

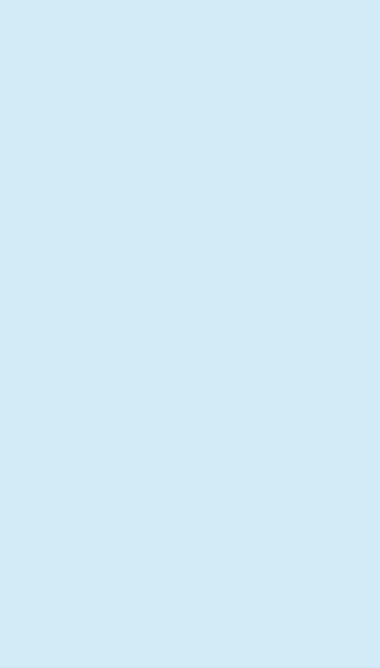


United States
Department of
Agriculture

Farm Service Agency

Su orientación para préstamos agrícolas de la FSA





Propósito de la guía

¿Quién debería leer la guía?

Esta guía se dirige a agricultores y ganaderos que poseen un préstamo correspondiente al Programa de Préstamos Agrícolas de la Farm Service Agency (FSA) del USDA. La FSA ofrece otros tipos de préstamo, por ejemplo, préstamos para la asistencia en la mercadeo y préstamos para facilidades de almacenamiento agrícola, que se efectúan bajo la autorización de la Commodity Credit Corporation (CCC). Estos no forman parte de los Programas de Préstamos Agrícolas de la FSA y, por lo tanto, pueden ofrecerse de manera diferente. Toda referencia a un préstamo de la FSA que se haga en esta guía indica un préstamo de los Programas de Préstamos Agrícolas. Para obtener más información sobre estos y otros programas ofrecidos por la FSA, visite nuestro sitio web en <https://www.fsa.usda.gov>.

Obtener un préstamo de la FSA es solamente el comienzo de su relación con la agencia. Cuando obtiene dinero prestado, tiene muchas responsabilidades, pero con un préstamo de la FSA, también tiene un socio que desea ayudarlo a tener éxito. Mientras tenga su préstamo, hay mucho que tiene que saber, por ejemplo, cómo informar ventas y realizar pagos. Es posible que también necesite otro tipo de ayuda con su préstamo. Cabe la posibilidad de que desee vender un equipo, arrendar determinados derechos de propiedad (por ejemplo, permitir la perforación en búsqueda de petróleo o gas, construir una planta generadora de energía eólica o torres para antenas de celulares), o bien, vender o entregar parte de la propiedad a otra persona. Es posible que necesite que le reestructuren los préstamos a raíz de una catástrofe o problemas financieros.

Esta guía lo ayudará a responder estas y otras preguntas. Es importante que conozca cuáles son sus responsabilidades al trabajar con la FSA. También resulta importante que conozca cuáles son las responsabilidades de la FSA y de qué forma la oficina local de la FSA puede ayudarlo. Puede resultar útil que use esta guía con alguien que pueda remitirlo a más fuentes de información sobre administración de establecimientos agrícolas y establecimientos ganaderos, tales como un agricultor o un ganadero con experiencia, un agente de extensión, un especialista de una organización comunitaria o agrícola, u otro proveedor de servicios. Es recomendable que integre a su familia al revisar esta guía. Es importante que todos los que participen en el establecimiento agrícola comprendan el proceso y los riesgos que intervienen en la operación de una empresa agrícola y al solicitar dinero prestado.

¿Qué se incluye en esta guía?

Esta guía incluye información para ayudarlo a comprender cómo aprovechar al máximo los servicios y las opciones que ofrece la FSA. También explica las responsabilidades que tiene al recibir un préstamo de la FSA. Está diseñada para que le sirva como referencia. Cuando se presenten situaciones que afecten su empresa agrícola, su capacidad para pagar un préstamo de la FSA o la propiedad que ha entregado como garantía de un préstamo, puede consultar esta guía. Hay secciones sobre intereses y pagos, documentos de préstamos, y planificación y registros comerciales agrícolas. Incluye información importante sobre los requisitos para una garantía de préstamo. También explica las responsabilidades que tiene la FSA con usted.

El Apéndice A proporciona una lista de otras agencias del USDA y algunas organizaciones con las cuales se puede poner en contacto para obtener más información sobre agricultura, desarrollo de planes comerciales y ayuda para su operación. Los préstamos y los financiamientos tienen algunos términos especializados. En el Apéndice B de esta guía, se incluyen definiciones de estos términos. Si no está familiarizado con términos como pagaré, garantía de préstamo e interés acumulado, debería revisar el Apéndice B antes de continuar leyendo.

También hay un índice de referencia rápida para ayudarlo a encontrar información en la guía sobre determinadas situaciones.

Descargo de responsabilidades: este manual se proporciona como guía para que pueda comprender las prestaciones de préstamos de la FSA, los beneficios y las responsabilidades del prestatario y la agencia. Este documento no sustituye ni modifica los requisitos, las reglamentaciones, los documentos de préstamos ni los manuales de programas de la FSA. Únicamente tiene como fin ser una guía y una ayuda para los programas. Siempre debe hablar con un funcionario de préstamos de la FSA antes de tomar decisiones importantes que afecten su situación financiera, los préstamos de la FSA o la operación agrícola.



Contenido

<i>Introducción.</i>	<i>8</i>
<i>Su relación con la FSA</i>	<i>11</i>
<i>Aspectos básicos de préstamos</i>	<i>12</i>
• Cómo cobra intereses la FSA	
• Intereses y pagos atrasados	
• Los documentos del préstamo	
<i>Sus responsabilidades.</i>	<i>17</i>
• Responsabilidad personal	
• Realización de pagos	
• Cuentas bancarias supervisadas	
• Cambios de su condición financiera u operativa	
• Capacitación para prestatarios	
• Límites de plazos	
• Graduación	
<i>Su plan comercial del establecimiento agrícola</i>	<i>23</i>
• Acatar y modificar el plan	
• Mantenimiento de registros completos, precisos y actualizados	
• Análisis de fin de año y evaluación del establecimiento agrícola	
• Garantía del préstamo	
• Mantenimiento de la garantía del préstamo	
• Contabilización de la garantía del préstamo	
• ¿Qué sucede si infringe el acuerdo?	
<i>Servicios para préstamos existentes</i>	<i>33</i>
• Subordinación	
• Transferencia y asunción	
• Liberación parcial	
• Arrendamiento de la garantía	
• Prestatarios que son miembros activos de las Fuerzas Armadas	
• Qué hacer si no puede realizar un pago	
• Pago diferido por catástrofe	
• Opciones de servicio de préstamos primarios	
• Consideración de la FSA a las Solicitudes de servicios primarios	
• Resultados de una solicitud de servicios de préstamos primarios	
• Retenciones	
• Contratos de conservación	
• Alternativas cuando los servicios primarios a préstamos no son posibles	



<i>Otras actividades de servicios y cobros</i>	45
• Protección de Residencias Agrícolas	
• Servicios del Departamento del Tesoro y retenciones	
• Liquidación de la deuda	
<i>Programa de Préstamos con Garantía</i>	47
• Descripción general	
• Servicio de préstamos con garantía	
<i>Responsabilidades de la FSA</i>	48
• Servicio de atención al cliente	
• Rapidez	
• Asistencia técnica	
• Comprobante de presentación	
• Notificación por escrito de las definiciones de la FSA	
• Notificación si la solicitud es rechazada	
• Disponibilidad de formularios y documentos de la FSA	
• Disponibilidad de reglamentaciones y directivos	
• Disponibilidad de su expediente crediticio	
<i>Conclusión</i>	53
<i>Apéndice A: Recursos e información de contacto</i>	56
• Agencias del USDA	
• Otras organizaciones	
• Recursos adicionales para nativos estadounidenses/nativos de Alaska	
<i>Apéndice B: Definición de términos</i>	64
<i>Apéndice C: Ejemplo de situaciones hipotéticas</i>	72
• Realización de pagos	
• Límites de plazos	
• Cambios de la condición financiera u operativa	
<i>Apéndice D: Índice de referencia rápida</i>	76

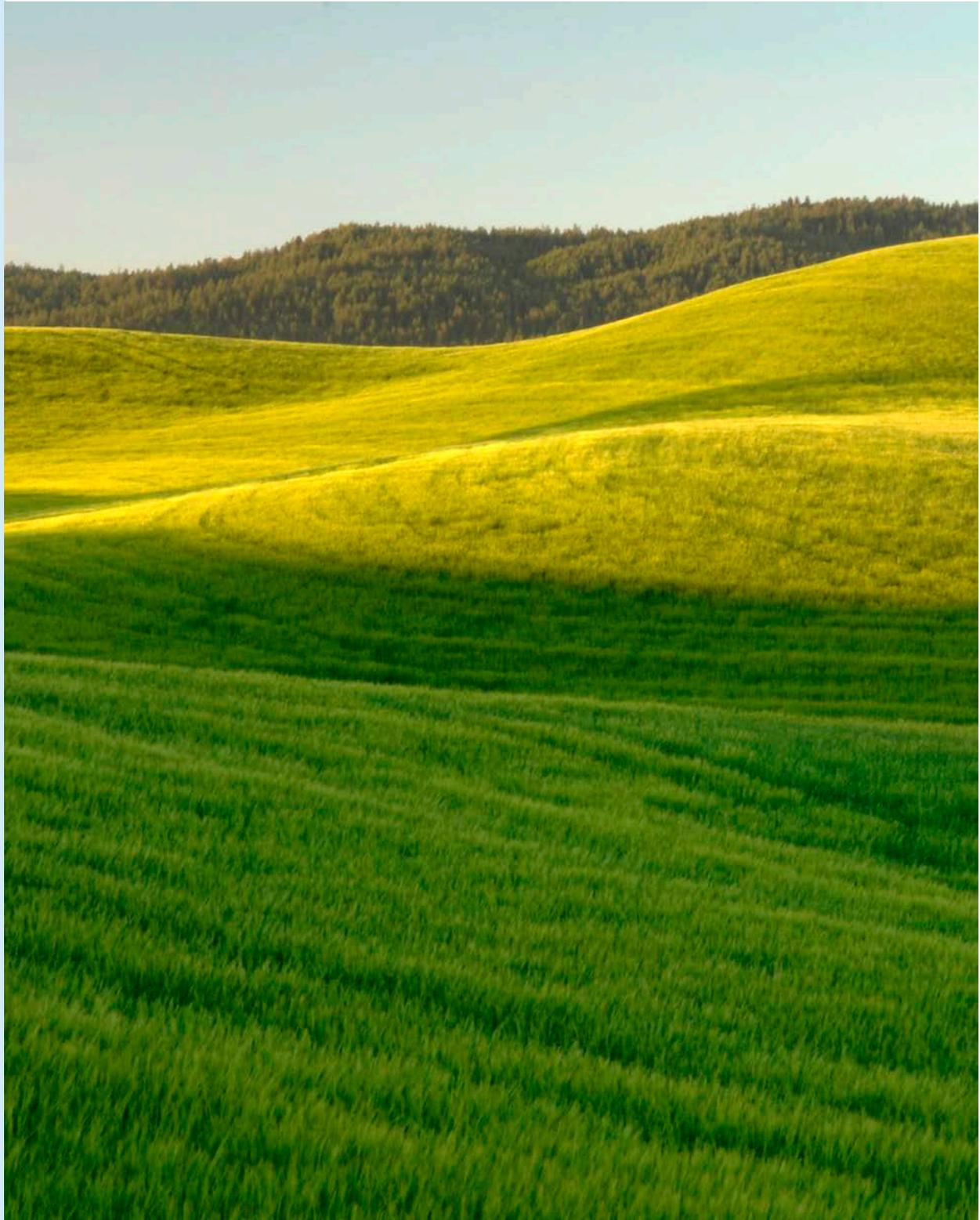
Introducción

La FSA es una agencia que pertenece al Departamento de Agricultura de Estados Unidos (U.S. Department of Agriculture, USDA) que ofrece programas para apoyar la agricultura estadounidense. Cuando un prestamista comercial no pudo ayudarlo, la FSA le brindó el préstamo que necesitaba. Si recibió su préstamo de la oficina local de la FSA, entonces este se realizó de acuerdo con el Programa de Préstamos Directos. Si recibió el préstamo de un prestamista comercial, por ejemplo, un banco, el Sistema de Préstamos Agrícolas o una unión de préstamo, que obtuvo una garantía de préstamo de la FSA, el préstamo se efectuó de acuerdo con el Programa de Préstamos con Garantía. Esta guía se centra principalmente en el Programa de Préstamos Directos.

La FSA no pretende ser su prestamista durante toda su carrera agrícola. Nuestra meta es ayudarlo a progresar y avanzar hacia un prestamista comercial. Una vez que pueda obtener préstamo de un prestamista comercial, la misión de la FSA de brindarle préstamos temporales y supervisados habrá terminado.







Su relación con la FSA

La misión de la FSA al otorgar préstamos agrícolas es ofrecerle la mejor oportunidad para lograr el éxito financiero en su establecimiento agrícola, pagar el préstamo de la FSA y avanzar hacia un prestamista comercial. Si bien esta guía explica las responsabilidades que usted y la FSA tienen, y la forma en que la FSA puede ayudarlo a superar desafíos y avanzar financieramente, no reemplaza la comunicación con su oficina local de la FSA. Si encuentra problemas o dificultades, el personal de la FSA puede ayudarlo, incluso si la información no se incluye en la presente guía. Asegúrese de consultarlos antes de efectuar cambios o tomar decisiones que no formen parte de su plan comercial agrícola actual o que pudieran afectar su préstamo. Resulta especialmente importante que obtenga la aprobación de la FSA respecto de cualquier venta, intercambio o cambio de garantía.

La misión de la FSA no está limitada a brindar simplemente préstamos, consiste en ofrecer préstamos supervisados que incluyen asistencia técnica. Estas prestaciones forman parte de lo que hace que la FSA sea diferente de los prestamistas comerciales. Esto significa que la FSA trabaja con usted para identificar fortalezas y oportunidades específicas para mejorar la producción y la administración agrícola, y luego trabaja con usted para elaborar alternativas y otras opciones a fin de resolver áreas que necesiten mejoras para alcanzar el éxito. Lograr una mejor planificación comercial y agudeza financiera a través de préstamos supervisados es la diferencia entre el éxito y el fracaso para muchas familias agricultoras. Si necesita ayuda con cualquier aspecto relacionado con sus préstamos, su plan comercial agrícola, su situación financiera, incluso problemas de producción, consulte al personal de préstamos de la FSA. Si el personal de la FSA no puede ayudarlo, le brindarán asistencia para que encuentre un experto que sí pueda.

