

Oportunidad para tierra de cultivo de Methow Conservancy Mazama – Solicitud de propuestas

Aspectos Generales

Methow Conservancy se encuentra en la búsqueda de venta o arrendamiento a largo plazo para la tierra de cultivo de 87 acres; conocida actualmente como la propiedad “Woodward” a un agricultor local; para quién esta oportunidad le represente el acceso a seguridad de tenencia de tierra protegida y sostenibilidad económica a largo plazo para su operación agrícola. Methow Conservancy invita a los aplicantes a presentar su propuesta con fecha límite hasta el 01 de febrero de 2022 y será seleccionado el arrendador/ comprador que mejor se ajuste al criterio de la organización (descrito posteriormente) el 15 de marzo de 2022.

Descripción de la propiedad

Ubicación y Número de Parcela:

Kumm Road, Mazama, WA

3520090056, [3520090057](#), [3520090058](#), [3520090059](#)

<https://okanoganwa-taxsifter.publicaccessnow.com/Search/Results.aspx>

Uso Histórico: La propiedad Woodward ha pertenecido a la familia Woodward desde la década de 1950 y se ha utilizado para la pastura de sus caballos y ganado. El vecindario de Kumm Road fue fundado a finales de la década de 1890 por buscadores de minerales que se convirtieron en agricultores. Como todo el valle de Methow, esta área se encuentra dentro de la tierra natal de la tribu Methow de habla salish. En 1886, la tierra fue habilitada para los colonizadores, sin el consentimiento de la tribu Methow. A inicios de la década de 1900, se desarrollaron las primeras zanjas de riego, y el suelo del valle alguna vez frondoso se convirtió en pastaje para vacas lecheras y bovinas, así también como cultivos en hileras de patatas. No se tiene conocimiento que se hayan aplicado pesticidas o fertilizantes sintéticos en la historia reciente de la propiedad.

Suelos / descripción del sitio: El tipo de suelo predominante en los 87 acres es franco limoso Muckamuck (casi 90%), así como cantidades menores de franco arenoso fino Boesel. La exposición al sol es un poco limitada durante la temporada tardía y temprana, a causa de un extenso acantilado ubicado al suroeste. Debido a la orientación y elevación, es posible que algunos cultivos en hileras no prosperen. Sin embargo, las plantas perennes y los pastos se desarrollan bien. La propiedad es plana y abierta, y cuenta con algunos álamos y arbustos caducifolios que disfrutan del nivel freático relativamente alto de la propiedad. La tierra no ha sido manejada cuidadosamente durante varias décadas y actualmente sufre una infestación de mala hierba, que es relativamente fácil de erradicar con una gestión más activa.

Derechos de agua: Los derechos de agua de la propiedad cuentan con la capacidad de irrigar 80 acres. Se puede proporcionar información adicional previa solicitud a los solicitantes con intención seria de adquisición.

Infraestructura existente y planificada: La propiedad es irrigada por dos pozos perforados, con bombas de 15 hp (trifásicas) que se pueden ejecutar por separado o simultáneamente. Actualmente, tres líneas de ruedas antiguas y varios juegos de líneas de mano riegan la propiedad. Methow Conservancy actualmente se encuentra en la

búsqueda de financiamiento para instalar uno o dos pivotes centrales para reemplazar el antiguo sistema de riego. La propiedad cuenta con una antigua cerca de alambre de púas en el límite sur y este; tiene también una nueva valla para ganado en el límite norte y no cuenta con ninguna cerca en el límite occidental (una distancia de aproximadamente 2,900 pies).

Restricciones de propósitos específicos: La tierra estará sujeta al propósito específico para fines agrícolas que se enfoca en velar por la tierra a perpetuidad. Esto significa que la propiedad está restringida a un uso agrícola incluso cuando cambie de propietario en el futuro. Se permitirán construcciones agrícolas permanentes, incluidos graneros, corrales o invernaderos, dentro de un perímetro de construcción designado. Si la propiedad se vende a un agricultor en función de su valor agrícola, Methow Conservancy conservará una "Opción de compra al valor agrícola" que garantiza que la venta futura de la propiedad se realice a un agricultor(a) que tenga un ingreso significativo de la agricultura. Esta herramienta legal se utiliza para mantener la tierra asequible para los agricultores en el futuro.

Precio de venta o arrendamiento:

- El precio del arrendamiento, aunque sujeto a negociación, deberá incluir como mínimo los costos de los servicios públicos de electricidad, los impuestos a la propiedad y los costos generales de mantenimiento de la infraestructura. El costo de las reparaciones importantes o las mejoras de la infraestructura, incluidos, entre otros, los pivotes centrales, se negociarán según la vida útil esperada de la infraestructura y la idoneidad para las operaciones agrícolas. El plazo mínimo de arrendamiento sugerido es de 10 años.
- El precio de compra de la propiedad está sujeto a negociación; sin embargo, la posición inicial de Methow Conservancy se informará mediante una tasación del valor agrícola de la propiedad y las mejoras relacionadas, ya sea con o sin la consideración de vivienda, según la preferencia acordada de las partes.

