

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396	WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com	Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston		

Guía de granjas y ranchos en Houston

Comprar · Vender · Después de comprar o vender · Valoración agrícola en cinco condados · Noviembre de 2026

Al comprar tierra agrícola cerca de Houston, las trampas rara vez son el precio: son cuatro cosas que los compradores no revisan — restricciones de escritura, agua y séptico, zona inundable y si la valoración agrícola puede continuar. Esta guía convierte todo el proceso de compra y venta, los requisitos de los cinco condados y el trabajo posterior al cierre en listas que puede marcar punto por punto. Una cosa desde el inicio: la ley de Texas no fija un mínimo estatal de acres para la valoración agrícola (la única excepción es la apicultura, fijada por ley en 5–20 acres). Cada distrito de tasación fija su propio estándar de intensidad, y los estándares pueden cambiar cada año: antes de firmar o solicitar, reconfirme siempre el estándar vigente para su dirección concreta con el distrito de tasación.

Tres cosas que entender primero

1. No hace falta una casa: la tierra sola puede ser una granja

En Texas, una granja no se define por tener o no una casa. Un terreno vacío cuenta como granja si tiene el tamaño suficiente, las restricciones lo permiten y hoy se usa principalmente para cultivar, criar animales u otro uso agrícola. También vale sin casa si puede conservar la valoración agrícola, tener pozo y sistema séptico, y no tiene restricciones de escritura contra la cría de animales.

2. La valoración agrícola (1-d-1) no es una exención: grava el valor productivo

Su nombre completo es valoración de espacio abierto 1-d-1 (Código Fiscal de Texas, §§23.51–23.60). La tierra no se grava por su valor de mercado, sino por su valor productivo — cultivos o ganado — y por eso la factura baja tanto. Aplica solo a la tierra, nunca a las casas ni a otras construcciones.

Tres condiciones, todas obligatorias: la tierra se usa hoy principalmente para agricultura; cumple el estándar de intensidad de su condado; y tiene el historial — uso agrícola o forestal en al menos 5 de los 7 años anteriores. Ese historial va con la tierra, no con el dueño.

3. El historial va con la tierra, y usted debe volver a solicitar

La valoración del dueño anterior no pasa a usted automáticamente. La venta es un cambio de titularidad y el nuevo dueño debe presentar una solicitud nueva (Formulario 50-129) ante el distrito de tasación del condado antes del 1 de mayo. Si el dueño anterior dejó la tierra sin uso, el terreno no tiene historial agrícola: usted deberá reconstruir ese registro con uso real antes de calificar.

Si cambia el uso, el condado recupera el ahorro — el impuesto retroactivo (rollback): la diferencia entre el impuesto con valoración agrícola y el de valor de mercado de los 3 años anteriores, más intereses, con un gravamen fiscal. Vender la tierra o cambiar de dueño no lo activa; cambiar el uso, sí. Deje por escrito en el contrato quién asume ese posible impuesto.

Construir una casa para usted no elimina la valoración de todo el terreno. El sitio de la vivienda — casa y patio, normalmente cerca de 1 acre que separa el condado — se grava a valor de mercado, y el resto de la tierra conserva su valoración agrícola mientras siga cumpliendo el estándar. Solo convertir el uso principal de todo el terreno activa el rollback completo.

Parte 1 · Comprar una granja: siete pasos

1. Primero el uso, después la tierra

Responda primero cuatro preguntas: ¿qué va a criar o cultivar? ¿Cuántos acres? ¿Necesita una casa para vivir? ¿Qué tan lejos de Houston es demasiado? El uso define el tamaño mínimo: la apicultura para la valoración fiscal empieza en 5 acres, mientras que el pastoreo en el condado de Fort Bend suele empezar en 25 acres. Defina primero el uso y no comprará el tamaño equivocado.

2. Busque como granja, no como casa

En HAR y el MLS busque Country Homes / Acreage / Lots and Land, no casas unifamiliares. Filtre por acres, escritura sin restricciones (unrestricted), registro de valoración agrícola existente y tipo de agua y séptico. Zonas clave: Waller y Fulshear al oeste, con terrenos más grandes y baratos; el condado de Montgomery al noroeste, para vivir en la tierra y tener caballos. Cuanto más cerca de la ciudad, mayor el precio, menor el terreno y más restricciones.

3. Revise cuatro cosas antes de ofertar

Que la escritura sea sin restricciones; que exista valoración agrícola y su historial; pozo más séptico o servicios municipales; y si el terreno está en zona inundable. Si una de las cuatro falla, todo lo demás se complica. El método completo está en la lista de verificación.

4. Use el contrato correcto

Las operaciones de granja usan normalmente el Contrato de Granja y Rancho de TREC (TREC n.º 25-16 / 25-17). Escriba punto por punto: la tierra, edificios y accesorios, cultivos, qué se queda y qué se va, si se transfieren los derechos minerales y de agua, cómo se tratan los arrendamientos existentes, quién asume el posible impuesto rollback y quién aporta el survey.