Cada caso es diferente, por lo que el servicio de préstamos puede ser distinto para usted de otra persona que transite el mismo proceso. Asegúrese de SIEMPRE comunicarse con su oficina local de la FSA si tiene preguntas respecto del préstamo, la garantía o cualquier cambio que esté considerando en su operación.



Aspectos básicos de préstamos

Cómo cobra intereses la FSA

Los prestamistas calculan los intereses de modos diferentes. La FSA calcula los intereses haciendo uso de lo que se llama método de interés simple. Es decir, el interés se cobra únicamente por el principal del préstamo impago. El interés se cobra por el principal todos los días. Cuando realiza un pago, el dinero primero se usa para pagar el interés que se ha cobrado (que se denomina “interés acumulado”) hasta el día en que se recibió el pago. El resto del pago se destina a cancelar el monto de principal del préstamo.

Los pagos de préstamos de la FSA normalmente se calculan o “amortizan” de modo que cancelen el préstamo en montos iguales y regulares en un período de tiempo. Algunos datos importantes sobre pagos:

- Los pagos normalmente vencen de manera anual.
- Se espera que pague cuando reciba sus ingresos, los cuales tienen como destino planeado el pago del préstamo, incluso si el pago todavía no ha vencido.
- No es necesario que espere hasta que venza un pago para cancelarlo.
- Puede realizar pagos parciales en cualquier momento.
- No hay sanción por pagar de manera anticipada.
- Pagar de manera anticipada y antes del vencimiento reducirá el interés que deba abonar.

El monto que pague siempre se usará primero para cancelar cualquier interés que se haya cobrado (acumulado) desde el último pago. El resto del pago se destina a cancelar el principal del préstamo.



Intereses y pagos fuera de término

Si usted realiza un pago del préstamo fuera de término, la ley exige que la FSA comience a considerar la reestructuración de su préstamo (que se explicará más adelante), y su último pago tendrá que ser mayor para compensar los intereses adicionales que se devenguen.

A continuación se incluyen algunos ejemplos para que pueda entender el efecto que tienen los pagos fuera de término:

Ejemplo 1: Pagos realizados según lo programado.

Préstamo de USD 75.000, tasa de interés del 3%, vencimiento del pago 31 de marzo, cierre del préstamo 31 de marzo.

	Capital	Interés diario	Fecha del pago	Pago	Interés pagado	Principal pagado	Saldo
Año 1	\$75,000.00	\$6.15	31 de marzo	-12,037.98	\$2,243.85	\$9,794.12	\$65,205.88
Año 2	\$65,205.88	\$5.34	31 de marzo	-12,037.98	\$1,950.83	\$10,087.14	\$55,118.73
Año 3	\$55,118.73	\$4.52	31 de marzo	-12,037.98	\$1,649.04	\$10,388.93	\$44,729.80
Año 4	\$44,729.80	\$3.67	31 de marzo	-12,037.98	\$1,338.23	\$10,699.75	\$34,030.05
Año 5	\$34,030.05	\$2.79	31 de marzo	-12,037.98	\$1,018.11	\$11,019.86	\$23,010.19
Año 6	\$23,010.19	\$1.89	31 de marzo	-12,037.98	\$688.42	\$11,349.56	\$11,660.63
Año 7	\$11,660.63	\$0.96	31 de marzo	-12,009.49	\$348.86	\$11,660.63	\$0.00
Total de intereses pagados					\$9,237.35		

Ejemplo 2: los pagos se realizan atrasados.

Préstamo de \$75,000, tasa de interés del 3%, el pago vence el 31 de marzo, el préstamo se cierra el 31 de marzo.

	Capital	Interés diario	Fecha del pago	Pago	Interés pagado	Principal pagado	Saldo
Año 1	\$75,000.00	\$6.15	30 de mayo	-12,037.98	\$2,428.28	\$9,609.70	\$65,390.30
Año 2	\$65,390.30	\$5.36	30 de jun.	-12,037.98	\$2,444.10	\$9,593.88	\$55,796.42
Año 3	\$55,796.42	\$4.57	31 de marzo	-12,037.98	\$1,669.32	\$10,368.66	\$45,427.76
Año 4	\$45,427.76	\$3.72	30 de jun.	-12,037.98	\$1,359.11	\$10,678.87	\$34,748.90
Año 5	\$34,748.90	\$2.85	31 de marzo	-12,037.98	\$1,298.81	\$10,739.17	\$24,009.73
Año 6	\$24,009.73	\$1.97	30 de abr.	-12,037.98	\$777.36	\$11,260.61	\$12,749.12
Año 7	\$12,749.12	\$1.05	31 de marzo	-13,130.55	\$381.43	\$12,749.12	\$0.00
Total de interés pagado					\$10,358.41		

En este ejemplo, observará que realizar pagos atrasados puede ser costoso. Cuando un pago se realiza tardíamente, mayor cantidad del pago se usa para cancelar los cargos de intereses diarios adicionales que se sumaron por cada día de atraso. Entonces, el monto del principal que no se pagó acumulará más intereses que los calculados en el programa de pago original. El resultado es que cada pago atrasado seguirá costándole dinero por el plazo restante del préstamo. Este prestatario pagó más de \$1,100 de intereses adicionales que lo que se programó originalmente para el préstamo porque los pagos se hicieron atrasados. Además, el último pago del préstamo tuvo que aumentar según ese monto para pagar el préstamo por completo en la fecha de vencimiento.

Si realiza pagos de manera anticipada o incluye dinero adicional con sus pagos, sucederá simplemente lo opuesto. Pagará menos interés y el último pago incluso podría ser menor que lo previsto.

Si se reestructura un préstamo, todo interés impago se capitalizará y pasará a formar parte del capital (esto se explica más detalladamente en la sección de servicios de préstamos primarios de esta guía). El resultado es que el interés capitalizado también comenzará a acumular interés.



Los documentos del préstamo

Cuando recibió su préstamo de la FSA, firmó varios documentos legales, entre los cuales se incluyen un pagaré, una lista de sus responsabilidades y documentos que le otorgan a la FSA un derecho de retención por los bienes usados para garantizar el préstamo (garantía). Cuando firmó estos documentos, estableció compromisos financieros y legales serios. Esperemos que los haya leído cuidadosamente antes de firmarlos. Si no los ha leído, hágalo de inmediato. Si hay algo que no comprende, comuníquese con el funcionario de préstamos de la FSA para analizar sus inquietudes.

Los documentos incluyen acuerdos sobre cómo puede usar los fondos del préstamo, qué propiedad entregó al Gobierno para garantizar el pago si no cumple con sus préstamos (la garantía del préstamo) y los requisitos correspondientes al seguro y a los impuestos sobre la propiedad. Usted es responsable de cumplir con todos los acuerdos y compromisos que constan en los documentos que firmó. No realizar un pago o no cumplir con alguno de los otros requisitos de los acuerdos del préstamo puede ocasionar graves problemas. Si tiene más de un préstamo de la FSA, no cumplir con un acuerdo de préstamo supone el incumplimiento de los acuerdos de todos los préstamos con la FSA. Sin embargo, en muchos casos, un funcionario de préstamos puede ayudarlo a resolver estos inconvenientes antes de que se transformen en grandes problemas. Es por esto que resulta esencial que se mantenga estrechamente comunicado con el personal de préstamos de la FSA. Los acuerdos y compromisos más importantes se describen en la siguiente sección.

Sus responsabilidades

Responsabilidad personal

Cuando recibe un préstamo, firma un contrato legal, un documento denominado pagaré (este documento se explica en mayor profundidad en el Apéndice B). Cualquier persona (y todos, si lo firma más de una persona) que firme un pagaré es responsable legal del pago del préstamo completo, lo cual incluye todo interés impago y todo cargo imputado en la cuenta.

Cuando firma un pagaré, usted es responsable del préstamo hasta que suceda una de las siguientes cosas:

- El préstamo se paga por completo.
- La FSA lo libera de su responsabilidad (que se aborda más adelante en esta guía).
- La deuda se cancela por quiebra.

Si usted es parte de una organización comercial, como una sociedad, una empresa de responsabilidad limitada (limited liability company, LLC) o una corporación que recibió un préstamo, aun así debe firmar como individuo. Cada miembro de la entidad es responsable del préstamo completo de la FSA.

- Si firmó el pagaré por un préstamo y abandona la empresa, aun así es responsable del préstamo hasta que la FSA lo libere de la responsabilidad.
- Si abandona o planea abandonar la empresa, usted y los miembros restantes de la empresa deben comunicarse de inmediato con la FSA para analizar planes futuros, lo cual incluye la posibilidad de liberación de la responsabilidad si usted desea que así suceda.



Si firmó uno o más pagarés de la FSA con un cónyuge y posteriormente usted y su cónyuge se divorcian, aun así es responsable de los préstamos. Una sentencia de divorcio no lo libera de su responsabilidad ante la FSA. Debe informar a su oficina local de la FSA acerca del divorcio y actualizar la información de contacto, por ejemplo, nuevas direcciones de correo postal y números de teléfono. La oficina local de la FSA trabajará con usted y con su excónyuge para ayudarlos a determinar un plan de servicio del préstamo de la FSA, lo cual incluye solicitar una liberación de responsabilidad para el excónyuge que abandona la empresa agrícola.

Realización de pagos

Los pagos del préstamo vencen de acuerdo con lo programado y acordado en el pagaré. Como se analizó en la sección Interés y pagos atrasados anteriormente en esta guía, es importante que los pagos se realicen a tiempo. El pago previo de los pagos programados, o cualquier parte de un pago, puede realizarse en cualquier momento sin penalidad.

Si una garantía básica del préstamo, por ejemplo, un terreno, equipos o ganado de cría, se vende y no se sustituirá, el dinero de la venta debe usarse para realizar un pago adicional. No se puede usar un pago adicional como plazo programado. Esto es porque la venta de garantía disminuye el valor de la garantía remanente. Realizar un pago adicional a partir de la venta de garantía no lo libera de la responsabilidad de también realizar los pagos de las cuotas programadas del préstamo; sin embargo, sí reduce el monto de su deuda con la FSA.

Todo dinero que la FSA deba adelantar o gastar para cobrar un préstamo o para atender y proteger la garantía del préstamo, por ejemplo, el pago de impuestos sobre la propiedad impagos, se vuelve parte de préstamo. El interés se cobra a la misma tasa que el préstamo y usted tiene la obligación de pagar a la FSA estos gastos sin notificación previa.

Incluso si se retrasa con los pagos del préstamo y trabaja con la FSA en la reestructuración o en opciones de servicio de préstamo, es importante que pague lo que pueda. No solo se trata de lo que prometió hacer, sino que el interés continúa cobrándose por el monto del préstamo.

También es importante tomar todas las medidas para no quedar en mora con los pagos a la FSA, dado que se compensarán (las compensaciones se analizan en detalle más adelante en esta guía) administrativamente con otros pagos que puede esperar recibir y no se le pagarán. Estar en mora respecto de los pagos de préstamos de la FSA también evitará que obtenga otros préstamos del gobierno federal, por ejemplo, préstamos para estudiantes y préstamos de la Oficina de Veteranos (Veterans Affairs, VA).

Cuentas bancarias supervisadas

En determinadas situaciones, la FSA puede exigir que se deposite dinero en una cuenta bancaria supervisada (supervised bank account, SBA). Estas situaciones podrían incluir fondos de préstamos, cuando los fondos se usarán para adquirir ganado o equipos, dinero recibido por la venta de la garantía del préstamo de la FSA, cuando los fondos se usarán para sustituir lo que se vendió, y dinero recibido de reclamaciones de seguro, cuando el dinero se usará para reparar o reemplazar propiedad dañada o destruida.

El uso de una SBA no debería continuar por un período de tiempo extendido. Cuando los artículos se hayan adquirido, reparado o sustituido, se debe cerrar la cuenta. A pesar de que la FSA debe aprobar los cheques librados a partir de una SBA, la cuenta le pertenece usted. Asegúrese de revisar cuidadosamente el resumen de cuenta mensual. Si observa problemas o diferencias de sus registros, comuníquese con la FSA lo más pronto posible.

Cambios de su condición financiera u operativa

La FSA le otorgó un préstamo a base de datos que proporcionó en su solicitud, por ejemplo, qué propiedad tiene, qué produce o producirá, y cómo planea realizar la actividad agrícola. Si usted planea o ha sufrido un cambio importante en su operación, el ingreso familiar, los gastos o la garantía, todos estos aspectos podrían afectar su capacidad para pagar el préstamo o afectar a la garantía del préstamo de la FSA. Debe informar a la oficina local de la FSA de inmediato si sucede cualquiera de estas cosas o cuando descubre que algo sucederá.

La ley establece que los préstamos agrícolas de la FSA exijan que cualquier persona que reciba un préstamo debe operar efectivamente un establecimiento agrícola o ganadero. Este requisito se incluye en el pagaré que firmó cuando recibió el préstamo. En determinados casos, es posible que la FSA le otorgue excepciones limitadas a este requisito (que se abordan en la sección Arrendamiento de garantía más adelante en esta guía). Asegúrese de hablar con su oficina local de la FSA acerca de sus opciones antes de aceptar alquilar o arrendar a cualquier persona una garantía de préstamo. Nunca firme un contrato de arrendamiento o alquiler por ninguna parte de su propiedad que constituya una garantía de préstamo sin hablar con la FSA. Si arrienda o alquila una garantía de préstamo sin la aprobación de la FSA, incluso si lo hace a un familiar, esto representa una infracción de los acuerdos del préstamo y los instrumentos de garantía. Infringir estos acuerdos puede poner en peligro el préstamo y quitar gran parte de la flexibilidad que la FSA puede tener para ayudarlo hacer frente a los problemas o resolverlos.



Capacitación para prestatarios

Como parte de un acuerdo de préstamo, con frecuencia la FSA exige que los prestatarios lleven a cabo una capacitación en producción, administración financiera o ambas. La finalidad es ayudar a los prestatarios a desarrollar y mejorar habilidades importantes para que tengan éxito como operadores de establecimientos agrícolas y ganaderos (la ley en realidad indica a la FSA que determine la necesidad de capacitación de un prestatario y exigirla cuando corresponda). La capacitación ayuda a los prestatarios de la FSA a tener conocimiento, resolver problemas o debilidades operativas y planificar el éxito financiero.

De acuerdo con las necesidades y la ubicación, existen diferentes tipos de capacitaciones disponibles. Por ejemplo, algunas capacitaciones pueden realizarse de manera local en un salón de clases mientras que otras se encuentran disponibles a través de libros de ejercicios de cursos por Internet, video o correspondencia. Si le exigen que complete la capacitación como parte del acuerdo de préstamo, la oficina local de la FSA trabajará con usted para encontrar clases y programas de capacitación aprobados. Cuenta con 2 años a partir del cierre del préstamo para completar la capacitación.

