

Oportunidad de transición de la Thompson Finch Farm

Terence Duvall:

Buenas noches. Gracias a todos por estar con nosotros. Vamos a estar hablando de Thompson Finch Farm; el arrendamiento de tierras agrícolas allí; cómo la tierra llegó a ser protegida, y nuestra búsqueda de los próximos agricultores. Vamos a tener mucho que tratar esta noche. Por lo tanto, pensé que podría dar una visión general rápida y luego vamos a ver si podemos finalizar todo este material. Y dejar todo el tiempo posible para todas sus preguntas y algunas de nuestras respuestas.

Una rápida presentación. Me llamo Terrence Duvall. Trabajo en Columbia Land Conservancy. Soy el Director de Protección de Tierras y Administración. Estoy acompañado por Sam y Cameron, mis colegas en CLC y los tres hemos estado trabajando con Don y Marnie en Thompson Finch Farm, ya que estamos considerando este tipo de contrato de arrendamiento de tierras de nueva generación.

Entonces, si usted está interesado en esta oportunidad y se pone en contacto con CLC, probablemente se comunicará con uno de nosotros tres y hablará con nosotros tres. Y con Don y Marnie también. También nos acompaña Art Collings de Dutchess Land Conservancy que tiene la servidumbre de conservación de la propiedad. Y por el momento, dirigiré sus preguntas a la caja de chat. Puede dejar allí cualquier pregunta que le surja.

Vamos a abrir el turno de preguntas cuando nos acerquemos al final del programa. y Cameron y Sam estarán atentos para asegurarse de que si usted hace una pregunta allí, podamos responderla antes del final. Y después de esto también, vamos a enviar una solicitud de propuesta más detallada.

Con muchos de los detalles que voy a explicar, por escrito, así como información adicional, que va a estar disponible tanto en Inglés y Español. Vamos a enviarlo a todos los asistentes aquí esta noche y tenerlo disponible en nuestro sitio web. Y trataremos de distribuirlo también. Del mismo modo, estamos grabando esta presentación para que podamos publicarla en nuestro sitio web después del evento.

Si alguien está interesado en estas preguntas, puede encontrarlo allí. Y estamos buscando que la grabación se traduzca al español. Así que si usted o alguien que usted conoce se siente más cómodo hablando en español y está interesado en aprender más acerca del contrato de arrendamiento, le animamos a compartir esto con ellos. Así que un rápido repaso a la agenda que esperamos hacer esta noche es, en primer lugar, Yo hablaré de la historia de la Granja Thompson Finch cómo llegó a ser protegida, cómo llegó a ser una granja para siempre, como nosotros la consideramos a través de este contrato de arrendamiento de 99 años. Y luego introducir Art de Dutchess Land Conservancy

para hablar un poco de lo que significa cultivar tierras que están bajo una servidumbre de conservación. Y luego podemos mirar más en arrendamientos de tierras agrícolas en general. Qué son, cómo funcionan y, en concreto, cómo funciona el arrendamiento de tierras en la Granja Thompson Finch, así como la transición que buscamos con la próxima generación de agricultores. Y si podemos cubrir todo esto, entonces voy a pedirle a Dan y Marnie que se presenten y hablen un poco de su experiencia en la granja, por qué la tierra es importante para ellos, y cuáles son sus expectativas como parte de esta transición y con un resultado exitoso.

Así que sé que veo varios nombres familiares en la convocatoria de esta noche y algunos que no. Pero para quienes no estén familiarizados con esta zona, Columbia Land Conservancy tiene su sede en el valle del Hudson, al este del río Hudson. Prácticamente nuestra área de servicio es el condado de Columbia. Estamos asociados con Dutchess Land Conservancy al sur de nosotros, y Thompson Finch Farm se encuentra en Ancram, Nueva York.

Es la esquina sureste, cerca de Massachusetts, Connecticut, en el condado de Dutchess. Las tierras que posee Columbia Land Conservancy tienen una extensión de unos 197 acres. Es una mezcla de campos cultivables, frente al arroyo Roeliff Jansen Kill y una buena mezcla de bosques que ofrecen oportunidades agrícolas, hábitat y muchos beneficios medioambientales. Arriba del terreno, hay una casa de dos dormitorios, un granero, un cobertizo para máquinas y un invernadero.

También hay dos estructuras recreativas y equipos de riego. Y todo esto es una especie de doble enfoque para transferir la tierra de los actuales arrendatarios Don y Marnie a la próxima generación de agricultores. Usted puede ver en este mapa que el contorno en rojo es la propiedad. Gran parte de la superficie total se encuentra a ambos lados de Wiltsie Bridge Road, que es la carretera que divide la propiedad.

Y al norte se puede ver el Roeliff Jansen Kill que divide la propiedad en esa dirección. Así que Dan y Marnie habían estado arrendando esta tierra durante unos 40 años antes de que un cambio generacional pusiera en peligro su seguridad allí. Después de haber sido agricultores durante décadas cuidando esa tierra, se dieron cuenta de que si tenían que trasladar sus operaciones, no sería un buen momento para reiniciar su negocio.

Así que pensando en cómo podrían mantener la tenencia de la tierra en su lugar, así como proteger la tierra en el futuro y garantizar que pudiera estar disponible y ser asequible para los agricultores, les llevó a hablar con Columbia Land Conservancy y Equity Trust. En realidad, esto fue antes de que las tierras estuvieran a la venta o en riesgo inminente.

