Farming Project (Proyecto de Agricultura Sostenible para Nuevos Mercados en español) y/o Servicios Fotográficos de la Universidad Tufts, salvo que se indique lo contrario.

Maquetación y diseño: Land For Good y Seth Gregory Design

La elaboración de esta guía ha contado con el apoyo del Programa Northeast Extension Risk Management Education.



Este material se basa en el trabajo apoyado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, United States Department of Agriculture)/



National Institute of Food and Agriculture
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE

Instituto Nacional de Alimentación y Agricultura (NIFA, National Institute of Food and Agriculture) bajo el número de concesión 2018-70027-28588.

Esta guía fue publicada originalmente en 2012, con la autoría de Becca Weaver (New Entry), con la ayuda de Leigh Kalbacker y Chelsea Bardot Lewis, revisada por Jennifer Hashley y Eva Agudelo (New Entry) y Kathy Ruhf (Land For Good). La producción de la versión 2012 contó con el apoyo del Programa de Desarrollo de Agricultores y Ganaderos Principiantes del Instituto Nacional de Alimentación y Agricultura, USDA, subvención #2010-49400-21765 y la Fundación Claneil.