

Ejemplo de Contrato de Arrendamiento Agrícola con Opción de Compra

(Todas las fechas, cantidades en dólares y los términos específicos están sujetos a negociación y sirven aquí sólo como ejemplos).

Por y Entre

XXXX

y

YYYY

Este Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra se realiza por y entre Terrateniente, XXXX, cuya dirección de correo es _____, y Arrendatarie, XXXX, cuya dirección de correo es _____.

1. Local: Terrateniente alquilará a Arrendatarie el local descrito a continuación:

Aproximadamente 120 hectáreas de terreno, con sus edificios, situado en _____, Condado de ABC, Maine, según se describe en una Escritura de garantía inscrita en el Registro de escrituras del Condado de ABC en el Libro XXX, página XX, incorporada al presente Contrato por referencia y descrita mediante mapa en el Anexo A.

Excluidos de los derechos arrendados en virtud del presente documento son:

- a. Cualquier derecho a la madera o los productos forestales del terreno forestal, excepto si las partes lo acuerdan por separado y por escrito.
- b. La residencia y la parcela inmediatamente circundante, como se describe en el mapa del anexo B. Dicha residencia y parcela están, sin embargo, incluidas en la opción de compra, tal como se describe en la sección 12 de este contrato de arrendamiento.

2. Plazo: El plazo de este contrato será por un período de cinco años que comenzará el 1 de octubre de 2015 hasta el 30 de septiembre de 2020 o la venta del Local a Arrendatarie de acuerdo con la Opción establecida en el Párrafo 12, lo que ocurra primero.

3. Rescisión e incumplimiento:

- a. En caso de que Arrendatarie opte por no ejercer la Opción establecida en el Párrafo 12 en virtud del presente contrato, entonces, a la rescisión del presente Contrato, le Arrendatarie desalojará el Local y retirará todos los bienes personales y equipos antes de las 12:00 p. m. (mediodía) de la fecha de rescisión y por el presente Arrendatarie renuncia a cualquier otro/a aviso/notificación de desalojo.
- b. Arrendatarie podrá rescindir el contrato anticipadamente sólo en caso de incumplimiento por parte de Terrateniente.
- c. Terrateniente podrá rescindir el contrato anticipadamente sólo en caso de incumplimiento por parte de Arrendatarie.

- d. Si Arrendatarie no cumple sustancialmente con algunas de las obligaciones de este Contrato, Terrateniente notificará a Arrendatarie del supuesto incumplimiento, exigiendo que le Arrendatarie remedie el incumplimiento en o antes de una fecha de por lo menos 30 días después del envío de tal aviso. Si Arrendatarie no cumple con dicha notificación, Terrateniente podrá declarar este arrendamiento rescindido e instituir una acción para expulsar a Arrendatarie del local sin limitar la responsabilidad de Arrendatarie por el alquiler adeudado o por vencer bajo este Contrato.
- e. Los casos de incumplimiento por parte de Arrendatarie incluirán, sin limitación, la falta de pago del alquiler a su vencimiento, cumplimiento de las Restricciones en y Disposiciones para el Uso de Locales como se describe en la sección 6, o mantener cobertura de seguro requerida bajo la sección 8.
- f. Los casos de incumplimiento por parte de Terrateniente incluirán, sin limitación, el hecho de no poner los Locales a plena disposición de Arrendatarie para el establecimiento y desarrollo de una empresa agrícola.

