

Descripción general del programa piloto Compre-Proteja-Venda

Contacto con el personal

No dude en ponerse en contacto con Mary Chambers, Especialista en Agricultura de Ag + Open Space, si tiene alguna duda sobre el programa piloto Compre-Proteja-Venda.

Correo electrónico: BPS@sonoma-county.org

Si necesita ayuda en español, por favor contacte a Irma Cuevas:

Correo electrónico: irma.cuevas@sonoma-county.org

Teléfono: (707) 888-8695

Descargo de responsabilidad

En la siguiente descripción general se exponen las intenciones y los planes actuales de Ag + Open Space para el programa piloto Compre-Proteja-Venda. La ejecución real de este programa piloto puede diferir de la información que se muestra a continuación. Se proporcionará información más detallada a los participantes del programa a medida que se vaya implementando cada fase.

Sobre Ag + Open Space

Ag + Open Space protege de forma permanente las diversas tierras agrícolas, de recursos naturales y de espacios abiertos escénicos del Condado de Sonoma para las generaciones futuras. Somos responsables de la protección permanente de más de 125,000 acres de tierra, de los cuales unos 39,000 acres mantienen una operación agrícola o ganadera activa. La gran mayoría de estas tierras son de propiedad privada y están protegidas por una servidumbre de conservación que Ag + Open Space mantiene. La financiación de la protección de estas tierras agrícolas y espacios abiertos procede de un impuesto sobre las ventas de un cuarto de céntimo que los votantes aprobaron en 1990 y volvieron a autorizar en 2006. Para conocer más información, visite www.sonomaopenspace.org.

En apoyo a la visión de la comunidad del Condado de Sonoma, la [Iniciativa de Tierras Vitales](#) guía a Ag + Open Space. Esta iniciativa consiste en un plan integral a largo plazo para priorizar las actividades de conservación de las tierras hasta 2031. El plan se desarrolló con los mejores datos y ciencia disponibles, así como con una amplia aportación de los socios de Ag + Open Space y de la comunidad, a fin de garantizar que el documento refleje los conocimientos y la experiencia de las partes interesadas y los objetivos de conservación de la tierra de los votantes del Condado de Sonoma.

El programa Tierras Agrícolas para Todos

Con el fin de avanzar en los objetivos de la Iniciativa de Tierras Vitales y en respuesta a las aportaciones de las partes interesadas de nuestra comunidad agrícola, Ag + Open Space está desarrollando el programa "Tierras Agrícolas para Todos" ("Farmland for All"), que en el futuro será un conjunto de herramientas que contendrá múltiples instrumentos y estrategias que se centren en la conservación de las tierras agrícolas a la vez que mejoren el acceso equitativo a las tierras agrícolas para los productores agrícolas.

En consonancia con la misión de Ag + Open Space de proteger de forma permanente las diversas tierras agrícolas, de recursos naturales y de espacios abiertos escénicos del Condado de Sonoma para las generaciones futuras, los objetivos del programa Tierras Agrícolas para Todos son:

- Evitar la conversión de tierras agrícolas a usos no agrícolas a través de herramientas como servidumbres y pactos de conservación sobre tierras agrícolas que restringen permanentemente el desarrollo no agrícola, protegen los valores agrícolas de la tierra y, en ciertos casos, exigen la producción agrícola.
- Preservar los valores de conservación agrícola de la tierra mediante el apoyo a la gestión y protección responsable a través de la tenencia estable de la tierra y las mejores prácticas de gestión.
- Aumentar el acceso a las tierras agrícolas ahora y en el futuro reduciendo el precio de las tierras agrícolas mediante las servidumbres de conservación, lo que elimina los derechos de desarrollos no agrícolas, y mediante las mejoras de las servidumbres como los convenios de conservación agrícola.
- Aumentar el acceso a las tierras agrícolas para los productores agrícolas conectando proactivamente a los productores con las oportunidades de acceso.
- Mejorar el acceso equitativo a las tierras agrícolas y ampliar los programas de conservación a comunidades racial y culturalmente diversas.
- Apoyar la seguridad alimentaria local garantizando que la tierra se mantenga en uso agrícola productivo.

