



### Préstamos para Agricultores y Ganaderos en Desventaja Económica

*("Loans for Socially Disadvantaged Farmers and Ranchers")*

#### RESUMEN

La Farm Service Agency (FSA), una agencia del U.S. Department of Agriculture (USDA), otorga y garantiza préstamos a agricultores en desventaja económica que cumplan con los requisitos en desventaja social ("socially disadvantaged applicants" o SDA) para la compra y operación de granjas o ranchos ganaderos de tamaño familiar. Cada año fiscal, FSA destina una porción de sus fondos de préstamos directos y garantizados para la compra de propiedad agrícola ("farm ownership" o FO, por sus siglas en inglés) y de sus fondos para préstamos operativos ("operating loan" u OL, por sus siglas en inglés) para agricultores SDA. Los fondos no reservados también pueden utilizarse para personas SDA.

Un agricultor o ganadero SDA es parte de un grupo cuyos miembros han sufrido prejuicio racial, étnico o de género debido a su pertenencia a determinados grupos sin considerar sus cualidades individuales. Estos grupos incluyen indios americanos o nativos de Alaska, asiáticos, negros o afroamericanos, nativos de Hawai u otras personas de las Islas del Pacífico, hispanos y mujeres.

#### FSA:

- Ayuda a eliminar los obstáculos que impiden la plena participación de agricultores SDA en los programas de préstamos agrícola de la FSA; y
- Proporciona información y asistencia a agricultores SDA para ayudarlos a desarrollar prácticas sólidas de administración agrícola, analizar problemas y planificar el mejor uso de los recursos disponibles necesarios para una labor exitosa.

#### TIPOS DE PRÉSTAMOS Y USO DE LOS FONDOS PARA PRÉSTAMOS

La FSA otorga préstamos directos para la compra (FO) y para la operación (OL) de una granja a agri-

cultores que cumplan con los requisitos. Los préstamos FO y OL garantizados son otorgados por instituciones que efectúan préstamos y son sujetos a supervisión federal o estatal (bancos, asociaciones de ahorros y préstamos y organismos del "Farm Credit System" o Sistema de Crédito Agrícola) y son garantizados por la FSA. Generalmente, la FSA garantiza el 90 por ciento de cualquier pérdida que sufra el prestamista en caso de que el préstamo fracase. Los fondos FO se pueden utilizar para comprar o ampliar una granja o rancho ganadero, comprar servidumbres de paso o derechos de vía necesarios en la operación de la granja, construir o mejorar construcciones, implementar medidas para la conservación de suelo y agua y para pagar costos de cierre. Los fondos FO garantizados también se pueden utilizar para refinanciar una deuda.

Los fondos OL se pueden utilizar para comprar ganado, aves de corral, equipo agrícola, alimentos, semillas, combustibles, fertilizantes, químicos, seguros y para afrontar otros gastos operativos. Los fondos también podrán ser destinados a los costos de capacitación, costos de cierre o para reorganizar o refinanciar deudas.

#### PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS

Los plazos para la devolución de préstamos OL directos dependen de la prenda o propiedad provista en garantía del préstamo y generalmente son de 1 a 7 años. Los plazos para la devolución de préstamos FO varían, pero nunca exceden los 40 años.

Las tasas de interés para los préstamos directos se establecen periódicamente según el costo de los fondos al gobierno.

Los plazos de préstamos garantizados los establece el prestamista. Las tasas de interés de los préstamos garantizados son fijadas por el prestamista.

#### PROGRAMA DE PAGO INICIAL

La FSA tiene un programa de préstamo específico

que ayuda a agricultores principiantes y en desventaja 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 (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; y
- 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.

### **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 en desventaja. 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 3 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.

### **VENTA DE INVENTARIO DE TIERRAS AGRÍCOLAS**

La FSA anuncia la venta de tierras agrícolas de inventario dentro de 15 días después de su adquisición. Los SDA y los agricultores principiantes que cumplan con los requisitos tienen prioridad en cuanto a la adquisición de estas propiedades al valor de tasación del mercado. En caso de que más de un agricultor SDA o principiante que cumplan con los requisitos de elegibilidad quiera comprar la misma propiedad dentro de los primeros 135 días, el comprador será seleccionado al azar.

### **DÓNDE SOLICITAR**

Las solicitudes para ayuda de préstamo directo se pueden presentar a la oficina local de la FSA que atiende el área en donde se ubica la operación agrícola. Las oficinas locales de la FSA aparecen en el directorio telefónico bajo U.S. Government, Department of Agriculture, Farm Service Agency. Para préstamos garantizados, los solicitantes deben hacer la solicitud a un prestamista comercial que participa en el Programa de Préstamo Garantizado. Comuníquese con su oficina local de la FSA para obtener una lista de los prestamistas participantes.

### **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](http://www.fsa.usda.gov)**. Para encontrar su oficina local de la FSA, visite **<http://offices.usda.gov>**.

*Según la ley federal de derechos civiles y reglamentos de derechos civiles y políticas del Departamento de Agricultura (USDA), el USDA, sus organismos, oficinas y empleados, y las instituciones que participan en o administran los programas del USDA tienen prohibido discriminar en base a raza, color, origen nacional, religión, sexo, identidad de género (incluyendo la expresión de género), orientación sexual, discapacidad, edad, estado civil, situación familiar/estado paternal, porque todo o parte del ingreso de un individuo provenga de algún programa de asistencia pública, preferencia política, o represalia o venganza por actividad previa de derechos civiles, en cualquier programa o actividad realizada o financiada por el USDA (No todos los criterios se aplican a todos los programas.) Remedios y plazos de presentación de reclamaciones varían según el programa o incidente.*

*Las personas con discapacidades que requieran medios alternativos para la comunicación de información sobre un programa (por ejemplo Braille, letra grande, cintas audio, lenguaje de señas, etc.) deben comunicarse con la agencia responsable o el Centro TARGET del USDA al (202) 720-2600 (voz y TDD) o comunicarse con el USDA por retransmisión federal en inglés al (800) 877-8339. La información programática podría estar disponible en otros idiomas además del inglés.*

*Para presentar una queja por discriminación, debe completar el formulario "USDA Program Discrimination Complaint Form" AD-3027, disponible en internet en [http://www.ascr.usda.gov/complaint\\_filing\\_cust.html](http://www.ascr.usda.gov/complaint_filing_cust.html) o en cualquier oficina del USDA o debe escribir una carta dirigida al USDA y proporcionar en la carta toda la información solicitada en el formulario. Para recibir una copia del formulario de queja, llame al (866) 632-9992. Debe enviar su formulario completado o carta al USDA por:*

*1) correo: U.S. Department of Agriculture Office of the Assistant Secretary for Civil Rights 1400 Independence Avenue, SW. Washington, D.C. 20250-9410;*

*2) fax: (202) 690-7442; o*

*3) correo electrónico: [program.intake@usda.gov](mailto:program.intake@usda.gov).*

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