Límites de plazos

Debido a que la FSA es una fuente de préstamo temporal, existen límites para la cantidad de años en los cuales puede obtener algunos tipos de préstamos de la FSA. Cuando llega al límite del plazo de un programa de préstamo, los préstamos que aún adeuda no se ven afectados, pero no puede obtener nuevos préstamos en ese programa.

Préstamos de operación – en general, no puede recibir préstamos directos de operación de la FSA en más de 7 años calendario diferentes. En el caso de los agricultores principiantes, la limitación es de 10 años. No hay ninguna diferencia si los años son consecutivos (1 año después del otro) o se reparten en varios años. Incluso si recibe varios préstamos de operación en 1 año, aun así habrá usado solamente 1 año de elegibilidad. La cantidad de años que un préstamo que aun queda pendiente de pago no cuenta respecto de los límites



de plazos para los préstamos directos de operación. Por ejemplo, si su primer préstamo de operación es de 7 años, incluso si han transcurrido varios años, si no ha recibido préstamos de operación adicionales, aun así solo tiene 1 año de elegibilidad.

Exenciones/excepciones:

- Si es un agricultor/ganadero principiante o experimentado, los micropréstamos de la FSA que reciba NO se tendrán en cuenta para los límites de plazos siempre que reúna los requisitos como agricultor/ganadero principiante o experimentado.
- Los límites de plazos no se aplican si su terreno está sujeto a una jurisdicción tribal nativa estadounidense.
- En circunstancias limitadas, la FSA puede otorgar una exención de los límites de plazos. La exención únicamente se encuentra disponible una sola vez y es válida durante 2 años. Para recibirla, debe poder demostrar que su operación es financieramente viable. También debe aceptar llevar a cabo una capacitación sobre administración financiera según el programa de capacitación para prestatarios, incluso si anteriormente ya realizó una capacitación o recibió una exención. Si no realizó la capacitación durante el primer año, la exención del límite de plazo se cancela y no podrá recibir préstamos de operación adicionales.

Préstamos de propiedad agrícola (Farm Ownership, FO) – no puede tener un préstamo de FO pendiente durante más de 10 años en total antes de la fecha en que se cierre el nuevo préstamo de FO. Cuando recibe el primer préstamo de propiedad agrícola, el período de 10 años comienza y se extiende siempre que tenga un préstamo de propiedad agrícola pendiente. No hay ninguna diferencia si los años son consecutivos (1 año después del otro) o se reparten en varios años. Por ejemplo, si anteriormente recibió un préstamo de propiedad agrícola, pero lo pagó en 5 años, aún tiene 5 años restantes de préstamo de propiedad agrícola antes de que deje de ser elegible por límites de plazos.

Préstamos de emergencia – no hay límites de plazos en los préstamos de emergencia.

Graduación

Los préstamos de la FSA son una fuente temporal de crédito y no representan un reemplazo ni un sustituto de un préstamo comercial; por lo tanto, los préstamos de la FSA solo se encuentran disponibles para usted hasta que pueda obtener un préstamo de un prestamista comercial. La FSA tiene la obligación de revisar su situación financiera periódicamente para determinar si puede ser posible que usted se gradúe mediante el refinanciamiento de préstamos de la FSA y pase a un prestamista comercial. Cuando resulte aparente para la FSA que usted ha logrado un progreso financiero y puede obtener un préstamo comercial por tasas y plazos similares a las de otros agricultores de su área, deberá solicitar un préstamo a un prestamista comercial. Si solicita préstamos comerciales por pedido de la FSA y es rechazado, en ese momento, no deberá graduarse.

Su plan comercial del establecimiento agrícola

Acatar y modificar el plan

Su plan de negocios del establecimiento agrícola tiene varios fines. Si no sabe hacia dónde se dirige, ¿cómo sabrá que llegó allí? ¿Puede darse cuenta de que tomó un giro equivocado? ¿Hay un mejor camino que tomar? Para eso sirve un plan de negocios del establecimiento agrícola. Lo ayuda a operar su empresa.

La solicitud de préstamo agrícola o de servicio de préstamo recibió aprobación porque el plan comercial del establecimiento agrícola demostró que su operación produciría suficientes ingresos para pagar sus deudas, realizar los pagos del préstamo y pagar los gastos de subsistencia de la familia. Por supuesto, todos sabemos que las cosas pueden cambiar, en ocasiones para mejor (esperamos) o para peor (esperamos que no).

A veces resulta difícil analizar lo que cree que es una mala situación con el oficial de préstamos. Podría sorprenderse al descubrir que las cosas no son lo que parecen. Recuerde que la meta de la FSA es ayudarlo a lograr el progreso financiero. Cuando se producen cambios, es importante que hable con la FSA. Anteriormente se mencionó que cualquier cambio que realice tiene el potencial de afectar sus ingresos o su situación financiera general, lo cual incluye su capacidad para realizar pagos del préstamo. La FSA cuenta con una variedad de herramientas para ayudarlo, por ejemplo, capacitación, asistencia técnica y opciones de servicios de préstamos (que se cubren más adelante en esta guía); sin embargo, la FSA no puede usar estas herramientas para ayudarlo, a menos que hable con el oficial de préstamos.



A continuación, se incluyen algunos ejemplos de cambios que debe analizar con el oficial de préstamos de la FSA si no formaban parte del plan comercial del establecimiento agrícola.

- Alquilar más o menos acres.
- Intercambiar, comprar o arrendar equipo.
- Aumentar los rebaños de cría (conservar en lugar de vender vaquillonas/cerdas/ovejas, etc.).
- Impacto de climas adversos (demora en la plantación o la cosecha, granizo o helada, o muerte o lesión del ganado).
- Gastos o ingresos considerables, no planificados.
- Arrendamiento o venta de derechos de minería.
- Reducción de los ingresos no pertenecientes a la actividad agrícola.

También podría haber cambios no financieros que afecten su operación y que debería analizar de inmediato con la FSA. Entre los ejemplos de cambios no financieros se incluyen los siguientes:

- Formación o disolución de una organización comercial (sociedad, corporación, LLC, etc.).
- Divorcio.
- Enfermedad grave o muerte de un cónyuge o de otra persona clave en la operación agrícola.
- Cambios en la propiedad más allá de su control (notificación de expropiación, cambio de zonificación, etc.).

Si habla con la FSA tan pronto tenga conocimiento de cualquiera de estos cambios, esta puede ayudarlo a evitar o minimizar problemas con la agencia. Por ejemplo, la agencia desea asegurarse de que constituirá una organización comercial de un modo que le permitirá continuar cumpliendo los requisitos para futuros préstamos o que siga siendo elegible para opciones de servicios de préstamos.

Mantenimiento de registros completos, precisos y actualizados

Los registros adecuados de los ingresos y los gastos correspondientes a la subsistencia de la familia y los gastos operativos de las actividades agrícolas son una parte importante del “mapa de ruta” de su empresa que le permite saber dónde se encuentra y tomar buenas decisiones comerciales al avanzar.

Los registros que se encuentran completos, son precisos y están actualizados son esenciales para administrar de manera exitosa la operación. Buenos registros pueden ayudarlo identificar partes de su operación que no sean rentables, gastos que puedan ser demasiado elevados u oportunidades para mayores ganancias.

Debido a que los registros son tan importantes, llevar un buen registro y brindar información financiera a la FSA cuando esta lo solicite es parte de su contrato de préstamo. Sin información financiera oportuna y precisa, la FSA no puede ayudarlo en la toma de decisiones ni brindarle asistencia como la reestructuración del préstamo.

Análisis de fin de año y evaluación del establecimiento agrícola

El análisis de fin de año (year-end analysis, YEA) es un componente clave de la asistencia técnica de la FSA y una herramienta importante para ayudarlo a lograr el éxito. Un YEA es una reunión anual con un oficial de crédito de la FSA para revisar los registros. Para que sea más efectiva, la reunión debe ser lo más cercana posible después del final de la temporada o del ciclo de producción.

El objetivo de un YEA consiste en determinar qué estuvo bien, qué estuvo mal y planear en consecuencia para el año siguiente. El oficial de crédito de la FSA trabajará con usted para revisar su progreso, identificar dificultades, evaluar necesidades actuales y ayudarlo a planear para el ciclo de producción venidero.

Cuando recibió por primera vez un préstamo, el oficial de crédito trabajó con usted para completar una evaluación del establecimiento agrícola. La evaluación incluyó fortalezas y debilidades, y planes para usar las fortalezas y corregir o hacer frente a las debilidades.

También incluyó el establecimiento de metas para su operación. La evaluación tiene como fin brindarle un plan a largo plazo para alcanzar el éxito. La idea es ayudarlo a ver dónde se encuentra situado en el camino al éxito y, cuando sea necesario, obtener ayuda de los lugares correctos para superar los desafíos y seguir avanzando.

Garantía del préstamo

Lea esta sección detenidamente. Los problemas y los malos entendidos al dar cuenta de la garantía pueden crear inconvenientes muy graves.

Garantía hace referencia a la propiedad específica que prendó o hipotecó ante la FSA para garantizar el pago de un préstamo. Los artículos que se emplean como garantía brindan una segunda fuente de pago en caso de que no pueda realizar los pagos del préstamo. La garantía del préstamo pueden ser muchas cosas diferentes; por ejemplo, terrenos y edificios, cultivos, ganado, equipos, camiones, remolques y, en casos poco usuales, incluso automóviles y botes. La garantía del préstamo que no sea un terreno con frecuencia se denomina bienes muebles o muebles (consulte el Apéndice B para obtener una definición completa de los bienes muebles). La FSA agrupa los garantías de los préstamos en dos categorías diferentes:

- **Garantía de ingresos normales** – incluye las cosas que producirá o cultivará en el establecimiento agrícola o ganadero, y luego venderá; por ejemplo, los cultivos que produce y cosecha, los productos de ganado, como leche, huevos, lana y ganado criado para venta, como terneros o ganado de engorde. Son las cosas que criaría y prevería vender para obtener dinero cada temporada o ciclo de producción.
- **Garantía de préstamo básica** – incluye el valor de las cosas que necesita para poder continuar operando su establecimiento agrícola o ganadero; por ejemplo, terrenos (lo cual incluye la superficie y el petróleo, el gas y los minerales), equipo agrícola, ganado de cría o ganado usado para producir cosas que venderá, como leche, huevos o lana.

Los documentos del préstamo que firmó le otorgan a la FSA determinados derechos legales a una garantía de ingresos básica y normal (esta propiedad se encuentra afectada por un derecho de retención o una hipoteca, consulte el Apéndice B para obtener una definición de estos términos); esto hace que usted sea responsable de comunicar a la oficina local de la FSA todo aquello que afecte a la propiedad. Asegúrese de saber qué propiedad y productos se usaron para garantizar el préstamo de la FSA.

Nota importante: Resulta esencial que comprenda lo siguiente:

- **Sus acuerdos con la FSA para usar dinero recibido de la venta de la propiedad en garantía.** Asegúrese de **siempre** comunicarse con su oficina local de la FSA en cualquier momento si no está seguro o tiene preguntas.
- **Si el préstamo está garantizado mediante bienes muebles, los documentos del préstamo incluyen una cláusula de posterioridad a la adquisición** (la cual se define en el Apéndice B). Esto significa que usted acepta otorgar a la FSA un derecho de garantía en la propiedad que adquiera después de firmar los documentos, incluso si la FSA no proporcionó financiamiento para esta. Por ejemplo, si usted compra ganado adicional, dicho ganado pasa a formar parte de la garantía del préstamo de la FSA, independientemente de la procedencia de los fondos usados para comprarlo. Si compra un tractor u otro equipo con financiamiento de la concesionaria, la FSA automáticamente tendrá un derecho de retención después de la concesionaria o la compañía financiera. Si tiene preguntas sobre si la FSA posee un derecho de retención de la propiedad que ha adquirido, hable con un funcionario de préstamos de la FSA.

Los procedimientos para constituir o liberar gravámenes sobre bienes con el fin de garantizar un préstamo están determinados por leyes estatales, que la FSA debe cumplir. Las políticas y los procesos analizados en este documento son generales. Un oficial de préstamos de la FSA puede brindar información específica correspondiente al estado en el que usted vive. Por ejemplo, en muchos estados, los gravámenes sobre bienes muebles se registran de manera centralizada a nivel del estado, pero en otros estados, se llevan registros en cada condado.

Mantenimiento del bien afectado en garantía del préstamo

El contrato de préstamo exige que usted se ocupe de todos los bienes utilizados para garantizar su préstamo de la FSA. Si tiene un préstamo garantizado con bienes inmuebles, esto incluye seguir todos los planes ambientales y de conservación y gestión para establecimientos agrícolas y ganaderos. No cambie el uso de la propiedad (por ejemplo de tierra agrícola a cantera) ni venda o permita la remoción de elementos tales como madera, arena, grava, petróleo, gas, carbón u otros minerales sin obtener primero el consentimiento escrito de la FSA. Si otro prestamista tiene un gravamen sobre el bien además de la FSA, usted deberá obtener también la aprobación del otro prestamista.

Como se analizó anteriormente en la sección *Cambios en su estado financiero u operativo* de esta guía, usted **siempre** debe obtener la aprobación de la FSA cada vez que desee arrendar una propiedad que sea parte del bien afectado en garantía del préstamo de la FSA. Puede tratarse de cualquier fin, desde el arrendamiento de una pequeña parcela para una casa rodante hasta secciones de campos de cultivo o edificaciones. También incluye los arrendamientos para exploración petrolera o mineral, así como arrendamientos para molinos de viento o torres de comunicación. El arrendamiento de equipos y

ganado (bienes muebles) que sean garantía de un préstamo no será aprobado. Los pagos recibidos por arrendamientos aprobados deben hacerse directamente a la FSA y se destinarán a los pagos regulares de su préstamo.

Debe acatar todas las leyes y los requisitos ambientales y no hacer nada que pudiera generar problemas con el medioambiente, por ejemplo, el uso, la manipulación o el almacenamiento de material peligroso de manera incorrecta, o bien, el desecho de este material en propiedad que sea una garantía de préstamo de la FSA. El desecho del ganado se debe almacenar y manipular correctamente. Los Servicios de Conservación de Recursos Naturales (Natural Resources Conservation



Service, NRCS) del USDA puede ayudarlo si necesita asistencia con temas de desecho del ganado; su oficina local de la FSA puede proporcionarle un contacto del NRCS. Si su operación requiere permisos ambientales, debe cumplir con cualquier requisito de permiso.