El programa piloto Compre-Proteja-Venda

La primera herramienta que estamos desarrollando para el conjunto de herramientas de Tierras Agrícolas para Todos es una estrategia de "Compre-Proteja-Venda", por la que Ag + Open Space buscará y comprará una propiedad agrícola o ganadera a un vendedor dispuesto; la protegerá con una servidumbre de conservación, un convenio de conservación agrícola y un convenio de asequibilidad; y venderá la tierra conservada a un comprador que se seleccione. Estas restricciones pueden reducir el valor de tasación de la propiedad, con el objetivo de hacerla más asequible para los productores agrícolas.

Uno de los objetivos del programa Tierras Agrícolas para Todos es mejorar el acceso equitativo de los productores agrícolas a las tierras agrícolas. Por ello, el programa piloto Compre-Proteja-Venda se ha diseñado teniendo en cuenta que el acceso a la tierra es especialmente difícil para los agricultores de recursos limitados (consulte nuestro estudio sobre [Acceso a la tierra y tenencia de tierras para agricultores de recursos limitados](#)) y para las comunidades que, ahora o en el pasado, han sufrido discriminación o exclusión. Al comparar entre compradores potenciales (véase más abajo, en 5. Fase 2 de la aplicación: seleccionar comprador para una propiedad concreta), tendremos en cuenta el nivel de

necesidad de los solicitantes de este programa, incluyendo si el solicitante sería propietario de tierras por primera vez y qué necesidades le llevaron a solicitar el programa. También daremos prioridad a las propuestas que ofrezcan beneficios a la comunidad, como acceso a alimentos frescos para las comunidades locales, oportunidades de divulgación y educación, o mejora de los valores de conservación, como la salud del suelo o el hábitat de plantas autóctonas.

El proceso del programa piloto Compre-Proteja-Venda constará de las siguientes etapas, cada una de las cuales se describe con más detalle en las siguientes secciones.

1. Fase 1 de la aplicación: identificación de un grupo de compradores potenciales
2. Identificación de las propiedades prioritarias
3. Compra de la propiedad
4. Diseño de las protecciones permanentes para la propiedad
5. Fase 2 de la aplicación: selección de un comprador para la propiedad específica
6. Venta de la propiedad, sujeta a servidumbre de conservación, convenio de conservación agrícola y convenio de asequibilidad
7. Monitoreo de la propiedad a perpetuidad

Estos pasos se pueden dar en diferente orden del que se enumera y pueden solaparse. Por ejemplo, Ag + Open Space podría comprar una propiedad antes de seleccionar un comprador específico para esa propiedad. Sin embargo, también es posible que Ag + Open Space trabaje con un propietario que mantenga la titularidad de su propiedad hasta que Ag + Open Space haya completado la selección de un nuevo comprador, permitiendo que la transacción se realice de manera simultánea.

1. Fase 1 de la aplicación: identificación de un grupo de compradores potenciales

Antes de comenzar con la selección de un comprador para una propiedad específica, Ag + Open Space elaborará una lista de compradores potenciales que cumplan un umbral mínimo de experiencia requerida. Los solicitantes rellenarán una aplicación inicial sencilla en la que se evaluarán sus objetivos, experiencia y cualificaciones. Esta aplicación inicial no estará vinculada a ninguna propiedad específica. Un Panel de Evaluación de Compradores formado por personal de Ag + Open Space y expertos externos revisará las aplicaciones y determinará si los solicitantes cumplen el umbral requerido.

Los solicitantes pueden enviar sus aplicaciones para unirse en cualquier momento al grupo de compradores potenciales. La revisión de estas aplicaciones se realizará de manera continua. La aplicación permanecerá abierta hasta que Ag + Open Space identifique una propiedad específica para comprar, proteger y vender. La aplicación estará disponible en papel y a través de Internet en el [sitio web de Tierras Agrícolas para Todos](#) en inglés y español. Ag + Open Space trabajará para proporcionar la traducción a otros idiomas cuando sea necesario.