5. Complete la diligencia en el periodo de opción

Lea cada excepción del compromiso de título. Encargue o actualice el survey. Recorra la tierra revisando agua, electricidad, acceso y drenaje, y vuelva una vez después de la lluvia para ver el agua estancada y si el camino sigue usable. Las restricciones, los problemas de acceso o las sorpresas de zona inundable se resuelven — o se sale — dentro del periodo de opción.

6. Préstamos y tasaciones funcionan distinto aquí

Los préstamos de tierra y granja no son hipotecas de vivienda: el pago inicial suele ser mayor y la aprobación mira la tierra misma y su uso. La tasación de mercado de un terreno y su valor fiscal agrícola son

dos cifras distintas: no las mezcle. Si va a vivir allí, puede aplicar además la exención homestead sobre la parte de vivienda; es una solicitud separada de la valoración agrícola.

7. Verifique todo el día del cierre

La descripción legal de la escritura debe coincidir con el survey; los derechos minerales, de agua y los arrendamientos se transfieren o se reservan por escrito; y usted se va con el archivo de historial de valoración agrícola del vendedor, los registros del pozo y del séptico y copias de cada arrendamiento. El cierre no es la meta: la lista de «después de comprar» empieza a contar desde ese día. Canales prácticos para encontrar terrenos: búsquedas por acres en HAR, un agente que filtre el MLS por registros agrícolas, el sitio del distrito de tasación para el estado de la valoración, la compañía de título para escrituras y restricciones, la oficina de Texas A&M AgriLife Extension, contactos fuera de mercado en grupos locales de granjeros y recorrer la zona usted mismo.

La lista · Verifique cada punto antes de comprar

Esta es la sección más importante de la guía. Cada punto dice qué revisar, dónde revisarlo y qué resultado es una señal de alerta.

Restricciones de escritura / HOA

Pida a la compañía de título todos los documentos de restricciones y léalos línea por línea. Busque: prohibición de ganado o aves, prohibición de casas prefabricadas, tamaños mínimos de construcción, prohibición de negocios y si el terreno puede subdividirse. Una tierra con restricciones puede ser barata e inútil para ganado o caballos. Los condados por lo general no tienen zonificación: este documento es el que realmente lo gobierna.

Dentro o fuera de los límites de la ciudad

El mismo terreno se rige por las ordenanzas urbanas de ganado y construcción dentro de los límites de la ciudad, y principalmente por las reglas del condado y las restricciones de escritura fuera de ellos (área no incorporada). Cerca de Waller, confirme primero si la parcela está dentro de los límites o en la jurisdicción extraterritorial (ETJ) de la ciudad.

Agua y pozos

¿Agua municipal, de cooperativa o de pozo? Si hay pozo, pida profundidad, caudal y fecha de la última prueba, y haga un análisis de calidad. Si no hay, pregunte al distrito local de conservación de aguas subterráneas (GCD) si se permite un pozo nuevo y qué distancias y permisos aplican, y luego cotice la perforación. El agua superficial — ríos, arroyos, estanques — pertenece al estado; usar más que el consumo doméstico suele requerir un permiso de TCEQ.

Permisos de sistema séptico (OSSF)

Sin drenaje municipal, necesita una instalación séptica en el sitio (OSSF). Empiece con una evaluación del suelo para confirmar que sirve y qué sistema encaja, y revise los registros del condado por permisos de sistemas viejos. Si ya hay séptico, pida capacidad, edad e historial de servicio: reemplazarlo es un costo mayor y debe entrar en su cálculo total.

Zona inundable

Revise la zona en el mapa de inundación de FEMA y confirme con la oficina de zonas inundables del condado si hay mapas nuevos en curso. Estar en zona inundable afecta el préstamo, el seguro, los permisos de construcción y la ubicación del séptico. Más allá del mapa, lea el terreno: en la llanura de Houston, el agua suele acumularse mucho más allá de las líneas viejas del mapa.

Frente a camino y servidumbres (easements)

Confirme un acceso legal y registrado directo a un camino público; nunca se fíe de un «puede cruzar por ahí» verbal. Mapee cada servidumbre: tuberías, líneas eléctricas, drenaje, acceso de vecinos. Ocupan tierra donde quizá quería construir. Si el acceso es por camino privado, consiga un acuerdo escrito de mantenimiento.

Derechos minerales y de agua

En Texas, los derechos minerales pueden venderse separados de la superficie. Revise el compromiso de título y el historial de escrituras: ¿los minerales se transfieren, fueron reservados, hay arrendamientos activos de petróleo y gas o tuberías? Quien tenga los minerales puede hacer uso razonable de su superficie para extraerlos. Haga las mismas preguntas punto por punto sobre derechos de agua subterránea y superficial, y escríbalas en el contrato; el vendedor además debe entregar la divulgación de agua de TREC.

