

Kaufman Central Appraisal District

3950 S Houston, PO Box 819
Kaufman, Texas 75142
(972) 932-6081 – Teléfono
www.kaufman-cad.org



Código Fiscal de Texas
Sección 23.51

Guías para calificar

La Valoración de campo a Espacio Abierto 1-d-1

Apicultura

Gestión de la vida silvestre

Revisado el 10 de febrero de 2026

Objetivo

La Constitución de Texas permite que el terreno agrícola que cumpla con ciertos requisitos se agregara una tasación a el valor de productividad en lugar de su valor de mercado. La base legal para este tipo de valoración especial se denomina como “Ag Open Space” o 1-d-1. El Código Fiscal de Texas, Secciones 23.51 a 23.57, proporciona las disposiciones principales para su implementación.

Estas guías deben utilizarse como una referencia general para calificar terrenos agrícolas. excepciones serán tratadas caso por caso. Todos los terrenos continuos pueden considerarse de manera individual tomando en cuenta la propiedad en común.

Para calificar a el Uso Agrícola o la Valoración de Espacio Abierto, se deben cumplir los siguientes requisitos.

Requisitos para Calificar

La definición de uso agrícola incluye varios factores claves que tanto el terreno como el propietario deben cumplir:

1. El terreno debe estar dedicado actualmente y de manera activa a su uso agrícola.
2. El terreno debe estar destinado principalmente al uso agrícola.
3. El terreno debe estar dedicado a un uso agrícola con el grado de intensidad típico del área.
4. El propietario debe tener la intención de producir ingresos.
5. El terreno debe haber sido utilizado principalmente para uso agrícola durante cinco (5) de los últimos siete (7) años.
6. El propietario debe presentar una solicitud válida y oportuna.

Uso principal

El terreno que esté actualmente y de manera activo dedicado a la producción agrícola no calificará para la valoración de productividad a menos que la producción agrícola sea el uso principal del terreno. Si el propietario utiliza el terreno para más de un propósito, el uso más importante o principal debe ser la agricultura.

Cualquier terreno dedicado a vivienda, uso comercial o no agrícola debe ser deducido del total de acres presentados en la solicitud agrícola. KCAD verificará cualquier cantidad de acres presentada usando imágenes aéreas o una inspección en sitio.

Ejemplos de usos primarios no calificados son:

- Jardinería para recreo y/o uso personal.

- Caza exótica utilizada principalmente para la caza.
- Terreno utilizado principalmente para entrenar, exhibir o competir con caballos, para montar caballos para recreación, mantener o utilizar caballos de alguna manera que no sea estrictamente incidental a la cría de caballos.
- Procesamiento de plantas y animales.
- Consumo personal de cultivos o ganado producido por el propietario.
- Cría de ganado, caballos, cabras o ovejas para proyectos FFA y 4H.
- Uso agrícola simbólico que se produce para obtener desgravaciones fiscales.

Prueba de grado de intensidad

Para calificar para la evaluación de la productividad agrícola, la tierra debe utilizarse con la intensidad generalmente aceptada en la zona y en la medida que sea típica para operaciones similares en la misma. La prueba de intensidad pretende excluir de la evaluación de la productividad los terrenos en que se realiza una actividad agrícola simbólica simplemente para obtener una desgravación fiscal.

En la mayoría de los casos, los propietarios deben demostrar que están siguiendo los requisitos de producción comunes para su tipo de operación y utilizando cantidades típicas de mano de obra, administración e inversión.

Intención de producir ingresos

El propietario debe usar el terreno con la intención de generar ingresos. Al igual que probar el grado de intensidad, este requisito excluye a aquellos propietarios que no utilizan el terreno con fines agrícolas para generar ingresos y que intentan utilizar la tasación de productividad para evitar el pago de impuestos prediales sobre el valor de mercado del terreno. El Chief Appraiser determinará si el propietario tiene o no la intención de generar ingresos.

Requisito de uso histórico

Los terrenos utilizados principalmente para la agricultura durante cinco (5) de los últimos siete (7) años pueden calificar para una tasación de productividad agrícola. Para obtener un historial, el propietario debe haber realizado una actividad agrícola apropiada durante cinco (5) años. El propietario presentará la solicitud en el sexto (6) año y, si se han cumplido los requisitos durante los cinco (5) años anteriores, la propiedad será elegible para recibir la tasación agrícola. Este uso histórico se aplica al terreno.

Estructuras y beneficios

Estructuras

El valor agrícola se aplica únicamente al terreno y no a las mejoras (estructuras sobre el terreno, minerales o productos agrícolas). El terreno bajo edificaciones usadas específicamente a agricultura sí califica debido a su uso en relación con el proceso agrícola.

Productos de operaciones agrícolas

Los productos en manos del productor generalmente están exentos de impuestos. De acuerdo con el Código de Impuestos sobre la Propiedad de Texas, Sección 11.16. El equipo agrícola y ganadero diseñado y utilizado principalmente para actividades agrícolas y ganaderas también está exento. De acuerdo con el Código de Impuestos sobre la Propiedad de Texas, Sección 11.161.

