

**DISTRITO DE TASACION DEL CONDADO DE CALDWELL
REQUISITOS DE CALIFICACION AGRICOLA PARA
1-D-1 TERRENOS DE CAMPO**

REVISADO EN OCTUBRE DEL 2021



- 1 La tasacion agricola solamente aplica a la tierra.
- 2 El terreno debe estar en uso agriculatural **actualmente.**
- 3 El uso del terreno debe ser uso agricola.
- 4 El uso principal del terreno debe ser agriculatural.
- 5 El terreno debe ser utilizado con el grado de intesidad generalmente aceptado en la zona.
- 6 El terreno debe haberse dedicado pricipalmente al uso agricola **durante cinco de los siete años anteriores**
- 7 El propietario del terreno debe **presentar a tiempo** una solicitud valida ante el distrito de tassaciones
- 8 El propietario del terreno debe volver a presentar una solicitud si asi lo requiere el jefe de tasaciones
- 9 **Todas las propiedades que califican para la Evaluacion Agricola de Terrenos de Campo 1-d-1 estan sujetas a un impuesto de reversion.**

Caldwell County Appraisal District
211 Bufkin Ln
P.O. Box 900
Lockhart, TX 78644-0900
(512) 398-5550

INTRODUCTION

Promulgadas por el Distrito de Tasacion del Condado de Caldwell (CCAD), reglamentos y definiciones adjuntas sobre terrenos de campo son especificos del Condado de Caldwell, son applicables a la tasacion masiva y deben applicarse de manera uniforme en todo el Condado de Caldwell. Estos reglamentos estan destinados a cumplir con las disposiciones de tasacion especial de terrenos de campo de la Constitucion de Texas, el Codigo de Impuestos de Texas a la Propiedad y las reglas del Contralor de Texas.

El articulo VIII, Seccion 1-d-1 de la Constitucion de Texas dispone que la tierra se evalue a efectos del impuesto sobre la propiedad como tierra calificada para espacio abierto, en funcion de su capacidad para producir productos agricolas, en lugar de su valor de Mercado. El valor de la productividad se determina capitalizando el ingreso neto promedio que la tierra habria producido bajo una gestion prudente de la produccion de productos agricolas durante los cinco años anteriores al año en curso. El valor de la productividad tiende a ser mas bajo que el valor del Mercado, lo que resulta en un ahorro de impuestos para el dueño de la propiedad.

La valoracion especial de una propiedad como terreno de campo puede ser basado en el uso agricultural de la tierra, el manejo de vida silvestre o como laboratorio ecologico. La agricultura, consiste en actividades calificadas como agricolas y ganaderas, este es el uso mas comun para calificar para la valoracion de terrenos de campo en el Condado de Caldwell. Secciones 23.41 a 23.80 del Codigo de Impuestos de Texas a la Propiedad detallan los requisitos basicos para la calificacion y tasacion de terrenos de campo.

Contrariamente a la creencia popular, la evaluacion de terrenos de campo basada en el uso agricola o el manejo de vida silvestre no es una exencion de impuestos a la propiedad. El avaluo especial puede reducir su carga fiscal significativamente mientras cuando el uso del terreno sea un uso calificado como uso agricultural. Sin embargo un cambio en el uso del terreno puede resultar en una sancion fiscal o reversion de impuestos que recupera los ahorros fiscales de los cinco (5) años anteriores. La Seccion 23.55, Cambio de Uso de la Tierra del Codigo de Impuestos de Texas a la Propiedad brinda mas informacion al contribuyente sobre el proceso de reversion y el impacto para el contribuyente.

La constitucion permite la evaluacion agricultural solo si el terreno y su propietario cumplen con los requisitos especificos y definen una granja, un rancho, manejo de vida silvestre o un laboratorio ecologico. El terreno no califica solo por que es un terreno de campo, tiene que haber un uso agricola para poder calificar. Uso como los huertos familiares y uso recreativo, tampoco califican como uso agricola.

Seccion 23.51 del Codigo de Texas sobre los Impuestos a la Propiedad establece los requisitos minimos para determinar si el terreno califica para la tasacion agricola.

DEFINICIONES

Operacion Agricola- Terreno labrado por el agricultor con maquinaria pesada, mano de obra, gestion y practicas de produccion que estan sustancialmente separadas de otras operacione. (USDA)

Uso Agricola incluye pero nose limita a las siguientes actividades:

Cultivacion de la tierra.

Produccion de cultivos para alimentacion humana o animal.