Arrendamientos existentes

Arrendamientos agrícolas, de pastoreo, de caza, de colmenas y residenciales: el vendedor debe listarlos todos, escritos y verbales, con copias. Los arrendamientos por lo general van con la tierra, así que usted los hereda. Una vez bajo contrato, el vendedor no puede firmar ni cambiar un arrendamiento sin su consentimiento escrito.

Survey y límites

Consiga un survey vigente: nunca confíe en las cercas como límites. Verifique acres, líneas de colindancia y si edificios o cercas invaden. Escriba en el contrato cómo se ajusta el precio si los acres medidos difieren de los anunciados.

Historial de valoración agrícola

Pida al distrito de tasación el registro de valoración y uso de los últimos 7 años: ¿cumple el historial de 5 años, sigue vigente la valoración, la intensidad está al nivel? Una tierra con el historial interrumpido debe planearse y cotizarse como tiempo de reconstruir el registro.

Parte 2 · Cuánta tierra: comparación de cinco condados

Tres reglas base. Una: la ley de Texas no fija un mínimo estatal de acres; cada distrito de tasación fija su propio estándar de intensidad. Dos: la única excepción legal es la apicultura, fijada por ley en 5–20 acres, con el número de colmenas por condado. Tres: una unidad animal (AU) equivale a unas 1,000 libras de peso vivo: una vaca con cría ≈ 1 AU, un caballo ≈ 1 AU, y 5–6 ovejas o cabras ≈ 1 AU. El sitio de la vivienda (cerca de 1 acre) se separa primero; solo el resto cuenta como superficie agrícola.

Condado de Harris (HCAD)

Pastoreo: pasto mejorado desde 7 acres con al menos 4 AU (cerca de 1 AU por 4 acres en terrenos grandes); pasto nativo desde 8 acres a cerca de 1 AU por 7 acres. Cultivos: secano generalmente desde 10 acres con estándares de rendimiento; heno desde 7 acres con requisitos por corte. Apicultura: 5–20 acres con 6 colmenas; más allá de 20 acres, las abejas solas no sostienen la valoración. Manejo de vida silvestre: requiere una valoración 1-d-1 el año anterior, desde unas 12.6 acres, con plan de manejo y las prácticas exigidas.

Condado de Fort Bend (FBCAD)

Pastoreo: pasto mejorado típicamente 25 acres con al menos 5 AU (cerca de 1 AU por 5 acres); pasto nativo típicamente 40 acres con al menos 5 AU (cerca de 1 AU por 8 acres). Cultivos: campos de riego y secano típicamente desde 20 acres con estándares por cultivo; huertos desde 5 acres. Apicultura: 5 acres y 6 colmenas, más 1 colmena por cada 2.5 acres adicionales — 12 colmenas a los 20 acres. Manejo de vida silvestre: requiere valoración 1-d-1 el año anterior, al menos 3 de las 7 prácticas estatales, con plan e informes anuales.

Condado de Montgomery (MCAD)

Pastoreo: no hay un mínimo único publicado; la intensidad se revisa caso por caso, y el pasto suele rondar 1 AU por 5–8 acres en tierra mejorada; los terrenos pequeños se revisan con más rigor. Cultivos: caso por caso según cultivo y rendimiento; la valoración forestal es una vía separada, generalmente desde 10 acres con un plan de manejo forestal. Apicultura: 5 acres y 6 colmenas, más 1 colmena por cada 2.5 acres adicionales — 12 a los 20 acres — y la tierra debe dedicarse a polinización o producción de miel la mayor parte del año. Manejo de vida silvestre: se convierte desde una valoración agrícola o forestal existente, al menos 3 de 7 prácticas, con plan e informes anuales.

Condado de Waller (WCAD)

Pastoreo: mínimo general de 10 acres, a una escala e intensidad que sostenga una operación agrícola o ganadera normal de la zona; el ganado se cuenta como AU de vaca con cría. Cultivos: desde 10 acres, revisados por tipo de cultivo y rendimientos típicos locales. Apicultura: al menos 5 colmenas en 5–10 acres, 7 colmenas en 10.01–15 acres, 8 colmenas en 15.01–20 acres. Manejo de vida silvestre: requiere valoración 1-d-1 el año anterior, al menos 3 de 7 prácticas, con plan e informes anuales.

Condado de Brazoria (BCAD)

Pastoreo: pasto mejorado desde 9 acres con al menos 3 AU (cerca de 1 AU por 3 acres); pasto nativo desde 15 acres con al menos 3 AU. Cultivos: revisión caso por caso; el arroz y similares necesitan registros reales de siembra y cosecha. Apicultura: 5 acres y 6 colmenas, más 1 colmena por cada 2.5 acres adicionales — 12 a los 20 acres (tabla 2025 de BCAD). Manejo de vida silvestre: requiere valoración 1-d-1 el año anterior, al menos 3 de 7 prácticas, con plan e informes anuales.