Así que ya habíamos empezado a trabajar con Don y Marnie para considerar opciones. Y luego cuando se produjo el traspaso, trabajamos con Equity Trust, Scenic Hudson, Dutchess Land Conservancy y la comunidad para recaudar fondos y comprar esa propiedad. Y

entonces CLC organizó una campaña de recaudación de fondos de la comunidad y Don y Marnie hicieron un gran esfuerzo con la comunidad. Hubo mucha comunicación sobre la importancia de la agricultura [y] la importancia de esta granja para la comunidad.

Y más de 300 miembros de la comunidad contribuyeron económicamente, además de instituciones. Y parte de las organizaciones asociadas que acabé de mencionar. Al final, pudimos comprar la propiedad. Y Don y Marnie pudieron retener la propiedad de todos los edificios que están arriba de la propiedad, así como diez acres subdivididos adyacentes a la propiedad, aún protegida, donde se encuentra su casa.

Entonces, con eso, pudimos simultáneamente tomar posesión de la propiedad y protegerla con una servidumbre de conservación permanente y luego arrendarla nuevamente a Don y Marnie con un contrato de arrendamiento de 99 años. Si observan este mapa aquí, es el mismo mapa que acaban de ver. Y si no es demasiado complicado de seguir, hay varias áreas de uso que puede ver ahora.

La línea verde brillante muestra las zonas consideradas de protección de recursos. Luego esas áreas que necesitan un poco más de protección, luego los campos que están abiertos para la agricultura. Y a lo largo de Woltsie Bridge Road, hay un par de sitios de construcción, y esos sitios de construcción varían desde estar disponibles para el trabajo agrícola, vivienda o vivienda residencial o actividades comerciales. La idea con este tipo de servidumbre de conservación es que dirige la infraestructura pesada y el desarrollo hacia zonas predeterminadas para que no interrumamos los suelos agrícolas y las zonas productivas más de lo necesario en el futuro.

Art Collings:

Y como he mencionado, Art Collings trabaja con la Dutchess Land Conservancy. Voy a invitar a Art ahora para darnos un rápido repaso de lo que son las tierras de cultivo bajo servidumbre y el trabajo de DLC. Gracias, Terence. ok, Gracias, Terence. Soy Art Collings, el vicepresidente de Dutchess Land Conservancy. Pero Dutchess Land Conservancy fue fundada en 1985 y tenemos alrededor de 46.000 acres bajo servidumbre de conservación en todo el condado de Dutchess y algunas tierras en el sur del condado de Columbia también.

Gran parte de las tierras que tenemos bajo servidumbre de conservación son propiedad de agricultores que las cultivan o de propietarios no agricultores que las cultivan. Y nosotros estamos muy entusiasmados de participar en el proyecto de la granja Thompson Finch. Es un proyecto altamente innovador y nos resultó especialmente interesante como forma de ayudar de encontrar vías para la transición de la tierra de una generación de agricultores a la siguiente.

Una servidumbre de conservación es un acuerdo casi siempre perpetuo entre un propietario y una organización de conservación, en este caso Dutchess Land Conservancy. Esto permite el uso de la propiedad y la continuidad de la propiedad privada, mientras que también

establece algunas restricciones que se desarrollan para garantizar la conservación de los importantes recursos naturales y los valores de las tierras agrícolas de la propiedad.

Y en el caso de la granja, esas áreas de uso que Terence acaba de mostrar en el mapa anterior, son una de las formas realmente importantes de que se mantengan los valores de conservación de esta propiedad en particular. En cada una de esas tres áreas diferentes, tres o cuatro áreas de uso diferentes. Los derechos y las restricciones son diferentes. Así que en un complejo de granjas, los usos más intensivos están permitidos casi por completo como un derecho con muy poco... muy poco tipo de autorización o permisos necesarios.

Y esas áreas en el lado norte de la carretera que se muestran en rojo. En esas zonas es posible, como dijo Terence, tener una vivienda principal, una vivienda habitual y otras estructuras agrícolas. Luego, en la zona de la granja, que es, creo, se muestra en un verde más claro [color] en general.

Pero en esas áreas de la propiedad que están destinadas para uso agrícola, existe la idea, en servidumbre de conservación agrícola, de que hay flexibilidad incorporada para permitir el uso agrícola adecuado de una propiedad. Y supongo que la forma del propietario de esta servidumbre de conservación en particular es interesante, uno porque Columbia Land Conservancy es el propietario de la tierra, y gran parte de la conversación acerca de lo que está permitido en la propiedad se desarrollaría entre Dutchess Land Conservancy y Columbia Land Conservancy a lo largo del tiempo.

Y el principal punto de contacto para la mayoría o para las personas que se hagan cargo del uso de esta propiedad será, en la mayoría de los casos, directamente con Columbia Land Conservancy, como propietarios de la propiedad y con la necesidad ocasional de consultar con Dutchess Land Conservancy. Lo usual con este tipo de propiedades es que vayamos una vez al año y demos una vuelta con el personal de Columbia Land Conservancy y con los agricultores, sólo para escuchar qué está sucediendo y documentar las condiciones de la propiedad. Eso cubre más o menos la servidumbre de conservación y Dutchess Land Conservancy, diría yo.

Terence Duvall:

Estupendo. Gracias, Art. Así que supongo que a menos que todos ustedes hayan estado involucrados en arrendamientos de tierras agrícolas, creo que es una buena idea analizar en general lo que esto puede significar. Así que pensé que podríamos ver, ya sabes, la definición básica. Cuál es o cómo es la estructura de la propiedad para Don y Marnie y algunos de los puntos más detallados del acuerdo actual que tenemos con ellos.