Siembra de semilla para produccion de fibra.

Criar o mantener ganado.

Criar o mantener animales exoticos para la produccion de alimento humano u otros productos. Productos tangibles con valor commercial.

Siembra de cultivos de cobertura junto con rotacion normal de cultivos o ganado.

Floricultura, viticultura y horticultura.

Plantacion de cultivos de cobertura con el fin de participar en un programa del gobierno.

Criar o mantener abejas para la polinizacion o la produccion de alimentos para humanos.

Uso de la tierra para el manejo de la vida silvestre.

Unidad Animal- se utiliza para representar la relacion de cantidad de ganado y vida silvestre en terminos de peso. Una unidad animal equivale a 1000 libras de peso vivo.

Cosecha – Planta cultivada que se cultiva como alimento, especialmente un grano, fruta o verdure; una cantidad de producto cosechado a la vez.

Cultivar – preparar y usar la tierra para cultivos

Equipo –Machinaria o articulos necesarios para un proposito particular.

Animal Exotico – Significa una especie de caza que no es native de Texas.

Labranza –El cuidado, Cultivo y cria de animales y cultivos.

Implementos de Labranza- Maquinaria y equipo que se utiliza en la produccion de productos agricolar o ganaderos; independientemente de su diseño principal.

Pastizales del Cultivo- Terrenos plantados con pastos que no son nativos del Condado de Caldwell pero que son aptos para el postoreo del ganado.

Ganado– Son animales domesticados que derivan su alimento principal de la vegetacion y alimentos comerciales si es necesario. El ganado incluye vacas por su leche o carne, caballos, cabras y ovejas. Los animales salvajes o exoticos no se consideran ganado. Los caballos y burros en miniatura tampoco son cosiderados ganado agricola.

Burro en Miniatura -Los burros en mineatura no se consideran ganado agricola. Estos son cosiderados mascotas. Su altura es de hasta 36 pulgadas.

Caballos en Miniatura – Los caballos en miniatura no califican como ganado agrícola. Estos se consideran mascotas. Su altura suele ser de 34 a 36 pulgadas.

Pasto Nativo – Terreno cubierto con pastos nativos del Condado de Caldwell adecuado para el pastoreo de ganado.

Terreno de Campo - Terreno que actualmente se dedica principalmente al uso agrícola al grado de intensidad que es aceptado en el área.

Pastizal – Terreno cubierto con zacate u otras plantas adecuadas para el pastoreo de ganados, especialmente ganados de vacas, cabras u ovejas.

Principal – De mayor importancia

Principio – Una cualidad o atributo fundamental que determina la base, el origen o causa de algo (Oxford diccionario)

Tipico – Tener las cualidades distintivas de un tipo, o que es tipo de algo. (Oxford diccionario)

Uso – La acción de usar algo o el estado de ser usado para algún propósito (Oxford diccionario)

Huerto - Un pedazo de tierra plantado con árboles frutales.

Viñedo – Una plantación de vides, que normalmente produce uvas utilizadas en la producción del vino.

Tierra baldía – Tierra no apta para la siembra o el pastoreo de ganado.

NORMAS

El CCAD es responsable de la administración de la valuación especial que se encuentra en el Texas Property Tax Code en el subcapítulo D, Sec 23.51 al Sec. 23.60. El distrito ha desarrollado normas para terrenos de campo que califican para la valuación especial de agricultura. El distrito se refirió a los siguientes recursos como guía para establecer sus normas:

Texas Property Tax Code

Texas Comptroller of Public Accounts

Texas Parks & Wildlife

Caldwell County Agricultural Advisory Board

Caldwell County Agricultural Extension Services

United States Department of Agricultural

Texas State & Soil Conservation Board

a. Aplicacion

La aplicacion de agricultura se debe realizar con el formulario apropiado provisto por el Distrito de Tasacion entre el 1 de Enero **y a no mas tardar** el 30 de Abril del año fiscal. Si esta fecha cae en fin de semana o dia feriado, el siguiente dia habil seria la fecha limite. El sello postal se considera como la fecha de entrega. Por buena causa el Jefe de Tasaciones puede extender la fecha limite de la solicitud hasta 60 dias, mientras y tanto la solicitud de extension se reciba por escrito antes de la fecha limite. (Texas Property Tax Code §23.54 (d))

Despues de recibir la solicitud, el jefe de tasaciones la revisara y determinara si todos los requisitos se han cumplido. Es posible que se le solicite que proporcione informacion adicional para respaldar su solicitud o hacer una cita para una inspeccion del terreno y haci un tasador puede visitar su propiedad y hacer una inspeccion. El dueño del terreno debe demostrarle al jefe de tasaciones que el terreno cumple con las normas del Property Tax Code §23.51 y debe proporcionar al jefe de tasaciones toda la informacion necesaria para determinar si el terreno califica. La solicitud **debe** estar firmada por el propietario o agente designado.

