

Preguntas y Respuestas

Abril 2003

Programa de Protección de Tierras Agrícolas y Rancheras

P. ¿Qué es el Programa de Protección de Tierras Agrícolas y Rancheras (FRPP)?

R. FRPP es un programa Federal voluntario que ayuda a los agricultores y rancheros a mantener sus tierras para usos agrícolas. El programa provee fondos pareados a gobiernos Estatales, Tribales, y locales, y a organizaciones no-gubernamentales que ya tienen programas de conservación para tierras agrícolas mediante la compra de servidumbres de conservación. El Servicio de Conservación de Recursos Naturales (NRCS, por sus siglas en Inglés), es designado como la agencia líder para la implantación de este programa.

P. ¿Cuáles son los mayores cambios a FRPP en la Ley Agrícola del 2002?

R. La Ley de Seguridad de Fincas e Inversión en Áreas Rurales del 2002 (Ley Agrícola) extiende este programa más allá del gobierno Estatal y local para incluir organizaciones no-gubernamentales como entidades elegibles. Se incluye, además, la elegibilidad de las tierras agrícolas y de rancheras, que contengan lugares de interés histórico y arqueológico. La Ley Agrícola 2002 también permite que el gobierno Estatal, Tribal, o local o organización no-gubernamental supla su parte del costo de la servidumbre por medio de una donación de dueño de tierras.

P. ¿Qué es una servidumbre de conservación?

R. Una servidumbre de conservación es un interés en tierra, definido y delineado en un título, por medio del cual el dueño de tierras traspasa derechos específicos, título, y intereses en una propiedad, al gobierno Estatal, Tribal, o local, o una organización no-gubernamental. El dueño de tierras retiene esos derechos, títulos, e intereses en la propiedad que se reservan específicamente para el dueño de tierras en el título de servidumbre, tal como el derecho de cultivar la tierra.

P. ¿Qué es el programa de Compra de una Servidumbre de Conservación Agrícola (PACE, por sus siglas en Inglés)?

R. Un programa PACE, a veces conocido como un programa de compra de derechos de desarrollo, es un programa de protección de tierras agrícolas voluntario que compensa a dueños de tierras para que limiten voluntariamente el futuro desarrollo de sus tierras para usos no-agrícolas. Programas PACE, los cuales generalmente son operados por el gobierno Federal, Estatal, y local o organizaciones no-gubernamentales, permiten que dueños de tierras vendan derechos de desarrollo en sus tierras a una agencia gubernamental o una organización no-gubernamental, tal como un fideicomiso, mientras retiene posesión total.

P. ¿Cómo participa el dueño de tierras en FRPP?

R. El dueño de tierras somete una solicitud a una entidad: un gobierno Estatal, Tribal, o

local, u organización no-gubernamental que tenga un programa de protección de tierras agrícolas y rancheras ya en existencia. A cambio de pagos, dueños de tierras participantes acuerdan no convertir sus tierras a usos no-agrícolas y a desarrollar y implantar un plan de conservación para cualquier tierra sumamente erosionable. El conservacionista Estatal de NRCS, con el consejo del Comité Técnico Estatal, concede fondos a entidades calificadas para llevar a cabo sus programas de protección de tierras agrícolas y rancheras. Estas entidades adquieren las servidumbres de conservación perpetuas de los dueños de tierras.

P. ¿Cómo se determina el valor de una servidumbre de conservación?

R. El valor de una servidumbre de conservación usualmente se determina por medio de una valoración profesional. Un apreciador calificado calcula la diferencia entre el valor actual en el mercado de la propiedad, muchas veces utilizando ventas comparables, y el valor restringido bajo la servidumbre.

P. ¿Qué restricciones se encuentran en una servidumbre típica?

R. Las servidumbres, generalmente restringen desarrollo no-agrícola y subdivisiones. Se permitirán algunas viviendas relacionadas con la finca. Generalmente, hay pocas restricciones en mejoramientos y construcciones relacionadas con las operaciones agrícolas. Las servidumbres se convierten en parte del título de la tierra y son registradas en el registro de tierra local.

P. ¿Son iguales todas las servidumbres de conservación?

R. El propósito básico y la estructura básica de todas las servidumbres de conservación

agrícolas son iguales. Sin embargo, cada servidumbre se diseña para la finca específica que será protegida. El lenguaje exacto que se usa en la servidumbre puede reflejar futuros planes de expansión de los dueños de tierras, incluyendo las necesidades de sus herederos.