Es un contrato de arrendamiento agrícola. Este es un acuerdo basado en un modelo de fideicomiso de tierras comunitarias en donde el agricultor tiene la propiedad las estructuras y mejoras de la propiedad, mientras que la tierra es de propiedad de un fideicomiso de tierras. Y

se establece con el agricultor un contrato de arrendamiento a largo plazo, de 99 años que le proporciona un acceso asequible a la tierra con la garantía de que podrá seguir cultivándola todo el tiempo que desee.

Y luego, cuando el agricultor esté listo para retirarse o decida que va a trasladarse a una propiedad diferente, pueden poner fin a su contrato de arrendamiento, puede vender las estructuras y las mejoras que posee al siguiente agricultor al valor tasado de las estructuras. La razón por la que consideramos el arrendamiento de tierras como un modelo de éxito para mantener las tierras agrícolas en manos de los agricultores es porque permite un acceso seguro a tierras agrícolas de primera calidad.

Mientras, los agricultores pueden empezar a invertir en mejoras de capital y estructuras como sus propias casas o en mano de obra agrícola, vivienda, sabiendo que pueden ver algún retorno de esa inversión o al menos sacar ese capital cuando estén listos para retirarse sin tener que cubrir realmente una hipoteca inasequible. Y en nuestra zona del país y nuestra zona del estado, las tierras de cultivo son demasiado caras para que los agricultores puedan costearlas solo con los ingresos agrícolas.

Y ahí es donde entra en juego el fideicomiso de tierras y puede eliminar la necesidad de pagar una hipoteca. Y los agricultores pueden centrarse en lo que hacen en términos de agricultura, generando productos que luego se venden y usan esas ganancias para impulsar su negocio. En esta situación también podemos ayudar a los agricultores actuales a identificar a los próximos agricultores y desempeñar un papel de apoyo para pasar de los agricultores actuales a los siguientes.

Y eso es parte de lo que estamos haciendo esta noche con la búsqueda. Pero va un poco más allá, como veremos más adelante. Entonces, Don y Marnie, con los que actualmente hemos firmado un contrato de arrendamiento de 99 años en el 1.9., perdón 2.019. Algunos de los requisitos de ese contrato de arrendamiento incluyen que la tierra continúe siendo cultivada orgánicamente, que Don y Marnie paguen el alquiler ...

Y la razón por la que mi viñeta dice aquí "alquiler justo", es porque Columbia Land Conservancy, como organización 501c3, no puede simplemente regalar la tierra. No podemos poner la tierra disponible por debajo del precio de mercado ya que se consideraría un beneficio privado para cualquier agricultor que la reciba. Así que tenemos que calcular lo que se consideraría un alquiler justo. Y con Don y Marnie, pasamos por un proceso muy largo para descubrir cómo valorar los alquileres en nuestra zona.

También teniendo en cuenta la cantidad gravable de tierra allí y los servicios en especie que Don y Marnie proporcionaron. Porque desde el punto de vista de Columbia Land Conservancy, no se trata sólo de una granja, sino de una visión más amplia de este tipo de modelo de

protección de la tierra. Entonces, además de una empresa privada con fines de lucro que ocurre en esa propiedad, también buscamos incluir algún tipo de educación al público, acceso público a la carretera con Jansen Kill que describí y Don y Marnie proporcionan servicios en especie mediante la supervisión del acceso público, [y] mediante la supervisión de un programa de caza en la propiedad.

Y todo esto es algo que hemos tenido en cuenta junto con las tarifas administrativas. Entonces, se calcula todo el tiempo del personal que se dedica o no a administrar esta propiedad. Y cada cinco años revisamos esto con los agricultores para llegar a un alquiler anual bajo la estructura actual ...

Don y Marnie pagan directamente los impuestos del condado y la escuela por la propiedad. Y además pagan una tarifa administrativa una vez al año a Columbia Land Conservancy. Creo que en este momento eso es alrededor de \$1700 dólares más o menos para la tarifa administrativa y alrededor de \$ 6.500 para el impuesto a la propiedad. Y entonces, De vez en cuando, lo que haremos como parte de esta transición es ir a través de ese mismo proceso con los agricultores entrantes.

Pero eso le da una idea de cuáles serían los costos recurrentes de alquilar este terreno. Mi viñeta allí también dice que la tierra puede ser subarrendada. Así que actualmente Don y Marnie cultivan una parte de la propiedad, pero no siempre están cultivando toda la superficie de la mesa. Y así han firmado subarrendamientos con agricultores vecinos y que han terminado allí, como se puede describir a través de su proceso, descubriendo una manera de rotación de cultivos con subarrendamientos para que se ajuste bien a su modelo de negocio.

Y eso es algo que puede continuar. Así que el próximo agricultor que entre en la propiedad no estará obligado a cultivar toda la tierra por sí solo, pero se encargará de administrar los subarriendos, y todos los subarriendos tendrán que cumplir las mismas condiciones del contrato de arrendamiento de tierras que hemos firmado con ese agricultor. Vamos a ver. Así que esta transición de la granja ... como un breve resumen de eso, Don y Marnie se contactaron con nosotros cuando estaban listos para considerar qué... quién podría llegar después.

Y decidimos que íbamos a adoptar un enfoque de colaboración en términos de difusión de voz y ver qué interés esto generaría. Y luego ayudar a reunir a todos los agricultores interesados y enviar esta información a Don y Marnie. Así que lo que les estamos pidiendo ahora es que cualquier persona que esté interesada nos envíe un correo electrónico con una breve carta de interés para que sepamos que están interesados y entonces podamos ayudar ... ayudar a asegurarse de que luego nos puedan enviar un curriculum vitae o una visión resumida o un proyecto de plan de negocios.