Si la solicitud es aprobada se le notificara por escrito por correo postal y tambien vera la diferencia en su declaracion de impuestos. Si la solicitud ha sido denegada, se le notificara por correo certificado de los motivos. Entonces podra presentar una protesta a mas tardar 30 dias despues de la determinacion o apelar la denegacion ante la Junta de Revision de Tasaciones. The appraisal Review Board (ARB)

Las solicitudes recibidas fuera de plazo seran aceptadas hasta que se certifiquen los registros de tasaciones. Si son aprovadas, estas solicitudes estaran sujetas a una multa del 10 por ciento de la diferencia entre el impuesto basado en el valor de la productividad y el impuesto basado en el valor de mercado (Texas Property Tax Code §23.431) Las solicitudes presentadas despues de que se certifique el registro de tasacion no seran consideradas hasta el siguiente año fiscal. (Texas Property Tax Code §23.541 (e)).

Una vez que se presenta y aprueba una solicitud de valoracion agricola, no se requiere que el propietario vuelva a presntar otra solicitud, siempre y cuando el terreno califique. Sin embargo, el jefe de tasaciones puede solicitar otra solicitud periodicamente para confirmar la calificacion actual del terreno. Si la informacion de la solicitud en archivo no refleja las observaciones durante una inspeccion del terreno tiempo despues de la aprobacion inicial. Se **debe** presentar una nueva solicitud a tiempo cuando la propiedad cambia de dueño. (Texas Property Tax Code §23.54 (e)).

Si el jefe de tasaciones solicita una aplicacion de un terreno agricola vigente, es imperativo que el propietario presente la aplicacion provista por la CCAD a tiempo. Ademias, se debe de incluir documentacion de repalzo que confirme la clasificacion del terreno. Esto evidara la posibilidad de cualquier cambio al tamaño del area caligicada o la eliminacion de la tasacion especial en su totalidad del terreno.

b. Uso principal

Para calificar para la valoración de campo basada en el uso agrícola, el uso principal de la tierra debe ser agrícola. La tierra debe estar actualmente y **PRICIPALMENTE** dedicada al uso agrícola al grado de intensidad generalmente aceptado por el Condado de Caldwell.

Si una casa es construida en una pequeña parte del terreno esta parte será considerada de uso residencial y con uso agrícola secundario. 1-D-1 terrenos de campo **DEBEN** tener uso agrícola como su uso **PRINCIPAL** para calificar.

Además, el terreno debe haberse dedicado principalmente a un uso agrícola calificado por lo menos cinco (5) de los últimos siete (7) años. Uso y actividades agrícolas incluyen pero no se limitan a: Cultivar la tierra, producir cosechas para alimentación humana, alimentación animal o plantar semillas para la producción de fibras; floricultura, viticultura, y horticultura. Criar o mantener animales exóticos para la producción de alimento humano o fibra, cuero, pieles u otros productos tangibles que tengan un valor comercial. Plantar cultivos de cobertura o dejar la tierra descansar con el fin de participar en cualquier programa gubernamental o procedimiento normal de rotación de cultivos o ganado. Otro uso también incluye el uso de la tierra para criar y mantener abejas para la polinización o para la producción de alimento humano u otros productos tangibles que tengan un valor comercial, el terreno debe de ser no menos de 5 acres y no más de 20 acres para calificar.

Algunas actividades relacionadas con agricultura que no calificarían el terreno son:

- a. Cosecha de plantas nativas
- b. Cazar animales salvajes nativos como venados o pavos
- c. Actividades de procesamiento que toman lugar después de que se haya cosechado el cultivo o el animal, como operaciones de matanza o desmotado de algodón.

c. Grado de Intesidad

El nivel de uso debe ser al grado que es tipico en esta area. La prueba del grado de intensidad mide si la tierra esta siendo cultivada o pastoreada en la medida tipica de operaciones similares en el area en general. La ley no establece que grado de intensidad califica sierto un tipo de terreno en particular. En us estado tan grande como Texas, ninguna definicion legal podria cubrir todos los multiples usos agricolas que son posibles. El jefe de tasaciones es responsable de establecer el grado de normas de intesidad para lo tipos de produccion de productos basicos en el area, con la asistencia de la junta asesora agricola, que esta compuesta por tres agricultores y ganaderos locales. Ademas, el propietario/operador de una propiedad debe poder verificar las compras y ventas de ganado y/o productos agricolas mediante facturas de venta, recibos de venta u otra documentacion.

