

Introducción a la Ley de Cultivo

Preparado por Nuestras Raíces
por la Conservation Law Foundation Legal Food Hub



LEGAL FOOD HUB



FOTO: ECOPHOTOGRAPHY

¿Qué hay en esta guía?	1
¿Cómo Usar esta Guía?	1
¿Necesito un Abogado?	1
1.0 Estructura Básica de Negocios para Agricultores	3
2.0 Arrendamiento o Compra de Tierras Agrícolas	9
3.0 Lo Básico de las Leyes de Contratos para Agricultores	14
4.0 Leyes Básicas de Impuestos para Agricultores	18
Otros Recursos	20

¿Qué hay en esta guía?

Esta guía es un resumen de problemas legales importantes que un agricultor en Massachusetts debe conocer. Incluye información sobre:

- Cuándo se debe trabajar con un abogado
- Cómo crear una estructura de negocios
- Cómo acceder a tierras agrícolas a través del alquiler o la compra
- Las consideraciones a tomar cuando se hace un borrador y cuando se firma un contrato
- Algunas de las consideraciones de impuestos para los agricultores

¿Cómo Usar esta Guía?

Esta guía provee un esquema básico sobre los problemas legales a considerar para su finca/ tierras agrícolas. Es un punto para comenzar a pensar en ciertos tipos de asuntos. Esta guía no constituye consejo legal y usted debe contactar a un abogado si usted tiene alguna pregunta sobre estos temas.

Le animamos a buscar ayuda legal si usted tiene preguntas o preocupaciones acerca de cómo cualquiera de estos problemas discutidos se aplica en sus operaciones individuales. Usted puede comenzar por contactar al Centro Legal de Alimentos (Legal Food Hub), donde proveen asistencia legal gratuita para aquellos agricultores que sean elegibles a través de legalfoodhub@clf.org o llamando a 1-844-LAW GROW. Para aprender más sobre el Centro Legal de Alimentos, visite www.legalfoodhub.org.

¿Necesito un Abogado?

¿Por qué debería buscar consejo legal?

- Los abogados le ayudan a planificar a futuro y el evitar errores que no desea y que pueden ser costosos. El consultar con un abogado no quiere decir que usted esté en problemas o que usted espera estar en problemas.
- Los abogados están entrenados para pensar en problemas y relaciones para responder a la pregunta “¿Qué pasaría si...?” sobre situaciones imprevistas. Los abogados pueden proteger a sus clientes de escenarios en el peor de los casos.
- Los abogados pueden darle consejo en una variedad de problemas, lo cual le ayudaría a usted a tomar decisiones inteligentes sobre su negocio que le ahorrarían dinero.
- El tener un abogado envuelto desde un comienzo podría también protegerle contra demandas, las cuales toman tiempo, dinero y estrés.

- Las conversaciones entre abogados y clientes se mantienen en secreto.

Debe considerar buscar ayuda legal antes de:

- Crear una entidad de negocio formal
- Firmar un contrato de alquiler
- Entrar en un contrato
- Emplear a alguien
- Comenzar negocios con un socio
- Hacer un borrador de un testamento
- Registrar una marca, nombre o logo
- Mucho más

¿Cómo puedo obtener ayuda legal gratuita?

El Centro Legal de Alimentos (The Legal Food Hub) empareja a los agricultores elegibles por ingresos, negociantes de alimentos y organizaciones relacionadas con abogados quienes han estado de acuerdo en proveer sus servicios gratuitamente. El Centro Legal de Alimentos cubre una variedad de asuntos, como la formación de una entidad de negocios, contratos, arrendamiento, marcas registradas, labor y cuestiones de seguridad alimenticia y otras cosas.

1.0 Estructura Básica de Negocios para Agricultores

Cuando usted comienza un negocio de agricultura usted debe pensar en la estructura legal de su negocio. Existen varios tipos de estructuras de negocios. Esta guía habla sobre las estructuras que serían probablemente las mejores opciones para pequeños negocios de agricultura en Massachusetts. Una estructura de negocio formal puede ayudarle a que su negocio crezca saludablemente.

Es importante **consultar a un abogado** para que le ayude a seleccionar y formar una estructura de negocio. Es mejor contactar a un abogado una vez usted haya trabajado en un plan de negocios para su granja y haya pensado en cuáles son sus metas a futuro. El hacer este tipo de planificación primero, le permitirá al abogado responder a sus preguntas y ayudarle a cumplir sus metas.

Adicionalmente, las diferentes estructuras de negocios afectan a sus impuestos de diferentes maneras, así que debe hablar con un abogado y con un contador para ver qué le saldría mejor a usted.

