

# **Oportunidad de transición de la Thompson Finch Farm**

## **Solicitud de oferta**

La entidad Columbia Land Conservancy, Inc. (CLC), junto con los propietarios de la Thompson Finch Farm, LLC., buscan uno o más agricultores para dar en transición la propiedad Thompson Finch Farm en 2024. A continuación se encuentra la información adicional acerca de la granja, el arrendamiento del terreno y el tiempo de la transición para aquellos agricultores que estén interesados.

### **Antecedentes y descripción de la granja**

La Thompson Finch Farm es una propiedad de 196 acres situada en Ancram, Nueva York. La granja es bien conocida en varios estados por sus fresas orgánicas de recolección directa, con lo que atrae a más de 10,000 clientes al año; también produce patatas, tomates y otros cultivos que se venden en establecimientos regionales. Desde 1982, Don y Marnie MacLean son la quinta generación que administra esta granja familiar con una atención especial a sus suelos orgánicos certificados.

En marzo de 2019, CLC compró esta propiedad tan apreciada mediante un arrendamiento de tierras agrícolas y derecho de servidumbre de conservación, lo que logró con la colaboración de la familia MacLean, los agricultores y el apoyo de más de 300 miembros de la comunidad, organizaciones y fundaciones para evitar que la vendieran y urbanizaran. Este es un acuerdo único y colaborativo que se estableció entre CLC y los agricultores. También permite que un agricultor o un negocio agrícola entrante pueda comprar tanto el negocio como la infraestructura de granja a un valor de tierra agrícola, en donde se incluye la casa de Don y Marnie. Durante los últimos tres años, la granja ha recaudado \$111,740 en promedio por año, con 6,5 acres en producción (4,5 acres de fresas, 1 acre de arándanos y 1,5 acres de manzanas). También incluye la adquisición de un arrendamiento seguro y asequible por un plazo de 99 años sobre tierras agrícolas.

En la actualidad, Don y Marnie operan el negocio en una porción de la propiedad, al mismo tiempo que subarriendan la extensión restante a agricultores vecinos. El arrendamiento de tierras agrícolas permite expresamente el subarriendo y puede ser parte de un plan de gestión general para los futuros agricultores. La granja también tiene protección de un derecho

de servidumbre de conservación que respalda el uso agrícola de la propiedad. El derecho de servidumbre está bajo el resguardo de Dutchess Land Conservancy. Se puede proporcionar una copia del derecho de servidumbre al momento de solicitarlo.

Además de contar con unos 90 acres de tierras cultivables para labranza fina, la propiedad también mantiene un ecosistema delicado con zonas de humedales de alta calidad y bosques, a una distancia aproximada de 8,000 pies del afluente Roeliff Jansen Kill.

## **Requisitos**

Buscamos uno o varios agricultores experimentados y profesionales que tengan:

- experiencia en granjas generadoras de ingresos, con un sólido compromiso en las operaciones que se enfoquen en la comunidad.
- el compromiso de mantener la certificación orgánica y de atender de manera ecológica la propiedad, inclusive el uso de prácticas agrícolas ecológicamente inocuas que protejan la salud de los arroyos, del suelo y de los hábitats delicados.
- experiencia comprobada y comprensión de la planificación y gestión exitosa en áreas agrícolas.
- una visión sumaria o un borrador del plan de negocios.
- aunque no es requisito, a Don y Marnie les gustaría encontrar un agricultor que empiece y que pueda continuar con el negocio de recolección directa de fresas en este lugar, al mismo tiempo que integra otros cultivos o producción ganadera. Están dispuestos a compartir su experiencia para apoyar esta parte de la transición comercial.

## **Oportunidad y proceso de transferencia**

La transferencia de la granja pasará por un proceso gradual que concluirá con la venta final de la infraestructura, junto con la transferencia del arrendamiento de tierras agrícolas por un plazo de 99 años. El proceso de solicitud requiere una breve carta de interés, una hoja de vida y una visión sumaria o un borrador del plan de negocios. La oportunidad permanecerá abierta hasta que alguien la cubra. Se invita a todos los solicitantes interesados a enviar su breve carta de interés al correo electrónico [TFF@ColumbiaLand.org](mailto:TFF@ColumbiaLand.org) antes de presentar su propuesta completa.

Un consejo de revisión compuesto por los agricultores actuales, el personal de CLC y un comité independiente de revisión serán los encargados de

seleccionar a los finalistas, quienes, como parte del proceso, están invitados a la granja para conocerse con los agricultores actuales. Don y Marnie esperan seleccionar el candidato final durante el verano de 2024 y celebrar el contrato de compra para el otoño de 2024. Si lo desea, puede solicitar más información sobre el plan del proceso.