Es posible que se pida a los compradores potenciales que compartan de forma anónima sus preferencias en cuanto al tipo de propiedad (como tamaño, ubicación o infraestructura existente) con el fin de ayudar a Ag + Open Space a afinar nuestra selección de una propiedad que sea adecuada. Se invitará a todas las entidades del grupo de compradores potenciales a participar en las fases posteriores del proceso de solicitud, independientemente de las preferencias de propiedad que expresen inicialmente.

Apoyo a los solicitantes

El personal de Ag + Open Space ofrecerá apoyo a todos los solicitantes mientras completan la aplicación inicial. El apoyo estará disponible en inglés y español, así como en otros idiomas en la medida de lo posible. Se compartirán más detalles en el [sitio web de Tierras Agrícolas para Todos](#) conforme vayan estando disponibles.

Elegibilidad y autorización

Los solicitantes que apliquen y sean aptos pueden ser cualquier tipo de entidad jurídica capacitada para poseer tierras, lo que puede incluir personas individuales, cooperativas, organizaciones sin fines de lucro, corporaciones o entidades tribales o gubernamentales. Los tipos de entidades que no sean personas individuales deben tener una estructura organizativa y de toma de decisiones claramente establecida. Estos tipos de entidades también tendrán que demostrar que su aplicación está preparada y autorizada de acuerdo con su gobierno corporativo, y deberán presentar una resolución formal del consejo u otra declaración formal emitida por su órgano de gobierno autorizando su aplicación. También se deberán proporcionar copias de los estatutos vigentes, acuerdos de funcionamiento y otros documentos de gobierno según lo requerido por Ag + Open Space.

Cualificaciones mínimas

Para este programa piloto, Ag + Open Space considera que los solicitantes con una experiencia empresarial y de producción agrícola que vaya de moderada a significativa tendrán la mayor probabilidad de establecer o apoyar con éxito a largo plazo la/s empresa/s agrícola/s en una propiedad, cumpliendo así los objetivos del programa. Por lo general, esto consistiría en un mínimo de 5 años de experiencia relevante, algunos de los cuales podrían lograrse a través de la educación y las cualificaciones pertinentes. La aplicación de la fase 1 ayudará a Ag + Open Space a determinar si los solicitantes alcanzan este umbral. Se debe tener en cuenta que los solicitantes **no** están obligados a poseer, o haber poseído en el pasado, su propia propiedad o su propio negocio agrícola.

A continuación mostramos algunos ejemplos de los tipos de experiencias o cualificaciones que puede tener un solicitante cualificado:

La experiencia, la educación o las cualificaciones **agrícolas o ganaderas** pueden incluir, entre otros:

- Experiencia como trabajador agrícola o empleo en una granja o rancho
- Operación o manejo de granjas o ranchos
- Experiencia en el manejo de tierras indígenas
- Aprendizaje en granjas o ranchos
- Formación en negocios agrícolas
- Residencia o empleo en una granja o rancho familiar
- Experiencia considerable en producción agrícola a través de FFA o 4-H
- Estudios universitarios o de secundaria sobre agricultura y temas relacionados
- Otra educación, programas, certificados o formación en agricultura
- Otra experiencia relevante

La experiencia, la educación o las cualificaciones **relacionadas con la empresa** pueden incluir, entre otros:

- Manejo, operación o participación en la toma de decisiones en una empresa agrícola u otro tipo de negocio
- Experiencia en elaboración de presupuestos, contabilidad o mantenimiento de registros, como tesorero, contable o funciones similares, en un puesto remunerado o voluntario
- Estudios universitarios o de bachillerato sobre negocios y temas relacionados
- Otra formación financiera o empresarial, como la participación en un programa de formación empresarial, un certificado de empresa agrícola o el desarrollo y la práctica de habilidades financieras o empresariales a través de la FFA o 4-H
- Otra experiencia relevante