Debe pagar todos los impuestos que adeude sobre la propiedad que garantiza el préstamo de la FSA. A diferencia de los préstamos hipotecarios, la FSA no incluye los impuestos como parte del pago del préstamo de terrenos agrícolas y los paga por usted. Asegúrese de tener la suficiente cantidad de dinero en efectivo disponible para pagar los impuestos cuando venzan.

Si se presenta cualquier otra reclamación legal contra la garantía de la FSA, por ejemplo, derechos de retención, valoraciones o dictámenes como resultado de deudas que haya contraído con otros acreedores o agencias gubernamentales, usted se encontrará en incumplimiento de pago de los acuerdos de préstamo de la FSA. **Si se presentan problemas con otros acreedores, es importante que se comunique de inmediato con la FSA.** La FSA puede usar sus herramientas de servicios de préstamos y ayudarlo a llegar a acuerdos de pago con otros acreedores. **No espere hasta que un acreedor inicie una acción legal.** Si la situación llega a ese punto, puede ser demasiado tarde para alcanzar una solución viable.

Se requiere un seguro para toda la propiedad que sirva como garantía de préstamo de la FSA. La garantía debe estar asegurada contra daños o pérdidas. El monto de la cobertura requerida se especifica en los documentos del préstamo. Si la propiedad incluye edificios dentro de una zona inundable, también se requiere seguro contra inundaciones. Usted no tiene la obligación de asegurar propiedad cuando el costo no sea razonable, por ejemplo, cuando la prima para asegurar un edificio más antiguo es mayor que el valor real del edificio. Además, debe proporcionar a la FSA una copia de la póliza de seguro cuando se solicite.

Debe pagar a la FSA o reembolsarle el costo de presentar o renovar documentación necesaria para mantener actualizados los documentos legales del préstamo durante la vigencia del préstamo o para proteger la garantía del préstamo de la FSA. Por ejemplo, cada estado cobra un pequeño cargo cada 5 años para renovar o continuar algunos tipos de documentos de derechos de retención, por lo que la FSA le pedirá dinero para pagarlo.

La FSA inspeccionará su establecimiento agrícola para asegurarse de que cuide la garantía del préstamo y la utilice para cumplir con los compromisos y los acuerdos que estableció en los documentos del préstamo.

Contabilización de la garantía del préstamo

Cualquier venta o intercambio de cosas usadas para garantizar el préstamo de la FSA, incluso si la FSA no es el primer titular del derecho de retención, debe estar aprobada por anticipado por la agencia.

Venta de la garantía de ingresos normales – parte del plan de negocios del establecimiento agrícola y los documentos del préstamo que firmó incluía un acuerdo sobre cómo, cuándo y a quién debería vender los cultivos, los productos del ganado y el ganado que cría o produce. Este acuerdo se conoce como Formulario FSA-2040, “Acuerdo para el uso de las ingresos y la garantía”, y enumera el monto de los ingresos que usted prevé recibir a partir de la venta de la propiedad y cómo se usará ese dinero. El Formulario FSA-2040 sirve como permiso procedente de la FSA para vender o transferir la propiedad indicada y usar ingresos para pagar gastos de subsistencia de la familia y de operación del establecimiento agrícola, cuotas del préstamo y otras compras. Al comienzo del ciclo de planificación, usted se reúne con la FSA para desarrollar o actualizar su plan comercial del establecimiento agrícola correspondiente a este año. Cuando usted y la FSA acuerdan un plan, dicho acuerdo incluye el permiso por parte de la FSA de usar los ingresos de la venta de determinadas garantías de acuerdo con el plan. **Si los gastos reales son superiores a los previstos, comuníquese con la FSA para analizar** el cambio de circunstancias y obtener la aprobación mediante el ajuste del Formulario FSA-2040 **antes** de usar los ingresos de la venta o la transferencia de la garantía para pagar estos gastos adicionales.

Cada vez que piense en efectuar cambios en la forma, el lugar y el destinatario de la venta de cosas que críe o produzca, y de qué formas usar el dinero, asegúrese de informar a la oficina local de la FSA. A continuación, se incluyen algunos ejemplos: en lugar de vender sandías en una subasta de productos locales, un agricultor podría desear venderlas directamente a una tienda de alimentos; en lugar de usar el dinero de la venta de los cultivos de primavera para comprar más vacas de acuerdo con lo planeado, un prestatario

podría necesitar pagar la reparación de un tractor, o bien, un productor de ganado integrado podría desear cambiar los integradores.

Venta o intercambio de la garantía de préstamo básica – antes de vender o intercambiar una garantía de préstamo básica, resulta muy importante que informe a la oficina local de la FSA lo que piensa hacer. Ellos trabajarán con usted para establecer el valor de mercado actual de los artículos, acordar de qué forma se usará el dinero que se reciba y determinar si serán necesarios cambios en los documentos del préstamo.

Ejemplo: desea intercambiar su tractor por uno más nuevo y puede obtener financiamiento de un concesionario. Primero debería presentarse a la oficina local de la FSA para analizar el posible intercambio. Algunos temas de debate podrían ser los siguientes:

- *¿Se adapta mejor el tractor más nuevo a su operación?*
- *¿Se avería muy seguido el tractor más antiguo, cuánto costarían las reparaciones y las averías evitaron que usara el tractor cuando era necesario?*
- *¿Cuánto necesitaría obtener por el intercambio?*
- *¿Cuánta deuda adicional puede afrontar?*

El personal de préstamos de la FSA puede ayudarlo a responder estas preguntas de modo que pueda tomar una decisión fundamentada.

- **Venta de inmuebles** – los inmuebles son también una garantía de préstamo básica. Si decide vender inmuebles, comuníquese tan pronto le resulte posible con el funcionario de préstamos de la FSA. Las ventas de inmuebles son más complicadas que las de bienes muebles. Si divide la propiedad, es posible que necesite contratar a un agrimensor y a un abogado. En algunos casos, la FSA puede necesitar una valoración de la propiedad antes de aceptar liberar el derecho de retención que tiene. Si la venta afectará directamente la operación agrícola, es posible que sea necesario un plan comercial nuevo o revisado del establecimiento agrícola. Asegúrese de informar a la oficina local de la FSA con mucho tiempo de anticipación de toda posible venta de modo que un miembro del personal pueda trabajar con usted para determinar qué procesos son necesarios y darles inicio.

¿Qué sucede si infringe el acuerdo?

Si accidentalmente infringe el acuerdo del Formulario FSA-2040 al destinar una garantía o usar sus utilidades procedentes de la venta de la garantía de un modo que no se encuentre dentro del plan, tendrá la oportunidad de corregir la infracción. Puede obtener la aprobación de la FSA de lo que acaba de hacer luego de realizada la venta (aprobación posterior). Sin embargo, esta aprobación posterior solamente está disponible una vez. Usted:

- Tiene 30 días para corregir la infracción.
- Puede corregir la infracción ya sea pagando a la FSA el monto recibido cuando vendió la garantía o proporcionando suficiente información para permitir que la FSA apruebe la venta y el uso de los ingresos.

Si no puede corregir la infracción en el plazo de 30 días, se considerará que se encuentra en incumplimiento de pago del préstamo y la FSA puede iniciar acciones legales. Si infringe el acuerdo una segunda vez, se considerará que se encuentra en cesación de pago del préstamo y la FSA puede iniciar acciones legales.

Vender o destinar intencionalmente la garantía del préstamo de la FSA sin la aprobación de la agencia y luego usar el dinero procedente de dicha venta para algo que no sea el pago a la FSA no solo constituye una infracción de los acuerdos de préstamo, sino que también es un delito. El gobierno puede presentar cargos criminales en su contra.

Servicios para préstamos existentes

Subordinación

Subordinación:

- Tiene lugar cuando un prestamista otorga la totalidad o parte de su derecho legal a una garantía de préstamo a otro prestamista, acreedor o tercero.
- Puede permitir que la garantía del préstamo de la FSA sea usada por otro prestamista para efectuar un nuevo préstamo. El nuevo préstamo podría usarse para actividades, tales como préstamos de operación para producir un cultivo, construir una casa en el establecimiento agrícola o ganadero, u otras mejoras para la operación.
- Puede solicitarse a raíz del arrendamiento para actividades petroleras o de minería, o para torres eólicas o de celulares. En estos casos, la subordinación supondría que el arrendamiento tiene prioridad respecto de la hipoteca. El titular del contrato de arrendamiento desearía esta opción, de modo que en caso de una ejecución hipotecaria, no afectaría el arrendamiento.

Existen varias condiciones que deben satisfacerse para la aprobación de una subordinación. Asegúrese de consultar a la oficina local de la FSA si transita una situación en la cual la subordinación podría ser necesaria.

Transferencia y asunción

Una transferencia y asunción tiene lugar cuando una persona desea comprar la garantía del préstamo y asumir la responsabilidad personal de los préstamos de la FSA. La venta de la garantía del préstamo debe cumplir determinadas condiciones, por ejemplo, que se venda por el valor actual del mercado. También es importante recordar que la persona que desee asumir el préstamo debe cumplir con todos los requisitos de préstamo de la FSA como si dicha persona obtuviera un nuevo préstamo.

Las transferencias y asunciones pueden ser muy complicadas, por lo que debe asegurarse de que usted y el comprador analicen la venta de la garantía del préstamo con la oficina

local de la FSA antes de asumir cualquier tipo de compromiso. La oficina local de la FSA lo ayudará con la documentación correspondiente y prestará asistencia al comprador, quien deberá presentar una solicitud de préstamo de la FSA completa. Ambos deberán trabajar en conjunto con la FSA durante todo el proceso.

Nota importante: Si tiene la intención de vender la propiedad y el acuerdo incluye que el comprador “asuma los pagos”, resulta esencial que lo analice con la FSA y que el comprador solicite una transferencia y asunción. Si celebra este tipo de acuerdo sin la autorización de la FSA, se habrá causado problemas debido a lo siguiente:

- Usted todavía es responsable y se encuentra obligado respecto de los préstamos de la FSA. Si la persona que adquirió el establecimiento agrícola de usted no paga, la FSA aún acudirá a usted para requerir los pagos, incluso si ya no opera el establecimiento agrícola.
- Los préstamos se encontrarán en incumplimiento de pago no monetario (lo cual se explica en la sección *Cambios de su condición financiera u operativa* de esta guía) porque usted no será ya el operador (ni el propietario-operador) del establecimiento agrícola. La FSA puede declarar sus préstamos exigibles y pagaderos, y comenzar una medida de ejecución hipotecaria.

Liberación parcial

Una liberación parcial sucede cuando la FSA libera su derecho de retención respecto a cierta parte de la propiedad que constituye una garantía de préstamo de la FSA. Habitualmente una liberación parcial se solicita cuando el terreno se vende, por ejemplo, se divide y se vende un lote para edificación o se venden una o varias parcelas de terreno que la FSA retiene como garantía. También puede ser la venta de un derecho de paso y de derechos respecto de elementos, tales como madera, derechos de minería, gas, carbón, arena o grava. Para que se apruebe una liberación parcial, deben cumplirse ciertas condiciones. Las liberaciones pueden ser para bienes muebles, que también son garantías de préstamos de la FSA.



Como mínimo, la venta debe realizarse por el valor actual del mercado y no debe interferir con su operación. En algunos casos, la FSA puede aceptar liberar la propiedad sin pago. Sin embargo, el valor de la garantía restante debe ser considerablemente superior a los saldos del préstamo restante y se deben cumplir otras condiciones.

Cada vez que considere vender un inmueble u otra garantía, deberá comunicarse con la oficina local de la FSA de modo que la agencia pueda determinar si se puede aprobar una liberación parcial. Lo mismo sucede si desea entregar algunos terrenos a un familiar. La FSA puede ayudarlo con los procesos legales y de solicitudes. El proceso puede ser complicado y podría requerir elementos, tales como una valoración, un contrato de venta y servicios legales. Asegúrese de no firmar ningún tipo de acuerdo ni de efectuar ninguna promesa hasta después de haber analizado la venta o el obsequio con la FSA.

Arrendamiento de la garantía

Como se mencionó en la sección anterior *Cambios de su condición financiera u operativa* de esta guía, si posee un bien inmueble que sirve como garantía de un préstamo de la FSA, es posible que pueda alquilar o arrendar la garantía con las siguientes condiciones:

- La FSA debe aprobar su solicitud.
- El plazo del arrendamiento en ocasiones está limitado a entre 3 y 5 años.
- El arrendamiento no puede abarcar los bienes muebles que sean garantía de préstamo de la FSA.
- El arrendamiento no puede ofrecer la opción de venta ni compra.
- Si la garantía forma parte de la operación agrícola o ganadera, la FSA deberá saber por qué usted no será el operador.

Existen diferentes normas para los arrendamientos en el caso de torres de comunicaciones, turbinas eólicas, uso no agrícola o cualquier tipo de minería. Comuníquese con su oficina local de la FSA para obtener ayuda en el proceso cada vez que considere arrendar cualquier cosa que forme parte de una garantía de préstamo de la FSA.

Prestatarios que son miembros activos de las Fuerzas Armadas

Si usted se incorpora a las fuerzas armadas o ingresa en servicio activo, o es convocado por la Guardia Nacional o se encontraba en condición de reserva y ha sido movilizado, comuníquese con la FSA tan pronto como sea posible. La FSA lo ayudará a planificar el futuro de su operación y a analizar opciones para sus préstamos de la FSA. Debe considerar la posibilidad de otorgarle a otra persona un poder para que esta pueda colaborar con la FSA y con otras partes en su nombre cuando usted no esté disponible para firmar documentos o analizar asuntos relacionados con el establecimiento agrícola. Si está considerando el arrendamiento o la venta del bien afectado en garantía del préstamo como resultado de su movilización, la FSA lo ayudará a evaluar sus opciones. Si decide arrendar o vender el bien afectado en garantía del préstamo, la FSA trabajará con usted para solicitar y, si es posible, aprobar una de estas medidas si así lo elige.

Los miembros activos de las Fuerzas Armadas de Estados Unidos tienen los siguientes derechos adicionales en relación con la administración de sus préstamos:

- La tasa de interés de sus préstamos no puede superar el 6% mientras usted esté en servicio activo. Si la tasa de cualquier préstamo supera el 6%, la FSA reducirá la tasa al 6% durante su servicio activo. No es necesario que lo solicite; la FSA reducirá la tasa automáticamente cuando usted notifique a la FSA que está en servicio activo proporcionando una copia de sus órdenes militares u otra documentación para verificar su condición de servicio activo.
- Si usted es moroso o los pagos de sus préstamos de la FSA entran en estado de morosidad, no podrá tomarse ninguna retención de los pagos del Gobierno después de que usted ingrese en servicio activo (las retenciones se analizan en esta guía), y los préstamos no serán remitidos al Departamento del Tesoro de Estados Unidos para su cobro mediante el programa de administración cruzada.
- La FSA no puede declarar sus préstamos plenamente exigibles y pagaderos (lo cual se llama aceleración) ni realizar una ejecución hipotecaria de una garantía de préstamo mientras usted se encuentre en servicio activo.

