



UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE
FARM SERVICE AGENCY

Préstamos Agrícolas

HOJA INFORMATIVA

Diciembre de 2015

Préstamos Agrícolas de la Farm Service Agency

(*"FSA Farm Loans"*)

RESUMEN

La Farm Service Agency (FSA), una agencia del U.S. Department of Agriculture (USDA), otorga y garantiza préstamos a agricultores y ganaderos de granjas de tamaño familiar para promover, construir y mantener estas granjas de tamaño familiar y así apoyar a la economía agrícola floreciente. La FSA mantiene su oficina central en Washington, D.C., con oficinas estatales ubicadas usualmente en una capital de estado o cerca de una universidad establecida en terreno donado por el gobierno, así como en la mayoría de los condados de alta producción agrícola. Los agricultores pueden solicitar préstamos directos en las oficinas locales de la FSA. Los préstamos garantizados están disponibles por medio de prestamistas comerciales locales, quienes solicitan garantías de préstamo de la FSA. Aunque se puede obtener información general en las oficinas centrales y en las oficinas estatales, todos los programas son administrados por las oficinas locales.

El objetivo de los programas de préstamos agrícolas de la FSA es capacitar a sus prestatarios para lograr crédito comercial. Una vez que el agricultor pueda obtener crédito del sector de préstamos comerciales, se termina la misión de la Agencia de proporcionar crédito temporal y supervisado.

PRÉSTAMOS AGRÍCOLAS DE LA FSA

Los programas de préstamos de la FSA están diseñados para ayudar a familias de agricultores a iniciar, comprar o desarrollar su operación agrícola. En muchos casos, los solicitantes son agricultores principiantes que requieren adicional conocimiento financiero y empresarial para cumplir con los requisitos para crédito comercial. En otros casos, son agricultores que han sufrido atrasos financieros debido a desastres naturales o que necesitan más recursos para establecer y mantener operaciones agrícolas lucrativas.

Algunos agricultores obtienen crédito a través del uso de garantías de préstamo. Bajo un préstamo

garantizado, un prestamista comercial realiza y provee el servicio del crédito y la FSA garantiza pérdida hasta un máximo de 90 por ciento, en la mayoría de los casos. En ciertas circunstancias limitadas, está disponible una garantía de hasta un 95 por ciento. La FSA tiene la responsabilidad de aprobar todas las garantías de préstamo y de supervisar las actividades del prestamista.

Para aquellos que no cumplan con los requisitos para una garantía de préstamo de una fuente de crédito comercial, la FSA también ofrece préstamos directos, cuyo servicio se recibe por medio de un funcionario de la FSA. La FSA tiene la responsabilidad de ofrecer asesoría de crédito y supervisión a sus prestatarios de fondos directos al realizar una evaluación completa de su operación agrícola. La FSA ayuda a sus prestatarios a determinar cuan adecuada son las propiedades, estructuras, maquinaria y equipo, administración financiera y de producción y los objetivos del agricultor. En cada una de las fases de la operación, la FSA ayuda a los solicitantes a identificar y priorizar las áreas que requieren ser mejoradas. Luego, un funcionario de la FSA trabaja individualmente con el agricultor para desarrollar y mejorar ciertas áreas determinadas, resultando finalmente en la capacitación del agricultor a obtener el crédito comercial.

A diferencia de los préstamos para cultivos o productos agrícolas de la FSA, la mayoría de los préstamos agrícolas deben estar completamente garantizados y solamente pueden ser aprobados para quienes tienen capacidad de pago.

PRÉSTAMOS PARA LA COMPRA DE UNA GRANJA

Los solicitantes que cumplan con los requisitos pueden obtener préstamos directos hasta una deuda máxima de \$300,000. La deuda máxima para préstamos garantizados es de \$1,399,000 (la cantidad se ajusta anualmente debido a la inflación). El plazo máximo de pago es de 40 años, tanto para los préstamos directos, como para los garantizados bajo el programa de préstamos para compra de una

granja. Por lo general, los fondos de préstamos se pueden utilizar para comprar propiedades agrícolas, agrandar una granja ya existente, construir nuevos edificios agrícolas y/o mejorar estructuras, pagar los gastos de cierre y promover la conservación y protección del suelo y del agua. una granja. Por lo general, los fondos de préstamos se pueden utilizar para comprar propiedades agrícolas, agrandar una granja ya existente, construir nuevos edificios agrícolas y/o mejorar estructuras, pagar los gastos de cierre y promover la conservación y protección del suelo y del agua.