# Oportunidad de transición de la Thompson Finch Farm

## Información adicional

### ¿Qué es un arrendamiento de tierras agrícolas?

Los arrendamientos de tierras agrícolas son instrumentos que se usan comúnmente en los bienes raíces. Un arrendamiento de tierras agrícolas es un acuerdo que se basa en un modelo de fideicomiso de tierras comunitarias en donde un agricultor es propietario de las estructuras y mejoras en una propiedad, al mismo tiempo que la tierra está en propiedad de un fideicomiso de tierras (como es el caso de CLC). Se establece un arrendamiento a largo plazo (99 años) con el agricultor, con el fin de dar un acceso asequible a la tierra con la garantía de que pueden continuar labrándola durante el tiempo que deseen. Cuando un agricultor decide jubilarse o mudarse de las tierras, vende, al costo de avalúo, las estructuras y mejoras al siguiente agricultor. Esta acción habilita al o los agricultores a desarrollar equidad y a incentivar las inversiones en la infraestructura y otras mejoras.

### ¿Cuáles son los beneficios para el agricultor?

- Un acceso asequible y seguro a una tierra de labranza de gran calidad.
- La capacidad de invertir en infraestructura actual y futura que sea recuperable mediante una venta privada con el siguiente agricultor.
- El fideicomiso de tierras ayuda a identificar al siguiente agricultor cuando el actual está preparado para dar fin a su arrendamiento de tierras.

### ¿Cuánto costará a un nuevo agricultor hacerse cargo del arrendamiento de tierras?

#### Gastos únicos

El agricultor entrante comprará las estructuras y la infraestructura existente a los agricultores actuales, Don y Marnie, en una venta privada al costo del avalúo.

El precio final de venta se determinará cuando se haya identificado el comprador y cuando se hayan completado los nuevos avalúos. Como referencia, en 2016 se realizó un avalúo similar, el cual consideró que estas estructuras y mejoras poseen un valor aproximado de \$87,000.00.

Ya que ha pasado tiempo desde dicho avalúo y se han observado cambios en el mercado de bienes raíces, suponemos que el avalúo actual será significativamente más alto.

Don y Marnie estarán más que complacidos en ayudar a los agricultores entrantes para seguir con las operaciones agrícolas que han manejado durante su vida, incluyendo las de cosechas de fresas mediante recolección directa. No obstante, no están buscando vender su negocio como un activo separado.

### Gastos recurrentes

El agricultor entrante será responsable de pagar los impuestos locales anuales y el costo de renta anual a CLC.

- En 2023, los impuestos locales (inclusive los impuestos del condado, la ciudad y los escolares) han dado un total aproximado de: \$6,500.
- En 2023, la renta anual ha sido un total aproximado de \$1,600.
- El costo anual por certificación orgánica: \$1,000 a \$1,500 dependiendo de las ventas brutas.
- Además, la renta incluye los servicios en especie que requiera el arrendamiento de tierras agrícolas para beneficio de CLC y para el público en general, lo cual incluye la supervisión, gestión y mantenimiento del uso público de la propiedad.

### **¿Cómo se calcula el arrendamiento?**

De acuerdo con la cláusula de organizaciones 501(c)(3), la entidad Columbia Land Conservancy no puede ofrecer un beneficio privado al agricultor que arriende la Thompson Finch Farm. A consecuencia de ello, CLC establece el convenio que obedece los términos del arrendamiento de tierras y que se basa en el costo de administración de arrendamiento agrícola y las tasas del mercado para el arrendamiento de tierras de labranza. Este monto se vuelve a calcular cada cinco años para reflejar con exactitud los cambios en los costos administrativos y las tasas del mercado.

### **¿El agricultor puede subarrendar parte de las tierras?**

Sí, previa notificación a CLC puede subarrendar hasta el 30 % de la tierra de labranza a una o más operaciones agrícolas. En tales casos, el agricultor a cargo del arrendamiento será el único responsable de garantizar que cada subarrendatario utilice las tierras subarrendadas, así como cualquier mejora

relacionada, en forma totalmente congruente con el arrendamiento de tierras agrícolas y en apoyo a este, también que sea congruente con los términos del derecho de servidumbre de conservación y que en ninguna manera ponga en riesgo la certificación orgánica que el arrendatario pueda recibir sobre las tierras en arrendamiento. CLC debe dar su aprobación escrita antes de que el arrendatario otorgue en subarriendo cualquier porción de la o las estructuras residenciales o cualquier otra mejora, o cuando subarrende más del 30 % de la tierra de producción, o cualquier otra parte de la tierra en arrendamiento.

### **¿La granja debe poseer certificación de orgánicos?**

Sí, CLC requiere que el siguiente agricultor mantenga la certificación orgánica existente. La misma ayudará a garantizar las prácticas de gestión que protejan la calidad de los suelos agrícolas y cualquier otro valor de conservación de la propiedad, supervisada por externos. En la actualidad, la propiedad está certificada por medio de NOFA-NY. Se considerará otra certificación similar de acuerdo con cada caso en particular.