2. Identificación de las propiedades de alta prioridad

Ag + Open Space dará inicio al programa Compre-Proteja-Venda mediante la compra y la venta de una propiedad. Encontrará y seleccionará una propiedad para conservar que apoye la misión de Ag + Open Space, incluida la promoción de los objetivos del programa Tierras Agrícolas para Todos enumerados anteriormente, y que reúna las necesidades típicas de los agricultores y ganaderos que buscan tierras en el Condado de Sonoma.

Las propiedades deben reunir las siguientes características:

- Vendedor dispuesto y título claro
- En las zonas LIA, LEA, DA o AR
- Acceso legal a la propiedad, como un camino de entrada a una carretera pública
- El uso agrícola de la propiedad no perjudicará a las especies o hábitats sensibles
- Resiliencia a las condiciones meteorológicas extremas actuales y previstas en el futuro
- Suelos y acceso al agua adecuados para una operación agrícola satisfactoria
- No existe contaminación ambiental conocida

Se preferirán las propiedades con un mayor número de las siguientes características:

- Alto riesgo de subdivisión o conversión a usos no agrícolas que pueda reducirse o eliminarse mediante el uso de las herramientas de conservación de Ag + Open Space
- Tamaño adecuado (aproximadamente 5-50 acres de superficie agrícola productiva)
- Ubicación adecuada (a unos 15 minutos en coche de las oportunidades de mercado y cerca de otras propiedades agrícolas)
- Topografía llana o con pequeñas colinas
- Suelos agrícolas de alta calidad
- Infraestructura agrícola, vivienda y servicios públicos (electricidad y conexión séptica/alcantarillado)
- La producción agrícola en la propiedad podría aportar beneficios a la comunidad, por ejemplo, proporcionando acceso a productos frescos a una comunidad cercana
- La protección apoya otros objetivos y prioridades de conservación identificados en la Iniciativa de Tierras Vitales, además de la protección agrícola

Como se ha mencionado anteriormente, se le puede pedir información anónima a los compradores potenciales sobre sus preferencias inmobiliarias. Esta información se puede utilizar para afinar la selección de propiedades, informando, por ejemplo, de la importancia relativa de los criterios existentes o añadiendo criterios adicionales. También podemos pedir a los compradores potenciales que comenten de forma anónima sobre las posibles propiedades para evaluar el interés en su compra. La finalidad de estas consultas será reducir el riesgo de que Ag + Open Space adquiera una propiedad que no se ajuste a las necesidades de ninguno de los compradores potenciales que en ese momento estén inmersos en el proceso. Todos los compradores potenciales tendrán la oportunidad de participar en el proceso de aplicación de la propiedad seleccionada, independientemente de las preferencias que hayan expresado en cuanto a la propiedad.

3. Compra de la propiedad

Cuando se determine que una propiedad reúne los criterios descritos anteriormente, Ag + Open Space llevará a cabo las debidas diligencias y preparará un contrato con el propietario de las tierras para firmarlo posteriormente. Este contrato estará condicionado a la aprobación de la Junta Directiva de Ag + Open Space y a otras condiciones, según proceda. La propiedad se tasaré para determinar el precio al que Ag + Open Space la comprará. Las tasaciones las realizarán tasadores independientes y las revisarán un revisor de tasaciones independiente. Después se presentarán a la Comisión de Control Fiscal de Ag + Open Space. Ag + Open Space no puede pagar más del valor justo de mercado tasado por una propiedad.

Una vez que Ag + Open Space dé por concluidas las gestiones necesarias y se reúnan todas las condiciones del contrato de compra, se venderá la propiedad a Ag + Open Space, que será entonces el dueño de la propiedad hasta que la pueda vender al comprador que se seleccione. Como alternativa, el propietario existente puede estar dispuesto a conservar la propiedad hasta que Ag + Open Space seleccione un comprador, por lo que la propiedad se comprará y venderá en una transacción simultánea.