- Durante un período de guerra o emergencia nacional, los intereses y sus pagos pueden incluso suspenderse por un lapso.

Algunos de estos derechos se aplican no solo a los préstamos de la FSA, sino también a ciertos préstamos con otros prestamistas. Si tiene préstamos con otros prestamistas, también debe comunicarse con ellos lo más pronto posible. Si tiene dificultades financieras mientras se encuentra en servicio activo, es recomendable que consulte a un asesor legal sobre sus derechos de conformidad con la “Ley de Auxilio Civil al Personal Militar de 2003”.

Qué hacer si no puede realizar un pago

Si usted sabe que no podrá realizar un pago a tiempo, debe comunicarse con la oficina local de la FSA lo más pronto posible. No espere hasta que no pueda pagar. Puede ser difícil hablar sobre lo que considera que es una mala situación con el oficial de crédito. Sin embargo, mientras más pronto usted y la FSA comiencen a trabajar en conjunto en los problemas a los cuales se enfrentan, hay más probabilidades de que exista una solución. La FSA trabajará con usted para intentar reestructurar el préstamo de modo que el plan de pagos pueda ajustarse mejor a su situación actual. La FSA puede hacer lo siguiente:

- Considerar incluirlo en el Servicio de Préstamos Primarios (PLS) (que se analiza más adelante en esta guía) si sufre dificultades financieras, incluso si todavía no ha faltado a un pago. Para que esto suceda, necesitará proporcionar a la FSA información y una solicitud de servicio completa.
- proporcionar asistencia técnica para ayudar a identificar la causa y la posible solución de sus problemas. Como se analizó anteriormente, es muy importante que pague lo que pueda porque esto contribuirá a reducir la cantidad de intereses que usted paga y mitigar otros problemas.

- en algunas ocasiones, la FSA puede postergar parte del pago si el problema para hacer el pago de su préstamo de la FSA se debe a que su operación fue afectada por un desastre natural. Puede encontrar más información sobre la Postergación del pago en caso de desastres en la siguiente sección.

Si usted se atrasa en los pagos, la FSA envía cartas detalladas por correo con información sobre los servicios al del préstamo. Asegúrese de leer atentamente toda correspondencia o carta que reciba de la FSA y llame a su oficina local siempre que tenga preguntas.

Postergación del pago en caso de desastres

Cuando se producen fenómenos naturales desafortunados, como tormentas fuertes, inundaciones o sequías, el Presidente o el Secretario de Agricultura pueden declarar el fenómeno como un desastre natural. Cuando se declara un desastre, la FSA puede otorgar préstamos para emergencias, y se pone a disposición la Postergación del pago en caso de desastres para los prestatarios que tienen problemas debido a este evento.

El programa de Postergación del pago en caso de desastres permite que la FSA postergue parte del pago anual de muchos tipos de préstamos de esta institución hasta el último año del préstamo. La cantidad no puede exceder el pago de 1 año y continúa devengando intereses mientras el pago esté postergado. La Postergación del pago en caso de desastres no se aplica a préstamos anuales para operación, y deben reunirse otras condiciones.

La FSA le enviará una carta sobre la Postergación del pago en caso de desastres una vez al año, si se declara oficialmente zona de desastre el condado donde se encuentra su establecimiento agrícola o ganadero, o un condado vecino. Si por lo general usted puede pagar todos sus gastos y pagos del préstamo, pero ahora está teniendo dificultades debido al desastre, comuníquese con su oficina local de la FSA para obtener más información sobre el programa de Postergación del pago en caso de desastres.



Opciones de administración de préstamos primarios

Si no realiza sus pagos antes de la fecha de vencimiento, estará en mora con sus préstamos de la FSA. La FSA tiene varias opciones servicios a de préstamos que pueden utilizarse para poner su cuenta al día y, a menudo, podrá preparar un nuevo plan de pagos reestructurado especialmente para su operación.

La FSA denomina a este proceso Servicios primarios a préstamos. Por ley, las medidas Servicios primarios a préstamos deben observar algunas pautas muy detalladas con plazos importantes. Cuando usted haya estado en mora con sus pagos durante 90 días, la FSA le enviará una carta para informarle sobre los Servicios primarios a préstamos y qué debe hacer exactamente para solicitarla. Usted tendrá 60 días para presentar una solicitud completa a la FSA, es importante que comience de inmediato. Recibirá una carta de recordatorio de la FSA en aproximadamente 30 días para que sepa exactamente en qué estado se encuentra el proceso de solicitud.

Aviso importante: Es fundamental que complete la solicitud antes de la fecha límite de 60 días. Esto es un requisito legal respecto del cual la FSA no puede hacer excepciones. Si no presenta la solicitud antes de la fecha límite, la FSA no puede proporcionar Servicios primarios a préstamos.

La FSA por lo general puede ayudarle a reestructurar sus préstamos y configurar nuevos pagos. Hay varias maneras en que puede hacerlo:

Reprogramación de vencimientos/Reestructuración de la amortización, que significa que sus pagos se reorganizan durante el resto del plazo del préstamo. A veces pueden fijarse plazos más largos a fin de concederle más tiempo para hacer los pagos.

El diferimiento tiene lugar cuando se le otorga un período de tiempo de hasta 5 años durante el cual usted realiza pagos reducidos o no realiza ningún pago. Sin embargo, se seguirá cobrando interés por el préstamo completo.

Reducción/la condonación de la deuda se produce cuando parte de la deuda se condona (se cancela). Esto solo se puede realizar como último recurso y depende del valor de la garantía del préstamo. Únicamente puede recibir ese tipo de ayuda una vez y evitará que, en el futuro, obtenga muchos tipos de préstamos de la FSA. Es probable que también deba pagar contribución sobre ingresos por el monto del principal descontado. El descuento de una deuda respaldada por bienes inmuebles incluye una disposición de recuperación, lo que significa que también deberá pagar la totalidad o parte de la condonación de la deuda si la garantía inmueble aumenta su valor en los 5 años después del descuento.

La reducción de la tasa de interés permite que los préstamos se reestructuren por el monto menor de lo siguiente:

- La tasa existente del préstamo.
- La tasa que se cobra con los préstamos nuevos al momento de la reestructuración.
- La tasa en vigencia en el momento de la solicitud de servicios de préstamos primarios, el monto que sea menor.

Las tasas de los préstamos no aumentarán, pero pueden reducirse de acuerdo con las tasas de interés actuales.

Consideración por la FSA de las solicitudes de Servicios Primarios a préstamos

La FSA utiliza un programa informático llamado eDALR\$ para evaluar las solicitudes de Servicios primarios a préstamos. Todos los cálculos relativos a las medidas de Servicios primarios a préstamos deben hacerse utilizando el eDALR\$. Hay algunos motivos claves por los que la FSA utiliza eDALR\$:

- Por lo general, hay distintas opciones de servicios primarios posibles para cada préstamo. El programa eDALR\$ puede evaluar rápidamente cada combinación de opciones para garantizar que, si alguna hace posible los Servicios primarios a préstamos, esta sea encontrada.
- El eDALR\$ sigue el mismo proceso en cada oportunidad y para cada prestatario y préstamo. Esto garantiza que todas las personas con una solicitud completa de Servicios primarios a préstamos reciban la misma consideración con respecto a todas las posibles alternativas de servicios primarios.
- Gran parte de los datos necesarios para los cálculos complejos se ingresa en el eDALR\$ en forma automática desde el sistema de planes de negocios agrícolas de la FSA y el sistema de contabilidad de la FSA. Esto reduce la posibilidad de que un error en el ingreso de datos genere un resultado incorrecto.

Si usted presenta una solicitud completa de Servicios primarios a préstamos, se le proporcionará una copia de la impresión del resultado de los cálculos de eDALR\$ cuando se tome una decisión definitiva sobre su solicitud.

Resultados de una solicitud de Servicios primarios a préstamos

A base de los resultados de los cálculos del programa eDALR\$, la FSA:

- ofrecerá reestructurar sus préstamos. Si la reestructuración es posible, usted debe aceptar la oferta dentro de los 45 días de haberla recibido.
- denegará la solicitud. Si la reestructuración no es viable, su solicitud será denegada. Recibirá una carta con la explicación de los motivos por los que se denegó su solicitud y con las opciones adicionales que tiene, si las hubiera. La carta incluirá sus derechos de apelar la decisión.

RECORDATORIO IMPORTANTE: La ley que rige la reestructuración de préstamos de la FSA es muy específica en cuanto a los plazos y las decisiones. Usted solo tiene una oportunidad para solicitar la reestructuración del préstamo, y la decisión que tome sobre solicitarla o no es definitiva. La FSA no puede considerar una solicitud recibida después de la fecha límite de 60 días. Si no presenta la solicitud antes de la fecha límite, pero más tarde decide pedirla, su solicitud no podrá procesarse. Si recibe una oferta para reestructurar y no la acepta dentro de los 45 días (si apela los términos de la oferta, el plazo de 45 días se interrumpe hasta que se resuelve la apelación), sus préstamos no podrán reestructurarse. Por estos motivos, si recibe cualquier tipo de carta de la FSA, especialmente si se envía por correo certificado, usted siempre debe leerla atentamente. Comuníquese con su oficina local de la FSA si no la comprende o si tiene preguntas.

Retenciones

Si usted lleva 90 días de atraso en el pago de su préstamo, la “Ley para la Mejora del Cobro de Deudas” (Debt Collection Improvement Act) exige que la FSA comience a retener dinero que usted normalmente esperaría recibir de la FSA y de otros programas del gobierno. Esto se denomina retención y se aplica a supuestos tales como pagos del Programa Agrícola de la FSA, pagos del Seguro Social y reembolsos de impuestos federales. La FSA también debe remitir los préstamos en mora al Departamento del Tesoro de Estados Unidos para su cobro. Si es necesaria una retención, se le enviará una carta para informarle antes de que se haga una retención. Se trata de una decisión apelable, y en la carta se incluirán instrucciones que deberá seguir si desea apelar. Sin embargo, la ley dispone que la FSA debe tomar todas las medidas posibles para cobrar las deudas en mora.

Contratos de conservación

Un contrato de conservación es un acuerdo legal entre la FSA y un prestatario de la FSA cuyo préstamo está garantizado con bienes inmuebles. La FSA acepta reducir la cantidad del préstamo de la FSA que debe eliminar y el prestatario acepta no usar parte del terreno del que el prestatario es propietario, a fin de que esta pueda utilizarse para fines de conservación que favorezcan al medioambiente.

Ejemplo: Utilizar el terreno como hábitat natural o para una zona de protección próxima a un recurso natural como un pantano, arroyo o lago.

El terreno debe ser apto para un fin de conservación para que su préstamo pueda reducirse mediante un contrato de conservación. El acuerdo de conservación debe tener una vigencia de por lo menos 10 años; sin embargo, puede ser por 30 o 50 años a cambio de una mayor reducción en la cantidad que usted debe pagar.

Usted puede pedir un contrato de conservación en cualquier momento; y también se le informará acerca del Programa de Contratos de Conservación cada vez que se le envíe una carta sobre Servicios primarios a préstamos. Si considera que podría interesarle un contrato de conservación, comuníquese con su oficina local de la FSA. Si reúne los requisitos, se conformará un Equipo de Revisión de Contratos de Conservación con expertos del Servicio de Conservación de Recursos Naturales del USDA y otras agencias. La FSA y el equipo trabajarán junto con usted para determinar si su terreno es apto y, en ese caso, la FSA lo ayudará con el proceso y los trámites legales.

Alternativas cuando los Servicios primarios a préstamos no son posible

Si usted no paga su préstamo de la FSA y no hay un plan de negocios viable después de considerar las opciones de Administración de préstamos primarios de la FSA, o si no lo solicita dentro del plazo de 60 días, aún quedan algunas opciones disponibles:

Pago de la porción corriente o el total: Puede pagar la cantidad que adeuda a la FSA en cualquier momento.

Compra a valor de mercado: Puede pagar a la FSA el valor del bien afectado en garantía del préstamo. Esta opción le permite mantener el bien afectado en garantía, incluso si esa cantidad es inferior a la cantidad que adeuda a la FSA.

Liquidación voluntaria: Puede vender el bien afectado en garantía por su valor de mercado actual y pagar a la FSA la cantidad que reciba.

Nota: Independientemente de cuál de las opciones antes mencionadas usted elija, deberá de todas maneras trabajar con la FSA para saldar la cuenta de su préstamo si queda un saldo después de que se vende la totalidad del bien afectado en garantía o se paga el valor.

Ejecución hipotecaria: Si usted no resuelve su cuenta voluntariamente, la FSA deberá liquidar el bien afectado en garantía del préstamo mediante ejecución hipotecaria. La ejecución hipotecaria es el último recurso y el peor desenlace tanto para la FSA como para el prestatario. Las resoluciones voluntarias son casi siempre preferibles al proceso de ejecución hipotecaria. En el caso de una ejecución hipotecaria, el bien afectado en garantía del préstamo se venderá y el dinero se utilizará para cancelar el préstamo y cualquier costo asociado con la ejecución.

Otras actividades de servicios y cobros

Protección de Residencias Agrícolas

Si su hogar forma parte de una garantía de préstamo de la FSA y debido a la ejecución hipotecaria o el traspaso voluntario, la FSA toma posesión de ella, entonces la Protección de Residencias Agrícolas le dará el derecho de arrendar la vivienda y recibirá hasta 10 acres de la FSA. El arrendamiento puede realizarse por un máximo de 5 años si se cumplen determinadas condiciones. El objetivo es darle tiempo para que tome los recaudos necesarios o busque financiamiento para poder comprar la vivienda a la FSA. Si usted es nativo estadounidense o nativo de Alaska, asiático, negro o afroamericano, nativo de Hawái o de otra isla del Pacífico, hispano o mujer, y puede arrendar la propiedad de la residencia agrícola, también puede entregar a un miembro de su familia directa el derecho de comprar la vivienda de conformidad con el programa de Protección de Residencias Agrícolas. La FSA les informa a los prestatarios que pueden ser elegibles para la Protección de Residencias Agrícolas al respecto durante los servicios de préstamos primarios y nuevamente, si la FSA toma posesión de la vivienda.