Finalmente, recuerde que esta guía cubre la ley de Massachusetts. Las leyes en otros estados pueden ser diferentes.

1.1 Contexto

¿Qué es una estructura de negocios?

Los negocios pueden ser estructurados de diferentes maneras. El tipo de estructura de negocio que usted use afectará las decisiones que usted tome, qué tipo de fondos estarán disponibles para usted, cuáles serán sus riesgos y responsabilidades y cómo se le cobrarán impuestos. Las estructuras de negocios pueden ser divididas en dos tipos principales: Entidades formales e informales. (Vea la **página 7** para ver detalles sobre entidades específicas).

- **Las Entidades informales** se forman de manera predeterminada—simplemente haciendo negocios. Posiblemente aún tendrá que tomar ciertos pasos para cumplir con la ley. Por ejemplo, posiblemente necesite inscribir una “DBA” (Doing Business As – Haciendo Negocios Como...) en su pueblo local, solicitar una identificación para impuestos y obtener permisos y licencias. Éstos incluyen:
 - **Derecho de propiedad individual**
 - **Asociación general**
- **Las entidades formales** necesitan tomar ciertas acciones para poder existir. Por ejemplo, las entidades formales deben archivar documentos con el Estado, pagar impuestos y seguir otros pasos para incorporarse. Éstos incluyen:
 - **Asociaciones limitadas**
 - **Compañías de responsabilidad limitadas (LLCs)**
 - **Corporaciones sin fines de lucro**

¿Por qué es esta distinción importante? Porque el tipo de entidad puede afectar su negocio de muchas formas. Por ejemplo, si usted está haciendo negocios por sí mismo, usted es por predeterminación una propiedad individual. Esto puede funcionar bien si usted está simplemente al comienzo, pero así no hay separación entre usted y su negocio. Como resultado, usted puede estar propenso a riesgo personal.

Por ejemplo, si usted pide un préstamo para su negocio, sus bienes personales como su casa y vehículo no estarán protegidos si usted tuviera problemas para pagar esa deuda. Otras estructuras de negocios separan sus bienes personales de sus bienes de negocios. Por lo tanto, el crear una estructura de negocio más formal tendría más sentido a medida que su negocio vaya creciendo.

¿Por qué los agricultores deberían pensar en las estructuras de negocios?

- (1) Las estructuras de negocios **afectan la manera en que usted y su negocio deben pagar impuestos**. El tipo de estructura de negocios que usted escoja puede tener un gran impacto en cuanto a la cantidad de impuestos que usted deba pagar cada año, así que es muy importante pensarlo.
- (2) Las estructuras de negocios pueden **impactar su habilidad de recaudar fondos**, como becas y concesiones para su negocio. Esto importaría menos si usted no necesita mucho dinero para comenzar, o podría ser importante luego de un par de años de actividad de su negocio.
- (3) Las estructuras de negocios son importantes para **limitar los riesgos y responsabilidades**. Sin una estructura de negocios formal, sus bienes personales pueden estar en riesgo si su compañía debe más dinero del que tiene. Esto podría suceder si a su negocio no le está yendo bien, si su negocio se declara en bancarrota o si alguien le hace una demanda a su negocio.
 - Por ejemplo, usted tiene una pequeña finca de productor lácteos sin una estructura de negocios formal—una propiedad individual. Su vecino quiere ayudarlo a ordeñar una vaca. La vaca patea a su vecino, quien tiene que ir al hospital. Ya que no hay una entidad legal separada para el negocio, la compañía de seguro de salud de su vecino puede intentar obtener dinero de usted o puede perseguir sus bienes personales, como su vehículo o casa.
 - Si el negocio tuviera una estructura formal, como una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) entonces el vecino generalmente podría recobrar dinero de su compañía, pero no de sus bienes personales.
 - Si usted escoge mantener una estructura de negocio informal, podría usar otras estrategias, como contratar a una compañía de seguros, para limitar sus riesgos. Un abogado puede darle consejo sobre dichas herramientas.
- (4) Las estructuras de negocios pueden **impactar la cantidad de control que usted tiene** sobre su propio negocio. Por ejemplo, una estructura cooperativa le asegura que ningún miembro individual pueda dominar el proceso de toma de decisiones. Otras estructuras

de negocios como las Propiedades Individuales y Compañías de Responsabilidad Limitada, le permiten al dueño el tener control exclusivo del negocio.