Todas las transacciones están sujetas a la aprobación final de la Junta Directiva de Ag + Open Space.

4. Diseño de las protecciones permanentes para la propiedad

Ag + Open Space elaborará una servidumbre de conservación, un convenio de conservación agrícola y un convenio de asequibilidad para la propiedad. Cada una de estas restricciones se describe con más detalle a continuación. Cada restricción es permanente y seguirá aplicándose a la propiedad aunque en el futuro se venda o se transfiera a otro propietario. Estas restricciones pueden reducir el valor de tasación de la propiedad, lo que puede hacer que la tierra sea más asequible. Además, garantizarán que la propiedad se mantenga en la agricultura productiva para las generaciones venideras.

Servidumbre de conservación

Una servidumbre de conservación de Ag + Open Space es un contrato legal entre un propietario y Ag + Open Space que limita los usos de la tierra a fin de proteger sus valores agrícolas, paisajísticos, naturales y de conservación de espacios abiertos. Cada servidumbre de conservación se adapta a una propiedad específica, lo que permite a los propietarios seguir poseyendo y utilizando sus tierras, así como venderlas o transmitir las a sus herederos. Los propietarios posteriores también se deben regir por las condiciones de la servidumbre de conservación, preservando así el terreno a perpetuidad, es decir, para siempre.

La servidumbre de conservación que protegerá esta propiedad agrícola permitirá los usos que sean necesarios para mantener una operación agrícola viable, limitando al mismo tiempo el desarrollo y la alteración de las características naturales o del hábitat de la propiedad. Para llevar a cabo algunas actividades en la propiedad puede que se requiera la notificación previa o la aprobación de Ag + Open Space para garantizar que se realizan de una manera que sea coherente con los términos de la servidumbre de conservación. Asimismo, esta servidumbre también prohibirá la subdivisión de la propiedad.

Convenio de conservación agrícola

El convenio de conservación agrícola exige que siga utilizándose para fines agrícolas. Mientras que la servidumbre de conservación suele establecer lo que un propietario **no puede hacer** en la tierra, el convenio de conservación agrícola describe qué es lo que un propietario **debe hacer** en la tierra. Al igual que sucede con la servidumbre de conservación, cada convenio de conservación agrícola se adapta a las características específicas de una determinada propiedad. Para el programa piloto Compre-Proteja-Venda, el convenio de conservación agrícola se diseñará para balancear los objetivos del programa Tierras Agrícolas para Todos con una flexibilidad que sea suficiente para garantizar que los propietarios pueden responder a las condiciones cambiantes, tanto dentro como fuera de la operación agrícola. A continuación se presenta un resumen de los términos del convenio que se utilizarán para el programa piloto Compre-Proteja-Venda.

Requisito de uso agrícola

- Se exigirá al propietario que mantenga en todo momento una superficie mínima de la propiedad en “uso agrícola” (se define más adelante). Por norma general, esta cantidad mínima sería el 75% del “área de producción” (se define más adelante) de cada propiedad.
- “Uso agrícola” se refiere a que la tierra se maneja para la producción agrícola. Esto incluye una gran variedad de agricultura, como: ganado, abejas, peces, aves de corral y otras aves, y todos los tipos de cultivos que se permitan en la servidumbre de conservación. La producción debe ser a una escala razonablemente proporcional a la capacidad de la propiedad para la producción agrícola comercial. Otras actividades y usos relacionados con la agricultura, como el procesamiento, la generación de abono, la comercialización y venta directa, los jardines personales y las mascotas no se considerarán usos agrícolas.
- “Área de producción” se define como la superficie de la propiedad que es adecuada para la producción agrícola y que no contiene recursos naturales sensibles o construcciones.
- El propietario puede cumplir este requisito arrendando la propiedad a uno o más arrendatarios cualificados.