Lea la tabla con cuidado: son los estándares típicos o mínimos de las guías publicadas por cada condado, no aprobaciones garantizadas. El suelo, el forraje y el historial de uso cambian de terreno en terreno, y también el resultado. El condado de Waller debatió en 2026 elevar su mínimo de acres; aplica lo que WCAD publique para el año en curso. Antes de firmar, una llamada de cinco minutos al distrito correcto con la dirección le puede ahorrar meses. Y el condado cuenta las AU de dos maneras: el total (Harris exige al menos 4 AU) y la densidad (un terreno grande con pocos animales también falla).

Condado por condado · Cada uno tiene reglas distintas

Condado de Harris (la ciudad y suburbios cercanos)

Cerca de la ciudad, la tierra es cara y los terrenos pequeños, así que los umbrales son los más bajos de los cinco: pasto mejorado desde 7 acres y 4 AU, abejas desde 5 acres y 6 colmenas. Pero las parcelas dentro de Houston o de las ciudades pequeñas se rigen por ordenanzas urbanas de ganado, y muchas no pueden tener animales: los terrenos de granja reales del condado de Harris están casi todos en el área no incorporada. HCAD además reinspecciona por rotación; la aprobación no es de por vida.

Condado de Fort Bend (Richmond / Fulshear / Rosenberg)

La vara de pastoreo más alta de los cinco: pasto mejorado típicamente 25 acres, pasto nativo 40. Para un terreno pequeño de Fort Bend, las vías realistas a la valoración son la apicultura (desde 5 acres) o un huerto (desde 5 acres); no planee con pastoreo. El sitio de vivienda que se separa es de al menos 1 acre. Un terreno por debajo del umbral, operado junto a otro vecino del mismo uso, puede tener margen caso por caso; hable con FBCAD temprano.

Condado de Montgomery (Conroe / Magnolia / Willis)

Mucho bosque, con valoraciones agrícola y forestal en paralelo, y revisiones de las más estrictas de la zona, sobre todo en terrenos pequeños. La vía más clara es la apicultura: 5 acres y 6 colmenas. Con tierra arbolada, decida primero si va por la vía agrícola o la forestal: la forestal suele empezar en 10 acres y necesita un plan de manejo de un ingeniero forestal registrado. Antes de comprar, pida a MCAD el historial de los últimos 5 años del terreno.

Condado de Waller (Waller / Hempstead / Brookshire)

El condado agrícola y ganadero clásico al oeste de Houston: terrenos grandes, precios más bajos, menos restricciones, y la zona más consultada. El mínimo general es de 10 acres, y sus tres niveles de apicultura (5 / 7 / 8 colmenas) son los conteos más bajos de los cinco condados. Dos avisos: dentro de los límites de la ciudad de Waller aplican las ordenanzas municipales; el condado no incorporado es donde mandan los estándares de WCAD. Y en 2026 se debatió elevar el mínimo de acres: confirme la versión del año en curso antes de solicitar.

Condado de Brazoria (Alvin / Angleton / sur de Pearland)

Densidad alta pero umbral total bajo: el pasto mejorado empieza en 9 acres y 3 AU, cerca de 1 AU por 3 acres, porque el forraje costero lo sostiene. Cerca de la costa, revise inundación y drenaje dos veces. Los límites de Pearland abarcan los condados de Harris, Fort Bend y Brazoria: dentro de la ciudad mandan las ordenanzas de Pearland para el uso, mientras la valoración agrícola sigue al condado donde está la parcela.

Resumen en una línea para elegir condado: para un terreno pequeño con fin fiscal, mire primero Waller, Montgomery y Brazoria, donde las rutas de apicultura están completas. Para pastoreo real, Harris (desde 7 acres) y Brazoria (desde 9 acres) son los más accesibles, y Fort Bend exige un plan de 25 acres. Para vivir en la tierra con caballos, Montgomery y Waller tienen el entorno ecuestre más maduro.

Parte 3 · Tres usos, tres panoramas fiscales distintos

Primero, aclaremos un malentendido: la valoración agrícola sigue el uso real y la intensidad de la tierra, no la etiqueta que el dueño se ponga. Decirse residente, inversionista u operador no define nada: el distrito de tasación mira solo lo que realmente sucede en el terreno y en qué grado. Todas las diferencias siguientes tratan de lo que pasa de verdad en la tierra.

Vivienda propia (autoresidencia)

Cómo se usa la tierra: usted vive en ella y el resto puede cultivar de verdad al mismo tiempo. Impuesto de la parte de vivienda: la casa y el sitio de vivienda (cerca de 1 acre) se gravan a valor de mercado, y puede aplicar la exención homestead. Valoración agrícola de la tierra: el resto la conserva si cultiva de verdad al estándar del condado; una huerta para la casa y caballos de mascota no cuentan como intensidad agrícola. Otros impuestos: principalmente el predial; lo que produce para su propia mesa no implica impuesto a las ventas. Registros a guardar: insumos de la parte agrícola, conteo de animales, cercas y manejo de pastos.