Anexidades

Los complementos del terreno (canal, pozos de agua, caminos, tanques de almacenamiento y otras remodelaciones similares del suelo) están incluidos en el valor del terreno y no se evalúan por separado.

Tipos de terrenos y definiciones

Pastizales nativos– definidas como aquellas pasturas que poseen vegetación nativa, con mínimas mejoras.

Pastizales mejorados– definidos como aquellos pastos, con vegetación nativa y mejorada, en los que se han realizado mejoras que incluyen, entre otras, aplicación de fertilizantes, control de malezas y malezas (mecánico o químico) o sobre siembra con pasto invernal.

Tierra baldía (WL)– Las tierras estériles o desoladas se analizan caso por caso.

Producción de forraje –Práctica estándar: labranza, fertilización, corte, enfardado, transporte, alimentación o comercialización. En años normales, se pueden realizar de 2 a 3 cortes. La producción de heno debe ser de aproximadamente 1367 kg por acre. El heno debe ser un producto comercializable. El corte y enfardado de vegetación no gestionada no se considera producción de heno.

Peces comerciales– difiere de la cría de peces con fines puramente deportivos o recreativos. Esta diferencia no está necesariamente relacionada con la escala de la operación ni con la intención de generar ingresos o ganancias. La cría de peces se considera un uso agrícola calificado cuando se cumplen todos los elementos de una cosecha masiva. La captura de peces con línea individual es claramente una actividad recreativa.

Apicultura– A partir del 12 de enero de 2012, la Legislatura de Texas agregó otro uso agrícola para fines de evaluación de tierras en espacios abiertos, que es “el uso de la tierra para criar o mantener abejas para la polinización o para la producción de alimentos humanos u otros productos tangibles que tengan valor comercial, siempre que la tierra utilizada no sea menor de cinco (5) acres ni mayor de veinte (20) acres”.

Evidencia requerida con la solicitud

Un nuevo propietario debe presentar una solicitud de tasación para uso agrícola y proporcionar evidencia de dicho uso. El Chief Appraiser puede solicitar a los propietarios de terrenos previamente aprobados para uso agrícola que vuelvan a presentar una solicitud y proporcionen evidencia si el uso agrícola está en duda.

Los siguientes son algunos tipos de documentación que serán útiles para probar su caso:

- 2 declaraciones juradas notarizadas del propietario anterior o de cualquier otra persona que tenga conocimiento de la historia de la propiedad
- 3 recibos vigentes que muestren la compra de ganado, alimento, material de cercado, equipos agrícolas y ganaderos, etc.
- Fotografías actuales de la propiedad perteneciente al uso agrícola.
- Declaraciones de impuestos sobre la renta del Anexo F
- Contratos de arrendamiento activos
- Comprobante de compra/venta del cultivo
- Cualquier otra información pertinente actual que documente el uso agrícola en la propiedad.

Si su terreno está arrendado a un terreno contiguo a su terreno o está arrendando un terreno contiguo a su terreno para cumplir con el requerimiento mínimo para cualquier uso agrícola, debe presentar un contrato de arrendamiento actual firmado y fechado por todas las partes.

Normas agrícolas típicas

Ganado en pastoreo

1. Mínimo de nueve (9) acres contiguos propios y/o arrendados y dedicados al pastoreo.
2. La propiedad debe estar cercada y tener una fuente de agua.
3. El ganado debe tener espacio abierto para pastoreo para sustentar al menos tres (3) unidades animales.
4. Las extensiones de tierra de más de 9 acres deben tener una (1) unidad animal adicional por cada ocho (8) acres adicionales.

Tabla de equivalencias de unidades animales

Tipo de animal	Unidad de animales	AU por cabeza
Vacas/Caballos	1	1
Cabras/Ovejas	1	5

Campo de forraje

1. Mínimo de nueve (9) acres contiguos propios y/o arrendados y dedicados a la producción de forraje.
2. Se otorgará una deducción del 10% de las tierras agrícolas que sean tierras boscosas o no aptas para el cultivo. Si la superficie boscosa o no apta para el cultivo supera el 10%, esa porción no será elegible.
3. Por lo general, constancia de dos (2) cortes en años de precipitaciones normales.
4. La tierra debe fertilizarse abundantemente a principios de año (150 a 300 libras por acre) y cubrirse con tierra más adelante según sea necesario.
5. No debe haber animales en un campo de forraje durante la temporada de crecimiento. Los animales pueden pasar el invierno en los campos de forraje.

Huerto/Viñedo

1. Mínimo de tres (3) acres contiguos propios y/o arrendados y dedicados a un huerto o viñedo.
2. Los árboles frutales son cien (100) árboles por acre en tierras no irrigadas y ciento veinte (120) árboles por acre en tierras irrigadas.
3. Los árboles de nuez pecana son veinte (20) árboles por acre.
4. Las vides son quinientas cincuenta (550) vides por acre.

Vegetales/Horticultura

1. Mínimo de nueve (9) acres contiguos propios y/o arrendados y dedicados a vegetales/horticultura.
2. Comprobante de productos vendidos al por mayor al público.