- (5) Las estructuras de negocios pueden ser útiles para **vender o transferir la finca**. Cuando usted crea una estructura de negocios para su finca, el negocio tiene sus propios bienes y es dueño de del equipamiento, como los tractores. Cuando usted vende el negocio, puede venderlo todo de una sola vez, haciendo que la transferencia sea más económica y fácil.
- (6) Las estructuras de negocios también **permiten que hayan diferentes porcentajes de propiedad**. Puede transferir su propiedad de la mayoría de su finca a uno de sus hijos mientras que a otro hijo sin interés en agricultura le da otras pequeñas propiedades de su interés.

¿Cuáles son los factores más importantes a ser considerados para cada una de las estructuras de negocios?

- *¿Es simple crearla y dirigirla cada año?*
- *¿Cuánto cuesta el crearla y mantenerla?*
- *¿Cómo afectará mis impuestos?*
- *¿Limita mi riesgo personal? ¿Tendré responsabilidad personal si el negocio no puede cubrir sus costos o es demandado, lo cual hace que la persona que meta una demanda pueda perseguir mis bienes personales como dinero y vehículo como pago?*
- *¿Qué tan fácilmente podría transferir o vender la finca a futuro?*
- *¿Cuánto tiempo dura la estructura de negocio?*
- *¿Pueden otras personas invertir en mi finca?*

1.2 ¿Cuáles son los diferentes tipos de estructuras de negocios?

La tabla en la siguiente página resume algunas de las principales características, beneficios y desventajas de varias estructuras de negocios.

- Varios tipos de **cooperativas** pertenecen y son dirigidas por sus miembros, quienes comparten los beneficios y ganancias.
- Las cooperativas deben anticipar las metas de sus miembros y deben cumplir con sus necesidades. Las cooperativas deben seguir la ley estatal de cooperativas o arriesgar una multa de \$10 diarios.
- Las cooperativas tienen una opción de cómo hacerse entidad—por ejemplo, pueden formarse como una cooperativa de compañía de responsabilidad limitada.

1.3 En resumen:

Escoger y formar una estructura de negocios es un paso importante para agricultores. Los agricultores deben hablar con un abogado para proveer un resumen de sus operaciones actuales y sus metas para el futuro. Los abogados pueden trabajar con agricultores para cumplir dichas metas, las cuales pueden enfocarse en finanzas, sociedad o la familia del agricultor.

Estructuras de Negocios

Las estructuras de negocios son importantes para dirigir las operaciones de su finca, limitar riesgos y responsabilidades y hacerle más fácil el negociar.

Tipos de Estructuras:					
	Propiedad Individual	Sociedad General	Sociedad Limitada	Compañía de Responsabilidad Limitada	Corporación sin Fines de Lucro
Característica Principal	No hay distinción entre el negocio y el dueño.	Los socios deben contribuir con dinero, propiedad, labor y/o talento.	La Sociedad Limitada tiene por lo menos un "socio general" y un "socio limitado".	Pueden tener cualquier número y tipo de miembros. Los miembros pueden ser individuos o fideicomisos, u otros.	Están exentas de impuestos y pueden recibir donaciones caritativas.
Formación	Ocurre por predeterminación apenas un individuo comienza a vender un producto o servicio.	Ocurre por predeterminación apenas dos o más personas comienzan a vender un producto o servicio.	Los socios firman un certificado de asociación limitada con el Estado.	Archivar un certificado al Estado y pagar un impuesto de \$500. Crear un acuerdo operativo. Emitir un reporte anual y pagar un impuesto de \$500 cada año.	Archivar con el Estado para una formación de una compañía sin fines de lucro o una corporación sin acciones. Hacer una petición al Servicio de Ingresos Internos (IRS) para la clasificación 501 (c) (3).
Dirección	Usted toma todas las decisiones operativas y administrativas.	Todos los socios comparten la misma cantidad de responsabilidad.	Los socios generales tienen control sobre el negocio. Los socios limitados no tienen control sobre las operaciones del negocio.	Es buena práctica tener reuniones una vez al año y archivar notas. Debe mantener el negocio y los asuntos personales (como las cuentas bancarias) por separado o arriesga perder la protección de Responsabilidad Limitada.	Controlado por un Comité de Directores quienes son dirigidos por los empleados.
Pro (Lo positivo)	Es fácil de crear y mantener. Los impuestos a pagar son simples.	Es fácil de crear y mantener. Los impuestos a pagar son simples.	La responsabilidad es limitada para los socios limitados. Los impuestos a pagar son simples.	Responsabilidad Limitada para cada miembro. Los impuestos a pagar son flexibles. Fácil de transferir entre dueños.	Puede solicitar donaciones caritativas y becas, así como también otros medios de recolección de fondos.
Contra (Lo negativo)	Es difícil atraer inversiones externas. El dueño es responsable por todas las deudas del negocio, pérdidas y responsabilidades.	Es difícil atraer inversiones externas. Todos los socios están igualmente expuestos a los mismos riesgos, incluyendo deudas de negocio, pérdidas y responsabilidades.	Los socios generales se mantienen personalmente responsables por las deudas y responsabilidades de la Asociación Limitada.	Las Compañías de Responsabilidad Limitada pueden ser difíciles de rescindir. Los agricultores tienen el deber de garantizar su deuda personalmente.	Es difícil de crear, con muchos requerimientos anuales. Limitaciones de ingresos.