Ejemplo 1 · Autoresidencia: unas 6 acres cerca de Magnolia (condado de Montgomery). La casa y el patio — cerca de 1 acre — se separan, se gravan a valor de mercado y se solicita el homestead; las restantes ~5 acres llevan 6 o más colmenas manejadas al estándar apícola de MCAD y conservan la valoración agrícola. Si en vez de eso solo siembra verduras para su mesa y tiene dos caballos de mascota, el resto no alcanza la intensidad y se grava a valor de mercado. Vivir «en una granja» no hace que todo el terreno sea de impuesto bajo por sí solo.

Tenencia de inversión

Cómo se usa la tierra: usted no vive allí; la tierra se arrienda a alguien que la cultiva, o queda inactiva esperando plusvalía. Impuesto de vivienda: sin una casa donde viva, por lo general no hay homestead que reclamar. Valoración agrícola: la tierra inactiva se grava a valor de mercado completo; arrendada a un operador agrícola genuino que cumpla la intensidad, puede conservar la valoración. Otros impuestos: la renta que cobra se trata en el impuesto sobre la renta, una cuenta separada del predial. Registros a guardar: arrendamiento escrito, registro de rentas y evidencia del uso agrícola real del inquilino.

Ejemplo 2 · Inversión: unas 12 acres vacías en el condado de Waller, compradas para mantener: usted no vive allí ni las opera. Dejadas inactivas y con maleza, se gravan a valor de mercado completo. Arrendarlas por escrito a un ganadero vecino para pastoreo, o a un apicultor para colmenas, con uso agrícola real a la intensidad de WCAD, mantiene la valoración agrícola; la renta que recibe es ingreso por alquiler, se declara en el impuesto sobre la renta y se calcula aparte del predial.

Operación comercial

Cómo se usa la tierra: producción real y ventas reales — ganado, productos agrícolas, miel, heno. Impuesto de construcciones: casas, graneros y bodegas se gravan según su propio uso, separados de la valoración agrícola de la tierra. Valoración agrícola: la escala de una operación genuina suele cumplir la intensidad de forma natural, bajo las mismas reglas 1-d-1. Otros impuestos y obligaciones: impuesto sobre la renta, impuesto a las ventas al vender productos gravables, seguro comercial y los permisos correspondientes. Registros a guardar: producción más ventas, facturas y contabilidad, completos.

Ejemplo 3 · Comercial: unas 15 acres de pasto nativo en el condado de Brazoria, criando ganado para engorda y venta, o sembrando heno para vender. Eso es una operación real: la valoración agrícola se sigue solicitando bajo 1-d-1, pero además lleva contabilidad completa de producción y ventas, maneja impuesto

sobre la renta y a las ventas, tiene seguro comercial y los permisos. La valoración agrícola solo decide cómo se calcula el predial; no resuelve los impuestos ni el cumplimiento del negocio. Dos sistemas separados: nunca los mezcle.

Qué puede criar o cultivar

Lo que suele contar para la intensidad

Ganado vacuno: cría y engorda de res — el uso de pastoreo principal en los cinco condados, contado en AU. Caballos: las operaciones de cría, pensión y entrenamiento pueden contar; un caballo puramente recreativo por lo general no. Ovejas y cabras: ovejas de carne, cabras lecheras, limpieza de matorral — unas 5–6 cabezas por AU. Cerdos y aves: cerdos de producción, gallinas ponedoras y pollos de engorda, que además deben pasar las restricciones de escritura y las ordenanzas locales de ganado. Abejas: la vía más realista para terrenos pequeños — 5–20 acres, conteos de colmenas en la sección comparativa; téngalas usted o arriende a un apicultor con acuerdo escrito. Cultivos: cultivos en hilera, pasto y heno, huertos, verduras, viveros, con registros reales de siembra, manejo y cosecha. Acuicultura y especies especiales: pescado, crawfish (langostino) y algo de ganado especial se revisan caso por caso; pregunte al distrito antes de invertir. Manejo de vida silvestre: no es un uso nuevo sino una conversión de una valoración agrícola existente: primero el 1-d-1, luego al menos 3 de las 7 prácticas, un plan de manejo e informes anuales.

Lo que normalmente no cuenta

Una huerta y frutales para su propia mesa, por debajo de la escala del condado. Uno o dos caballos o unas gallinas y patos como mascotas o recreación. Solo cortar el pasto y cercar, sin producción real en la tierra. Animales traídos unos días para pasar una inspección: los distritos reinspeccionan y leen el registro continuo. Caza puramente recreativa o jardinería ornamental sin plan de manejo ni registros de prácticas.

Si puede criarlo: tres puertas

Puerta uno, restricciones de escritura: si los documentos prohíben el ganado, ninguna regla fiscal lo salva. Puerta dos, ordenanzas de ciudad y condado: dentro de los límites urbanos suele haber reglas escritas sobre especies, cantidades y distancias a vecinos; el condado no incorporado es mucho más permisivo. Puerta tres, recién entonces, la intensidad de la valoración agrícola: las dos primeras puertas le permiten criar, y criar en cantidad suficiente — según los estándares comparados — es lo que además conserva la tasa baja.