P. ¿Cómo afectan las servidumbres de conservación a otros derechos de posesión?

R. El dueño controla la tierra y el uso de las tierras de acuerdo con la servidumbre de conservación agrícola. Las tierras siguen siendo propiedad del dueño y pueden ser transferidas, tituladas o vendidas como cualquier otra propiedad. La servidumbre no requiere provisiones para acceso público, a menos que tal acceso fue negociado como parte de la transacción de compra de la servidumbre.

P. ¿Afectan las servidumbres de conservación la capacidad de los agricultores de pedir fondos prestados?

R. Un préstamo agrícola generalmente se basa en la capacidad de la operación agrícola de soportar el préstamo. Por lo tanto, una servidumbre de conservación, la cual solo afecta actividades de desarrollo no-agrícolas, no la operación agrícola, no debe afectar la capacidad del agricultor de tomar fondos de operación prestados. Si una institución financiera tiene un derecho de retención en la propiedad, debe revisar la venta de la servidumbre de conservación tal como tendría que aprobar cualquier transacción en la propiedad.

P. ¿Cuáles son las implicaciones de impuestos locales de propiedad al proteger tierras agrícolas con servidumbres de conservación?

R. Ya que el dueño de tierras sigue siendo el propietario, éste es responsable por pagar cualquier impuesto de propiedad asociado.

Debido a que muchos estados tienen programas que cobran impuestos en tierras agrícolas basado en su uso a valor agrícola, el efecto neto de la servidumbre en ingresos locales de impuestos de propiedad, es mínimo.

P. ¿Cómo se evalúan los ingresos de una servidumbre de conservación para fines de impuestos?

R. Las ganancias de la venta de servidumbres se tratan como cualquier otra ganancia de capital para fines de ingresos a nivel Federal, Estatal, y local. Algunos programas Estatales o locales tienen provisiones que permiten la compra por incremento o usan bonos exentos de impuestos asegurados como método de pago.

P. ¿Cuál es el rol del gobierno Federal, Tribal, y local y organizaciones no-gubernamentales?

R. Organizaciones cooperadoras gubernamentales y no-gubernamentales procesan la adquisición de servidumbres y custodian, administran, y enforzar servidumbres. Un interés Federal contingente en la propiedad debe de estar incorporado en cada título de servidumbre para proteger la inversión Federal si la entidad cooperadora termina, descuida, o abandona la servidumbre.

P. ¿Cuánto se requiere que contribuya el gobierno Estatal, Tribal, o local o la organización no-gubernamental?

R. La porción de la servidumbre de conservación de NRCS no puede exceder 50 por ciento del valor actual del mercado estimado. Como parte de su porción del costo de la compra de una servidumbre de conservación, una entidad cooperativa puede incluir una donación caritativa del dueño de tierras que no exceda 25 por ciento del valor actual del mercado

estimado de la servidumbre de conservación. La entidad cooperativa proveerá, en efectivo, el 25 por ciento de el valor actual del mercado apreciado o 50 por ciento del precio de venta.

P. ¿La provisión de Ingreso Bruto Ajustado de la Ley Agrícola 2002 podrá impactar mi participación en FRPP?

R. Sí, si eres un individuo o entidad que tiene un ingreso bruto ajustado de promedio que excede \$2.5 millones para los tres años de impuestos inmediatamente previos al año de solicitar, no eres elegible para recibir beneficios o pagos del programa. Sin embargo, se hará una exención en casos donde el 75 por ciento del ingreso bruto ajustado se deriva de agricultura, ganadería, u operaciones forestales. El reglamento final para esta provisión aún no se ha publicado.

Para Más Información

Si usted desea más información sobre FRPP, favor de comunicarse con el Centro de Servicios del Departamento de Agricultura local o con el distrito de conservación local. Además, hay información disponible en la siguiente página de Internet:

<http://www.nrcs.usda.gov/programs/farbill/2002/>



Visitenos en el Internet:

<http://www.usda.gov/farbill>

Nota: Este documento no tiene la intención de dar interpretaciones definitivas de la legislación agrícola. Por el contrario, son preliminares y pueden cambiar en la medida en que USDA desarrolle las políticas y procedimientos para la implementación. Favor de revisar la información periódicamente para mantenerse al día.