Nuestros estandares actuales para el pastoreo de ganado son generalmente los siguientes:

- a. Se deben mantener cercos adecuados.
- b. Se debe suministrar agua para el ganado.
- c. Debe haber practicas de mercado sistematicas, lo que quiere decir que debe haber procedimientos de manejo para la venta del ganado.
- d. Es necesario que haya una gestion adecuada de la tierra para proporcionar forraje a largo plazo.
- e. Debe haber suficientes cabezas de ganado para igualar la capacidad de carga de la tierra. Hemos determinado diferentes proporciones de poblacion dependiendo en el tipo de cobertura del terreno, pasto, pastos nativos de campo, campos de mesquite o matorral mixto, o terrenos de arboles de roble. Use como referencia los estandares de grado de intensidad adjuntos para obtener una lista mas detallada.
- f. Debe haber suficiente ganado para constituir una operacion agricola tipica. Consulte los estandares de grado de intensidad adjustos para obtener una lista mas detallada.

Una vez que una propiedad esta recibiendo la tasacion especial, debe cumplir con los requisitos de intensidad de uso anualmente.

El Distrito de Tasacion del Condado de Caldwell aplica las siguientes normas:

TIPO DE OPERACION	NUMERO REQUERIDO	PRODUCCION MINIMA POR AÑO
Vaca / Becerro	4 vacas	3 Becerros
Terneros	8 Becerros	
Caballos de Cria	4 Yeguas	2 Potros
Cabras	20 Cabritos	20 Cabritos
Ovejas	20 Obejas	20 Corderos
Venados	20 Hembras	20 Crias
Heno	80 Pacas Cuadradas , o 4 Pacas Redondas por acre	800 Pacas Cuadradas or 48 Pacas Redondas

TIERRA DE CULTIVO SECO

Rotacion tipica de cultivos: algodón / maíz, milo o trigo.

Practicas estandar: triturar la cosecha annualmente, labrar, sembrar, fertilizar, aplicar herbicidas, control de insectos, mantenimiento laboral, cosechar.

PASTOS MEJORADOS

Practicas de procedimiento : barbechar, fertilizar, cortar, hacer pacas, acarrear, alimentacion o mercado.

Usos de pastos: Fertilizacion, control de malezas, mantenimiento de cercas, almacenamiento de agua, mercadeo Uso de pastos o produccion de heno.

sistemático del ganado. Manejo adecuado del terreno para forraje a largo plazo.

Proporción típica de población animal: 3-7 acres por unidad animal*

PASTOS NATIVOS DE CAMPO

Practicas de norma: Control de malezas, mantenimiento de cercas, almacenamiento de agua, mercadeo sistemático del ganado, manejo adecuado del terreno para forraje a largo plazo.

Proporción típica de población animal: 7-12 acres por unidad animal*

PASTOS DE MESQUITE O PASTOS DE ARBUSTOS MIXTOS

Practicas de norma : Cercas mantenidas, almacenamiento de agua, mecadeo sistemático del ganado, manejo adecuado del terreno para forraje a largo plazo.

Proporción típica de población animal: 12-20 acres por unidad animal *

PASTOS DE BOSQUE INTENSO

Practicas de norma : Cercas mantenidas, almacenamiento de agua, mecadeo sistemático del ganado, manejo adecuado del terreno para forraje a largo plazo. **Proporción típica de población animal: 20-30 acres por unidad animal***

*El condado de Caldwell require un numero minimo de animales en un momento dado, en pastizales, para calificar para la tasacion agricola 1-D-1. Recuento minimo de animales: ***Unidad animale es igual a:** 1 vaca; 1 toro; 2 terneros de 500lb cu; 5 ovejas; 5 cabras; 5 venados. Un caballo quivale a 1.5 unidades.