Cómo funciona · Solicitar la valoración agrícola paso a paso

1. Llame antes de cerrar

Llame al departamento de valoración agrícola del distrito con la dirección y pregunte tres cosas: ¿el terreno tiene hoy una valoración 1-d-1?, ¿su historial de 7 años alcanza los 5?, y ¿cuál es el estándar de intensidad de este año para el uso que planea? Anote la fecha y el nombre de quien lo atendió.

2. Inicie el uso agrícola real justo después del cierre

Lo que más importa es el estado de la tierra el 1 de enero, la fecha de valoración: no escenifique animales, colmenas o cultivos al momento de solicitar. Firme el acuerdo escrito de pastoreo, siembra o colmenas, y guarde los recibos de compras, alimento y reparación de cercas.

3. Presente el Formulario 50-129

La Solicitud de Valoración Agrícola 1-d-1 (espacio abierto) de la Contraloría de Texas. Indique el terreno, los acres (la superficie agrícola después de separar el sitio de vivienda), la categoría de uso y la intensidad, y adjunte el material que pruebe el historial y el uso actual.

4. Preséntela ante el distrito antes del 1 de mayo

El plazo legal es antes del 1 de mayo (según la Contraloría: antes de la medianoche del 30 de abril). Si pierde el año, por lo general espera al siguiente; hay extensiones limitadas por causa justificada, pero no cuente con una. Si su cierre cae en la segunda mitad del año, pregunte temprano cómo se presenta ese año.

5. Coopere con la inspección de campo

El distrito recorrerá la tierra, contará animales y buscará señales de manejo. La tierra es lo que ha sido con el tiempo; los animales prestados para la inspección se descubren en la reinspección y dañan solicitudes futuras.

6. Manténgala cada año tras la aprobación

Por lo general no se vuelve a presentar cada año, pero un cambio de titularidad o de uso — o un requerimiento del distrito — exige una solicitud nueva. Si la intensidad cae, o deja de criar o sembrar, la valoración se retira. Guarde cada año un juego de fotos con fecha y registros de producción.

7. Si se la niegan

Tras un aviso de negación, presente una protesta ante la Junta de Revisión de Tasaciones (ARB) dentro del plazo, con su historial, intensidad y registros completos. Primero complete el archivo, después discuta cifras, no al revés. Y la forma correcta de tratar la casa: separe usted mismo el sitio de vivienda en la solicitud — casa más patio, cerca de 1 acre (Fort Bend indica al menos 1 acre) — gravado a valor de mercado, con homestead si vive allí, y el resto declarado como agrícola. Separado así, no hay rollback de todo el terreno ni se pierde la valoración entera por una casa.

Las cuentas · Un ejemplo con números

Un ejemplo calculado (cifras ilustrativas, no una cotización de ningún terreno real): 12 acres de pasto en el condado de Waller, valor de mercado de $28,000 por acre — $336,000 en total — con una tasa combinada supuesta del 1.6%. Las tasas reales suman distrito escolar, condado y distritos especiales; verifique la dirección en el sitio fiscal del condado antes de comprar.

Sin valoración agrícola vs con ella

Sin la valoración agrícola: valor fiscal de la tierra $336,000 a mercado, unos $5,376 al año de impuesto predial sobre la tierra. Con la valoración 1-d-1: la tierra se grava por valor productivo — digamos unos $350 por acre, cerca de $4,200 — por unos $67 al año. La diferencia es de unos $5,300 al año, exactamente por lo que los dueños se esfuerzan en mantener la intensidad y los registros: en diez años ronda los $50,000. La casa se grava a valor de mercado en ambos casos, por separado.

La lista de costos de tenencia (dinero anual: no se quede en el impuesto)

Seguro: una póliza de responsabilidad agrícola o un paquete de granja; un terreno solo con casa suma el seguro de vivienda. Ganado que hiere a alguien, un visitante lesionado, una cerca que cae al camino: eso es cobertura de responsabilidad, no de vivienda. Cercas: cotice la cerca nueva por pie desde el inicio y reserve reparaciones anuales en la existente; el estado de la cerca también es su responsabilidad cuando los animales se escapan. Pozo y séptico: cambio de bomba, análisis de agua, bombeo e inspección del séptico — gastos grandes cada ciertos años; reserve con anticipación. Corte y cuidado de pastos: su propio equipo y combustible, o un contrato por corte o por temporada; el pasto sin manejo pierde forraje e intensidad. Alimento y veterinaria: heno, suplementos, minerales, desparasitación, vacunas, visitas del veterinario; el heno se encarece en años de sequía, deje margen. La vía apícola: tenerlas usted implica cajas, colonias y herramientas; arrendar a un apicultor suele significar que él maneja las colmenas y usted aporta la tierra y un acuerdo firmado — la vía más barata, pero acuerdo y registros de presencia deben estar completos. Además: electricidad, mantenimiento de caminos y alcantarillas, drenaje, cuotas del condado y gastos menores de trámites, y ayuda pagada de administración si la hay.