Tipos de Estructuras		
	Cooperativa de Productores o Compradores	Cooperativa de Trabajadores
Característica a Principal	Debe tener un mínimo de siete miembros. Todos sus miembros deben residir en Massachusetts.	Los ingresos de la cooperativa son distribuidos de acuerdo a la cantidad de trabajo que cada individuo contribuya a la cooperativa.
Formación	Los miembros deben declarar en la Secretaría de Estado y pagar un impuesto de \$250.	Los miembros deben declarar en la Secretaría de Estado y pagar un impuesto de \$250.
Governance	La cooperativa debe seleccionar una directiva y adoptar leyes que gobiernen un proceso de votación.	Cada miembro tiene exactamente un voto.
Pro (Lo positivo)	Los miembros mantienen propiedad y control de su propia finca pero pueden compartir recursos y producción.	Responsabilidad limitada y propiedad compartida.
Con	Puede que no limite completamente la responsabilidad del agricultor.	Todos los miembros tienen limitaciones sobre propiedad y control sobre los negocios de la finca.

2.0 Arrendamiento o Compra de Tierras Agrícolas

Los abogados pueden ayudar a los agricultores para que accedan a tierras agrícolas. Cuando usted hable con un abogado sobre tierras agrícolas, estas son algunas preguntas que debe tener en mente:

- ¿Debo alquilar o comprar mi tierra agrícola?
- Si alquilo la tierra agrícola, cómo debe ser el contrato?
- ¿Cómo afectarían el uso de mi tierra agrícola las leyes y restricciones que aplica el gobierno de mi localidad, pueblo, ciudad o condado?

2.1 ¿Debo alquilar o comprar mi tierra agrícola?

Vamos a comenzar con la pregunta de qué significa el **comprar** tierras agrícolas. Cuando usted compra tierras agrícolas, usted paga de antemano y se **convierte en dueño** de la tierra. En la mayoría de los casos, usted no sólo es dueño de la tierra, sino que también de todo aquello que esté sobre ella, incluyendo cualquier casa, granjero, viveros, cercas y rasgo natural como árboles, estanques y suelo fértil.

Existen algunas **desventajas** en comprar tierras agrícolas:

- A pesar de que usted posea tierras agrícolas usted va a tener que pagar una renta, puede ser **costoso**. En realidad, las tierras agrícolas en Nueva Inglaterra son unas de las más costosas del país.
- No nada más tendrá que pagar por la tierra en sí, sino que también deberá pagar por **impuestos** por comprar la tierra y cada año por ser dueño de la tierra.
- Es muy posible que usted deba pedir un **préstamo** para pagar por las tierras.

Por otro lado, hay muchas buenas razones para comprar tierras agrícolas:

- El comprar tierras agrícolas le da la **libertad** de utilizar dichas tierras en la manera que usted quiera (aunque aún tendrá que cumplir con las leyes locales, las cuales discutiremos más abajo).
- Mientras usted repaga el préstamo que le permitió comprar las tierras, usted va a acumular **patrimonio neto**. En otras palabras, las tierras se harán más valiosas para usted.

Finalmente, hay programas que pueden hacer que el ser dueño de tierras sea menos costoso, como el Programa de Restricción de Preservación Agrícola (APR). Su abogado podrá guiarle a través de los detalles y le ayudará a estimar si la compra de tierras es una buena decisión para usted.

Luego, ¿Qué significa **el arrendamiento** de tierras agrícolas? Cuando usted alquila tierras agrícolas, usted paga renta al dueño de las tierras y a cambio, usted tiene el derecho de utilizar dichas tierras. La exactitud de lo que usted va a pagar y sus derechos puede ser escrita en los términos del contrato de arrendamiento. Entonces, con un arrendamiento, usted puede hacer pagos al dueño una vez al año o una vez al mes. Usted podría obtener el derecho a vivir en las instalaciones, hacer cultivo y cosechas en la tierra, hacer pastar animales en las tierras, construir en las tierras, y más—o el arrendamiento podría darle el derecho a hacer algunas de estas cosas.