Y Sam, Cameron, y yo estaremos más que felices de ayudar... ayudar a poner todas esas piezas en su lugar. Vamos a revisar esos materiales con Don y Marnie, nosotros mismos y un Comité de Revisión Independiente compuesto por miembros de la comunidad. En el pasado, hemos tenido estos comités de revisión. Han involucrado o han incluido a miembros del Condado, Comité de Protección de Tierras Agrícolas.

Se han incluido miembros de la junta municipal y de la junta del CLC. Y nos permite utilizar una rúbrica y desglosar cada solicitud según sus puntos fuertes, de modo que intentamos eliminar el mayor número de sesgos posibles. A continuación, pasaremos toda esa información a Don y Marnie para que la revisen y la consideren y luego, ya sabes, establezcan las relaciones o abran los canales de comunicación con los agricultores.

El objetivo actual es que en los próximos meses tengamos noticias de los agricultores interesados. Vamos a revisar sus materiales y Don y Marnie podrán entablar esas conversaciones, Y en la primera parte, a principios del verano de 2024, del próximo año. Creo que el objetivo será entrar en un contrato de compra en el otoño de 2024 o al final de ese año calendario.

Y dicho esto, creo que es importante tener en cuenta que en una transición de arrendamiento de tierras como esta, Don y Marnie viven al lado. Ellos realmente esperan tener una relación con los agricultores que lleguen y estarán dispuestos a compartirles algo del conocimiento que han adquirido durante décadas de agricultura en esa zona. Por lo tanto, será necesario formar una relación antes de firmar un contrato de compra.

Y no creo que la transición de un contrato de arrendamiento de suelo a otro sea idéntica. Así que estamos más o menos en nuestra primera etapa de la transferencia de este contrato de arrendamiento de tierras y estamos muy contentos de saber a dónde nos lleva. Pero definitivamente no va a ser una operación sencilla. Una vez que Don y Marnie, y el próximo agricultor hayan logrado comprometerse emocional y mentalmente con ese tipo de venta...

Le comunicarán a Columbia Land Conservancy que están interesados en esa transferencia. En ese momento, CLC ordenará un avalúo de los edificios y la infraestructura y, a través de ese avalúo, se podrá fijar un precio máximo de reventa. Así es como el arrendamiento de tierras mantiene la tierra y la propiedad asequible, al tiempo que permite a los agricultores actuales obtener el capital que tienen en esas estructuras.

Así, una vez recibido el avalúo, si todos están de acuerdo, los nuevos agricultores financiarán o comprarán la propiedad a Don y Marnie. Y CLC trabajará con el nuevo agricultor para revisar las actuales leyes del suelo que tenemos con Don y Marnie para adaptarlas a su operación, necesidades y expectativas. Aunque se trate de un contrato de arrendamiento de 99 años, como he mencionado. Con los alquileres, que recalculamos cada cinco años... Otro punto

fuerte del modelo de arrendamiento es que, si en algún momento de esos 99 años, tanto Columbia Land Conservancy como los agricultores encuentran algo que pueda mejorarse...

en ese contrato, tenemos la libertad de revisarlo. Entonces, eso es algo que nos permite avanzar, sabiendo que a medida que cambie la información, a medida que las situaciones cambian, podemos ajustarnos a ellas. Y ahora me gustaría... Me gustaría invitar a Don y Marnie a hablar un poco acerca de su experiencia en Thompson Finch Farm, sus deseos para esta transición, y cualquier otra cosa que puedan o quieran compartir.

Don & Marnie:

No estamos en modo silencio... Vale. Bueno, una de las cosas que esperábamos transmitir, y lamentablemente no traje algunas fotografías sobre esto, pero hemos estado cultivando durante unos 40 años aproximadamente. Y una de las cosas únicas que están pasando ahora es que estamos en otra parte de la propiedad que está protegida por la servidumbre de conservación y tiene una zona agrícola, etc..

Y eso es algo separado como, creo que son 11 acres y la otra granja. Pero lo que sucederá cuando se produzca la transición es, nosotros nos quedaremos en nuestra ... en nuestra nueva tierra. Pero el agricultor se hará cargo de la otra casa de la propiedad, que es la casa en la que vivimos durante 35 años. Quiero decir que... nunca pensamos que estaríamos en la otra granja.

Y la razón por la que ocurrió es porque la antigua granja, todas las organizaciones implicadas echaron un vistazo a la antigua granja y dijeron: tenemos que eliminarla porque va a absorber todo su dinero y su tiempo intentando arreglarla. Así es como acabamos allí. Y supongo que la otra cosa que realmente quería decir esta noche es que entendemos que la gente puede ver esto desde una perspectiva atemorizante, pero es mucho más simple de lo que parece inicialmente.

Contamos con herramientas y técnicas muy específicas que hemos desarrollado a lo largo de los años y funcionan. Y hemos podido cosechar, ya sabes, 4 acres de fresas con un equipo mucho más pequeño que el que la mayoría de los productores de hortalizas tienen. Pero hay, ya saben, hay cosas muy específicas que tomamos muy, muy en serio. Y funcionan. Y estamos ... hemos podido hacerlo consistentemente....bastante. Ahora, otro factor es que he tenido problemas de salud muy graves este año y eso nos causó una merma en el alcance de lo que estábamos haciendo.

Así que ahora mismo, no tenemos cuatro acres. Tenemos una superficie mucho más pequeña. Pero esperamos que un nuevo agricultor se encargue de ella y volver a tener todo el alcance de la misma. Pero, repito, no es tan aterrador como parece. Y estamos ... estamos deseando enseñarle a un nuevo agricultor las herramientas y técnicas que hemos desarrollado para que funcione.

