

Pedidos de usufructo multiplican y también lo hacen las consecuencias. Pedido...pedido...pedido.
Minerales de usufructo.

El Hablagnados 726: ¿Me presta su tierra?

Por Kris Ringwall, Especialista de ganado Servicio por Extensión de NDSU
Traducción por Dr. Michael Cartmill, Dickinson State University

Lo que puede parecer una estipulación relativamente pequeña a la hora de firmar puede multiplicarse en un pedido fiscal significativa, si no incontrolable, en alguna fecha futura desconocida para algún dueño futuro de la propiedad.

La industria de carne de res es un negocio basado en la tierra, y junto con la tierra viene una relación interesante. El Centro de Investigación por Extensión en Dickinson está en una industria de energía muy agresiva.

Tal vez la palabra “agresiva” es un poco severa, pero de verdad hay una relación interesante que se crea cuando la persona que es dueño o alquila la superficie de la tierra conoce a la persona que es dueño de la otra cara de la moneda, lo cual se conoce como los derechos de bajo la superficie o de los minerales.

Esta relación es difícil de describir y a menudo no es entendido por los que no tratan con los asuntos terrenales a menudo. Dicho sencillamente, si uno alquila o es dueño de su hogar, uno disfruta de vivir en la casa y el espacio del patio asociado. Darse cuenta de que no es dueño de bajo el superficie probablemente no es algo del cual uno se preocupa hasta que su disfrute está en conflicto con las intenciones de cualquiera que es dueño de los derecho bajo el superficie.

Solo es un pensamiento, pero ¿qué pasa si el otro dueño decide acceder esos espacios bajo la superficie al llegar un día y poner una entrada para el área bajo la superficie enfrente de la casa? De repente, uno se pone cara a cara con la complejidad de los propietarios dobles.

En el Centro, este es un escenario muy real. Al no poder negar al otro dueño o alquilador acceso a los minerales significa que la vida empieza a cambiar. El cambio es pequeño al principio porque es básicamente el proceso de aceptar el cambio pendiente.

El primer golpe en la puerta es el proceso de usufructo, el cual es el proceso de lenta y diligentemente detallar el acceso por superficie para el espacio bajo la superficie. Este proceso, aunque a menudo presentado con un poco de impresión de urgencia, de verdad es un tiempo para pensar y prepararse para los cambios en la superficie venideros y cómo afectarán la función operacional de la granja o rancho, además de los efectos en el espacio de vivir.

En el Centro, varios usufructos han durado de 30 días hasta más de un año para prepararse, negociar y finalizar. Los pasos son numerosos, también lo son las partes involucradas, así que llegar a comprender la intención de cada declaración es esencial.

¿Cuáles son las consecuencias reales? Firmar papeles puede tener consecuencias por un tiempo muy largo. De hecho, la semana empezó con un pedido adelantado por email al Centro de los Ferrocarriles Burlington del Norte de Santa Fe (BNSF) en cuanto a los oleoductos que se contrataron en 1937. BNSF necesita mover los oleoductos dentro de 30 días. Las partes que firmaron el contrato en 1937 estaban de acuerdo que el ferrocarril tendría, de verdad, el derecho de dirigir los cambios requeridos.

Esa gente que se sentó alrededor de la mesa en 1937 firmó un documento que todavía tiene efectos en 2014. Es asombroso. ¿Cuántos granjeros y rancheros se acuerdan de lo que su bisabuelo y bisabuela aceptaron hacer? Lo que es aún más sorprendente son las palabras tan libremente expresadas que los acuerdos parecen contener y cómo son levemente parciales a veces. Se necesita tiempo para preguntar el significado de algunas palabras en particular que están en cualquier contrato o usufructo. Estos usufructos a menudo se emplean demasiado rápidamente, aunque son obligatorios para los residentes de granjas y ranchos actuales y futuros en esa propiedad.

A fin de cuentas, dentro de este equilibrio es el concepto de valor. Dos dueños o alquiladores se sientan juntos y contemplan el valor que cada uno ganará o perderá. El valor a menudo es arbitrario, pero se fija en la pérdida del valor de la superficie y potencial de ingresos basados en el mercado actual y después proyectados para la vida del usufructo.

Aunque los dólares iniciales pueden parecer satisfactorios, el contrato o usufructo puede no representar adecuadamente las proyecciones futuras. El valor potencial de cinco acres de tierra, y los ingresos potenciales actuales y futuros perdidos, además del interés, todo se necesita considerarse. Además, las limitaciones que se imponen en la tierra a la hora de firmar tal vez no parezcan mucho hoy, pero cuando el nieto de uno quiere poner una nueva cerca, un usufructo o contrato puede poner el cargo financiero de vuelta al dueño de la superficie en una fecha más tarde si esos planes están en conflicto con lo redactado en el usufructo.

Tal como en el contrato del ferrocarril, lo que puede parecer una estipulación relativamente pequeña a la hora de firmar puede multiplicarse en un pedido fiscal significativo, si no incontrolable, en alguna fecha futura desconocida para algún dueño futuro de la propiedad.

Lo que es único hoy en día, en contraste con los tiempos previos, es la magnitud y número de pedidos de usufructos para abrir varias puertas al bajo mundo que existe bajo todos nosotros. El usufructo individual tal vez no parezca mucho, y una leve oferta de dinero para recompensar una inconveniencia temporal puede parecer adecuada. Sin embargo, tenga cuidado porque los pedidos de usufructo se multiplican y también lo hacen las consecuencias.

Que encuentre usted todas sus marcas orejeras.

Sus comentarios siempre son bienvenidos en <http://www.BeefTalk.com>

Para más información, contacte a la oficina de NDBCIA, 1041 State Ave., Dickinson, ND 58601, o vaya al <http://www.CHAPS2000.com> por internet.