

JULIO 2008

Acuerdos de Apreciación Compartida

(Shared Appreciation Agreements)

Resumen

Los prestatarios de préstamos agrícolas de la Farm Service Agency (FSA) que sean propietarios de bienes inmuebles, que solicitan servicio de préstamo y que califiquen para que se reduzca su deuda, tienen que firmar un acuerdo de apreciación compartida (SAA, por sus siglas en inglés).

El SAA permite que el Gobierno recupere la totalidad o una porción de la cantidad reducida si la propiedad ofrecida en garantía aumenta en valor durante el período del SAA. La cantidad de los fondos recuperados no puede exceder la cantidad de la reducción. El plazo de la recuperación de la deuda se calcula desde la fecha de vencimiento del SAA, o antes si ocurre alguna de las siguientes situaciones:

- Se vende o se entrega la propiedad, con la excepción de la transferencia de título al cónyuge a raíz de la muerte de un prestatario,
- Se pagan en completo los préstamos a la FSA,
- El prestatario cesa su actividad agrícola, o
- El prestatario cesa su actividad agrícola, o

La cantidad de la recuperación que se debe según el SAA es el 75 por ciento de la apreciación cuando uno de los eventos anteriores ocurre dentro de los 4 años después de

recibir la reducción de deuda, y 50 por ciento de la apreciación después de 4 años. Si la cantidad de la reducción es menor que la apreciación calculada, la cantidad debida es el total de la reducción.

Tasación

La apreciación del valor de la propiedad se determina por una tasación, con deducciones por ciertas mejoras al capital hechas durante el período del acuerdo. El prestatario puede apelar la tasación de la Agencia al obtener una revisión técnica de esa tasación. El asunto de la apelación será el cumplimiento de la tasación de la Agencia con los Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (Estándares Uniformes de la Práctica Profesional de Tasación). Una vez se haya calculado la apreciación, el prestatario tiene que pagar la cantidad de recuperación que le corresponde.

Qué Pasa si un Prestatario no Puede Pagar la Cantidad de la Recuperación

En algunas instancias, los prestatarios no podrán pagar la cantidad de la recuperación ni obtener financiamiento para hacerlo. En tales casos, siempre que el prestatario pueda demostrar un flujo positivo de efectivo y siempre que cumpla con otros requisitos legales, la cantidad de la recuperación puede pagarse durante un período de hasta 25

años con una tasa especial de bajo interés.

Para Más Información

Si desea información adicional sobre la FSA y sus programas, visite una oficina local de la FSA o su sitio cibernético: <http://www.fsa.usda.gov>

El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) prohíbe la discriminación en todos sus programas y actividades a causa de raza, color, nacionalidad, edad, discapacidad, y donde aplicable, sexo, estado civil, estado de familia, estado de paternidad, religión, orientación sexual, información genética, creencias políticas, en represalia, o porque toda o una parte del ingreso de un individuo de algún programa de asistencia pública. (No todos los criterios prohibidos se aplican a todos los programas). Las personas con discapacidades que requieren los métodos alternativos de comunicación de información de los programas (sistema Braille, letras grandes, cintas de audio, etc.) deben contactar el Centro TARGET de USDA en (202) 720-2600 (voz y TDD).

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

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