Cuando usted alquila tierras agrícolas, Tiene también otras opciones a escoger. Estas escogencias las discutiremos en la próxima sección: “¿Cómo debe ser mi contrato de arrendamiento?”

Antes de seguir a la siguiente sección, hay un punto más que discutir: Sea que usted compre o alquile, su contrato debe ser **en forma escrita**.

Para más información sobre cómo los contratos, así como los de alquiler, funcionan en general. Por favor mire la siguiente sección sobre contratos.

2.2 ¿Estoy cultivando en tierras que son protegidas por alguna restricción de cultivo o conservación del ambiente?

El cultivar en tierras que sean posesión de una fundación de tierras, podría ser buena manera de acceder tierras a buen precio.

Cuando usted cultiva en tierras que son posesión de una fundación, puede haber alguna restricción de agricultura o conservación, también llamado usufructo. Esta restricción protege la tierra a través del tiempo, puede restringir lo que usted pueda hacer en esa tierra.

En Massachusetts, la tierra podría tener (1) una **restricción de preservación agrícola**, llamada “APR” o (2) una **restricción de conservación**, llamada “CR”.

- Si usted está cultivando en tierras APR, ellas están permanente protegidas como tierras para el cultivo. Usted no puede hacer nada en tierras cubiertas por APR que tenga cualquier impacto negativo en agricultura.
- Si usted está cultivando en tierras CR, ellas están permanentemente protegidas como tierras sin desarrollo. Necesitaría averiguar si hay alguna restricción en lo que pueda hacer con esas tierras.
- Esta base de datos es un buen punto para comenzar a saber si las tierras tienen alguna restricción:
<https://www.conservationeasement.us/login/?redirect=https://www.conservationeasement.us/explore/>.

2.3 ¿Soy dueño de tierras que quisiera poner bajo usufructo?

Si usted es dueño de tierras que esta cultivando y usted quisiera protegerlas de desarrollo en el futuro, podría considerar el ponerle una restricción de preservación para la conservación o agricultura.

- Las APR: Para ser elegible como tierra APR, las tierras agrícolas deben ser: (1) por lo mínimo tener cinco acres de tamaño (2) haber sido cultivada por los últimos dos años; y (3) producir por lo menos \$500 en bruto de ventas. Recibirá un pago que es la diferencia entre el “valor del mercado” y el “valor agrícola” de su propiedad a cambio de su compromiso de mantenerla permanentemente como tierra agrícola. Usted puede hacer esta solicitud a través de El Departamento de Recursos Agrícolas de Massachusetts. Encuentre más información en <https://www.mass.gov/agricultural-preservation-restriction-apr-program>.
- Las CR se le aplican a las tierras con valor conservacionista, incluyendo tierras agrícolas. Usted puede proteger permanentemente su propiedad en contra del desarrollo cuando pone esta restricción en ellas. Usted puede hacer una solicitud a través de la Secretaria de Asuntos de Energía y Ambiente de Massachusetts. Encuentre más información en <https://www.mass.gov/service-details/conservation-restriction-review-program>.

2.4 ¿Qué son las leyes de zonificación y como me afectan?

Para poder explorar la pregunta de cómo le afectarían las leyes de zonificación, primero debemos ver lo qué son las leyes de zonificación.

Las leyes de zonificación son maneras en las que una ciudad, un pueblo o condado pueden limitar la manera en la que usted haga uso de la tierra. Algunas leyes de zonificación se enfocan en las dimensiones de la tierra—ellas pueden decir, por ejemplo, que no puede tener un granjero a una distancia menor de diez pies de las tierras vecinas. Otras leyes de zonificación se enfocan en el uso de la tierra—por ejemplo ellas pueden decir que usted no puede tener ganado en sus tierras para nada.

Al pensar en cómo quisiera usar su tierra agrícola, querrá asegurarse de no tener planes que hagan un conflicto con las leyes de zonificación de la ciudad, pueblo o condado en el que se encuentran sus tierras. Si usted quebranta las leyes, probablemente tendrá que hacer cambios a su finca para que concuerde con las leyes. Es posible que tenga que pagar una multa también.