20 ovejas o cabritos 4 vacas 4 yeguas de cria 8 terneros 5 burros 20 venados

*Se dara consideracion a las parcelas de menos de 12 acres que esten operativas con parcelas contiguas si se cumplen todos los siguientes requisitos:

- a) El uso agricola y el dueño de ambos terrenos son los mismos.
- b) No existe ningun tipo de barrera fisica como carretera o valla sin porton que separe las parcelas.
- c) Al sumar la superficie total de las parcelas, la superficie total dedicada a el uso agricola debe ser de al menos 25 acres para propiedades que no tienen el mismo dueño.
- d) Ademas, tambien se deben cumplir todos los demas requisitos de grado de intensidad de acuerdo a las normas del Condado de Caldwell.
- e) Es posible que a las propiedades que califican bajo esta excepcion sean requeridas que vuelvan a presentar un solicitud anualmente.

Requisitos de acres dependienco en el tipo de terreno:

Formula para los requisitos de acres: Unidades minimas de animales (UA) multiplicadas por los acres necesarios para sustentar 1 unidad animal = Numero de acres para sustentar las unidades minimas de animales.

Tipo de Terreno	Unidad Animal Minima	Acres para sustentar 1 unidad animal.	Acres necesarias para Cumplir con el minimo Grado de Intesidad
Pastos Mejorados	4 UA	3 Acres	12 Acres
Pastos Nativos de Campo	4 UA	7 Acres	28 Acres
Pastos de Mesquite/ Abustos Mixtos	4 UA	12 Acres	48 Acres
Pastos de bosque denso	4 UA	20 Acres	80 Acres

Caldwell County Appraisal District grado de intensidad para la Apicultura.

La apicultura es un uso agrícola y calificara para la valoración de la productividad del uso agrícola si se utiliza para la polinización o para la producción de alimento humano u otros productos tangibles que tengan un valor comercial. (Sec. 23.51(2) Tax Code)

Requisito de acres: El estado de Texas ha establecido un mínimo de 5 acres y un máximo de 20 acres para calificar la apicultura como un uso agrícola.

Nuestras normas de grado de intensidad se establecen en un mínimo de seis colonias y 5 acres. El grado mínimo de intensidad se estableció utilizando la Sección 131.001 Texas Agriculture Code's la definición de colmenas, lo que es un lugar donde se mantienen seis o más colonias de abejas o núcleos de abejas. Una colonia es la colmena y su equipo y accesorios, incluidas las abejas, el panal, la miel, el polen y la cría.

Numero de Acres	Numero de Colmenas
5.00 to 6.49	6
6.50 to 7.99	7
8.00 to 9.49	8
9.50 to 10.99	9
11.00 to 12.49	10
12.50 to 13.99	11
14.00 to 15.49	12
15.50 to 16.99	13
17.00 to 18.49	14
18.50 to 20.00	15

Cuando los propietarios califican inicialmente para la tasación agrícola, deben de mostrar prueba de historial de uso agrícola/apicultura por lo menos 5 de los últimos 7 años. Una forma de hacerlo es solicitar permisos de exportación, importación, o dentro del estado, que son requeridos por el Texas Apiary Inspection Service para transportar colmenas. CCAD requerirá copias del Registro del Colmenar con el Servicio de Inspección de Colmenares de Texas a través de la Oficina de Investigación de Agrilife (<http://tais.tamu.edu>) Adicionalmente se requerirá con la solicitud una foto aérea con la ubicación exacta de las colmenas. Para continuar calificando, las colmenas deben estar ubicadas en la propiedad durante todo el año y las colmenas deben mantenerse vivas. Las propiedades que califican para el manejo de abejas pueden inspeccionarse 1 o 2 veces al año para verificar el cumplimiento.

Operaciones de Huertos & Viñedos

Estas operaciones estan en el negocio de cultivar arboles, arbustos o vides que producen nueces o fruta que se vende commercialmente. Por lo general, estas operaciones tienen un regimen establecido de poda, fumigacion y cultivo, ademas de mantener el area alrededor de los arboles cortada y limpia. El riego por goteo y cercas altas son tipicas de un viñedo. La evidencia de estas practicas deben de ser evidentes al momento de la inspeccion. El minimo de acres recomendadas para un huerto o viñedo es de 5 acres, pero solo el area que esta plantada con arboles, arbustos o vides calificara para la valoracion agricola.

Arboles de Nuez	Minimo de 15 por acre
Olivos O Arbustos	Minimo de 50 por acre
Arboles de Durazno	Minimo de 70 por acre
Vides (uva , arandanos, etc)	Minimo de 100 vides por acre
Viveros de Plantas	Se basara en los requisitos de plantacion dependiendo en el tipo de planta cultivada.