Obligaciones adicionales:

Cualquier agricultor arrendatario o terrateniente estará obligado a seguir los términos de conservación de propósitos específicos de la propiedad, mantener los derechos de agua para la agricultura, controlar las malezas invasoras, limitar el uso de pesticidas cuando sea factible y gestionar la propiedad de acuerdo con un plan de administración mutuamente acordado.

Documentos disponibles previa solicitud: mapa, ejemplo del documento CE para tierras agrícolas, cartilla CE, información de tasación para opción de compra a valor agrícola.

Criterios

La intención de Methow Conservancy es ser transparente y justo al ofrecer esta oportunidad de tierras de cultivo y seleccionar un agricultor que tenga altas probabilidades de éxito en la propiedad. Los siguientes criterios se utilizarán para evaluar el grado en el que un agricultor potencial es un buen candidato para esta oportunidad de tierras agrícolas:

- **Calificación de ingresos:** debe ser un agricultor comercial que cuente con un plan de negocios y la experiencia para manejar una operación agrícola comercial adecuada a la propiedad de la finca.
- **Finanzas:** el agricultor con intención de compra de la tierra que tenga la disposición y capacidad de cumplir con el precio ofrecido en un plazo de tiempo razonable. El agricultor que desee arrendar la tierra debe contar con la disposición y capacidad de realizar pagos de arrendamiento e inversión en la infraestructura necesaria para la operación.
- **Idoneidad de la empresa agrícola:** La operación agrícola propuesta se adapta a los suelos, el aspecto, el tamaño de la propiedad, el microclima y la infraestructura agrícola existente. El negocio es económicamente viable y se encuentra bien adaptado a los mercados locales o regionales.
- **Experiencia en Methow Valley:** el agricultor debe contar con la experiencia y los conocimientos demostrados para el éxito en la región de cultivo de Methow Valley. Se dará preferencia a los agricultores o ganaderos establecidos en Methow Valley, pero se considerarán también a candidatos con al menos 2 años de experiencia en agricultura en el este de Washington y con al menos 5 años de experiencia en agricultura a nivel de manejo operacional.
- **Necesidad:** Se dará preferencia a los aplicantes para quienes la oportunidad podría garantizar la viabilidad a largo plazo de su operación agrícola actual.

Cronología

Methow Conservancy recibirá solicitudes de aplicación hasta el 1 de febrero de 2022. Los solicitantes podrán recibir una respuesta a más tardar el 15 de marzo de 2022. La fecha de posesión de la propiedad o el inicio del contrato de arrendamiento serán negociados por ambas partes, pero los agricultores deberán planificar en términos generales el inicio de sus actividades en la primavera. Los agricultores con intención de compra de la tierra deben planificar contar con la disponibilidad de financiamiento para el otoño de 2022.

Documentación Requerida:

Para ser considerado para esta oportunidad, los agricultores deben presentar la siguiente documentación al personal de Methow Conservancy (jeanne@methowconservancy.org) hasta el 1 de febrero de 2022:

Una breve carta de presentación (1 – 2 páginas), describiendo:

- Antecedentes agrícolas del solicitante y alcance de la experiencia;
- Una descripción de la operación agrícola actual del agricultor;
- Una explicación de cómo esta oportunidad podría impactar la capacidad de la operación agrícola actual para el éxito o crecimiento, o una explicación de por qué el solicitante estaría renunciando a su situación agrícola actual a cambio de esta oportunidad.

Un plan de uso de la tierra para la finca (1 página), que incluya:

- Usos a corto y largo plazo;
- Mejoras previstas de infraestructura;
- Objetivos administrativos para el suelo, agua o vida silvestre

Una propuesta de posesión, identificando:

- Si el solicitante tiene la intención de compra de la propiedad, y si desea retener el derecho de desarrollo del terreno (debe incluir prueba de capacidad para financiar la compra, como un saldo comercial agrícola, una declaración de activos / valor neto, o una carta de un banco).
- Si el solicitante desea arrendar la propiedad, su plazo de arrendamiento preferido, los pagos de arrendamiento propuestos y cualquier propuesta de costo compartido para mejoras de infraestructura crítica.

Tres referencias agrícolas, que incluyen una descripción de 2-3 oraciones de la relación del agricultor y la información de contacto.

Visitas a la propiedad

Methow Conservancy invita y alienta a los agricultores interesados a comunicarse y programar una visita a la propiedad. jeanne@methowconservancy.org

Exculpación de responsabilidad

Esta solicitud de propuesta está destinada únicamente a ser una expresión preliminar de intenciones generales y debe utilizarse únicamente con fines de discusión. No tiene la intención de crear ningún acuerdo u obligación por parte de Methow Conservancy para negociar un contrato de arrendamiento o compra y venta definitiva y no impone ningún deber a Methow Conservancy de participar en negociaciones con ninguna parte en particular. Methow Conservancy se reserva el derecho de renunciar a todo o parte de los criterios de elegibilidad si cree que un solicitante ha demostrado la experiencia y las calificaciones necesarias para cultivar la propiedad con éxito.