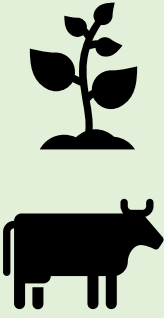
Las leyes de zonificación pueden ser complicadas, por lo tanto, si tiene preguntas sobre ellas, es siempre buena idea preguntarle a su abogado. Aquí hay una lista de problemas que podrían surgir:

- Podría necesitar aprobación de zonificación si quiere **construir cualquier** cosa en sus tierras.
- Podría necesitar aprobación de zonificación si quiere **vender bienes y productos** agrícolas en sus tierras.
- Podría necesitar aprobación de zonificación si quiere criar y **mantener animales** en sus tierras.
- Podría necesitar aprobación de zonificación si quiere **plantar marihuana** en sus tierras.
- Podría necesitar aprobación de zonificación si quiere ser **anfitrión de un evento** en sus tierras.
- Podría necesitar aprobación de zonificación si quiere **poner un letrero** en sus tierras.

Si usted quiere hacer cualquiera de estas cosas, de nuevo, es buena idea preguntarle a su abogado primero.

2.5 ¿Cómo debe ser mi contrato de arrendamiento?

En Nueva Inglaterra, en vista de que la compra de tierra puede ser muy costosa, muchos agricultores deciden alquilar sus tierras agrícolas. Probablemente, el alquiler será la manera en la que usted terminará obteniendo tierras para cultivar, por eso es muy importante pensar en cómo quiere usted que sea su contrato de arrendamiento y el negociar con el dueño para que ponga lo que usted quiere en el contrato. Hay varios problemas claves que debe discutir con su abogado. En esta sección explica algunos de ellos.

¿Mi contrato de arrendamiento incluye lo siguiente?	
	Identifica al dueño y al inquilino (usted)
	Una descripción clara de la propiedad: ¿Qué partes de la propiedad están incluidas en el contrato?
	Longitud del contrato: puede ser por un mínimo de un año o un máximo de 99 años.
	Cantidad a pagar por renta: puede ser la misma cantidad al mes o incluir los ingresos por cultivo.
	Lo que se puede cultivar o no cultivar en la tierra: los dueños pueden restringir los cultivos que puede usted plantar, por ejemplo, la marihuana, o los animales que puede criar. El contrato podría también requerir que use prácticas específicas, como la producción orgánica.
	Lo que se puede o no se puede construir en la tierra: ¿podría usted construir alguna estructura (cerca, vivero, granjero), qué materiales debería usar, y sería necesario preguntarle al dueño primero?
	Identifica quién es la persona responsable sobre la propiedad (por ejemplo, reparación y manutención).

¿Algo más?

- Los contratos de arrendamiento pueden incluir otros términos mientras usted y el dueño estén de acuerdo.
- Un ejemplo es la opción de comprar la finca. Es algo como lo siguiente: Usted paga un poco extra para así tener el derecho de comprar la finca en algún momento a futuro si así usted lo decidiera. Usted debe incluir esto en un contrato de arrendamiento a largo plazo para que así, por ejemplo, si el dueño decide vender la finca después de quince años, usted tenga la opción de comprarla antes que cualquier otra persona.
- Otro ejemplo es como usted cultiva la tierra: usted puede tener la posibilidad de un descuento en su contrato si usted está de acuerdo en cultivar de una manera para que la tierra se vuelva más saludable.

Esta lista debe darle a usted mucho de que conversar con su abogado. Sólo recuerde: **los contratos siempre deben ser por escrito.**

3.0 Lo Básico de las Leyes de Contratos para Agricultores

Los contratos son uno de los asuntos más comunes de los que los agricultores tienen que afrontar en cuanto a lo legal. Por ejemplo, un agricultor podría:

- hacer un contrato con otro agricultor para alquilar equipos;
- hacer un contrato con un restaurante para suministrar vegetales; o
- vender acciones de agricultura sostenida por la comunidad para miembros.

Cuando se comienza un contrato, a veces los agricultores pueden afrontar un balance injusto de poder. Por ejemplo, si el agricultor entra en un contrato con un supermercado establecido, el agricultor seguramente será envuelto en un contrato escrito por el supermercado y que favorece más al supermercado.

A veces los agricultores hacen acuerdos verbales. No ponen sus acuerdos por escrito o no les preguntan a sus abogados para que les ayude a revisar dicho acuerdo. Esto puede causar grandes problemas cuando hay un desacuerdo sobre lo que se acordó originalmente.

Aún cuando hay un contrato escrito, pueden surgir problemas cuando los agricultores entran en un contrato sin comprender por completo las palabras del contrato o los requerimientos legales que hacen que sea exigible por ley. A veces las palabras en un contrato tienen un significado legal que es confuso para personas que no son abogados.