PRÉSTAMOS PARA OPERACIÓN AGRÍCOLA

Los solicitantes que cumplan con los requisitos pueden obtener préstamos directos hasta una deuda máxima de \$300,000 y un “Micropréstamo” directo para operación hasta una deuda máxima de \$50,000. El límite máximo de deuda para un préstamo garantizado es de \$1,399,000 (la cantidad se ajusta anualmente debido a la inflación). El plazo de pago puede variar, pero normalmente no excederá los 7 años para préstamos con fines de plazos intermediarios. Los préstamos anuales para operación generalmente se pagan en un plazo de 12 meses o cuando se vendan los cultivos producidos. En general, los fondos de los préstamos se pueden utilizar para gastos normales de operación, maquinaria y equipo, pequeños arreglos o mejoras a la propiedad y para refinanciamiento de deuda.

FONDOS DESTINADOS PARA AGRICULTORES EN DESVENTAJA ECONÓMICA O PRINCIPIANTES

Cada año el Congreso destina un porcentaje de los fondos de préstamos para la compra y la operación de una granja a agricultores en desventaja económica (“socially disadvantaged” o SDA, por sus siglas en inglés) y a agricultores principiantes. Para información adicional, referirse a la hoja informativa de la FSA, “Préstamos para Agricultores en Desventaja Económica” y “Préstamos para Agricultores y Ganaderos Principiantes”.

PROGRAMA DE PAGO INICIAL

La FSA tiene un programa de préstamo específico que ayuda a agricultores principiantes y en des-

ventaja en la compra de una granja. Los agricultores que estén por jubilarse pueden utilizar este programa para transferir sus tierras a generaciones futuras.

Para cumplir con los requisitos:

- Un solicitante debe dar un pago inicial en efectivo de por lo menos el 5 por ciento del precio de compra.
- La cantidad máxima del préstamo no puede exceder de 45 por ciento del más bajo de los siguientes: (a) el precio de compra de la granja o ganadería; (b) el valor de tasación de la granja o ganadería por adquirir o (c) \$667,000. (Atención: esto resulta en una cantidad máxima de préstamo de \$300,000).
- El plazo del préstamo es de 20 años. La tasa de interés es un 4 por ciento debajo de la tasa de FO directa, pero no es inferior a 1.5 por ciento.
- El saldo restante se puede obtener con un prestamista comercial o de una parte privada. La FSA puede proporcionar una garantía hasta por el 95 por ciento si el financiamiento se obtiene con un prestamista comercial. Los prestamistas participantes no tienen que pagar una tarifa de garantía.
- El financiamiento ofrecido por prestamistas participantes debe tener un periodo de amortización de por lo menos 30 años y no debe tener una cuota residual (“balloon payment”) con vencimiento durante los primeros 20 años del préstamo.

PRÉSTAMOS PARA LA JUVENTUD RURAL

Estos fondos están disponibles para préstamos directos solamente y tienen un límite máximo de préstamo de \$5,000. Los préstamos para la juventud rural se pueden otorgar a personas patrocinadas por un asesor de proyecto, tal como un Club 4-H, FFA o instructor vocacional local. Para obtener este préstamo, los solicitantes deben tener por lo menos 10 pero no más de 20 años de edad.

PRÉSTAMOS DE EMERGENCIA

Estos préstamos están disponibles solamente como préstamos directos de la FSA. Los préstamos de emergencia ayudan a agricultores que sufrieron pérdidas físicas o de producción en áreas declara-

das por el Presidente como áreas de desastre o designadas por el Secretario de Agricultura como áreas de desastre o áreas en cuarentena (el Administrador de la FSA puede autorizar Préstamos de Emergencia únicamente si han ocurrido pérdidas físicas). Para préstamos por pérdida de producción, los solicitantes deben demostrar una pérdida del 30 por ciento en una sola empresa agrícola o ganadera. Los solicitantes pueden recibir préstamos hasta un 100 por ciento de la pérdida física o de producción.