Servicios del Departamento del Tesoro y retención

En la mayoría de los casos, si existe un saldo restante adeudado después de que se venden todas las garantías de préstamos, la FSA tiene la obligación de recurrir al cobro del préstamo a través del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos. El Departamento del Tesoro usará el proceso de retención y a agencias de cobro privadas para obtener el dinero adeudado. El programa de compensación del Departamento del Tesoro (Treasury offset program, TOP) abarca todos los pagos del gobierno federal y muchos otros tipos de ingresos. Los servicios del Departamento del Tesoro pueden incluir el embargo de salarios o sueldos.

Liquidación de la deuda

En ocasiones, como parte de la liquidación del saldo de la cuenta, se condona o cancela parte de la deuda. Como se indicó anteriormente, únicamente puede obtener la condonación de la deuda de la FSA una vez y esto evitará que obtenga la mayoría de los tipos de préstamos de la FSA en el futuro.

Todas estas son medidas legales sumamente graves que la FSA intenta evitar, pero para ello, la FSA necesita su ayuda. Es por esto que resulta muy importante comunicar y trabajar con la oficina local de la FSA, incluso en situaciones difíciles. Siempre recuerde que al pedir dinero prestado de la FSA, este pertenece a los contribuyentes y debe devolverse con intereses.

Programa de préstamos garantizados

Descripción general

Los préstamos garantizados son otorgados por prestamistas comerciales, como bancos, el Farm Credit o cooperativas de crédito, que también se ocupan de la administración. La FSA garantiza el préstamo del prestamista contra pérdidas por hasta el 95%. La FSA es responsable de revisar estos préstamos y supervisar las actividades del prestamista.

Servicio de préstamos con garantía

Los prestamistas son responsables de supervisar a los prestatarios de préstamos con garantía del mismo modo que lo hacen con sus otros clientes de préstamos agrícolas; por lo tanto, se espera que los prestamistas apliquen políticas de servicios de préstamos agrícolas estándar a los clientes de préstamos con garantía. Si usted es un prestatario de un préstamo con garantía, usted es responsable de cumplir con los compromisos que estableció en los acuerdos de préstamo que tenga con el prestamista. Los servicios de préstamos con garantía de la FSA se encuentran limitados a la verificación de la supervisión por parte del prestamista del préstamo con garantía y a informar al prestamista por escrito cualquier problema.

La comunicación con el prestamista es muy importante. Muchos acuerdos de préstamo requieren informes periódicos y notificaciones de cambios de la operación, de manera similar a los requisitos de la FSA. Mantener al prestamista informado de los cambios puede mejorar la confianza de este en su persona y aumentar la probabilidad de una decisión positiva cuando solicite préstamos adicionales.

Si tiene préstamos directos y con garantía, la FSA trabajará con usted y el prestamista con garantía respecto de los servicios de sus cuentas. Toda información financiera o de producción que informe al prestamista con garantía puede enviarse a la FSA en el mismo formato; no es necesario copiar los datos en formularios de la FSA.

Responsabilidades de la FSA

La FSA tiene varias responsabilidades con usted en su carácter de prestatario.

Servicio de atención al cliente

Usted tiene derecho a un buen servicio de atención al cliente. Cuando llama a una oficina de la FSA o la visita, puede esperar recibir un trato profesional y amable. En algunos casos, el personal de la FSA le solicitará que programe una cita para realizar una reunión en persona. No obstante, no se le puede exigir que programe una cita para presentar una solicitud de asistencia a la FSA, ya sea referente a un nuevo préstamo o cualquier tipo de acción de servicios de préstamo. Las solicitudes pueden presentarse a la FSA en cualquier momento, en persona, o bien, por fax, correo electrónico o correo regular. Si, por algún motivo, la FSA no puede aprobar su solicitud, constituye la política de la agencia analizar las decisiones adversas con usted, si esto resulta posible, antes de dárselas por escrito.

Rapidez

La FSA sabe que la rapidez resulta esencial para muchas decisiones y actividades en la agricultura y la ganadería. La FSA tiene el compromiso de ofrecer un servicio rápido.

Asistencia técnica

Una de las diferencias clave entre la FSA y otros prestamistas es la asistencia técnica. La FSA está obligada a brindarle asistencia técnica para que pueda lograr el progreso financiero y alcanzar sus metas. Existen muchas actividades posibles contempladas dentro de la asistencia técnica, y que van desde la ayuda para completar una solicitud de un préstamo o un servicio, la identificación de fortalezas y debilidades de la operación hasta la búsqueda de expertos externos para poder resolver un problema complejo de producción. Como parte de la asistencia técnica, si la FSA no puede aprobar lo que solicitó, un funcionario de préstamos puede identificar alternativas que podrían hacer que un plan de negocios de un establecimiento agrícola sea viable, o bien, posibles cambios que podrían permitir que se aprobara una medida de servicio rechazada, por ejemplo. No dude en pedir ayuda a la FSA, es parte de la responsabilidad de la agencia.

Comprobante de presentación

Cuando solicite asistencia, pida una solicitud o presente una solicitud, la FSA le proporcionará un Comprobante de presentación.

Notificación por escrito de las definiciones de la FSA

Todas las decisiones de los programas de préstamo agrícola de la FSA deben brindarse por escrito, ya sea en papel, o bien, por correo electrónico o ambos medios. Un funcionario de la FSA no puede aprobar ni rechazar una solicitud de préstamo, ni ninguna opción de servicio, sin proporcionar una notificación por escrito de la decisión. Si la solicitud se aprueba, la notificación debe incluir los requisitos y las condiciones que existan. Si se rechaza la solicitud, la notificación debe proporcionar los motivos del rechazo. La notificación también debe especificar los requisitos que constan en las reglamentaciones y los manuales de la FSA que ocasionaron la decisión de rechazo.

Notificación si la solicitud es rechazada

El compromiso con un buen servicio no significa que la FSA aprobará todas las solicitudes. En ocasiones, una solicitud de una acción de servicio de préstamo no puede aprobarse. Las solicitudes únicamente pueden aprobarse si todos los requisitos correspondientes se han cumplido. Cuando se rechaza una solicitud, el personal de la FSA explicará por qué y proporcionará alternativas, si son posibles, que podrían permitir que la agencia aprobara una solicitud posterior.

Una carta de rechazo debe incluir cualquier derecho de apelación que corresponda. Las apelaciones de las decisiones de la FSA son procesadas por la División Nacional de Apelaciones (National Appeals Division, NAD) del USDA. La NAD es una agencia independiente y no tiene ninguna vinculación con la FSA. En algunos casos, la FSA puede determinar que una decisión no es apelable. Las decisiones no apelables normalmente involucran requisitos de los programas en los cuales no interviene ningún tipo de dictamen. Por ejemplo, si solicita un pago diferido ante catástrofe, pero no ha realizado actividades agrícolas en un área que se haya declarado zona de catástrofe, la FSA debe rechazar la solicitud porque operar en un área declarada zona de catástrofe constituye un requisito para recibir dicho pago diferido. No existe ningún dictamen en la determinación de que el condado no formaba parte de la declaración de catástrofe, por lo que la decisión no es apelable. Sin embargo, incluso en casos como estos, si considera que la FSA está equivocada y se le debe permitir apelar, puede solicitar al director de la NAD que revise la decisión de la FSA respecto de que el rechazo no sea apelable. La carta de rechazo de la FSA incluirá instrucciones sobre cómo solicitar una revisión de la decisión por parte de la NAD.

Si se rechaza su solicitud, la carta de rechazo le informará cómo solicitar las siguientes opciones que usted tiene a su disposición:

Una reconsideración, que le ofrece la oportunidad de reunirse con un funcionario de préstamos de la FSA para presentar información adicional y explicar por qué considera que la decisión de la FSA puede estar equivocada. Si usted no está de acuerdo con el resultado del proceso de reconsideración, puede solicitar una mediación o una apelación.

Una mediación, que es un proceso para la resolución de un desacuerdo entre dos o más partes. Un mediador neutral capacitado ayuda a las partes a analizar los problemas, considerar todas las opciones disponibles e intentar llegar a una solución aceptable. La mediación puede resultar útil especialmente si hay otros acreedores que participan en la situación. Muchos estados cuentan con programas de mediación aprobados por el USDA. Si solicita una mediación, la FSA se comunicará con el coordinador de mediación que corresponda. Si su estado no posee un programa de mediación, la FSA prestará su ayuda si desea reunirse con acreedores para explorar alternativas que podrían permitir que se aprobara su solicitud.

Una apelación ante la División Nacional de Apelaciones, que es una organización independiente dentro del USDA, en la cual puede presentar evidencia que demuestre por qué cree que la decisión de la FSA puede ser incorrecta. Si elige apelar, asegúrese de realizar la solicitud antes de la fecha de vencimiento que consta en la carta de rechazo. La NAD no aceptará solicitudes de apelación que se presenten después de finalizado el plazo.

Disponibilidad de formularios y documentos de la FSA

Todos los formularios y documentos de la FSA en blanco se encuentran disponibles en las oficinas de la FSA y, la mayoría, también se encuentra en el sitio web de la FSA en <https://forms.sc.egov.usda.gov/eForms/welcomeAction.do?Home>. La FSA no exige una cita para presentar una solicitud de préstamo o un pedido de servicios. Sin embargo, si necesita ayuda para completar un formulario u otro documento, le recomendamos que programe una cita a fin de garantizar que nuestro personal cuente con el tiempo adecuado programado para prestarle su plena atención y responder todas las preguntas que tenga.

Disponibilidad de reglamentaciones y directivas

Las reglamentaciones y las directivas de programas de préstamo agrícola de la FSA se encuentran disponibles al público. Las reglamentaciones se publican en el Código de Reglamentaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), que está disponible a través del sitio web de la Oficina de Impresión del Gobierno de los Estados Unidos. La política, los procedimientos, las instrucciones y la información sobre los Programas de Préstamos Agrícolas se presentan en las directivas de la FSA. Las guías a largo plazo y permanentes se presentan en manuales, mientras que las guías a corto plazo o temporales se abordan en notificaciones.

La mayor parte del texto del CFR se incluye en nuestros manuales. Los manuales y las notificaciones están disponibles en el sitio web de la FSA y también para que se revisen en las oficinas locales de la FSA. El personal de la FSA tiene la obligación de acatar las instrucciones y los requisitos que constan en manuales y notificaciones. Si realiza una solicitud de préstamo o servicio de préstamo, y la solicitud se rechaza, la notificación por escrito de la decisión debe incluir una referencia a los requisitos o las pautas del manual específico sobre las cuales se basó la decisión.

Disponibilidad del expediente de su préstamo

Usted tiene el derecho de revisar su expediente crediticio. Es posible que necesite programar una cita para consultar su expediente de modo que un miembro del personal de la FSA esté disponible para proporcionárselo. No hay ningún tipo de costo para realizar copias de las primeras 100 páginas; sin embargo, después de ese punto, se puede cobrar un cargo.

Conclusión

Felicitaciones por obtener su préstamo de los Programas de Préstamos Agrícolas de la FSA. En esta instancia, usted ha entablado una sólida relación con el personal en su oficina local de la FSA. Recuerde que cuando usted toma dinero prestado, tiene muchas responsabilidades, pero con la FSA también contará con un socio que desea ayudarlo a lograr una exitosa carrera en la actividad agrícola o ganadera. Esperamos que esta guía lo ayude a responder las preguntas que surgen a medida que desarrolla sus operaciones; sin embargo, tenga presente que el personal de la FSA continúa estando a su disposición en cada etapa del camino, desde que hace su primer pago hasta cuando pase a operar con un prestamista comercial.

Apéndice A: Recursos e información de contacto

Agencias del USDA

Agricultural Marketing Service (AMS)

Sitio web: <https://www.ams.usda.gov>

El AMS facilita la comercialización estratégica de productos agrícolas en mercados nacionales e internacionales al tiempo que garantiza prácticas de comercialización justas y promueve un mercado competitivo y eficiente. El AMS trabaja constantemente para desarrollar nuevos servicios de comercialización a fin de aumentar la satisfacción de los clientes.

Agricultural Research Service (ARS)

Sitio web: <https://www.ars.usda.gov>

El ARS es la principal agencia interna de investigación del USDA. El ARS dirige a los Estados Unidos hacia un mejor futuro a través de la investigación y la información agrícola.

Animal and Plant Health Inspection Service (APHIS)

Sitio web: <https://www.aphis.usda.gov/aphis/home>

El APHIS ofrece liderazgo a fin de garantizar la salud y el cuidado de animales y plantas. La agencia mejora la productividad y la competitividad agrícola, y contribuye con la economía nacional y la salud pública.

Center for Nutrition Policy and Promotion (CNPP)

Sitio web: <https://www.cnpp.usda.gov>

El CNPP trabaja para mejorar la salud y el bienestar de los estadounidenses desarrollando y fomentando pautas alimentarias que vinculan investigaciones científicas con las necesidades nutricionales de los consumidores.

Economic Research Service (ERS)

Sitio web: <https://www.ers.usda.gov>

El ERS es la principal agencia de investigación de ciencias sociales del USDA. Todos los años, el ERS comunica resultados e indicadores socioeconómicos a través de informes, análisis dirigidos a responsables de elaborar políticas y su personal, actualizaciones de análisis de mercado e informes de importancia.

Farm Service Agency (FSA)

Sitio web: <https://www.fsa.usda.gov>

La Agencia de Servicios Agrícolas implementa políticas agrícolas, administra programas de préstamos y préstamos, y gestiona programas de conservación, bienes de consumo, asistencia en caso de catástrofes y comercialización agrícola a través de una red nacional de oficinas.

Food and Nutrition Service (FNS)

Sitio web: <https://www.fns.usda.gov>

El FNS aumenta la seguridad alimentaria y reduce el hambre asociándose para cooperar con organizaciones y brindar a niños y personas de bajos ingresos acceso a alimentos, una dieta saludable y educación nutricional de un modo que apoye la agricultura estadounidense e inspire la confianza pública.

Food Safety and Inspection Service (FSIS)

Sitio web: <https://www.fsis.usda.gov/wps/portal/fsis/home>

El FSIS mejora la salud y el bienestar públicos protegiendo a la población de enfermedades transmitidas por los alimentos y cerciorándose de que los productos cárnicos, avícolas y que contienen huevo sean inocuos, sanos y estén correctamente envasados.

Foreign Agricultural Service (FAS)

Sitio web: <https://www.fas.usda.gov>

El FAS trabaja para mejorar el acceso de productos estadounidenses a mercados extranjeros. Esta agencia del USDA administra programas destinados a generar nuevos mercados y mejorar la posición competitiva de la agricultura en el mercado mundial.

Forest Service (FS)

Sitio web: <https://www.fs.fed.us>

La FS preserva la salud, la diversidad y la productividad de los bosques y praderas de la nación para satisfacer las necesidades de las generaciones presentes y futuras.

