

# Servidumbre de Conservación Agrícola

## ¿Qué es una servidumbre de conservación agrícola?

### “Conservación Agrícola”

Preservación y protección de tierras agrícolas para evitar la conversión a usos no agrícolas.

### “Servidumbre”

Un interés en la tierra que es propiedad de otra persona y que otorga al titular de la servidumbre el derecho a especificar o limitar los usos de la tierra.

Una servidumbre de conservación es un acuerdo legal entre un propietario voluntario y una organización de conservación de tierras o una agencia del gobierno.

El acuerdo restringe unos tipos específicos de desarrollo de manera permanente a cambio de beneficios financieros. Las servidumbres de conservación agrícolas brindan beneficios a nuestras comunidades protegiendo las tierras

agrícolas permanentemente. La finca agrícola o el rancho mantiene la propiedad privada para usos agrícolas u otros usos permitidos.

## ¿Cómo funciona?

La servidumbre transfiere todos o algunos de los derechos de desarrollo del propietario a una agencia del gobierno o a una organización de conservación de tierras (conocido como el titular de la servidumbre). El propietario y el titular de la servidumbre establecen un acuerdo que apoya la agricultura, identifica zonas

de construcción actuales y futuras, y cumple con las normas legales. Los valores de las servidumbres normalmente representan del 20% al 50% del valor total de la propiedad. Los términos de la servidumbre son voluntarios y se registran en el condado mediante un título de servidumbre. La tasación del valor de la tierra por el condado y, por lo tanto, los impuestos a la propiedad pueden ser más bajos para reflejar la capacidad reducida para el desarrollo de la tierra. Las servidumbres de conservación son perpetuas (para siempre) y permanecen con la tierra cuando se vende, al igual que ocurre con las servidumbres de servicios públicos o carreteras.

### Expectativas del propietario

El propietario administrará su propiedad para el uso agrícola y determinará sus propios métodos agrícolas o rancheros dentro de los términos de la servidumbre.

### Expectativas del titular de la servidumbre

El titular de la servidumbre es responsable de supervisar la propiedad anualmente y hacer cumplir los términos de la servidumbre de conservación.



## ¿Cuáles son los costos?

Los costos de establecer una servidumbre de conservación en tierras agrícolas o tierras de pasto incluyen los costos típicos de una transacción de propiedad inmobiliaria como, por ejemplo, avalúos, inspecciones y revisión legal. Los costos directamente asociados a las servidumbres de conservación incluyen un informe de estado básico y financiamiento para una supervisión anual continua. El propietario paga algunos de estos costos y el titular de la servidumbre paga los otros.

## Beneficios de las Servidumbres de Conservación en Tierras Agrícolas o de Pasto

- Una servidumbre de conservación agrícola puede reducir el costo de comprar o arrendar la tierra para los productores agrícolas o rancheros.
- Las servidumbres de conservación agrícolas pueden contribuir a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Los beneficios para el clima de las tierras agrícolas y de pasto intactas, incluyendo su capacidad para capturar y almacenar el carbono de la atmósfera, se pierden cuando la tierra se convierte en tierra urbana o se destina a otros usos no agrícolas. Un acre de tierra urbana emite una cantidad 70 veces mayor de emisiones de gases de efecto

invernadero que un acre de tierra de cultivo irrigada. (Universidad de California, Davis, 2013)

## Como las Servidumbres de Conservación Pueden Reducir Costos

- Un propietario vende o dona una servidumbre de conservación en tierras que son de su propiedad. El propietario se beneficia de la venta en efectivo o de la deducción tributaria. Los futuros impuestos a la propiedad serán menores por el menor valor de la tierra.
- Un propietario arrienda tierra con una servidumbre de conservación a un productor agrícola o ranchero y le cobra un precio menor ya que los costos de propiedad son más bajos por la disminución del impuesto aplicable.
- Un productor agrícola o ranchero compra tierra a valor de mercado, luego vende o dona una servidumbre de conservación. El productor agrícola o ranchero se beneficia del pago en efectivo o de la deducción tributaria. Los futuros impuestos a la propiedad serán menores por el menor valor de la tierra.
- Un productor agrícola o ranchero compra tierra que ya tiene una servidumbre de conservación. Paga un precio menor debido al menor valor de la tierra.



*California FarmLink y San Benito Agricultural Land Trust no proporcionan asesoramiento legal, asesoramiento fiscal ni servicios de planificación financiera. Este documento está disponible sólo para fines educativos. Para obtener más información sobre California FarmLink, visite [cafarmlink.org](http://cafarmlink.org). Para más información sobre San Benito Agricultural Land Trust, visite [sanbenitolandtrust.org](http://sanbenitolandtrust.org).*