

Préstamos de Granja

Descripción General

La Agencia del Servicio de Granjas (FSA, por su sigla en inglés), una agencia del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por su sigla en inglés), otorga y garantiza a familias de granjeros y rancheros préstamos destinados a la compra de tierras para explotación agrícola y al financiamiento de la producción agrícola. La sede central de la FSA se encuentra en Washington, DC., y hay oficinas en cada estado, por lo general situadas en la capital del estado o cerca de una universidad agrícola estatal, así como también en la mayoría de los condados con producción agrícola. Los granjeros pueden solicitar préstamos directos en las oficinas de la FSA de sus zonas o en los Centros de Servicio del USDA. Los préstamos con garantía se hallan disponibles a través de prestamistas comerciales locales que solicitan la garantía a la FSA. Aunque puede obtenerse información general en la sede central y en las oficinas estatales, todos los programas se administran a través de las oficinas locales.

Préstamos de la FSA para Granjeros

Los programas de préstamos de la FSA están diseñados para ayudar a familias de granjeros que por el momento no cuentan con la

posibilidad de obtener créditos del sector comercial privado. En muchos casos, estos granjeros son principiantes con activos netos insuficientes para calificar para un crédito comercial. En otros casos, son granjeros que han sufrido reveses financieros como consecuencia de desastres naturales o que tienen recursos limitados para establecer y mantener operaciones agrícolas productivas.

Algunos granjeros satisfacen sus necesidades crediticias mediante el uso de garantías de préstamo. En el caso de un préstamo con garantía, un prestamista agrícola local otorga y administra el préstamo, y la FSA ofrece una garantía contra pérdidas de hasta un máximo del 90 por ciento en la mayoría de los casos. En algunas circunstancias limitadas, se hallan disponibles garantías de hasta un 95 por ciento. La FSA tiene la responsabilidad de aprobar todas las garantías para los préstamos y de supervisar las actividades de los prestamistas.

Para quienes no logran calificar para una garantía de préstamo a través de un prestamista comercial, la FSA también ofrece préstamos directos, los cuales son administrados por un representante de esta organización. La FSA tiene la responsabilidad de proporcionar asesoramiento crediticio y supervisión a sus prestatarios

directos por medio de una evaluación completa de la operación agrícola. La agencia evalúa cuán adecuadas son la propiedad e instalaciones, las maquinarias y equipos, la administración financiera y productiva, y las metas del granjero, e identifica las debilidades de todas las fases de la operación y determina las prioridades. Luego un representante de la agencia trabaja en forma directa con el granjero para desarrollar un plan de supervisión que lo ayude a superar esas debilidades y que finalmente conduzca a que el granjero tenga la posibilidad de acceder a un crédito comercial.

A diferencia de los préstamos de la FSA sobre los productos básicos, la mayoría de los préstamos para granjeros deben estar totalmente respaldados y sólo pueden ser aprobados para quienes tengan capacidad de devolverlos.

Préstamos para la Adquisición de Tierras

Los solicitantes elegibles pueden obtener préstamos directos por hasta un máximo de \$200,000 de endeudamiento. El endeudamiento máximo en el caso de préstamos con garantía es de \$813,000 (monto ajustable anualmente por inflación.) El plazo máximo de devolución es de 40 años tanto en el caso de los préstamos directos como en el de los préstamos con

garantía. Por lo general, los fondos de los préstamos pueden utilizarse para comprar tierras para explotación agrícola, para agrandar una granja ya existente, para construir nuevas instalaciones en una granja y/o mejorar sus estructuras, y para mejorar la sanidad ambiental de la granja.

Préstamos para la Adquisición de Tierras con un Pago Inicial

Los granjeros principiantes elegibles pueden obtener un préstamo directo de hasta un 40 por ciento del precio de compra de una granja del tamaño adecuado para una familia, o del valor de tasación de la granja, el que sea menor. Los solicitantes deben proporcionar un pago inicial por al menos un 10 por ciento de la compra. La tasa de interés sobre la porción del 40 por ciento se fija en 4 por ciento y el préstamo debe devolverse en 15 años o menos. El saldo restante puede ser garantizado por la FSA si es financiado por un prestamista elegible. El precio de compra o valor de tasación de la granja, el que sea menor, no puede superar los \$250,000.

Préstamos para Gastos Operativos

Los solicitantes elegibles pueden obtener préstamos directos por hasta un máximo de \$200,000 de endeudamiento y préstamos con garantía por hasta un máximo de \$813,000 de endeudamiento (monto ajustable anualmente por inflación.) El plazo de devolución puede variar pero, en general, no puede superar los 7 años en el

caso de préstamos para destinos con resultados a mediano plazo. Los préstamos anuales para gastos operativos suelen devolverse dentro de los 12 meses o cuando se venden los productos básicos obtenidos. En general, los fondos de los préstamos pueden usarse para cubrir los gastos normales de operación, maquinaria y equipos, reparaciones de la granja, y refinanciamiento de deuda.