National Agricultural Library (NAL)

Sitio web: <https://www.nal.usda.gov>

La NAL ofrece y mejora el acceso a la información agrícola para una mejor calidad de vida.

National Agricultural Statistics Service (NASS)

Sitio web: <https://www.nass.usda.gov>

El NASS se ocupa de las necesidades de datos básicos agrícolas y rurales del país proporcionando información estadística objetiva, importante y precisa y servicios a agricultores, ganaderos, a la agroindustria y a funcionarios públicos. Estos datos son esenciales para monitorear al sector agrícola en constante evolución y para llevar adelante la política agrícola.

National Institute of Food and Agriculture (NIFA)

Sitio web: <https://nifa.usda.gov>

La exclusiva misión del NIFA consiste en incrementar el conocimiento de la agricultura, el medioambiente, la salud y el bienestar de los seres humanos, y las comunidades mediante el apoyo de programas de investigación, educación y extensión que se encuentran en el sistema de universidades con concesión de tierras y otras organizaciones asociadas. El NIFA no lleva a cabo la investigación, la enseñanza y la extensión en sí, pero ayuda a financiarlas en los niveles estatales y locales, y brinda liderazgo mediante programas en estas áreas.

Natural Resources Conservation Service (NRCS)

Sitio web: <https://www.nrcs.usda.gov/wps/portal/nrcs/site/national/home>

El NRCS ofrece liderazgo en un esfuerzo colaborativo para ayudar a las personas a conservar, mantener y mejorar nuestros recursos naturales y el medioambiente.

Risk Management Agency (RMA)

Sitio web: <https://www.rma.usda.gov>

La RMA ayuda a garantizar que los agricultores cuenten con las herramientas financieras necesarias para administrar los riesgos agrícolas. La RMA ofrece cobertura a través de la Federal Crop Insurance Corporation, que fomenta el bienestar nacional a través del mejoramiento de la estabilidad económica de la agricultura.

Rural Development (RD)

Sitio web: <https://www.rd.usda.gov>

RD ayuda a las áreas rurales a desarrollarse y crecer mediante el ofrecimiento de asistencia federal que mejore la calidad de vida. RD apunta a comunidades con necesidades y luego las ayuda mediante recursos financieros y técnicos.

Otras organizaciones

Cooperative Extension System Offices

Sitio web: <https://nifa.usda.gov>

Cada uno de los estados y territorios de Estados Unidos cuenta con una Oficina Estatal de Extensión Cooperativa ubicada en la universidad con concesión de tierras que le corresponde y una red de oficinas locales o regionales. Estas oficinas están dotadas con uno o más expertos que proporcionan información útil, práctica y derivada de investigaciones a productores agrícolas, propietarios de pequeñas empresas, jóvenes, consumidores y demás personas que se encuentren en áreas rurales y comunidades de todos los tamaños.

Small Business Counselors (SCORE)

Sitio web: <https://www.score.org>

SCORE, una organización sin fines de lucro, es una red de voluntarios que ofrecen recursos para ayudar a los emprendedores a comenzar, desarrollar y tener éxito en sus empresas. SCORE opera a través de 364 secciones situadas en todo Estados Unidos y presta servicios de asesoramiento comercial y confidenciales sin cargo alguno.

Extension Risk Management Education (ERME) Centers

Sitio web: <http://extensionrme.org/>

Los cuatro centros regionales de ERME proporcionan fondos de forma competitiva a educadores de extensión y asesores en la administración agrícola que cuenten con experiencia para desarrollar y ofrecer materiales para la mitigación de riesgos a productores agrícolas. El Centro Digital actúa como catalizador del material de administración de riesgos y brinda planes de estudios, información, herramientas y asistencia para la administración de riesgos a través de un recurso en línea denominado Biblioteca Nacional de Educación de Riesgos de Ag.

Recursos adicionales para comunidades de indios nativos americanos y nativos de Alaska

Intertribal Agriculture Council (IAC)

Sitio web: www.Indianag.org

El Consejo Agrícola Intertribal favorece y promueve la conservación, el desarrollo y el uso de recursos agrícolas para mejorar la situación de las comunidades de indios nativos americanos o nativos de Alaska.

IAC Regional Technical Assistance Program Offices

Sitio web: www.Indianag.org/technicalassistance/

Mediante la asistencia de la Oficina de Relaciones Tribales del USDA, el IAC ha establecido Oficinas Regionales de Programas de Asistencia Técnica. Estas oficinas regionales proporcionan asistencia técnica y extensión a la comunidad para productores y comunidades tribales de indios nativos americanos o nativos de Alaska. Brindan orientación sobre las reglamentaciones y procesos de las agencias federales y:

- Ofrecen capacitación sobre habilidades intensivas de planificación financiera, comercial y de marketing y conocimientos sobre habilidades básicas y avanzadas de gestión de negocios agrícolas y ganaderos a agricultores y ganaderos de las comunidades de indios nativos americanos y nativos de Alaska;
- Ofrecen capacitación sobre requisitos de arrendamiento de zonas comunales tribales y tierras restringidas para agricultores y ganaderos de las comunidades de indios nativos americanos y nativos de Alaska y
- Apoyan el establecimiento de defensores de la agricultura tribal y proveedores de asistencia técnica en lugares claves en todo el territorio indio, que trabajarán junto con suboficinas consolidadas en sedes centrales tribales, personas de contacto del USDA que se ocupan de la agricultura tribal, empleados regionales de terceros y otras partes.

Indian Land Tenure Foundation

Sitio web: <https://iltf.org>

La Indian Land Tenure Foundation es una organización sin fines de lucro, de nivel comunitario que se centra en la recuperación, la administración y el control de terrenos de nativos estadounidenses por parte de personas nativas. Trabajan con nativos estadounidenses, organizaciones nativas, comunidades tribales, gobiernos tribales y demás entidades vinculadas con temas de terrenos de nativos estadounidenses.

Indian Land Working Group

Sitio web: <http://www.indianlandworkinggroup.org>

El Indian Land Working Group se especializa en la restauración y la recuperación de la base de terrenos nativos y el control, el uso y la administración de esta base de terrenos por parte de comunidades tribales.

Nota: La información que describe estas organizaciones se obtuvo principalmente de sus sitios web.

Apéndice B: Definición de términos

Interés acumulado: interés que se ha imputado en una cuenta de préstamo, pero que no se ha pagado.

Cláusula de posterioridad a la adquisición: disposición que figura en los acuerdos de garantía (bienes muebles son el ganado, la maquinaria, etc.; consulte también la definición de bienes muebles en el apéndice) que especifica que, si usted adquiere propiedad adicional después de firmado el acuerdo, esta se encuentra cubierta por el acuerdo y se trata como garantía del préstamo, incluso si esa propiedad no figura en el acuerdo.

Amortizar: programar pagos regulares para reducir una deuda en el transcurso del tiempo.

Asunción: un acuerdo para hacerse responsable del préstamo de otra persona. El prestatario original sigue siendo responsable, a menos que el prestamista lo libere.

Agricultor/ganadero principiante: alguien que no ha operado un establecimiento agrícola ni ganadero antes, o bien, no ha operado un establecimiento agrícola o ganadero por más de 10 años.

Capitalizar: convertir el interés impago en capital de un préstamo cuando se reestructura el préstamo.

Bienes muebles: Bienes distintos de los bienes inmuebles, por ejemplo, ganado, equipos, cultivos en crecimiento o acopiados. A veces se los denomina “propiedad mobiliaria”. Los bienes muebles pueden ser prendados por un prestatario para utilizarse como garantía de préstamos.

Bienes afectados en garantía: Bienes específicos prendados o hipotecados a favor de la FSA para garantizar el pago de un préstamo. Estos bienes utilizados como garantía de un préstamo ofrecen una segunda fuente a la que se puede recurrir para el pago en caso de que no se efectúen los pagos del préstamo. Por ejemplo: terrenos y edificios, muebles accesorios, cultivos en crecimiento o acopiados, ganado, equipos, camiones, remolques y, en casos poco frecuentes, incluso automóviles y embarcaciones. Un prestamista tiene derecho legal a tomar posesión del bien o los bienes afectados como garantía si no se paga el préstamo. Los bienes afectados en garantía también pueden llamarse garantía.

Declaración de continuación: Una modificación que se adjunta a la declaración de constitución de derechos de garantía de un prestatario que extiende el privilegio del prestamista sobre el bien afectado en garantía del prestatario más allá de la fecha de vencimiento original. La declaración de continuación propiamente dicha debe presentarse ante la Secretaría de Estado del estado u otra autoridad que corresponda antes de que pueda adjuntarse a la declaración de constitución de derechos de garantía.

Instrumento de fideicomiso: Un documento que otorga a un prestamista u otro acreedor un derecho de garantía sobre un bien inmueble. Una instrumento de fideicomiso por lo general incluye otros requisitos además de hacer pagos del préstamo según lo acordado, como pagar impuestos inmobiliarios, mantener un seguro para la propiedad y mantener otros acuerdos con el prestamista. En algunos estados, este documento se denomina hipoteca.

Incumplimiento: No cumplir un compromiso acordado en los documentos del préstamo. Hay dos tipos de incumplimiento. No efectuar pagos antes de la fecha de vencimiento constituye un incumplimiento monetario, pero por lo general se lo denomina simplemente incumplimiento y es el tipo de incumplimiento más común. El incumplimiento monetario puede resolverse realizando el pago vencido o, a menudo, mediante el proceso de administración de préstamos primarios. La segunda forma de incumplimiento es el incumplimiento no monetario, que se refiere a la situación en la que un prestatario incumple un acuerdo de préstamo o no cumple con un requisito del préstamo distinto del pago.

Escritura de garantía: documento que otorga a un prestamista u otro acreedor un derecho de retención sobre un bien inmueble. Una escritura de garantía normalmente incluye requisitos además de la realización de pagos del préstamo según lo acordado, por ejemplo, el pago de impuestos sobre la propiedad, el mantenimiento de un seguro sobre la propiedad y el cumplimiento de otros acuerdos con el prestamista. En algunos estados, este documento se denomina hipoteca.

Incumplimiento de pago: imposibilidad de cumplir con la promesa acordada en los documentos del préstamo. Existen dos tipos de cesación de pago. No realizar pagos al momento de la fecha de vencimiento constituye incumplimiento de pagos monetario, pero en general se le llama simplemente incumplimiento de pago y es el tipo más frecuente. El incumplimiento de pago monetario puede resolverse pagando la deuda, o bien, con frecuencia, a través del proceso de servicios primarios a préstamos. La segunda forma de incumplimiento de pago es el no monetario, que hace referencia a la situación en la cual un prestatario no cumple con un acuerdo de préstamo, o bien, no satisface un requisito del préstamo que no sea el pago. Consulte la definición de incumplimiento de pago no monetario para obtener más información sobre dicha situación.

Diferimiento: una demora aprobada del pago de un préstamo.

Moroso: cuando no se efectúa el pago de un préstamo en la fecha de vencimiento o antes de ella.

Servidumbre: el derecho legal de acceder o usar el terreno de otra persona o entidad para un fin específico.

Declaración de financiamiento: también se conoce como Formulario UCC-1; se trata de un formulario estandarizado que el prestamista presenta ante el Estado para asegurarse su interés en una garantía procedente del prestatario. Si el prestatario entra en incumplimiento de pago o no cancela el préstamo, el prestamista tiene derecho entonces a tomar la garantía en lugar del pago del préstamo. Esta figura legal notifica al público del derecho del prestamista a la garantía.

Nota: UCC hace referencia al Código Comercial Uniforme.

Accesorio: un artículo de un bien personal conectado a un inmueble de modo tal que no puede retirarse sin dañar o desmantelar la estructura, o perjudicar al artículo en sí.

Ejecución hipotecaria: tiene lugar cuando un prestamista ejerce su derecho legal de vender la garantía de un préstamo porque el prestatario se encuentra en incumplimiento de pago. El proceso legal que debe seguir un prestamista.

Graduación: obtener un préstamo de un prestamista comercial y pagar los préstamos de la FSA. Esto es obligatorio por ley cuando un prestatario ha logrado un progreso financiero y tiene la capacidad para obtener préstamos comerciales.

Derecho de retención: un derecho de retención es un derecho legal sobre la propiedad para respaldar una deuda que se tiene con alguien que no sea el propietario del bien. Un derecho de retención que se otorga a un prestamista le brinda el derecho legal de tomar posesión de la propiedad cubierta por el derecho de retención y venderla para pagar el préstamo, si el préstamo no se paga según lo acordado, o bien, si no se cumplen otros acuerdos. Una hipoteca, una escritura de garantía y una declaración de financiamiento son ejemplos de documentos legales que originan un derecho de retención.

Acuerdo de préstamo: contrato entre el prestatario y el prestamista que contiene determinados acuerdos, condiciones, limitaciones y responsabilidades para ambos a los fines del otorgamiento y la aceptación del préstamo.

Valor de mercado: el precio por el cual se prevé que se venda un artículo en un mercado abierto donde el comprador y el vendedor lo hacen de manera voluntaria, y no forzados, y dado un tiempo razonable para que se llegue a un acuerdo.

Derechos de minería: el derecho de propiedad de sustancias o recursos naturales que pudieran existir sobre el suelo o en él. Entre los ejemplos de artículos cubiertos por los derechos de minería se incluyen el carbón, la grava y la piedra. El gas y el petróleo también pueden quedar contemplados por los derechos de minería, pero, con frecuencia, se consideran de manera separada dentro de los derechos de gas y petróleo. El procesamiento de cualquiera de estos derechos puede ser complejo en términos legales y financieros. Puede resultar más adecuado obtener el asesoramiento por parte de un experto al considerar ofertas de arrendamiento o venta de derechos de minería, petróleo y gas.

Hipoteca: documento que otorga a un prestamista u otro acreedor un derecho de retención sobre un bien inmueble. Una hipoteca normalmente incluye requisitos además de la realización de pagos del préstamo según lo acordado, por ejemplo, el pago de impuestos sobre la propiedad, el mantenimiento de un seguro sobre la propiedad y el cumplimiento de otros acuerdos con el prestamista. En algunos estados, este documento se denomina escritura de garantía.

Incumplimiento de pago no monetaria: imposibilidad de cumplir o acatar un requisito en un acuerdo de préstamo, un pagaré o una hipoteca/escritura de garantía de un bien inmueble. Entre los ejemplos que la FSA considera una incumplimiento de pago no monetario se incluyen el destino que se le da a una garantía de préstamo o el uso de las utilidades procedentes de dicho destino sin la aprobación previa de la FSA, el arrendamiento del establecimiento agrícola o ganadero sin el consentimiento de la FSA, el incumplimiento de pago de impuestos sobre inmuebles y el incumplimiento de otros acuerdos celebrados con la FSA.

