



ARRENDAMIENTO

Como entender las estructuras de pago de arrendamiento

Este recurso está diseñado como referencia informativa para transmitir una definición básica de las estructuras y opciones de pago de arrendamiento.

Es importante conocer las opciones y los rangos adecuados, pero en última instancia, el producto o productos del agricultor o ganadero influirán en el resultado, por lo que hay que estar preparado para trabajar con un posible arrendatario para determinar una tarifa adecuada. Por lo tanto, es posible que necesite encontrar un arrendatario antes de poder determinar la tarifa con exactitud. Recuerde también que puede valer la pena incentivar a un arrendatario responsable y fiable.

En la publicación anual de la sección californiana de la Sociedad Estadounidense de Administradores Agrícolas y Tasadores Rurales, "Tendencias en los valores de las tierras agrícolas y los arrendamientos", o a través del [Servicio Nacional de Estadísticas Agrícolas](#), encontrará a menudo un rango de precios de arrendamiento convencionales para su condado. Tenga en cuenta que estas tarifas también dependerán en gran medida del tipo de producción agrícola que se lleve a cabo en el terreno arrendado y del tamaño de la parcela. California FarmLink se complace en ayudarle a reflexionar sobre el proceso de determinación de su tarifa y estructura de arrendamiento, y a veces podemos proporcionar un rango de tarifas de arrendamiento de mercado, pero en última instancia no hay una cantidad "correcta" que deba cobrar, eso dependerá de lo que acuerden usted y el arrendatario.

Como Institución Financiera de Desarrollo Comunitario, invertimos en la prosperidad y el bienestar de agricultores, ganaderos y pescadores con acceso limitado a recursos financieros. Nuestros programas están enfocados en las comunidades de color y promueven economías justas y resilientes, así como la conservación de los recursos naturales. Ofrecemos financiamiento justo, educación empresarial y apoyo para adquirir o gestionar tierras agrícolas. Para más información sobre California FarmLink, visita: cafarmlink.org



TARIFA EN EFECTIVO

Los arrendamientos en efectivo se calculan por acre y año. Los pagos pueden ser mensuales, trimestrales, semestrales o anuales. Esta estructura es la más sencilla y ofrece autonomía y coherencia al arrendador y al arrendatario.



TARIFA PROGRESIVA

Los tipos de arrendamiento en efectivo progresivos incorporan un calendario de aumentos definidos de la renta a lo largo del tiempo. Esto puede dar a una nueva operación la oportunidad de facilitar pagos mayores a medida que crece su negocio.



ARRENDAMIENTO DE TERRENO

El arrendamiento de terrenos se utiliza sobre todo en inmuebles comerciales. Se utilizan en la agricultura cuando el arrendatario construye y/o posee una infraestructura permanente significativa y/o edificios en la propiedad, y pueden estructurarse como un acuerdo en efectivo o de participación en los cultivos. La mayoría de los modelos de arrendamiento permanente suelen incorporar una vía de acceso a la propiedad, como el derecho a desistir o la opción de compra.



CUOTA DE CULTIVOS COMPARTIDOS

La estructura de arrendamiento de cultivos compartidos es la más utilizada con cultivos permanentes, perennes o básicos. Las rentas de participación se calculan como un porcentaje de los ingresos netos o brutos procedentes de la venta de cultivos o productos cultivados/producidos en la propiedad. Los alquileres de cuotas de cultivos también pueden incluir una tarifa mínima o adicional en efectivo, incrementos basados en los precios de mercado o de venta, o cualquier combinación de opciones. Los pagos pueden ser mensuales, trimestrales, anuales o después de cada venta. Un contrato de arrendamiento de cuota de cultivos suele incluir una auditoría de los registros permitida hasta la finalización del contrato y durante un periodo posterior. El arrendatario debe estar dispuesto a mantener los libros abiertos con su arrendador. Los arrendamientos de cultivos compartidos deben basarse en la confianza y en un excelente mantenimiento de registros. Existe una historia de racismo y explotación asociada a las estructuras de arrendamiento de cultivos compartidos que debe reconocerse y respetarse durante las negociaciones. Los acuerdos modernos de arrendamiento de cultivos compartidos pueden ser justos y beneficiosos para ambas partes si los porcentajes de los procedimientos se ajustan a las normas actuales del mercado.



UNIDAD ANIMAL MENSUAL (UAM)

Se trata de una medida estándar para definir el costo de las tierras de pastoreo. "Una UAM" se refiere normalmente a un buey o a una pareja de vaca/ternero en pastos durante un mes. Los distintos animales (toros, ovejas, caballos) también pueden facturarse en referencia a una UAM, por ejemplo, un toro puede facturarse como 1.4 UAM, y una llama a 0.2 UAM. La UAM puede utilizarse para definir las cargas ganaderas mínimas y máximas. Los pagos pueden ser semanales, mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.



EQUIPO

El equipo puede incorporarse a un contrato de arrendamiento agrícola o negociarse por separado. Los equipos pueden proporcionarse como parte de un arrendamiento agrícola, o cobrarse por su uso por horas, meses o años. Es importante especificar las responsabilidades de mantenimiento y reemplazo.



EDIFICIOS (INVERNADEROS, VIVIENDAS, GRANEROS, ETC.)

Las residencias pueden incorporarse a los arrendamientos agrícolas o abordarse en un acuerdo independiente. No se recomienda incluir residencias en un arrendamiento agrícola si la duración del plazo y el calendario de pagos son muy diferentes. El propietario debe tener en cuenta la normativa [y las expectativas de los arrendadores y arrendatarios](#) del estado antes de firmar un contrato de arrendamiento de vivienda. Los precios de los arrendamientos residenciales son bastante más elevados que los de los arrendamientos agrícolas, por lo que el propietario debe buscar comparables antes de fijar un precio. Los invernaderos y graneros suelen calcularse a una tarifa por pie cuadrado al mes, pero pueden cubrirse junto con el pago en efectivo determinado por la superficie. El precio dependerá de las instalaciones disponibles y del estado en que se encuentra la infraestructura.



REDUCCIONES DE ALQUILER E INCENTIVOS

Los créditos, reducciones o incentivos de alquiler pueden incorporarse a cualquier estructura de arrendamiento.

Reducción del alquiler o crédito por intercambio de productos o trabajo

Si se ofrece una reducción del alquiler a cambio de trabajo, proyectos de mantenimiento realizados o bienes, primero hay que establecer una tarifa de alquiler y un costo por hora de trabajo y/o producto(s). En ese caso, la redacción del contrato de arrendamiento ofrecerá la posibilidad de amortizar la tarifa de arrendamiento con productos y/o mano de obra hasta un máximo. Es esencial definir las actividades de intercambio de trabajo aceptables y los productos para el intercambio. Tenga cuidado de indicar que la reducción máxima del alquiler no superará el precio del arrendamiento para que el acuerdo no se convierta inadvertidamente en un contrato laboral sujeto a otras leyes y consideraciones. En el caso de actividades laborales importantes y/o cualificadas, se aconseja contratar al arrendatario o a otro profesional calificada como contratista independiente fuera del contrato de arrendamiento.

Incentivos de conservación

Se pueden conceder incentivos o créditos comunes por servicios ecosistémicos, objetivos o prácticas regenerativas alcanzados y/o aplicados, certificaciones ecológicas o medioambientales, inversiones en infraestructuras y/o sistemas de riego que conserven el agua. Los incentivos al alquiler deben identificar las métricas para calcular los créditos, los toques máximos de las reducciones y establecer un proceso para determinar las líneas de base, el seguimiento, la adhesión y la verificación.