Y eso, sumado a la posibilidad de arrendar terrenos a los vecinos y demás. Todo realmente fluye y es factible. No tengas miedo de ello. ¿Qué más...? No, sólo quería dar las gracias a Columbia Land Conservancy Equity Trust y Dutchess Land Conservancy por hacer esto posible. Es genial trabajar con ellos.

Terence Duvall:

Puedo decir que el sentimiento es mutuo. No creo que un proyecto así pueda llevarse a cabo sin la colaboración de mucha gente. Y yo estaba más tras bastidores cuando esto llegó por primera vez, pero estaba al tanto de las llamadas semanales que todos ustedes tenían, creo que por más de un año para asegurar de que sus objetivos a largo plazo estuvieran integrados en la servidumbre de conservación, así como en el contrato de arrendamiento de tierras y qué usted está buscando para crear una oportunidad para el futuro.

Y creo... Creo que eso habla mucho de la operación que han organizado. Así que si alguien no está familiarizado con Thompson Finch Farm, como una especie de destino U-Pick, es una de las pocas fresas orgánicas certificadas en nuestra región, y atrae a gente de toda la región y más allá, cada primavera llegan por fresas, seguido de los arándanos.

Y creo que si alguna vez usted ha recolectado fruta allí, ha podido comprobar cómo el duro trabajo de Don Marnie ha rendido beneficios con su deliciosa fruta...

Don & Marnie:

Sí, sí. Bueno, un par de cosas. Uno es que el aspecto orgánico certificado de las cosas es también algo que cuando, cuando estábamos formulando el contrato de arrendamiento del terreno, queríamos que siguiera siendo orgánico, pero también nos dimos cuenta de que poner a Land Conservancy, por ejemplo, en el papel de ser un tercero certificador o algo así simplemente no iba a funcionar.

Así que dijimos, está bien, bueno, vamos a continuar con lo que hemos estado haciendo. Es decir, hemos obtenido la certificación orgánica con NOFA Nueva York, por, no sé, 35 años o algo así, y sabemos cómo manejarlo, y eso tampoco es un gran problema y es por eso que tiene que ser ... es por eso que estamos diciendo certificado orgánico con un tercero.

Terence Duvall:

Bien, creo que eso es todo. Sí, creo que es un gran punto Don. Es como, ya sabes, desde el punto de vista de Columbia Land Conservancy sería probablemente demasiado para nosotros gestionar eso. No es realmente nuestra especialidad, pero vemos la importancia, en particular con su granja y la forma en que se ha gestionado durante tanto tiempo y el hábitat que hay allí, en el contrato de arrendamiento mismo. Existe la expectativa de que se certifique.

Lo bueno del contrato de arrendamiento también, si ocurriera algo que interrumpiera esa certificación, no sería una situación desesperada. Es el tipo de situación sobre la que el agricultor y el CLC pueden reunirse y encontrar la mejor manera de avanzar y volver a certificarse, en caso de que se interrumpa la certificación. Entonces eso es lo bueno de la flexibilidad de este arrendamiento. es que cuando surgen situaciones, hay alguien en Columbia Land Conservancy que está realmente centrado en asegurarse de que se cumplen los objetivos finales y ese es... ese es el papel que seguiremos desempeñando.

Creo que también merece la pena señalar que a Don y a Marnie les encantaría que las fresas continuaran siendo cosechadas aquí. Tanto porque es una buena tierra para las fresas, así como por el negocio que hay, pero también porque es algo que la comunidad ha llegado a apreciar con el tiempo. Y si vieron el anuncio inicial que hicimos en abril pasado, en ese momento, decía que las fresas eran un requisito para un agricultor entrante.

Bueno, actualmente eso no es un requisito. Todavía tenemos la esperanza de encontrar a alguien que esté interesado en seguir haciéndolo. Pero también reconocemos que para las personas que no son agricultores de fresas inicialmente, podría ser mucho para digerir. Dicho esto, tenemos a Don y a Marnie, que serían excelentes mentores para descubrir cómo replicar o desarrollar su modelo e incorporarlo a cualquier cultivo que usted esté teniendo.

Así que eso es algo a considera, yo creo, un extra a esta oportunidad. Y adicionalmente a eso hay varios requisitos que Columbia Land Conservancy mantiene como parte de este contrato de arrendamiento. Y los términos actuales que quiero explicar son el modelo de contrato de arrendamiento que tenemos. Es lo que esperamos que continúe en el futuro.

Pero antes de firmar un contrato de arrendamiento, es algo que revisaríamos en detalle con el agricultor entrante. Y el objetivo del arrendamiento es garantizar que la tierra siga siendo productiva y siga alimentando y vistiendo a la gente. Creando productos útiles a partir de la tierra y apoyar un negocio activo. Y por esa razón, requerimos un ingreso mínimo, ingresos anuales o ingresos brutos, de la agricultura que se produce en esa propiedad.

Y que actualmente es de \$90.000 dólares brutos al año. Sin embargo, también está escalonado. Así, durante los primeros años se puede trabajar hasta llegar a ese umbral. Y luego, cada año, le pediremos que introduzca sus ingresos para que podamos realizar un seguimiento y asegurarnos de que cumpla el propósito del contrato de arrendamiento.

También existe la expectativa de que al menos el 50% de las tierras agrícolas activas se utilicen en cada temporada de cultivo. Y todo lo que supere el 50% puede mantenerse como terreno abierto, siempre que se pade una vez al año, para que el pasto no crezca. Y como decíamos antes, hasta el 30% de la tierra puede subarrendarse a otra explotación.