### **¿El agricultor entrante tiene que seguir con las operaciones actuales de recolección directa de fresas?**

Aunque no es un requisito, Don y Marnie tienen la esperanza de que los próximos agricultores de Thompson Finch Farm sigan con la tradición de cultivar fresas orgánicas. Durante décadas en la granja, las fresas de Thompson Finch Farm han sido una actividad que la comunidad valora. Cada año, 2200 familias locales y de otras regiones regresan a recolectar sus propios frutos a este lugar. Se tomarán en consideración los solicitantes que estén interesados en incluir fresas en su plan de negocios.

### **¿El agricultor entrante puede arrendar con opción a compra las estructuras y las mejoras?**

No, Don y Marnie requieren una venta tradicional de las mejoras de los edificios y las tierras de Thompson Finch Farm. Sin embargo, CLC dará apoyo a los solicitantes que busquen financiamiento de una entidad de crédito (como Farm Credit East u otro banco) o mediante el USDA (Departamento de Agricultura) al proporcionar los términos del arrendamiento de tierras y al responder las preguntas que vayan surgiendo.

## **Detalles de la propiedad**

- Más o menos 196 acres en total
- Más o menos 149 acres cultivables
- 53 % de la mejor tierra para cultivos (clase I o II) o suelos de importancia estatal (clase III)
- Aproximadamente 8,000 pies de frente a un arroyo del afluente Roeliff Jansen Kill
- Propiedad protegida por un derecho de servidumbre de conservación permanente
- Situada en Ancram, Nueva York
- Cerca de muchas oportunidades locales de mercado y la gran ciudad de Nueva York, Berkshire y las regiones de Boston.

## **Estructuras y mejoras existentes para su venta en Thompson Finch Farm**

- Casa: dos dormitorios, un baño, casa de 1,600 pies<sup>2</sup>
- Granero: 60' x 30', 3222 pies<sup>2</sup>
- Cobertizo para máquinas: 12' x 32'
- Invernadero: 30' x 96', 2,880 pies<sup>2</sup>
- Equipo de irrigación
- Dos pequeñas estructuras recreativas

Valor total aproximado (según avalúo de 2016): \$87,000.

## **Términos generales del arrendamiento**

- Contrato de arrendamiento por un plazo de 99 años.
- Finalidad de uso residencial, agrícola y académico.
- El agricultor mantiene las operaciones agrícolas comerciales durante el plazo del arrendamiento.
- El agricultor paga una cuota anual (por arrendamiento y administración de las tierras) a CLC, de acuerdo con el valor de renta justa mensual de la propiedad. Este monto tendrá un nuevo avalúo cada cinco años.
- El agricultor paga los impuestos de propiedad del condado y la ciudad.
- El agricultor es propietario y da mantenimiento a todas las mejoras (edificios, estructuras, elementos fijos, cercas, huertos y plantaciones continuas).
- Los términos del arrendamiento se han desarrollado para ser compatibles con los términos del derecho de servidumbre de conservación.
- El agricultor puede hipotecar las estructuras con la aprobación de CLC.

- El agricultor puede subarrendar una o varias porciones de la granja a otros operadores, siempre que informe a CLC.
- El agricultor asume toda la responsabilidad relacionada con el uso que le dé a las tierras (CLC contrata su propio seguro).
- El agricultor vende las estructuras y mejoras al nuevo agricultor al concluir el arrendamiento. Los precios de reventa quedan restringidos al valor de avalúo para mantener la asequibilidad de la granja.
- El agricultor da mantenimiento a todas las estructuras y mejoras para evitar pérdidas y daños.
- El agricultor está de acuerdo con limitar el acceso público al afluyente Roeliff Jansen Kill.

### **Información adicional sobre Thompson Finch Farm y los arrendamientos de tierras agrícolas**

- <https://thompsonfinch.com/about.php>
- <https://equitytrust.org/ground-leases/>

### **¿Qué otros ejemplos se tienen con granjas en arrendamiento agrícola que estén en funcionamiento?**

- [Roxbury Farm \(Kinderhook, NY\)](#)—propiedad de Equity Trust
- [Caretaker Farm \(Williamstown, MA\)](#)—propiedad de Williamstown Rural Lands Foundation
- [Diamond Hill Farm \(Concord, NH\)](#)—propiedad de Equity Trust
- [Crimson & Clover Farm \(Northampton, MA\)](#)—propiedad de Grow Food Northampton, Inc
- [Scatter Creek Farm \(Rochester, WA\)](#)—propiedad de South of the Sound Community Farm Land Trust
- [Red Fire Farm \(Montague, MA\)](#)—propiedad de Mount Grace Land Conservation Trust