



## Preguntas frecuentes

### Contenidos

- [Resumen](#)
- [Información para prestamistas](#)
- [Información para herederos](#)
- [Detalles del programa](#)
- [Obtención de un número de establecimiento agrícola para la asistencia del USDA](#)

### Resumen

#### ¿Qué significa propiedad de los herederos?

Propiedad de los herederos es un término jurídico que hace referencia a tierra familiar heredada sin un testamento o documentación jurídica de propiedad. La tierra de la familia que es propiedad conjunta de los descendientes de una persona fallecida cuya sucesión no ha sido legalizada. Los descendientes o herederos tienen derecho a usar la propiedad, pero no tienen un título inobjetable o comercializable debido a que aún no se terminó de resolver la sucesión.

#### ¿Qué es el Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos?

El Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos (HPRP) proporciona fondos a las entidades elegibles para el représtamo con el objetivo de ayudar a los herederos a resolver los asuntos de propiedad y sucesión de una tierra agrícola con varios dueños. Una vez que la Agencia de Servicios Agrícolas (FSA) del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) selecciona los prestamistas, los herederos pueden solicitar préstamos y asistencia directamente a esos prestamistas. El HPRP es un préstamo y deberá pagarse como se establece en la Ley de Mejoramiento de la Agricultura de 2018 (2018 Farm Bill).

## Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos



### ¿Por qué es necesario el programa?

Por mucho tiempo, los asuntos relacionados con la propiedad de los herederos han sido un obstáculo para que muchos productores y propietarios de tierra puedan acceder a los programas y servicios del USDA, y este programa de représtamo brinda acceso a capital para ayudar a los productores a encontrar una solución a estos problemas. El HPRP es otro ejemplo de cómo trabaja el USDA para recuperar la confianza de los productores agrícolas y ganaderos de los Estados Unidos.

Históricamente ha sido un desafío para los herederos lograr acogerse a los beneficios de los programas del USDA, debido a la creencia de que no pueden obtener un número de establecimiento agrícola sin prueba de la propiedad o del control de la tierra. Sin embargo, las disposiciones de la FSA permiten que los herederos presenten alternativas para que un heredero obtenga un número de establecimiento agrícola.

Si bien los afectados pertenecen a todas las áreas geográficas y culturales, muchos productores agrícolas negros y otros grupos que históricamente sufrieron discriminación tienen propiedad del heredero. El USDA está comprometido con la revisión de las políticas para que sean más justas, y parte de ese esfuerzo es el análisis de los obstáculos que enfrentan quienes tienen propiedad de los herederos.

Los beneficios del programa van más allá de sus participantes. También mantendrá la tierra agrícola destinada a la agricultura, protegerá los legados de los establecimientos agrícolas familiares y apoyará la viabilidad económica.

### ¿Cómo funciona el Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos?

El USDA brinda fondos para los prestamistas intermediarios. Luego, estos prestamistas represtan los fondos a los herederos para ayudarlos a resolver los asuntos de propiedad y sucesión de una tierra agrícola con varios dueños.

#### El proceso es el siguiente:

1. Los prestamistas intermediarios —cooperativas, cooperativas de crédito y organizaciones sin fines de lucro— pueden solicitar préstamos de hasta

## Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos



\$5 millones, al 1 % de interés, una vez que la FSA) abre la ventana de inscripción de dos meses, a fines de agosto.

2. El USDA selecciona y anuncia los prestamistas intermediarios.
  1. Se publicarán en [farmers.gov/heirs/relending](https://farmers.gov/heirs/relending) hacia fines de este año.
3. Los herederos pueden solicitar préstamos y asistencia directamente a uno de los prestamistas intermediarios seleccionados.
  1. Los herederos podrán usar los préstamos para resolver asuntos de derecho de propiedad mediante el financiamiento de la compra o la consolidación de las participaciones de la propiedad y el financiamiento de los costos asociados a un plan de sucesión.
  2. Alguno de los prestamistas intermediarios puede estar en condiciones de brindar estos servicios.
4. Los herederos reembolsarán el préstamo con la tasa de interés establecida por el prestamista intermediario.
5. Los prestamistas intermediarios reembolsarán al USDA a una tasa de interés del 1 %.

## Información para prestamistas

### ¿Qué es un prestamista intermediario?

Los prestamistas intermediarios vuelven a prestar dinero del USDA a los herederos. Se llaman “intermediarios” porque van a mediar entre los herederos y el USDA.

### ¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad para los prestamistas intermediarios?

Entre los prestamistas intermediarios elegibles se incluyen las cooperativas, las cooperativas de crédito y las organizaciones sin fines de lucro. Deben estar certificadas como institución

## Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos



financiera de desarrollo comunitario y contar con experiencia y capacidad para otorgar y reembolsar los intereses de una deuda de préstamos agrícolas y comerciales, que son de naturaleza similar.