Esto queda a discreción del arrendatario. Se puede subarrendar más del 30%, pero en ese caso se tendría que notificar a CLC para que podamos saber... el diseño actual, y se tendría que solicitar nuestra aprobación para subarrendar más del 30% de la superficie total.

En el mapa que les mostré anteriormente, habrán notado que hay una buena cantidad de bosque cerca del arroyo, pero también en la parte sur de la propiedad. Y esa madera, por lo general, está disponible para su uso en la granja, como leña [o] postes para la cerca. Si usted está interesado en la madera comercial del bosque, también es una posibilidad. Tendría que ser de conformidad con la servidumbre de conservación.

Requeriría la aprobación de Columbia Land Conservancy y un plan forestal que podamos revisar y aprobar. Y luego, hasta dos veces al año podríamos inspeccionar la propiedad y eso sería con un preaviso de 24 horas. Pero nos permitiría ir a visitar la propiedad, pero no a los edificios. Creo, Veamos qué otros detalles podrían ser de interés. En términos de la infraestructura actual.

Ha pasado un tiempo desde que se avaluó. Creo que la última tasación que tenemos para cuatro de esas estructuras que mencioné anteriormente, que fueron la casa de dos dormitorios, el granero, el invernadero, los cobertizo de máquinas, las estructuras recreativas, fue avaluado en \$87.000 dólares en 2016. Así usted puede usar eso como punto de partida, pero hay que reconocer que en los últimos siete años han pasado muchas cosas con el mercado inmobiliario, además de la depreciación convencional.

Así que esperamos que la tasación que recibamos sea mayor, estamos seguros de que será superior a los \$87.000 dólares. No estamos seguros de cuánto más, pero eso posiblemente podría darle una idea aproximada de lo que la financiación de la compra podría ser. Veamos, creo que, Don, Marnie, ¿pueden describir un poco el acceso público y cómo es actualmente?

¿Y quizá cuánta atención o tiempo requieren los servicios en especie? Bueno... estábamos trabajando con... ¿cómo se llama la señora?

Don & Marnie:

esa era... ella sería la encargada de eso, que estuvimos trabajando con ella el año pasado de CLC sobre el punto de acceso y, quizás podría haber sido Whitney. Whitney.

Sí, sí, sí. Bueno. Estábamos trabajando con Whitney y todos llegamos al acuerdo de tratar de llevar a la gente a la carretera, pero no...pero decirles después que no podían meterse en el agua, no funcionaba. Así que el CLC abandonó esa idea y lo que hicimos fue que CLC proporcionó un par de mesas de picnic y nosotros creamos un hermoso y pequeño lugar contiguo al lugar en donde la gente parquea, en donde la gente puede ir y hacer su registro

allí mismo. Así que eso se convirtió en nuestro actual esfuerzo de acceso público y lo hacemos... y también nos encargamos del tema de la caza y la pesca.

Así que ahora mismo la idea del sitio de la mesa de picnic, reemplaza el acceso al arroyo. Y no se necesita .. Quiero decir que pasamos un poco de tiempo cada año y no es muy ... no se necesita mucho para hacer eso. También, quería mencionar que en 2022 tuvimos un fenomenal año de recolección de fresas, nuestro mejor, mejor de todos los tiempos.

Y luego este último año, 2023, tuvimos el peor de todos. Tuvimos básicamente, un fracaso casi total de los cultivos. Así que eso es aparte del hecho de que también entonces, debido a los problemas de salud, nosotros decidimos reducir la cantidad de acres que estábamos cultivando este año pasado. Pero ... así que tenemos el espejo del mejor año y el peor año juntos.

Así que podemos hablar de eso el domingo cuando vengas. Sí, cuando la gente esté aquí.

Terence Duval:

Eso es un gran recordatorio, en realidad, gracias. Yo debí de haberlo mencionado antes, si ustedes no lo saben, este próximo domingo 22 de octubre, Don y Marnie invitarán a la gente a la granja entre las 10 de la mañana y las 2 de la tarde. Sam, Cameron y yo planeamos estar allí también. Y vamos a tener una caminata en la propiedad para que puedan ver los campos por ustedes mismos, y también podrán hacer más preguntas.

Don & Marnie:

Y otro, otro aspecto de la granja que será discutido es que tenemos un pequeño huerto de manzanas. Y que hemos estado congelados por dos años seguidos. Básicamente, por un período de diez años o un período de 15 años es un trabajo de amor que ha perdido dinero. Nunca funciona realmente.

Entonces hablaremos de ello con el nuevo agricultor, si realmente quiere las manzanas. Si no, les sugeriremos que se deshagan de ellas. Así que será algo que veremos y que hablaremos cuando la gente esté aquí.

Terence Duval:

Muy bien. Gracias. Quería decir que si alguien tiene alguna pregunta, puede dejarla en el chat o si desea puede levantar la mano en el zoom para que le demos el turno.

Don y Marnie, mientras esperamos a ver si surge alguna pregunta, ¿quisieran contarnos algo más sobre su tiempo en la granja?

Don & Marnie:

Bueno, supongo que decir de nuevo, ya sabes, que tenemos estas herramientas y técnicas específicas que desarrollamos y funcionan. Y uno de los otros aspectos de la temporada de

cultivo que ... que es super importante, es que tenemos un sistema de riego y miles de metros de tubería. Y esta es una de las cosas que usamos ... es la razón principal por la que lo tenemos, es para la protección contra las heladas.

Y nuestra granja es un lugar gélido. Estamos en un gran, como un gran tazón con la carretera Jensen atravesándolo. Y sabemos que si dicen que hay posibilidad de una helada, así va a ser. Así que lo vigilamos muy, muy cuidadosamente.