Condiciones adicionales del convenio de conservación agrícola

- Dependiendo de las características de la propiedad protegida específica, Ag + Open Space puede añadir condiciones adicionales al convenio de conservación agrícola. Estas pueden incluir la restricción de los tipos de cultivo u otros productos que se puedan producir en la propiedad, la exigencia del uso de un plan de manejo para abordar determinados valores de conservación agrícola o la exigencia al propietario de proporcionar o permitir un número limitado de eventos públicos para la educación agrícola.

Definición del cumplimiento

- El cumplimiento del requisito de uso agrícola se basará en una media acumulada de 3 años de la superficie realmente utilizada para la producción agrícola. Al propietario se le exigirá que lleve registros que demuestren que está cumpliendo con los requisitos y que permita a Ag + Open Space revisarlos en cualquier momento.
- Si el propietario desea reducir o pausar la producción agrícola durante un periodo determinado para mejorar la salud del suelo, puede desarrollar un plan de salud del suelo y enviarlo a Ag + Open Space para su aprobación.

- Si el propietario no puede reunir los requisitos durante un periodo limitado (por ejemplo, debido a una enfermedad), puede pedir una exención por dificultades excepcionales para quedar exento de estos requisitos durante un máximo de 3 años.
- Si circunstancias como un incendio forestal, una inundación o una sequía extrema hacen temporalmente imposible que se pueda seguir con la producción agrícola en la propiedad, el convenio de conservación agrícola puede suspenderse hasta que la agricultura vuelva a ser viable.

Opción de arrendamiento de Ag + Open Space

Si el propietario no reuniese los requisitos del convenio de conservación agrícola y no encontrara a un arrendatario para que cumpla con los requisitos en su nombre, Ag + Open Space tendrá derecho a encontrar a un arrendatario agrícola cualificado para explotar la propiedad. Para ofrecer esta opción a Ag + Open Space, el propietario y Ag + Open Space registrarán una oferta de dedicación de arrendamiento agrícola.

Convenio de asequibilidad

A través de este programa piloto, Ag + Open Space también aplicará un convenio de asequibilidad a la propiedad protegida. Este convenio tendrá como objetivo mejorar el acceso equitativo a la tierra mediante la restricción del aumento máximo del precio de la propiedad para ventas posteriores. Este incremento máximo del precio se establecerá en función de un índice de inflación, como la Renta Media de la Zona (Area Median Income, AMI) o el Índice de Precios al Consumo (Consumer Price Index, CPI), durante el tiempo transcurrido entre la venta inicial por parte de Ag + Open Space y las ventas posteriores. Las inversiones realizadas por el propietario quedarán excluidas de dicho límite de precio de reventa.

El convenio de asequibilidad también establecerá ciertos requisitos para los futuros compradores, a fin de garantizar que se pueda esperar que los futuros propietarios operen la propiedad de conformidad con los términos del convenio de conservación agrícola y todas las demás restricciones de la escritura. Para ello, Ag + Open Space podrá evaluar las cualificaciones y experiencia de los posibles compradores o exigirles que se comprometan a firmar un contrato de arrendamiento a largo plazo con un arrendatario cualificado.

5. Fase 2 de la aplicación: selección de un comprador para la propiedad específica

Ag + Open Space identificará un comprador específico para la propiedad a través de un proceso de evaluación de propuestas. Se invitará a participar a todas las entidades y personas individuales que hayan sido aceptadas en el grupo de compradores potenciales. El objetivo será identificar a un propietario a largo plazo que demuestre un gran potencial para desarrollar o apoyar una o varias explotaciones agrícolas exitosas en la propiedad, y cuya visión del manejo de la tierra y el compromiso de la comunidad se ajuste a los objetivos del programa. Un Panel de Evaluación de Compradores formado por personal de Ag + Open Space y representantes de organizaciones expertas y grupos de partes interesadas evaluará a los solicitantes en cada etapa del proceso de evaluación de propuestas.