Método del costo total: precio de compra + costos de cierre + el gasto del primer año para llevar el terreno al estándar (cerca, pozo, séptico, colmenas o ganado) + costos anuales de tenencia, menos el impuesto anual que ahorra la valoración agrícola y cualquier renta o ingreso por productos. Juzgar un terreno solo por el precio de compra siempre da cuentas equivocadas.

Financiamiento y seguros · No es como una casa normal

Préstamos de tierra: más pago inicial, plazos más cortos, la tierra es lo evaluado

Pago inicial mayor: las proporciones de un préstamo de vivienda no se trasladan a la tierra. La cifra real la fija caso por caso el prestamista, el terreno y el uso: consiga las condiciones de preaprobación antes de ofertar y presupueste desde ahí. Plazos más cortos, tasas distintas: los préstamos de tierra suelen ser más cortos que una hipoteca a 30 años, así que nunca estime el pago de una granja con los valores de una calculadora hipotecaria. Se evalúa la tierra misma: acceso legal, agua y electricidad, zona inundable y restricciones de escritura entran en la aprobación; un terreno sin acceso legal o sin plan de agua puede ser directamente no financiable. Dónde preguntar: el sistema Farm Credit especializado en tierra agrícola (como Capital Farm Credit), las áreas de crédito agrícola de bancos locales, los programas de préstamos de la Farm Service Agency (FSA) de USDA, y para veteranos que califiquen, los préstamos de tierra de la Texas Veterans Land Board. Una granja con casa se divide: la parte de vivienda puede ir convencional y la tierra desnuda como préstamo de tierra; la estructura la define el prestamista, así que resuélvalo temprano.

Seguros: la póliza de vivienda no cubre el riesgo agrícola

El seguro de vivienda cubre la casa, el contenido y una responsabilidad personal limitada; normalmente no cubre la responsabilidad de una actividad agrícola comercial ni el riesgo comercial sobre ganado, maquinaria y edificios de granja. Una póliza paquete de granja/rancho agrupa casa, edificios agrícolas, maquinaria, ganado y responsabilidad agrícola, y es la elección correcta para una operación genuina; incluso la agricultura pequeña de autoresidencia debe revisarse con el agente según el uso real, en vez de asegurarse como residencia simple y descubrirse fuera de cobertura tras una pérdida. La responsabilidad agrícola cubre ganado en el camino o que hiere a alguien, visitantes lesionados en la tierra, trabajadores o ayudantes accidentados y responsabilidad por productos vendidos: cuanto más real la operación, menos

opcional es. Seguro de inundación: las pólizas estándar excluyen inundación; en o cerca de una zona inundable, cotice NFIP o un seguro privado por separado y sume la prima a los costos de tenencia. Un desajuste frecuente: una póliza de vivienda comprada como residencia pura mientras en la tierra se cría y vende ganado; al momento del reclamo, la aseguradora lee el uso real y la parte comercial puede quedar fuera. Declarar el uso completo al asegurar importa mucho más que una prima un poco más barata.

Parte 4 · Vender una granja

Antes de publicar, proteja el registro de valoración agrícola

No deje de criar ni de sembrar antes de publicar. La valoración y su historial son parte de su precio: lo que más le importa al comprador es si puede continuarla. Siga operando al estándar durante el año de venta; no retire animales, colmenas ni cultivos antes de tiempo. Reúna la evidencia en una sola carpeta: avisos de valoración anteriores, aprobaciones del Formulario 50-129, recibos de compra y venta de animales, recibos de alimento y heno, acuerdos de colmenas, fotos con fecha, registros de corte y reparación de cercas. El comprador y su distrito de tasación leerán ese archivo, y uno completo negocia más rápido. Ponga cada arrendamiento por escrito antes de publicar: los acuerdos verbales de pastoreo o colmenas se convierten en arrendamientos escritos — quién, qué acres, renta, plazo y quién mantiene la intensidad. Un arrendamiento escrito es material de divulgación y a la vez la evidencia del comprador para continuar la valoración.

Divulgaciones y documentos a preparar

El aviso de divulgación del vendedor (Código de Propiedad §5.008, cuando hay vivienda) y las divulgaciones de condición de la tierra del contrato: inundaciones, humedales, problemas ambientales, declarados con honestidad. La Divulgación de Agua del Vendedor de TREC: cuántos pozos, en uso o sellados, a qué distrito de aguas subterráneas pertenecen, estanques y permisos de agua, y si pozos o derechos de agua se vendieron o arrendaron por separado. Registros del pozo: profundidad, caudal, análisis de agua, historial de servicio. Registros del séptico: tipo, año, permiso, bombeos y servicios. Información de inundación: zona FEMA, si la tierra se ha inundado alguna vez y reclamos de seguro de inundación: divulgue lo que sabe. Copias de todos los arrendamientos: agrícola, pastoreo, caza, colmenas, residencial, mineral y de superficie, escritos y verbales, todos listados. Estado de derechos minerales y de agua: si se transfieren o se reservan, más arrendamientos activos de petróleo y gas y ubicación de servidumbres de tuberías. El survey vigente, los documentos de restricciones, recibos fiscales y avisos de valoración anteriores, y cualquier acuerdo de programas agrícolas del gobierno.