Granja de árboles de Navidad

1. Mínimo de nueve (9) acres contiguos propios y/o arrendados y dedicados al cultivo de árboles de Navidad.
2. Se requiere podar anualmente.
3. Cuatrocientos (400) árboles por acre.

Granja de bagres

1. Mínimo de nueve (9) acres contiguos propios y/o arrendados y dedicados a la cría de bagres.
2. Registro de ventas.

Cultivo seco/Cultivo de regadío

1. Mínimo de nueve (9) acres contiguos propios y/o arrendados y dedicados a cultivos.
2. Se otorgará una deducción del 10% de las tierras agrícolas que sean tierras boscosas o no plantadas. Cualquier tierra boscosa o no plantada que supere el 10% no calificará.

Producción de madera

El condado de Kaufman no aparece en el mapa de la "Región Forestal de Texas" del Contralor del Estado de Texas, incluido en el Manual para la Valoración de Terrenos Forestales. Los tipos de suelo y los ecosistemas del condado de Kaufman no permiten el crecimiento de árboles de gran tamaño necesario para la producción maderera. El Distrito Central de Valoración de Kaufman determinó que la producción maderera no constituye un uso agrícola viable en tierras del condado de Kaufman.

Apicultura

La Sección 23.51 (2) del Código Tributario fue enmendada para incluir la definición de uso agrícola “el uso de la tierra para criar o mantener abejas para la polinización o para la producción de alimentos humanos u otros productos tangibles que tengan valor comercial, siempre que la tierra utilizada no sea menos de cinco (5) ni más de veinte (20) acres”.

El estándar de grado mínimo de intensidad del condado de Kaufman se establece en 5 acres y 6 camaras de cria. El grado mínimo de intensidad se estableció utilizando la definición de colmenar de la Sección 131.001 del Código Agrícola de Texas, que lo define como un lugar donde se mantienen seis (6) o más colonias o núcleos de abejas. Una colonia es la camara y sus equipos y accesorios, incluyendo abejas, panales, miel, polen y crías.

Por cada 2.5 acres adicionales se requiere una camara adicional. Si la superficie adicional es inferior a 2.5 acres, no se requiere ninguna camara adicional. Las camaras deben estar ubicadas en la propiedad al menos durante 7 meses del año, ser mantenidas y conservadas vivas.

Número de acres	Número de camaras
5	6
7.5	7
10	8
12.5	9
15	10
17.5	11
20	12

Cuando un propietario solicita inicialmente la calificación para una tasación de uso agrícola para la apicultura, debe demostrar un historial de uso agrícola en el terreno durante cinco (5) de los siete (7) años anteriores. Ninguna superficie con una Exención de Vivienda Familiar puede considerarse para el historial agrícola ni para la tasación agrícola.

La siguiente es la documentación de respaldo requerida que debe presentarse junto con la solicitud agrícola:

- Información de marca (si corresponde),
- Mínimo de 3 recibos vigentes de apicultura
- Fotografías actuales de colmenas.
- Dibuje un plano del paisaje de la propiedad e indique cómo las diferentes plantas y plantaciones (árboles frutales, arbustos, vides, flores, trébol, trigo sarraceno, arveja, etc.) contribuyen a la alimentación de las abejas.

Artículos de uso

- Vestimenta de apicultor
- Compra de cajas
- Compra de abejas
- Abeja reina
- Compra de azúcar en grandes cantidades
- Plantación de flores (semillas)
- Recibos de venta de miel o productos relacionados como cera de abejas, velas, jabones, etc.

Manejo para la gestión de la vida silvestre

1. La tierra debe haber sido calificada y tasada como tierra agrícola de espacio abierto o como tierra forestal en el año anterior a su conversión al uso de manejo de vida silvestre.
2. El uso principal de la tierra debe ser el manejo de la vida silvestre.
3. Utilizar activamente la tierra para propagar una población sostenible de animales salvajes autóctonos que se reproduzcan, migren o pasen el invierno para uso humano, incluidos alimentos, medicinas o recreación.
4. Debe presentar una solicitud y un plan de manejo entre el 1 de enero y el 30 de abril del año fiscal.
5. El plan de gestión debe presentarse en el formulario de Parques y Vida Silvestre de Texas, "PWD 885-W7000".
6. **Se requiere un mínimo de 12.5 acres designados para la gestión de la vida silvestre.**
7. Debe realizar al menos tres (3) de las siguientes siete (7) prácticas de gestión cada año.
 - a. Control del hábitat
 - b. Control de la erosión
 - c. Control de depredadores
 - d. Proporcionar agua suplementaria
 - e. Proporcionar alimentos suplementarios
 - f. Proporcionar refugio
 - g. Realizar censos para determinar la población

El Chief Appraiser requerirá un informe anual cada uno de los años siguientes en el formulario "PWD-888-W7000" de Parques y Vida Silvestre de Texas que describa cómo se implementó el plan de gestión durante el año anterior.

Información adicional sobre la Evaluación de Manejo de Vida Silvestre titulada "Directrices para Calificaciones de Tierras Agrícolas en el Uso de Manejo de Vida Silvestre" se puede obtener en el sitio web del Contralor de Cuentas Públicas de Texas: <http://www.window.state.tx.us/>