Para comenzar este proceso, a todas las entidades que se encuentren en el grupo de compradores potenciales se les dará información sobre la propiedad que hay disponible para comprar, incluido un reporte preliminar del título, información sobre el agua y el suelo, y una lista de las infraestructuras. Además, se proporcionarán los términos y condiciones de la venta, incluido el contrato de compra, el precio de venta, la servidumbre de conservación, el convenio de conservación agrícola y el convenio de asequibilidad. Para mantener la equidad e integridad del programa para todos los solicitantes, **no estarán sujetos a negociación** la servidumbre de conservación, el convenio de conservación agrícola, el convenio de asequibilidad ni ningún otro contrato con Ag + Open Space. Los solicitantes que estén interesados tendrán que revisarlos con mucho cuidado y se les animará a que hagan las preguntas pertinentes antes de seguir invirtiendo en el proceso. Los solicitantes deberán firmar una declaración de aceptación de los términos de estos documentos.

A los solicitantes que les interese se les invitará a asistir a una visita al terreno en la que podrán ver la propiedad y hacer preguntas adicionales. La asistencia a la visita será una parte obligatoria del proceso de la aplicación. Esta visita se llevará a cabo en inglés y español, así como en otros idiomas según sea necesario y posible.

Luego de la visita al terreno, se invitará a los solicitantes a presentar una Propuesta de Negocio Agrícola específica para la propiedad, en la que describan su plan de negocio agrícola y su visión del manejo de la propiedad. Ag + Open Space desarrollará una plantilla opcional para la Propuesta, que incluirá categorías como las siguientes:

- Un plan general de producción agrícola
- Un plan de ventas/mercadeo de productos agrícolas
- Planes para otras fuentes de ingresos de la operación
- Principales gastos previstos, como mejoras de infraestructuras o adquisición de equipos, y planes para financiarlos
- Una breve descripción de otros posibles usos que se le darían a la propiedad, como divulgación y educación, tutoría entre compañeros, restauración de hábitats, etc.
- Debate sobre la capacidad financiera, incluido un plan de acceso al capital destinado a la compra de la propiedad y a las inversiones iniciales, como la mejora de las infraestructuras
- Descripción en la que se explique la manera en la que la propuesta cumple las metas y objetivos de Ag + Open Space y el programa Tierras Agrícolas para Todos en particular, incluido (si procede) cómo beneficiará a la comunidad.

El Panel de Evaluación de Compradores revisará las propuestas y llevará a cabo una o más rondas de entrevistas con los mejores solicitantes.

El Panel utilizará las propuestas y las entrevistas para evaluar las cualidades de cada solicitante:

- **Cualificaciones:** Experiencia, habilidades o cualificaciones relacionadas con la operación o manejo de granjas o ranchos; operación o manejo de empresas; mercadeo; compromiso con la comunidad; conocimiento del mercado local del Condado de Sonoma, condiciones normativas y de otro tipo, y otras áreas relevantes.
- **Visión:** Un plan para manejar la propiedad de forma coherente con sus características y capacidad productiva, con un fuerte potencial de éxito a largo plazo. Se valorará positivamente la aportación de otros beneficios a la comunidad.

- **Preparación:** Un plan para acceder al capital, equipamiento, insumos y otros recursos necesarios para adquirir y operar la propiedad. Si se compara entre solicitantes con cualificaciones similares, se dará preferencia a los solicitantes que puedan estar preparados financieramente para comprar la propiedad en un plazo más corto.
- **Otras características:** Otras características del solicitante que son importantes para alcanzar los objetivos del programa, pero que no entran en las otras categorías. Por ejemplo, si el solicitante reside o trabaja en una comunidad desfavorecida, si tiene experiencia como trabajador agrícola y qué motivaciones o necesidades le llevaron a aplicar en el programa.