**Si las solicitudes superan el monto de los fondos disponibles**, tendrán prioridad los postulantes que cuenten con 10 años o más de experiencia con productores agrícolas socialmente desfavorecidos, en estados que hayan adoptado un estatuto que consista en la promulgación o adopción de la Ley de Partición Uniforme de Propiedad de Herederos (UPHPA). Actualmente, los estados con UHPA son: Alabama, Arkansas, California, Carolina del Sur, Connecticut, Florida, Georgia, Hawái, Iowa, Illinois, Mississippi, Missouri, Montana, Nevada, Nuevo México, Nueva York, Rhode Island, Texas y las Islas Vírgenes.

Se establece **un segundo nivel de preferencia** para aquellos que tengan solicitudes de destinatarios finales en proceso o que tengan antecedentes favorables en el représtamo de anteriores fondos del HPRP. Cuando haya muchos postulantes en el mismo nivel, o no haya postulantes en los niveles 1 o 2, las solicitudes se financiarán en el orden en que se recibieron.

### **¿Quién determinará las tasas y los plazos?**

Los prestamistas intermediarios seleccionados serán quienes determinen las tasas, los plazos y la estructura de pagos para los préstamos a los herederos. Las tasas de interés serán las más bajas posibles para que los intermediarios puedan cubrir el costo de operación y sostenimiento del préstamo.

## **Información para herederos**

### **¿Cómo usarán los préstamos los herederos?**

Los herederos podrán usar los préstamos para resolver asuntos de derecho de propiedad mediante el financiamiento de la compra o la consolidación de las participaciones de la propiedad y el financiamiento de los costos asociados a un plan de sucesión. Esto también puede incluir costos de compra de la participación fraccionaria de otros herederos en una

## Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos



propiedad conjunta para obtener el derecho de propiedad (costos de cierre, tasación, exámenes de validez del título, inspecciones, preparación de documentos, mediación y servicios jurídicos). Los herederos no podrán usar los préstamos para mejoras de la tierra, con fines de desarrollo, adquisición o reparación de construcciones, adquisición de bienes muebles, pago de costos de operación, pago de las comisiones de las inmobiliarias u otros gastos similares.

### **¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad para los herederos?**

#### **Los prestamistas intermediarios otorgarán préstamos a aquellos herederos que:**

- Sean personas físicas o jurídicas con capacidad para contraer la deuda y para resolver asuntos de propiedad y sucesión de un establecimiento agrícola propiedad de múltiples dueños;
- Sean un familiar o un heredero legítimo, pariente por consanguinidad o por matrimonio, del anterior dueño de la propiedad;
- Estén de acuerdo en completar un plan de sucesión.

### **¿Hay cosas para las cuales los herederos no puedan usar los préstamos?**

Los herederos no podrán usar los préstamos para mejoras de la tierra, con fines de desarrollo, adquisición o reparación de construcciones, adquisición de bienes muebles, pago de costos de operación, pago de las comisiones de las inmobiliarias o gastos similares.

## **Detalles del programa**

### **¿Cuál es el monto disponible para préstamos a prestamistas intermediarios?**

Los prestamistas intermediarios pueden solicitar hasta \$5 millones cada uno, con un interés del 1 %, a partir de agosto de 2021.

## Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos



### **¿Por qué los prestamistas intermediarios acceden a los préstamos con un 1 % de interés y, aun así, les cobran a los herederos una tasa de interés más alta?**

Los prestamistas intermediarios establecerán las tasas, los plazos y la estructura de pagos de los préstamos a los herederos. Establecerán las tasas de interés en un monto tal que cubra los costos de operación y sostenimiento del préstamo.

### **Los herederos y los prestamistas intermediarios, ¿deberán reembolsar los préstamos?**

Sí. Los herederos deberán reembolsar el préstamo al prestamista intermediario. El prestamista intermediario debe reembolsar al USDA.

### **¿Qué sucede si el heredero o el prestamista intermediario incumplen con el préstamo?**

La FSA trabajará con el prestamista intermediario para intentar resolver cualquier incumplimiento de parte de este. Los prestamistas intermediarios establecen opciones de pago del interés del préstamo para destinatarios finales en el contrato del préstamo aprobado por la FSA, como parte del proceso de solicitud.

### **¿Por qué es un programa de préstamo y no una cesión?**

La Ley de Mejoramiento de la Agricultura de 2018 dispuso que el USDA otorgara préstamos a entidades elegibles, para que estas a su vez otorguen esos fondos a personas o entidades, para ayudar a los herederos con participaciones de la propiedad indivisas a resolver la posesión y la sucesión de la tierra agrícola con varios dueños.

### **¿Por qué debería recibir un préstamo de un prestamista intermediario si la FSA también puede ofrecer préstamos para resolver asuntos de derecho de propiedad?**

El Programa de Représtamo para la Propiedad de los Herederos permite que los herederos trabajen con organizaciones con las que se sientan a gusto y que tengan un conocimiento más profundo de su situación particular.



## **Obtención de un número de establecimiento agrícola para la asistencia del USDA**

### **¿Qué es el número de establecimiento agrícola y por qué precisaría uno?**

Se precisa un número de establecimiento agrícola para ser elegible para muchos de los programas del USDA, incluidos los programas de préstamos, de ayuda por desastre, participación en los comités del condado, apoyo en cuanto al precio y otros programas.