Retención: deducción o retención de la totalidad o parte de un beneficio o pago adeudado a favor de un prestatario procedente de otra fuente gubernamental. Si la retención es el resultado de un préstamo de la FSA en mora, el dinero retenido se aplica como pago regular del préstamo en mora.

Servicios primarios a préstamos: el proceso de considerar préstamos para programas de servicios primarios a préstamos que incluye la reestructuración o demás modificaciones de pagos, o bien, la reducción de los montos del préstamo a través de un contrato de conservación o un descuento.

Pagaré: contrato legal, acuerdo en el cual el prestatario se compromete por escrito a devolver el monto de un préstamo, pagar al prestamista una suma específica de dinero en función de términos específicos. Normalmente, un pagaré incluye requisitos además de la cancelación de la deuda, tales como brindar información, condiciones específicas que se deben cumplir, cooperación con el prestamista y así sucesivamente.

Reamortizar: revisar el programa de pagos para un préstamo de propiedad inmueble. Salvo en casos poco usuales, el plazo de pago no se extiende y los pagos reamortizados tienen se basan en el plazo restante del préstamo. Puede cambiarse la tasa de interés.

Reprogramar: el proceso de revisar el programa de pago, lo cual incluye extender el plazo de un préstamo de tipo operativo. Los préstamos de operación pueden reprogramarse por hasta un máximo de 15 años para mejorar la capacidad de pago. Puede cambiarse la tasa de interés.

Reestructurar: término general para cambiar el programa de pago y otros términos en uno o más préstamos. La reestructuración puede incluir cualquier medida de servicios de préstamos primarios o todas ellas, de acuerdo con la situación individual.

Acuerdo de garantía: documento que otorga al prestamista u otro acreedor un derecho de retención sobre un bien mueble muy similar a un hipoteca o escritura de garantía, pero que contempla bienes, tales como cultivos, pagos gubernamentales, ganado, equipo del establecimiento agrícola y artículos similares.

Instrumento de garantía: todo documento legal que otorgue a un prestamista un interés o un derecho legal a bienes muebles o inmuebles que se ofrecieron como garantía de un préstamo. Entre los ejemplos se incluyen una hipoteca, una escritura de garantía y un acuerdo de garantía y una declaración de financiamiento.

Subordinación: acuerdo escrito por el cual se otorga a otro prestamista prioridad respecto del derecho de retención o el interés actual de la FSA de una garantía de préstamo. Cuando la FSA subordina su derecho de retención a otro prestamista, este último recibe el derecho del valor de la garantía antes que la FSA. Las subordinaciones con frecuencia se emplean para permitir que un prestamista otorgue un préstamo en lugar de que lo haga la FSA.

Límites de plazos: el fin de la elegibilidad de una persona para un determinado tipo de préstamo de la FSA. Los límites de plazos están determinados de manera diferente para cada tipo de préstamo (de operación y de propiedad).

Código Comercial Uniforme (UCC): conjunto de leyes con requisitos similares en cada estado que rige los acuerdos comerciales, incluidos los préstamos. El UCC estipula un proceso para que un prestamista obtenga un derecho de retención sobre un bien mueble u otro bien personal. Los documentos del derecho de retención respecto de un bien mueble con frecuencia se denominan tramitaciones según el UCC.

Apéndice C: Ejemplo de situaciones hipotéticas

Realización de pagos

Ejemplo 1: Los pagos del préstamo de la FSA de Monique vencen el 1 de enero. Los pagos se deben realizar a partir de la venta de terneros de engorde. Los terneros crecieron mejor que lo previsto y el precio del mercado era alto, por lo que Monique vendió los terneros a finales de octubre, en lugar de a mediados de diciembre como estaba planeado. Realizó el pago de la FSA el 29 de octubre, cuando recibió el dinero procedente de los terneros. No esperó hasta el 1 de enero. Esto era obligatorio, dado que ella y la FSA acordaron que usaría las ventas de los terneros para realizar el pago. Como bonificación, ahorró 2 meses de interés al pagar de manera anticipada.

Ejemplo 2: Sam está un poco nervioso por el pago del préstamo de propiedad agrícola. La cuota de \$12,535 vence el 1 de enero y le ha resultado difícil pagarla los primeros años. Acaba de terminar de pagar el préstamo de su camioneta y decide utilizar ese dinero para el pago del préstamo de propiedad agrícola. Envía a la oficina de la FSA \$425 por mes, a partir de enero. El 1 de enero del año siguiente solo necesita pagar los \$7,435 restantes, ya que realizó pagos durante todo el año.

Límites de plazos

Ejemplo 1: Susan comenzó con la FSA como agricultora principiante y recibió préstamos de operación en cada uno de los 9 años. Se ha dedicado a la actividad agrícola por más de 10 años y ya no se considera una agricultura principiante de acuerdo con las reglamentaciones de la FSA. Ha alcanzado el límite de plazos de préstamos de operación (OL). Susan tiene un préstamo de OL que usó para comprar equipo al que todavía le faltan varios miles de dólares para cancelarse. Susan no puede pedir dinero adicional a través del programa de préstamos de operación.

Cambios de la condición financiera u operativa

Ejemplo 1: Juan obtuvo un préstamo de la FSA para cultivar algodón, pero luego de que lo plantó y nacieron muchas plantas, el cultivo fue destruido por el granizo. Inmediatamente se dirige a consultar al oficial de crédito agrícola de la FSA pensando que este año será una pérdida total. El oficial de crédito agrícola de Juan lo pone en contacto con el agente de extensión del condado y entre ellos se determina que Juan puede cambiar al cultivo de sorgo en grano, reducir los gastos operativos del cultivo menos costoso y cumplir satisfactoriamente con todos los pagos de la deuda de ese año.

Ejemplo 2: la operación ganadera de Terri tuvo un año muy difícil dada una gran sequía que hizo que el precio del alimento fuera muchísimo mayor que lo que se había planeado, y hubiera una menor tasa de partos que la esperada. Se hizo evidente que no iba a poder realizar todos los pagos a la FSA. Si bien ella sabía que necesitaba consultar a su oficial de crédito agrícola cuando vio que no podría efectuar el pago, estuvo muy ocupada y no pudo contactarse. Meses después de la fecha en que supuestamente debería haber hecho el pago recibió una carta certificada de la FSA. La carta le ofrecía varias opciones para reestructurar el préstamo. Luego de revisarla, determinó que sería necesario realizar otra solicitud y pensó que podría operar por su cuenta y hacer el pago de la FSA más adelante. Posteriormente, el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos efectuó una retención (se cobró) a partir de su reembolso de contribución sobre ingresos, y recibió otra carta certificada de la FSA pero no la leyó. Algunos meses después, recibió una notificación de que todos los préstamos que tenía con la FSA habían vencido y que la agencia iba a tener que liquidar el ganado y otras garantías del préstamo para pagar la deuda con la FSA. Si Terri se hubiera comunicado con la oficina cuando se dió cuenta de que no podría realizar el pago y solicitado los servicios de préstamos primarios cuando recibió la carta certificada, es posible que la FSA la hubiera podido ayudar mediante la reestructuración de los préstamos pendientes de pago. Lamentablemente, debido a que Terri pasó por alto las fechas de vencimiento de las solicitudes establecidas por ley, la FSA ahora no puede ayudarla con la reestructuración del préstamo.

Apéndice D: Índice de referencia rápida

Esta sección está diseñada para ayudarlo a encontrar rápidamente la sección de la guía que aborda el tema o la situación a la cual se enfrenta o sobre la que tiene preguntas.

Situación	Sugerencias y referencia
Sé que en este momento no puedo pagar, pero no vence hasta dentro de unos meses.	Revise las secciones <i>Qué hacer si no puede realizar un pago</i> y <i>Opciones de servicios de préstamos primarios</i> . Actualice sus registros, si todavía no lo hizo y comuníquese con el oficial de crédito de la FSA tan pronto resulte posible.
La FSA financió mi operación agrícola y ganadera. Los gastos de los cultivos fueron mucho más elevados que lo planeado y necesito usar algo de dinero de la venta de vacas de sacrificio para pagar mis gastos.	Revise la sección <i>Plan comercial del establecimiento agrícola</i> y comuníquese con el oficial de crédito de la FSA. NO use el dinero de la venta del ganado hasta que hable con la FSA.

Situación	Sugerencias y referencia
<p>Deseo intercambiar un equipo que uso como garantía de mi préstamo de la FSA.</p>	<p>Revise la sección <i>Plan comercial del establecimiento agrícola</i>, especialmente la sección <i>Garantía del préstamo</i>. Reúna la información sobre lo que desea hacer y comuníquese con el funcionario de préstamos de la FSA. Prepárese para analizar lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Necesitará financiamiento? • ¿De qué manera afectará el intercambio su flujo de efectivo? <p>No acepte el trato hasta que haya hablado con la FSA.</p>
<p>La FSA tiene una hipoteca sobre mi establecimiento agrícola. Deseo entregar un lote de edificación a un familiar para que construya una vivienda.</p>	<p>Necesitará una liberación parcial de la hipoteca de la FSA. Revise la sección <i>Liberación parcial</i>. Necesitará realizar un relevamiento y obtener una descripción legal de la parcela que planea otorgar como obsequio para proporcionárselos a la FSA como parte de la solicitud de liberación. Antes de gastar dinero en relevamientos y tareas legales, hable con el oficial de crédito de la FSA para determinar si existe la probabilidad de una aprobación.</p>
<p>Me acabo de divorciar. Mi expareja se dedica ahora a la actividad agrícola y la sentencia de divorcio indica que no soy responsable de los préstamos agrícolas de la FSA. La FSA debe acatar la orden del tribunal y liberarme de los préstamos.</p>	<p>Revise la sección <i>Responsabilidad personal</i>. Una sentencia de divorcio no lo libera de ninguna responsabilidad; comuníquese con la oficina de la FSA para conocer qué es necesario para que lo liberen de la responsabilidad de los préstamos. También es recomendable que hable del tema con su abogado.</p>

Situación	Sugerencias y referencia
<p>Renovar mi granja con nuevas ventanas y revestimientos me ahorrará mucho dinero en utilidades. Consulté y el banco me otorgará un préstamo hipotecario para realizar estas mejoras, pero solo con una primera hipoteca. ¿Lo permitirá la FSA?</p>	<p>Necesita solicitar una subordinación de la hipoteca de la FSA. Revise la sección <i>Subordinación</i>. Necesitará un plan comercial del establecimiento agrícola actualizado. Es posible que también se necesite otra información. El oficial de crédito de la FSA puede indicarle qué se requiere para procesar una solicitud de subordinación.</p>
<p>Escuché acerca de algo que se llama “deuda por naturaleza” o Programa de Contratos de Conservación, que puede reducir mi deuda con la FSA, y me interesa. ¿Cómo puedo obtener más información al respecto?</p>	<p>El Programa de Contratos de Conservación de la FSA en ocasiones se llama “deuda por naturaleza”. Revise la sección <i>Contratos de conservación</i>. Importante: Para participar no debe encontrarse en mora ni tener dificultades financieras.</p>
<p>Mi cónyuge se ha enfermado de gravedad. Debo contratar ayuda ahora y también tengo que pagar gastos médicos. Es posible que no pueda realizar mi siguiente pago y no sé qué hacer.</p>	<p>La FSA cuenta con varias herramientas que pueden ayudar. Revise las secciones <i>Qué hacer si no puede realizar un pago</i> y <i>Opciones de servicios de préstamos primarios</i>. Comuníquese con el oficial de crédito de la FSA tan pronto sea posible para analizar qué opciones pueden estar disponibles para su situación.</p>
<p>Me retiro de la actividad agrícola. Mi hija se hará cargo. Administrará la granja y hará los pagos de los préstamos del terreno y la maquinaria de la FSA. ¿Debe completar algún tipo de documentación de la FSA si hace los pagos según estén programados?</p>	<p>Usted y su hija deben revisar la sección <i>Transferencia y asunción</i>. No firme ningún arrendamiento formal ni otros acuerdos hasta haber hablado con la FSA.</p>

De conformidad con la Ley federal de derechos civiles y las reglamentaciones y políticas sobre derechos civiles del Departamento de Agricultura de Estados Unidos (U.S. Department of Agriculture, USDA), el USDA, sus agencias, oficinas y empleados, así como las instituciones que participan o administran programas del USDA, tienen prohibido discriminar por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, identidad de género (incluida la expresión de género), orientación sexual, discapacidad, edad, estado civil, situación familiar/parental, ingresos derivados de un programa de asistencia pública, creencias políticas, o aplicar castigos o represalias por actividades previas relacionadas con derechos civiles, en cualquier programa o actividad llevado a cabo o financiado por el USDA (no todos los motivos se aplican a todos los programas). Los recursos y las fechas límite para presentar quejas varían de acuerdo con el programa o incidente.

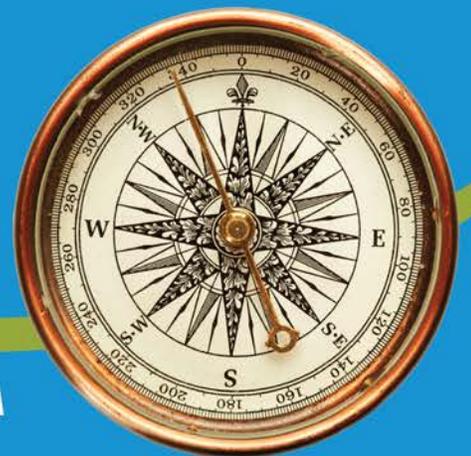
Las personas con discapacidad que requieran medios de comunicación alternativos para recibir información sobre los programas (por ejemplo, Braille, letra grande, cintas de audio, lenguaje de señas estadounidense, etc.) deben comunicarse con la agencia responsable o con el Centro TARGET del USDA al (202) 720-2600 (voz y TTY) o comunicarse con el USDA a través del Servicio de Retransmisión Federal al (800) 877 8339. Asimismo, puede haber información disponible sobre los programas en otros idiomas además del inglés.

Para presentar una queja por discriminación en los programas, complete el Formulario de Queja de Discriminación en Programas del USDA, AD-3027, que se encuentra en línea en <https://www.ascr.usda.gov/filing-program-discrimination-complaint-usda-customer> y en cualquier oficina del USDA o escriba una carta dirigida al USDA e incluya en la carta toda la información solicitada en el formulario. Para solicitar una copia del formulario de queja, llame al (866) 632-9992.

Envíe su formulario completado o su carta al USDA por:

- (1) correo postal: 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.

El USDA es un proveedor, empleador y prestamista que ofrece igualdad de oportunidades.



Su orientación para préstamos agrícolas de la FSA
Farm Service Agency