Antes de meterse en cualquier contrato, es siempre mejor tener **un abogado quien se encargue de negociar y hacer un borrador** de dicho contrato para que así, sus derechos legales estén protegidos. Esto es especialmente importante si el acuerdo es **complicado**, envuelve cosas de **alto riesgo** o envuelve a **otra persona con quien es difícil negociar**. Por lo mínimo, **un abogado puede revisar un contrato** antes de que usted lo firme. Un abogado puede ayudarle a saber exactamente qué es lo que usted debe hacer y qué debe usted esperar de las otras personas o entidades en el contrato.

3.1 ¿Qué es un contrato?

Un contrato es un acuerdo o intercambio de promesas entre dos o más personas o negocios el cual crea un deber legal para hacer o no hacer algo.

3.2 ¿Cuáles son los diferentes tipos de contratos?

Muchos contratos pueden ser orales (expresados por el habla) o escritos. Como se denota abajo, los contratos orales son más difíciles de hacerse cumplir y, por lo tanto, usted deber **hacer todo contrato por escrito**.

Un contrato escrito puede ser tan simple como un correo electrónico, fax o texto y no necesita ser un documento largo negociado entre abogados para que se haga cumplir entre las partes envueltas. Una firma no es necesaria. De igual manera, podría ser de ayuda que un abogado haga el borrador o revise el contrato.

Los contratos escritos siempre son preferencia porque ellos:

- documentan y especifican lo que las partes han acordado
- previenen futuros malentendidos

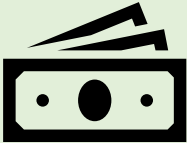
Y, ciertos tipos de contratos deben ser por escrito y no pueden hacerse cumplir si se han hecho oralmente. Este es el caso de muchos contratos utilizados por agricultores, y generalmente incluyen:

- La venta o transferencia de tierras
- La venta de bienes o productos valorizados a mas de \$500 dólares
- Contratos que no pueden completarse durante un año
- Contratos que satisfacen la deuda o deber de otra persona

Otros contratos orales pueden hacerse cumplir por ley, pero es mucho más difícil lograrlo.

3.3 ¿Qué debe haber en un contrato?

La mayoría de los contratos envuelven a una parte que provee ventas o servicios, y a veces ambos. Estas son algunas de las áreas claves que se cubren frecuentemente en ambos, contratos de ventas y contratos de servicios. Usted siempre debe considerar si esto le incumbe.

Ingredientes del contrato			¿Qué preguntas debe responder mi contrato?
Recuerde que usted puede hacer cambios al contrato, solamente si ambas partes están de acuerdo, así que usted debe incluir todo lo importante desde el principio.			
			
¿Qué cantidad de dinero estoy pagando o me están pagando?	¿Qué estoy dando y recibiendo?	¿Cuándo termina el contrato?	
El precio debe ser negociado y acordado El contrato debe establecer claramente dicho precio y cómo y cuándo debe ser pagado Especifica pago de cualquier impuesto adicional o impuestos morosos.	Especifica la cantidad y calidad de los productos o los tipos de servicios Especifica cómo estos productos o servicios serán entregados y cuándo Especifica quién es responsable por el transporte y el costo de cualquiera de los daños causados durante el transporte	¿Cuándo termina el contrato? Especifica por cuánto tiempo se hace efectivo el contrato Las partes interesadas pueden estar de acuerdo en terminar el contrato antes de tiempo Generalmente hay una penalidad fija o período de notificación para terminar el contrato antes de tiempo.	

3.4 ¿Qué pasa si algo sale mal?

Si una de las partes deja de cumplir lo que ha acordado, a eso se le considera una **violación** y usted debe buscar hacer cumplir su contrato.

Lo mejor es tratar de primero resolver las disputas sin tener que ir a la corte, lo cual puede consumir tiempo y dinero.

La **corte de reclamos menores** puede ser una buena opción para los agricultores porque es bastante simple, informal y de bajo costo.

- Normalmente no necesita un abogado para la corte de reclamos menores.
- En Massachusetts, su reclamo debe ser por **menos de \$7,000.00** dólares para poder meterlo en la corte de reclamos menores.

Usted puede discutir otras opciones para solucionar una disputa con un abogado. Esto incluye el ir a la **corte, arbitraje y mediación**. El arbitraje y mediación pueden ser más rápidos y menos costosos que ir a la corte.

- Un **árbitro** es una persona neutral que toma una decisión **obligante** sobre la disputa después de escuchar los dos lados del argumento.
- Un **mediador** es también una persona neutral, pero su decisión **no es obligante**. Usted tiene la opción de rechazar esa decisión y seguir a la corte.

4.0 Leyes Básicas de Impuestos para Agricultores

Usted debe consultar un **contador** y, potencialmente a un abogado para que le ayude a entender cómo los impuestos van a funcionar para su negocio de cultivo. Aquí tiene un par de cosas para pensar mientras comienza.

