

Préstamos para Agricultores y Ganaderos Principiantes (Loans for Beginning Farmers and Ranchers)

Resumen

La Agencia de Servicio Agrícola ("Farm Service Agency" o FSA por sus siglas en inglés) del Departamento de Agricultura de Estados Unidos ("U.S. Department of Agriculture" o USDA) otorga y garantiza préstamos a agricultores y ganaderos principiantes que no pueden obtener crédito con prestamistas comerciales. Cada año fiscal, la Agencia destina una porción de sus fondos de préstamos directos y garantizados para la compra de propiedad agrícola (FO, por sus siglas en inglés) y de préstamos operativos (OL, por sus siglas en inglés), para agricultores principiantes.

Un agricultor principiante es una persona o entidad que:

- No ha manejado una granja/finca por más de 10 años;
- Cumple con los requisitos del programa de préstamo que solicita;
- Tiene una participación significativa en la operación y;
- A los efectos de FO, no es propietario de una granja más grande que 30 por ciento del tamaño promedio de las granjas del condado.

(Atención: todos los solicitantes para préstamos FO directos deben haber participado en el negocio de la operación de una granja por lo menos durante 3 años de los 10 años previos a la solicitud.) Si el solicitante es una

entidad, todos los miembros deben tener una relación de sangre o matrimonial y todos los miembros de una empresa deben cumplir con los requisitos de agricultores principiantes.

Cantidad Máxima de Préstamo

Las cantidades máximas de préstamos son las siguientes:

- FO u OL directo: \$300,000; y
- FO u OL garantizado: \$1,302,000 (*La cantidad varía anualmente con base en la inflación*).

Programa de Pago Inicial

La FSA tiene un programa de préstamo especial que le brinda asistencia a agricultores principiantes y en desventaja social ("socially disadvantaged applicants" o SDA) en la compra de una granja. Los agricultores que estén por jubilarse pueden utilizar este programa para transferir sus tierras a generaciones futuras.

Para Ser Elegible

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) \$500,000.

(Atención: esto resulta en una cantidad máxima de préstamo de \$225,000).

- 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 un 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.

Acuerdo de Financiamiento Conjunto

Los agricultores principiantes pueden decidir formar parte de un acuerdo de financiamiento en conjunto. Con este acuerdo, la FSA presta hasta el 50 por ciento de la cantidad financiada y otro prestamista proporciona 50 por ciento o más. El solicitante puede utilizar fondos del acuerdo de financiamiento conjunto para cualquier transacción FO aprobada. Su oficina local de

la FSA le puede proporcionar la tasa de interés para este tipo de acuerdo. El plazo del préstamo no deberá exceder 40 años o la vida útil de la garantía.

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 en desventaja social. 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: La 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 cinco 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 (globales) 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 compra de estas propiedades al valor de tasación del mercado. En caso de que más de un SDA o agricultor principiante que cumpla con los requisitos de elegibilidad quiera comprar la misma propiedad dentro de los primeros 135 días, el comprador será seleccionado al azar.

En 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. Las oficinas locales de la FSA aparecen en el directorio telefónico, en la sección "U.S. Government, Department of Agriculture o Farm Service Agency". Para préstamos garantizados, los solicitantes deben hacer la solicitud a un prestamista comercial que participa en el Programa de Préstamos Garantizados. Comuníquese con su oficina local de la FSA para obtener una lista de prestamistas participantes.

Para Mayor Información

Información adicional acerca de éste y otros programas de la FSA está disponible en las oficinas locales de la FSA o en el sitio Web de la FSA en: <http://www.fsa.usda.gov>.

El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) prohíbe la discriminación en todos sus programas y actividades a causa de raza, color, nacionalidad, edad, discapacidad, y donde aplicable, sexo, estado civil, estado de familia, estado de paternidad, religión, orientación sexual, información genética, creencias políticas, en represalia, o porque toda o una 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 requieren los métodos alternativos de comunicación de información de los programas (sistema Braille, letras grandes, cintas de audio, etc.) deben contactar el Centro TARGET de USDA en (202) 720-2600 (voz y TDD).

Si usted quiere presentar una queja de discriminación, escriba a USDA, Director, Office of Civil Rights, 1400 Independence Avenue, SW, Washington, DC 20250-9410, o llame al (800) 795-3272 o al (202) 720-6382 (TDD).

USDA es un proveedor y empleador que ofrece empleo igual y oportunidades iguales para todos.