Dentro de los propósitos de los préstamos se incluyen operación y propiedad inmueble, restauración/reemplazo de propiedad esencial, costos de producción por años de desastres, gastos familiares esenciales, reorganización y refinanciamiento de ciertas deudas.

La deuda máxima según el programa de préstamos de emergencia es de \$500,000.

PRESTAMOS PARA LA CONSERVACIÓN

Préstamos para la conservación están disponibles sólo como préstamos garantizados. Los solicitantes elegibles pueden usar los fondos de préstamo para llevar a cabo cualquier actividad de conservación incluido en un plan de conservación o “Plan de Manejo Forestal” y para refinanciar deudas relacionadas con la implementación de cualquier actividad de conservación si la refinanciación se traducirá en beneficios de conservación adicionales. Endeudamiento máximo es de \$1,399,000 millones (cantidad ajustada anualmente por la inflación) y el plazo máximo de amortización es de 30 años.

Nota: La prueba de granja de familia y de requisitos de crédito no son aplicables a los préstamos para la conservación.

GARANTÍAS CONTRACTUALES DE TIERRAS

Estos proporcionan ciertas garantías financieras al vendedor de una granja por medio de un contrato de venta de tierra con agricultores principiantes o desatendidos. El vendedor puede solicitar cualquiera de los siguientes:

Garantía de Pronto Pago: Una garantía de hasta la cantidad de tres cuotas amortizadas anuales, más

el costo de los impuestos de bienes raíces y seguros relacionados.

Garantía Estándar: Una garantía del 90 por ciento del saldo de capital pendiente de pago bajo el contrato de tierra.

El precio de compra de la granja no puede exceder el menor de: (a) \$ 500,000 o (b) el valor de mercado de la propiedad. El comprador debe proporcionar un pago inicial mínimo del 5 por ciento del precio de compra de la granja. La tasa de interés es fija a una tasa que no exceda la tasa de interés del préstamo directo FO vigente en el momento de la expedición de la garantía, más tres puntos porcentuales. El período de garantía es de 10 años para ambos planes, independientemente de la duración del contrato de tierra. Los pagos del contrato deben ser amortizados durante un mínimo de 20 años. Pagos residuales (“balloon”) están prohibidos durante el plazo de 10 años de la garantía.

SERVICIO DE PRÉSTAMO Y CRÉDITO SUPERVISADO

La misión de la FSA no se limita solamente a ofrecer crédito, la misión es de ofrecer crédito supervisado. Esto significa que la FSA trabaja con cada prestatario de fondos directos para identificar específicamente sus puntos fuertes y oportunidades para mejoras en la producción y administración agrícola, luego trabaja con el prestatario para encontrar otras maneras de abordar las debilidades que necesitan mejora para alcanzar el éxito. Aumentando y mejorando su conocimiento de planificación de negocios y de su astucia empresarial a través de créditos supervisados es, para muchas familias agricultoras, la diferencia entre el éxito y el fracaso.

Para ayudar a mantener a los prestatarios a flote en su vivienda agrícola, la FSA puede proveer ciertos beneficios en el servicio a los prestatarios de fondos directos cuyas cuentas están en suma urgencia o atrasadas debido a circunstancias fuera de su control. Estos beneficios incluyen:

- Reamortización , restructuración y/o aplazamiento de préstamos;
- Restructuración del préstamo a una tasa de interés para prestamistas de recursos limitados (con interés más bajo);

- Aprobación de contratos de conservación en terrenos ambientalmente sensitivos a cambio de una reducción de la deuda; y
- Deducción de la deuda (solamente para prestatarios en mora).

Si ninguna de estas opciones resulta en un plan de operación agrícola viable, se le puede ofrecer a los prestatarios la oportunidad de pagar la deuda según el valor actual en el mercado. Si esto no es posible, otras opciones incluyen:

- Conciliación de deuda con base a su incapacidad de pago.
- En algunos casos, cuando no se puede desarrollar un plan de operación viable, la FSA trabaja con el prestatario comercial para ayudar al agricultor a retener su vivienda y hasta 10 acres de terreno.