- Usted va a necesitar declarar impuestos con el estado y con el Servicio de Ingresos Internos del gobierno federal (IRS) todos los años. La fecha límite es el **15 de abril** (o, si ese día cae fin de semana, el próximo lunes.), y esos impuestos cubren el año anterior (Enero a Diciembre).
- La manera en que a usted le cobran impuestos depende de la **entidad de negocios** que usted tenga.
- Usted debe asegurarse de **separar su trabajo de cultivo de su trabajo que no está relacionado a cultivo** y el dinero que ha ganado de cada uno. Por ejemplo:
 - Usted puede deducir una porción del costo eléctrico y de la calefacción de su hogar, como gastos de negocios si usted utiliza dichos servicios para el propósito de sus cultivos, como por ejemplo una oficina que usted **nada más** utiliza para trabajos relacionados al cultivo.
- Las leyes de impuestos pueden ser difíciles y confusas, y un **contador** puede ser de mucha ayuda con estos asuntos.
 - Mantenga **archivos** cuidadosos de sus ingresos y gastos para que se le hagan las cosas más fáciles a la hora de declarar impuestos, y mantenga ese historial por varios años después en caso tal de que venga cualquier problema en el futuro.
- Los formularios federales especiales para agricultores incluyen el **formulario 1040 - de enmienda fiscal F** (Ganancias y pérdidas de cultivo) - **formulario 1040 - de enmienda fiscal J** (Promedio de ingresos para agricultores); y **4835** (Ingresos y gastos de alquiler de fincas).
- Como agricultor, usted puede ser elegible para ciertas exenciones de impuestos y créditos. El saber sobre estas exenciones podría ahorrarle dinero.
 - **Exención de impuesto sobre ventas:** Los agricultores no tienen que pagar el impuesto de ventas cuando compran vehículos con licencias de cultivo, o vehículos de cultivo. También usted **puede recibir un reembolso por los impuestos que usted pagó** por gasolina o combustible, así que debe mantener esos archivos.
 - **Exención de impuesto por impuesto a la propiedad:** los animales de granja, la maquinaria y equipos son propiedades exentas de impuestos por propiedad personal. Usted debe declarar esta propiedad a su oficina local de impuestos y debe pagar un impuesto sobre ventas de \$5 dólares por cada \$1.000 dólares de su valor.
 - **Exención de impuesto de ventas y servicios:** En general, las personas deben pagar impuestos sobre ventas y servicios por productos que compran en Massachusetts. De cualquier manera, hay muchas exenciones a este impuesto a

las ventas y servicios que se implementan en las ventas relacionadas a cultivos. Aquí hay ciertos ejemplos de productos relacionados al cultivo que son exentos de impuestos sobre ventas y servicios:

- Ventas para que las personas consuman animales, aves, plantas
- Ventas de comida de cría, incluyendo bolsas donde la comida de cría se almacena para animales y aves
- Fertilizantes y otros materiales para plantación y crecimiento de cultivos
- Ventas de cierta maquinaria de fincas

La información anterior es una **reseña general** de las leyes de impuestos que incumben a los agricultores de Massachusetts. Como puede ver de la información dada, las leyes de impuestos pueden ser complicadas. Si usted tiene preguntas sobre cualquiera de esta información, o sobre cualquier otra cuestión de impuestos, por favor hable con un abogado o contador.

La guía escrita del Centro de Alimentación Legal provee **información general** y **no es consejo legal**. Esta guía tiene el propósito de darle una introducción a ciertas cuestiones legales y no es un reemplazo a una consulta jurídica. Le animamos a buscar ayuda legal a través del **Legal Food Hub** (Centro de Alimentación Legal) para problemas específicos.

¿Cómo puedo contactar al Centro de Alimentación Legal?

Llame al número gratuito 1-888-LAW-GROW

Correo electrónico: legalfoodhub@clf.org

Visite nuestro sitio web: www.legalfoodhub.org

Otros Recursos

Para Planificación y Financiamiento de Negocios

The Carrot Project
Cooperative Development Institute
Farm Credit East
New Entry Sustainable Farming Project
Community in Sustainable Agriculture (CISA)
Pioneer Valley Grows (PV Grows)

Para Acceso a Tierras

Land for Good
Holyoke Community Land Trust
Franklin Land Trust
Kestrel Land Trust
Mt. Grace Land Conservation Trust
Winding River Land Conservancy

Para Servicios Legales

Legal Food Hub at Conservation Law Foundation