Préstamos para Emergencias

Estos préstamos son otorgados sólo en forma directa por la FSA. Los préstamos para emergencias están destinados a asistir a granjeros que han sufrido pérdidas físicas o de producción en zonas declaradas por el Presidente como zonas de desastre o designadas por la Secretaría de Agricultura como zonas de desastre o de cuarentena (sólo en el caso de pérdidas físicas, el administrador de la FSA puede autorizar préstamos para emergencias.) En el caso de préstamos por pérdidas de producción, los solicitantes deben demostrar haber tenido una pérdida del 30 por ciento en una misma explotación agrícola o ganadera. Los solicitantes pueden recibir préstamos por hasta el 100 por ciento de las pérdidas físicas o de producción. Los destinos de los préstamos incluyen tanto las cuestiones operativas como los bienes inmuebles, y los plazos de pago dependen del destino del préstamo y del tipo de garantía que lo respalda. El máximo de endeudamiento bajo el programa de préstamos de emergencia es de \$500,000.

Préstamos para Jóvenes de Zonas Rurales

Estos préstamos se encuentran disponibles sólo en forma directa y tienen un máximo de \$5,000. Los préstamos para jóvenes de zonas rurales pueden ser otorgados a individuos que estén patrocinados por un asesor de un proyecto como, por ejemplo, *4-H Club* o *FFA* o por un instructor vocacional local. Para ser elegibles, los individuos deben tener por lo menos 10 años de edad pero no más de 20.

Fondos Destinados a Granjeros Principiantes

Todos los años el Congreso destina un porcentaje de los fondos de los préstamos para la adquisición de tierras y de los préstamos para gastos operativos a los granjeros principiantes. Estos granjeros principiantes deben haber estado en este tipo de trabajo por menos de 10 años y deben reunir algunos otros requisitos.

Administración de Préstamos y Crédito Supervisado

La misión de la FSA no se limita sólo a otorgar crédito: consiste en otorgar crédito supervisado. Esto significa que la FSA trabaja con cada uno de los prestatarios para identificar fortalezas y debilidades específicas en la producción y la administración de la granja y luego, junto al prestatario, busca alternativas y opciones para encarar las debilidades y alcanzar el éxito. Para muchas familias de granjeros un crédito eficazmente supervisado marca la diferencia entre el éxito y el fracaso.

Para ayudar a los prestatarios a que permanezcan en la granja, la FSA puede brindar ciertos beneficios a aquellos cuyas cuentas se encuentran en mora o con dificultades debido a circunstancias de fuerza mayor. Entre estos beneficios se incluyen:

- reamortización, reestructuración y/o prórrogas;
- reestructuración con la tasa de recursos limitados (interés más bajo);
- aceptación de contratos de conservación a cambio de reducción de deuda en el caso de tierras ambientalmente sensitivas;
- reducción de la deuda a su valor actual de mercado (sólo para prestatarios en mora).

Si ninguna de estas opciones tiene como resultado una operación agrícola factible, se les puede brindar a los prestatarios la posibilidad de comprar su deuda al valor actual de mercado. Si esto no es posible, existen otras opciones:

- saldo de la deuda tomando como base la incapacidad de pago. En algunos casos, en donde no se puede desarrollar un plan exitoso de operación, la FSA trabaja con el prestatario para ayudarlo a retener la residencia y hasta 10 acres de tierra;
- las granjas que pasan a posesión de la FSA son vendidas al valor de mercado y se les da prioridad a los compradores que sean granjeros y rancheros principiantes.

La meta final de los programas de préstamos para granjeros de la

FSA es la de lograr que los prestatarios puedan acceder al crédito comercial. Una vez que el granjero puede acceder a los créditos del sector comercial, la misión de la agencia de proporcionar crédito temporario supervisado se ha completado.

Para Más Información

Para más información sobre este u otros programas de la FSA, contacta su oficina local de la FSA o visite el sitio de Internet de la FSA en: www.fsa.usda.gov.

El Departamento de Agricultura de los EE.UU. (USDA), prohíbe en todos sus programas y actividades la discriminación debido a raza, color, nacionalidad, sexo, religión, edad, incapacidad física o mental, ideas políticas y estado civil o social. (No todas estas bases son de aplicación en todos los programas). Personas con algún tipo de incapacidad que necesitan otros métodos de comunicación para obtener datos sobre los programas (braille, letra grande, cinta de audio, etc.) deberán ponerse en contacto con el TARGET Center de la USDA al (202) 720-2600 (voz y TDD).

Para hacer un reclamo en materia de discriminación, por favor escriba al Director, Office of Civil Rights, US Department of Agriculture, Room No. 326-W, Whitten Building, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250-9410, o llame al (202) 720-5964 (voz y TDD). El USDA es un empleador que ofrece empleo en igualdad de condiciones.