4. Alquiler:

- a. El alquiler será de un mínimo de mil doscientos cincuenta dólares (\$1,250.00) por mes. *[La cantidad de dólares sirve sólo de ejemplo].*
 - b. Los pagos mensuales del alquiler se harán por adelantado, en o antes del primer día de cada mes.
 - c. El veinte por ciento de los pagos de alquiler se aplicará al pago inicial cuando Arrendatarie ejerce la opción de compra descrita en la sección 12, a menos que Arrendatarie rescinda el contrato de alquiler antes de tiempo o incumpla el contrato de arrendamiento, en tal caso no se devolverá ninguna parte del alquiler a Arrendatarie. *[El % del alquiler aplicado al pago inicial es sólo un ejemplo. NOTA: ambas partes deben tratar las cantidades aplicadas al pago inicial de acuerdo con la normativa fiscal. Consulte con su asesore fiscal.]*
5. Multas/Honorarios: Arrendatarie pagará a Terrateniente una multa por retraso en el pago de Cincuenta dólares (\$50.00) cada vez que el alquiler se retrase diez días o más. Le Arrendatarie deberá pagar una multa por servicio de Veinticinco dólares (\$25.00) como alquiler adicional por cada cheque devuelto a le Terrateniente por el banco de le Arrendatarie por fondos insuficientes o cualquier otra razón. La falta de pago dentro de los 15 días de la fecha de vencimiento del alquiler es un incumplimiento de este acuerdo.
6. Restricciones en y Disposiciones para el Uso de Locales: *[sólo ejemplos]*
- a. Arrendatarie utilizará o permitirá el uso de los Locales únicamente para fines agrícolas o usos complementarios y secundarios a dichos fines.
 - i. Arrendatarie proporcionará a Terrateniente, antes del 1 de abril de cada año, un informe agrícola informal que incluirá una descripción de las actividades agrícolas del año anterior y de las mejoras realizadas en el Local, así como un resumen de las actividades y mejoras previstas para el año siguiente.
 - ii. Previa aprobación por escrito de Terrateniente, Arrendatarie podrá levantar estructuras temporales sin cimientos permanentes, únicamente con fines agrícolas, como cercas o refugios para animales o cultivo de plantas. Arrendatarie puede solicitar la aprobación de dichas estructuras como parte del informe agrícola descrita en el subpárrafo 6.a.i anterior. Arrendatarie podrá, sin aprobación previa, estacionar temporalmente una caravana en el Local durante la temporada de partos en la primavera u otras temporadas críticas de cría de animales.

- iii. Arrendatarie podrá realizar reparaciones del Local, incluyendo el granero, las vías de acceso, los cobertizos, etc., con la aprobación previa por escrito de Terrateniente. Dichas reparaciones correrán a cargo de Arrendatarie y no serán reembolsables a menos que se acuerde lo contrario por escrito. Arrendatarie podrá solicitar la aprobación de reparaciones dichas como parte del informe agrícola descrita en el subpárrafo 6.a.i. anterior. No obstante lo anterior, las reparaciones menores no requerirán la aprobación previa por escrito si Arrendatarie no solicita el reembolso.
 - b. Arrendatarie cultivará y utilizará los Locales de una manera ecológicamente sana, manteniendo la pureza de los recursos de agua y aire, la productividad del suelo y la integridad del paisaje, y desechando los residuos de una manera segura e higiénica. Se prohíbe estrictamente la remoción o extracción del suelo.
 - c. Como anteriormente indicado en el párrafo 1, NINGÚN derecho a la madera o a los productos forestales de los terrenos forestales del Local está incluido en este Contrato de Arrendamiento, excepto si se acuerda por separado y por escrito por las partes.
7. Indemnidad: Le Arrendatarie protegerá el Local contra daños, desperdicios o intrusiones y eximirá a le Terrateniente de cualquier responsabilidad o pérdida derivada de las actividades de Arrendatarie o de sus invitadas o huéspedes, a menos que dicha pérdida o responsabilidad fuese causada por la negligencia de le Terrateniente o de sus agentes.
8. Seguro: Le Arrendatarie mantendrá un seguro de responsabilidad civil sobre el Local por un importe de \$1,000,000 (un millón) por evento y \$2,000,000 (dos millones) en total, cuyo seguro deberá nombrar a Terrateniente como Asegurade Adicional. *Cantidades son negociables.*
9. Prohibición de cesión: Arrendatarie no podrá ceder el presente Contrato.
10. Subarriendo: Arrendatarie no podrá subarrendar el Local.
11. Obligación de Terrateniente de Notificar a Arrendatarie: Por la presente, Terrateniente acuerda notificar a Arrendatarie en un plazo de cinco días hábiles en caso de que Terrateniente empeñe o utilice de otro modo el Local como garantía de cualquier préstamo u otro endeudamiento.
12. Opción de Compra: En consideración al contrato de arrendamiento del Local por parte de Arrendatarie, Terrateniente concede una Opción de Compra del Local bajo los siguientes términos y condiciones: *Las fechas específicas, precios, etc. son sólo ejemplos.*
 - a. Fijación del Precio de Compra: El precio de compra se fijará de la siguiente manera:
 - i. Precio base \$310,000 (trescientos diez mil) a partir del 12 de agosto de 2015
 - ii. Menos todos los pagos de arras.
 - iii. Menos todos los pagos de alquiler.
 - b. Ejercer la Opción: Arrendatarie podrá ejercer esta opción mediante notificación por escrito entregado a Terrateniente el 31 de julio de 2016 o antes de esta fecha, notificación que deberá incluir una entrega de depósito en garantía de al menos \$31,000. Tras el ejercer la Opción por parte de le Arrendatarie, las partes suscriben un contrato de Compra, que dispondrá, en parte:

- i. Cierre, se suscribirá el 1 de noviembre de 2016 o antes.
- ii. Compradore (Arrendatarie) pagará la totalidad del impuesto de transmisiones patrimoniales.
- iii. Los impuestos sobre la propiedad, pero no el combustible ni los servicios públicos, se prorratearán a partir de la fecha de cierre.
- iv. Vendedore transmitirá la propiedad mediante Escritura de XXX (*Renuncia, Garantía, etc.*), describiendo la propiedad mediante una descripción legal válida, entregada al cierre libre de todo gravamen, excepto cualquier servidumbre de conservación existente, restricciones de edificación y zonificación registradas, cualquier otra servidumbre y convenio restrictivo registrado, y los servicios públicos habituales que presten servicio a la propiedad.
- v. Arrendatarie podrá seguir haciendo pagos de arras adicionales hasta que expire el plazo del presente contrato de arrendamiento, los cuales, al igual que los pagos de arras iniciales, serían retenidos por Vendedore (Terrateniente) en concepto de daños y perjuicios si Compradore (Arrendatarie) incumple Contrato de Compraventa.
- vi. Los términos del presente Contrato de arrendamiento se mantendrán hasta el cierre de la Compraventa. Cualquier incumplimiento por parte de Arrendatarie de los términos del presente Contrato de arrendamiento se considerará también un incumplimiento del contrato de Compraventa.
- vii. En caso de muerte o discapacidad de Compradore (Arrendatarie) entre la fecha de la firma del contrato de Compraventa y el cierre de la venta de la Propiedad, la venta no continuará hasta su finalización y Vendedore (Terrateniente) devolverá el 50 % de los pagos de arras a Compradore o a la sucesión de Comprador. Terrateniente no será responsable de la devolución de este dinero hasta la futura venta de la propiedad a otro comprador.
- viii. En caso de muerte o incompetencia de Vendedore entre la fecha de la firma del contrato de Compraventa y el cierre de la venta de la propiedad, la venta continuará hasta su finalización.

13. Disposiciones generales:

- a. El presente Contrato se interpretará conforme a las leyes del estado de Maine.
- b. Si cualquier disposición de este contrato de arrendamiento o parte de dicha disposición o la aplicación de la misma a cualquier persona o circunstancia se considera inválida, el resto del contrato de arrendamiento (o el resto de dicha disposición) y la aplicación de la misma a otras personas o circunstancias no se verán afectados por ello.
- c. Está entendido y acordado que todos los entendimientos y acuerdos entre las partes se combinan en este contrato, que por sí solo expresa plena y completamente su acuerdo, y que el mismo se suscribe después de una investigación completa, sin que ninguna de las partes confíe en declaraciones o representaciones no incorporadas en este contrato, hechas por la otra. El presente contrato no podrá modificarse ni ser rescindido verbalmente.
- d. Todos los derechos, compromisos y responsabilidades, otorgados o impuestos a las partes, se extenderán y vincularán a los respectivos representantes personales, herederos, sucesores y cesionarios de dichas partes.
- e. Las partes han suscrito simultáneamente una Escritura de Arrendamiento que Arrendatarie podrá hacer registrar en el Registro de Escrituras del Condado de XXX.

14. Anexos

Anexo A: mapa del arrendamiento

Anexo B: mapa de zona residencial, con casa y edificio anexo.

Página de firma con fechas y notariada si lo sugiere asesoramiento legal.