El Panel hará una recomendación a Ag + Open Space sobre qué solicitante o solicitantes tienen más probabilidades de alcanzar con éxito los objetivos del programa Tierras Agrícolas para Todos. Si, tras el proceso de evaluación de la propuesta y la/s entrevista/s, se identifican varios solicitantes que estén cualificados y sean competitivos, la selección final se realizará mediante un sorteo aleatorio que se llevará a cabo en una reunión abierta.

Apoyo a los solicitantes

Todos los solicitantes dispondrán de ayuda cuando estén participando en el proceso de la aplicación. Conforme avance el proyecto piloto, Ag + Open Space investigará las necesidades de los solicitantes y se esforzará por identificar los recursos y la ayuda que satisfagan a estas necesidades. Esta ayuda puede incluir el trabajo con socios y expertos locales para ofrecer talleres educativos que ayuden a los solicitantes a recorrer las diferentes etapas del proceso de la aplicación. En la medida de lo posible, la ayuda se prestará tanto en inglés como en español, y es posible que se ofrezca ayuda en otros idiomas en caso de que sea necesario. Se compartirá más información en el [sitio web de Tierras Agrícolas para Todos](#) conforme vaya estando disponible.

6. Venta de la propiedad al comprador seleccionado, sujeta a la servidumbre de conservación y a las mejoras pertinentes

Ag + Open Space venderá la propiedad, sujeta a la servidumbre de conservación, al convenio de conservación agrícola y al convenio de asequibilidad, al comprador que se haya seleccionado por el valor de tasación de la propiedad. La venta se hará de conformidad con los términos y condiciones del contrato de compra que se pondrá a disposición de todos los solicitantes al inicio del proceso de selección. Antes de poder vender el terreno al comprador seleccionado, la Junta Directiva de Ag + Open Space debe aprobar al comprador, las condiciones de la servidumbre de conservación y otras restricciones, así como el precio de venta.

En algunos casos, Ag + Open Space puede llevar a cabo una transacción simultánea, en la que el propietario original sigue siendo dueño de la tierra hasta que Ag + Open Space seleccione un comprador. Esto nos permite comprar la propiedad y venderla, sujeta a la servidumbre de conservación y otras restricciones, al mismo tiempo. En otros casos, Ag + Open Space puede comprar la propiedad y retener el título de propiedad temporalmente hasta que se seleccione un comprador.

Una vez que la Junta Directiva de Ag + Open Space haya aprobado al comprador, las condiciones de la servidumbre de conservación y otras restricciones, así como el precio de venta, Ag + Open Space abrirá una cuenta de depósito en garantía con una compañía de títulos en la que recibirá los fondos del

comprador. El cierre se producirá lo antes posible, de conformidad con el contrato de compra, que requerirá un mínimo de 35 días entre la decisión del consejo y el cierre. Ag + Open Space correrá con los costes de cierre; el nuevo comprador será responsable de los costes de obtención del seguro del título. El coste del seguro del título variará en función del nivel de cobertura recibido, pero suele ser sobre un 1% del precio de compra.

7. Monitoreo de la propiedad a perpetuidad

Ag + Open Space supervisará el cumplimiento de la servidumbre de conservación y otras restricciones a perpetuidad. Asimismo, es el encargado de supervisar todas las servidumbres de conservación cada 12 o 18 meses para garantizar que los valores de conservación permanezcan protegidos. Para llevar a cabo algunas actividades en la propiedad puede que se requiera la notificación previa o la aprobación de Ag + Open Space para garantizar que se realizan de una manera que sea coherente con los términos de la servidumbre de conservación. Además, mediante el convenio de conservación agrícola se le exigirá al propietario que lleve registros que demuestren que está cumpliendo con los requisitos y que permita a Ag + Open Space revisarlos en cualquier momento.

Ag + Open Space se esfuerza por desarrollar asociaciones con los propietarios de servidumbres, colaborando para apoyarles a la hora de abordar objetivos y desafíos en su propiedad, mantener y mejorar los valores de conservación de la propiedad, y manejar y utilizar la propiedad de forma coherente con la servidumbre de conservación y otras restricciones.