Y así estamos ahí fuera durante la primavera con el sistema de riego de heladas, probablemente, ya sabes ... una primavera realmente fuerte es tal vez durante ocho noches y, a veces sólo dos o tres. Pero nos lo tomamos muy en serio y nos aseguramos de que estamos ahí fuera y lo hacemos, y le prestamos atención a eso. Y nunca hemos tenido una, ya sabes... hemos sido capaces de proteger los florecimientos de la fresa, incluso en la fuerte helada que tuvimos este año. Entonces funciona.

Terence Duvall:

Veo que están llegando preguntas. ¿Deberíamos.... ? Sí, veo una pregunta de Bonnie aquí, preguntando si hay... información sobre del sitio web y si podrán escuchar esta reunión? Puedo responder a ambas. Usted recibirá un correo electrónico después de esto. Si se has registrado porque está aquí, y recibirá un correo electrónico que le llevará a nuestro sitio web y también recibirá una grabación... un enlace a la grabación para que pueda escucharla cuando desee.

Y ahora veo a Ben. Ben Crockett pregunta ¿si habrá disponible un mapa más detallado de la granja?. Tiene curiosidad de conocer la diferencia porcentual de los distintos tipos de tierras en la granja, tierras agrícolas protegidas, etc. Sí, el mapa que mostré antes, Ben, lo incluiremos con los materiales que va a recibir y que se detalla...

Se detalla los campos de cultivo activos, los bosques y las diferentes áreas de uso. Y eso es algo que, con suerte, tenga suficiente información detallada para usted. Y si no, Puedo hablar un poco sobre los suelos y el terreno. Claro. Sí, por favor.

Don & Marnie:

Sí. no es plano. Es un terreno ondulado, un terreno suavemente ondulado. Y son suelos muy agradables con afloramientos diferentes como islas y así sucesivamente de piedra caliza dolomítica, como en el que estamos sentados en esta foto. Hay lugares donde hay un poco de piedra caliza y otros lugares donde no la hay.

Así que en estos campos... recogemos rocas de los campos cada año. Y es que, ya sabes, es la piedra caliza principalmente la que sale. Así que sí, es un suelo muy bueno, pero con piedras y en su mayoría bien drenado y por encima de la llanura aluvial, y ya sabes, no se inunda. Hay

un campo en la parte inferior por el atasco de la carretera que se moja a veces, pero en general todo ... todo es bueno, pero no es plano.

Nosotros, de hecho, plantamos en relieve todos nuestros cultivos de fresas en camas elevadas.. Los colocamos a un nivel y eso es porque si usted piensa en cuatro acres de camas elevadas es también cuatro acres de canales de lluvia, básicamente. Y así aprendimos que tenía que estar muy nivelado. Y eso hace que... además ninguna cama tenga la misma longitud que otra.

Y no son sólo un montón de líneas rectas, es un buen suelo y no es empinado, pero no es plano. Eso es genial.

Terence Duvall:

Y una cosa que también podemos poner a disposición es un mapa de suelos con un desglose de los tipos de suelo. Entonces, cuando la gente busque esa información, también estará a su disposición.

Y Ben, veo otra pregunta suya preguntando si la caza en la granja podría sustituirse por otros tipos de acceso público para cubrir las necesidades?. De hecho, podría pedirles a Don y Marnie que hablen sobre la necesidad de cazar venados allí.

Don & Marnie:

Creo que la consideramos una estrategia importante de gestión de la tierra, Sí, tenemos un pequeño grupo de cazadores locales y, y para nosotros, sí, conseguir y mantener baja la población de venados es muy importante.

Otra cosa de la que no tomamos una foto, es que cercamos nuestro cultivo de fresas todos los años con una cerca eléctrica de cuatro hebras... dos tipos de cerca tridimensional, y funciona. Pero es otra cosa que hay que mantener cuidadosamente. Y una de las razones por las que sigue funcionando es también porque se mantiene en movimiento. La colocamos en un lugar y permanece allí durante todo el invierno y luego la primavera siguiente.

Y cuando se acaban las fresas, lo empacamos todo y lo trasladamos al nuevo campo. Esa es otra de las cosas: la cerca y la caza son realmente importantes porque los venados pueden acabar con todo.. Y si esa cerca eléctrica fallara por falta de... no encuentro la palabra... pero sí... si los ciervos aprendieran a... que ya no está allí y después que no estuviera electrificada, y entonces los venados lo descubren y ya todo se acaba.

Nunca vuelve a funcionar. Los venados enseñan a los otros venados. Así que es muy importante mantener eso también.

Terence Duvall:

Sí, creo que, ya sabes... viéndolo ahora, supongo que la caza de venados permanecerá allí en términos de cómo serían los servicios en especie. Eso es algo con lo que probablemente haya cierta flexibilidad dependiendo de quien venga y si es así ya sabes... si hay algún conjunto de habilidades que tenga que podría ser considerada en especie, siempre y cuando en general brinden los mismos servicios que Don y Marnie están proporcionando y que de alguna manera están cubiertos. Eso es algo que podría ocurrir cuando un nuevo agricultor trabaje con el CLC para actualizar nuestro contrato de arrendamiento de tierras.

Y también se me ocurrió, creo que no lo mencioné, Don y Marnie, que mientras ustedes están interesados en encontrar un agricultor que continúe cultivando fresas, no están buscando vender el negocio agrícola, están buscando vender sus... vender sus estructuras y mejoras. Pero si hay, si hay algún traspaso de una operación de cultivo de fresas, según mis conversaciones con ustedes, suena como que es algo que estarían haciendo como una especie de relación uno a uno con los agricultores entrantes, no necesariamente como una transacción comercial, ¿verdad?