### **¿Cómo obtengo un número de establecimiento agrícola?**

La obtención del número de establecimiento agrícola no tiene costo y tampoco es obligatoria. El Centro de Servicios local del USDA puede proporcionarle un número de establecimiento agrícola para su tierra. Normalmente, necesita probar, con un documento como un arrendamiento o título de propiedad, que usted es el dueño o tiene derecho a usar la tierra. También puede proporcionar pruebas alternativas de derechos de propiedad.

### **¿El USDA acepta distintos tipos de pruebas de derechos de propiedad?**

La Ley de Mejoramiento de la Agricultura de 2018 autoriza la presentación de documentación alternativa para que los operadores de la propiedad de los herederos puedan obtener un número de establecimiento agrícola. Los operadores de la propiedad de los herederos que no puedan proporcionar verificación de propiedad o un contrato de arrendamiento podrán proveer documentos alternativos para probar que tienen el control general de la operación agrícola.

### **¿Cuál es la diferencia entre el operador y el propietario de un establecimiento agrícola?**

El USDA define al operador de un establecimiento agrícola como una persona, entidad u operación conjunta que tiene el control general de las operaciones agrícolas en el año en curso. El operador del establecimiento agrícola es la persona que lo hace funcionar mediante la permanente toma de decisiones de gestión. El operador podría ser un propietario, gerente contratado, arrendatario, aparcerero o socio. El USDA define al propietario del establecimiento agrícola como una persona o entidad que tiene la propiedad legítima de una tierra agrícola.

## Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos



### **Como operador, ¿cómo regularizo mi establecimiento agrícola?**

Si usted es un operador, la forma de regularizar su establecimiento agrícola va a ser distinta si usted realiza, o no, la actividad en un estado que promulgó la Ley de Partición Uniforme de Propiedad de Herederos (UPHPA). La UPHPA ayuda a asegurar que el patrimonio familiar pase a la próxima generación como bien inmueble. Ante el fallecimiento intestado del propietario de la tierra, el inmueble pasa a los herederos del propietario de la tierra en calidad de cotitulares en virtud de lo que establece la ley estatal.

#### **En aquellos estados que hayan adoptado la UPHPA, puede usar:**

- Una orden judicial que certifique que la tierra cumple con la definición de propiedad de los herederos, como se define en la UPHPA, o
- Una certificación del registro local de escrituras que indica que falleció el propietario registrado de la tierra y al menos un heredero ha iniciado un procedimiento para la retitulación de la tierra.

#### **En aquellos estados que no hayan adoptado la UPHPA, puede usar:**

- Un contrato de cotitularidad, aprobado por la mayoría de los propietarios, que otorga a la persona el derecho a gestionar y controlar una parte o la totalidad de la tierra.
- Declaraciones de impuestos de los últimos 5 años, que demuestren que la persona tiene una participación agrícola indivisa.
- Autocertificación de que la persona tiene control de la tierra con fines de operación de un establecimiento agrícola o ganadero.
- Cualquier otra documentación aceptada por la oficina del condado de la FSA, que establezca que la persona tiene el control general de la operación agrícola, que incluye, entre otras, cualquiera de las siguientes:
  - declaración jurada de un propietario que establece que la persona tiene el control de la tierra
  - poder limitado que otorga a la persona el control de la tierra

## Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos



- cheques cancelados o recibos de pagos de renta o gastos de operación.

### ¿Cómo determino la propiedad de un establecimiento agrícola?

Al determinar un número de establecimiento agrícola la prueba de propiedad puede incluir lo siguiente:

- Una copia de la escritura, si fue registrada.
- Una escritura no registrada, si el programa específico del USDA no requiere una escritura registrada.
- Un contrato de compra de tierra u otro documento similar que pruebe la participación en la propiedad.
- Una verificación del registro en el sitio web o la oficina de registros de tierra del condado, que la realiza un empleado de la FSA.
- Una certificación de un heredero que quizás no pueda proveer una documentación jurídica que confirme la propiedad del bien. La certificación deberá estar acompañada por documentación tal como:
  - determinación del gravamen del inmueble o recibo
  - prueba de impuesto sobre donaciones
  - testamento
  - declaración jurada de propiedad
  - otra documentación que pueda existir en virtud de lo que establece la ley estatal.

### ¿Cómo comienzo?

El USDA anunciará las entidades seleccionadas hacia fines del verano de 2021. En ese momento puede seleccionar una entidad de la lista para recibir un préstamo para resolver los

## Programa de Représtamo de la Propiedad de los Herederos



asuntos de propiedad. En todo momento, puede comunicarse con la oficina de la FSA en su Centro de Servicios local del USDA, que puede encontrar en [farmers.gov/service-locator](https://farmers.gov/service-locator). Agende una entrevista con el coordinador de compromiso con la comunidad del condado para plantear sus dudas e intereses y obtener más información acerca de los programas del USDA. Para obtener más información acerca de la solicitud de préstamos, visite [farmers.gov/heirs/relending](https://farmers.gov/heirs/relending).