Las granjas que pasan a posesión de la FSA se venden al valor del mercado, dando preferencia a agricultores y ganaderos en desventaja económica y principiantes.

QUIÉN PUEDE PRESTAR

Para cumplir con los requisitos y recibir ayuda, los prestatarios deben cumplir con todos los requisitos de elegibilidad para el préstamo, dentro de los cuales se incluyen los siguientes:

- Ser agricultor en una granja de tamaño familiar;
- Tener un historial de crédito satisfactorio;
- Para préstamos OL directos, tener suficiente educación, capacitación o al menos 1 año de experiencia en la administración y operación de una granja dentro de los últimos 5 años.
- Para préstamos FO directos, todos los solicitantes deben haber participado en las operaciones de la granja por un mínimo de 3 de los últimos 10 años antes de la fecha de presentación de la solicitud;

Otra experiencia relevante, como la educación post-secundaria, aprendizaje agrícola, liderazgo o experiencia de gestión durante su servicio en cualquiera de las ramas de los programas militares o de extensión, puede contar para el cumplimiento uno de los tres años de experiencia requeridos.

- Ser ciudadano de los Estados Unidos, incluyendo Puerto Rico, las Islas Vírgenes de los Estados Unidos, Guam, Samoa Americana y ciertas zonas que formaron parte del Territorio en Fideicomiso de las Islas del Pacífico; ser un estadounidense nacionalizado; o ser extranjero cualificado conforme a lo dispuesto por la ley federal de inmigración;
- No poder obtener crédito en ningún otro lugar con tasas y condiciones razonables para cumplir necesidades actuales;
- Tener capacidad legal para incurrir obligaciones de préstamo;
- No estar en mora en una deuda federal;
- No haberle provocado una pérdida a la FSA al recibir condonación (perdón) de deuda (aplican ciertas excepciones) y;
- Encontrarse dentro de las restricciones de tiempo en cuanto al número de años en que puede recibir ayuda de la FSA.

En caso de que esté involucrada una entidad, se aplican ciertos requisitos de elegibilidad. La entidad debe:

- Cumplir con todos los requisitos de elegibilidad para solicitantes;
- Estar autorizada para operar una granja o rancho de ganadería en el Estado en donde se ubica la operación actual; y
- Ser propiedad de un ciudadano estadounidense, un estadounidense nacionalizado o un extranjero que cumple con los requisitos.

En cuanto a los miembros en desventaja económica o “SDA”, deben ser titulares de un interés mayoritario de la entidad solicitante para recibir beneficios SDA.

Si los individuos que tienen interés mayoritario en la entidad están relacionados por sangre o matrimonio, al menos un accionista debe operar la granja familiar. Si no están relacionados por sangre o matrimonio, aquellos que tengan un interés mayoritario deberán operar la granja.

PARA MÁS INFORMACIÓN

Puede obtener información adicional en las oficinas locales de la FSA o en el sitio web de la FSA en www.fsa.usda.gov. Para encontrar su oficina local de la FSA, visite <http://offices.usda.gov>.

El Departamento de Agricultura de Estados Unidos, (USDA), prohíbe la discriminación en todos sus programas y actividades en base a raza, color, origen nacional, edad, discapacidad, y donde aplicable, sexo, estado civil, situación familiar; estado paterno, religión, orientación sexual, preferencia política, información genética, represalia, o porque todo o parte del ingreso de un individuo provenga de algún programa de asistencia pública. (No todos los criterios prohibidos se aplican a todos los programas.) Las personas con discapacidades que requieran medios alternativos para la comunicación de la información del programa (Braille, letra grande, cintas audio, etc.) deben comunicarse con el Centro TARGET del USDA al (202) 720-2600 (voz y TDD).

Para presentar una queja por discriminación, escriba a USDA, Assistant Secretary for Civil Rights, Office of the Assistant Secretary for Civil Rights, 1400 Independence Avenue, S.W., Stop 9410, Washington, DC 20250-9410, o llame a la línea gratuita (866)632-9992 (en Inglés) o al (800)877-8339 (TDD) o al (866)377 a 8642 (Retransmisión federal en inglés) o (800) 845-6136 (Retransmisión federal en Español).

USDA es un proveedor y empleador que ofrece igualdad de oportunidades a todos.