Don & Marnie:

Sí. Sí. Hablamos con algunas personas sobre ese concepto y... y se acordó que, ya sabes, es como darle a alguien una cinta de correr y le dices, vale, puedes, puedes correr, correr tan rápido como puedas. Y, y entonces ellos... sabes que no es justo decirlo... pero sabes que también queremos que lo compres.

Simplemente no parecía ser... no había suficiente valor allí. El valor es que si... si trabajas duro y estás dispuesto a aprender, ya sabes, nuestras técnicas y demás, entonces puedes hacerlo muy bien. Y eso es suficiente. Nosotros no ... ya sabes ... no estamos vendiendo un negocio, Qué bien.

Terence Duvall:

Y en adición a toda la otra información que todos ustedes recibirán después de esto, ustedes pueden ver el desglose de la superficie cultivada y el promedio de ingresos que Don y Marnie están produciendo.

Don & Marnie:

Pero supongo que la mayor parte de la producción está en unos seis acres y medio, con cuatro acres y medio de fresas, un acre de arándanos y medio de manzanas actualmente. Don y Marnie planean seguir cultivando arándanos. Pero eso es algo que, ya sabes, cuando llegen a la granja y miren a su alrededor, podemos entrar en esos detalles también. No veo ninguna otra pregunta.

Terence Duvall:

Tal vez había una pregunta más. Veo tu pregunta aquí Deeana. ¿En qué consisten las visitas periódicas de la CLC y existe documentación o criterios que pueda compartir? Sí. Las visitas al lugar serán coordinadas con ustedes para informarles que vamos a recorrer la propiedad y lo invitaremos a que nos acompañe, si está disponible.

Lo normal es, nosotros estaríamos recorriéndolo y potencialmente tomar fotos, pero no entraríamos en los edificios. Se trata sobre todo de asegurarnos de que se respeten las condiciones del contrato de arrendamiento de los campos y la propiedad [y] de que no haya nada que se salga de lo establecido en la servidumbre de conservación". Como titular de la servidumbre, Dutchess Land Conservancy también supervisará la propiedad, lo que implicará a Art. Y Art corrígeme, creo que es cada dos años cuando visitarías la propiedad a pie.

Art Collings:

Exactamente, Terrance. Cada dos años solicitamos una invitación para visitar la propiedad como tal y otros años miramos imágenes remotas, imágenes por satélite, o, como he hecho durante los últimos 20 años, sobrevolamos unas cientos de propiedades en el condado de Dutchess en el sur de Columbia. Así que uno de esos dos.

Terence Duvall:

Y nuevamente... la razón principal de esa visita es simplemente asegurarnos de que esos objetivos a largo plazo se cumplan y de que no nos sorprenda, ya sabes, una construcción repentina de una estructura en medio del campo de cultivo de la que no teníamos ni idea. En cuanto a la documentación o los criterios que podemos compartir... eso es algo que... vamos a publicar un modelo de contrato del arrendamiento de tierras y podrán ver cómo está estructurado actualmente en términos de cómo se ve esa documentación.

Está configurado para...dependiendo de la notificación, ya se trate de una nueva estructura, de subarrendamientos o de informes de ingresos. Todo esto se indica en el contrato de arrendamiento de tierras en términos de cuándo contactarnos y cómo hacerlo. Y luego, si es algo para lo que necesita nuestra aprobación, también se indica que tantos días tenemos para responderle.

Y todo eso está muy estructurado en el contrato de arrendamiento del terreno. Y en su mayor parte, ese modelo de contrato de arrendamiento de terreno que usted podrá revisar será el mismo que firme el agricultor entrante. Y luego hay un enlace al sitio web de la granja, para visitar la granja el domingo. Tal vez Sam o Cameron, ustedes pueden incluirlo en el chat y así cualquiera puede inscribirse para ello y para obtener más información.

Mientras tanto, si alguien tiene más preguntas después de este seminario online, le recomendamos que nos envíe un correo electrónico a esta dirección. TTF@columbialand.org También puede llamarnos al 518 557 1764. Y Sam, Kevin y yo estaremos más que encantados de atenderle telefonicamente y responder sus preguntas, darle los mapas que podamos o plantillas o cualquier otra cosa que le ayude a aprender más acerca de los arrendamientos de tierras y en particular sobre esta oportunidad de arrendamiento de tierras.

Creo que no veo ninguna otra pregunta. Pueden decir buenas noches por ahora y esperamos ver a muchos de ustedes el domingo en la Granja Thompson Finch. ¿Has visto la pregunta sobre

si habrá otra jornada de puertas abiertas? No, gracias. No vi eso. Actualmente, esta es la única jornada de puertas abiertas que tenemos programada.

Pero es posible, dependiendo de cuántas personas asistan a esta jornada de puertas abiertas o a medida que avance el otoño, podemos programar otra si usted está interesado en visitar la granja. Pero si usted no puede ir a la jornada de puertas abiertas este domingo, por favor póngase en contacto con nosotros y podemos ... podemos encontrar un tiempo para que visite la granja o simplemente nos deje saber que hay suficiente interés para organizar una segunda jornada de puertas abiertas.

De acuerdo. Bueno, espero que todos tengan una noche maravillosa. Gracias por acompañarnos y esperamos tener noticias de muchos de ustedes. Bien. Cuídense, todos. ¿Bueno? Gracias. Gracias a todos. Buenas noches. Buenas noches. Y muchas gracias, Terrance, Don y Marnie. Y gracias. Hasta luego. Bueno. Hasta luego buenas noches. Buenas noches.