Precio: compare por acre, no por propiedad

La tierra agrícola se cotiza primero por acre y luego se ajusta por condición: las ventas recientes por acre en el mismo condado y zona son la base. Frente a camino, servicios municipales o un buen pozo, estado sin restricciones, valoración agrícola vigente con historial completo y terreno alto fuera de la zona inundable empujan hacia arriba; acceso prestado, restricciones fuertes, historial roto y mayoría de zona inundable empujan hacia abajo. Con casa, valore la casa y la tierra por separado y luego negocie la suma. Dos cosas que decir a cada comprador desde el inicio. Una: la valoración agrícola no sigue a la persona — tras el cierre, el comprador debe volver a solicitarla ante el distrito antes del 1 de mayo; usted entregará el archivo de historial, pero la aprobación es su proceso, nunca la prometa verbalmente. Dos: si el comprador planea cambiar el uso, puede surgir una diferencia de impuesto rollback de 3 años: escriba en el contrato, por anticipado, quién la asume.

Cronología completa · De la primera visita a cada año después

Antes de la oferta

Defina el uso (autoresidencia / inversión arrendada / operación comercial) y los animales o cultivos objetivo, y calcule hacia atrás desde la tabla del condado los acres y la intensidad. Revise restricciones de escritura, HOA, límites de la ciudad, zona inundable y acceso legal. Preaprobación del préstamo: confirme pago inicial y plazo del préstamo de tierra, y presupueste con costo completo.

Diligencia del periodo de opción (bajo contrato, antes del desembolso)

Lea el compromiso de título línea por línea: reservas minerales, servidumbres, arrendamientos, gravámenes; presente objeciones dentro del plazo. Reciba el survey y recorra los límites: acres, colindancias, edificios y cercas que invaden. Llame al distrito de tasación: verifique la valoración actual, el historial de 7 años y el estándar de intensidad de este año para su uso planeado. Análisis del agua del pozo, inspección del suelo o del sistema séptico, y una nueva revisión tras la lluvia del drenaje y los caminos. Cotizaciones de seguro: cotice una póliza de granja sobre el uso real.

En los 30 días posteriores al cierre

Archive la escritura, el survey, los arrendamientos y los materiales de historial del vendedor; transfiera servicios y cuentas. Ponga el uso agrícola en marcha: ganado o colmenas en su sitio, siembra iniciada, acuerdos escritos firmados, primeros recibos guardados. Tome un juego de fotos con fecha de todo el terreno: cercas, pasto, animales, colmenas, fuentes de agua.

En los 90 días posteriores al cierre

Termine las reparaciones necesarias de cercas, agua y caminos; programe el mantenimiento del séptico y del pozo. Confirme la solicitud homestead (si es autoresidencia) y la lista de documentos de la valoración agrícola, y pre-revísela una vez con el distrito. Seguro vigente y acorde al uso real; permisos de uso comercial y registros fiscales completos.

Antes del 1 de mayo del año siguiente

Presente el Formulario 50-129 para la valoración agrícola (obligatorio para un dueño nuevo), temprano, no en el límite. Adjunte todo: evidencia de historial, arrendamientos, prueba de intensidad, fotos y registros de producción.

Cada año (de forma continua)

Mantenga la intensidad sin bajar. Guarde cada año fotos con fecha, conteos de animales o colmenas y recibos de producción y ventas. Los terrenos con manejo de vida silvestre presentan el informe anual; cuando llegue un aviso de reinspección, coopere de inmediato con el archivo listo. Antes de cualquier cambio de uso — detener la operación, construir, vender una parte — calcule primero el impacto del rollback y de la valoración, y después actúe.

Mitos frecuentes · Corregidos uno por uno

1. Compré tierra con valoración agrícola: ¿ya es mía automáticamente?

No. El cierre es un cambio de titularidad; el nuevo dueño debe presentar el Formulario 50-129 antes del 1 de mayo y ser aprobado antes de que la valoración aparezca a su nombre.

2. ¿Dos caballos bastan para la valoración?

No. Los condados cuentan unidades animales totales y densidad: el pasto mejorado de Harris, por ejemplo, exige al menos 4 AU, unas 4 yeguas o 4 parejas vaca-cría, y los caballos puramente recreativos normalmente no cuentan para la intensidad en absoluto.

3. ¿Cinco acres sirven en todas partes, en cualquier condado?

No. Cinco acres es solo el mínimo legal para la apicultura. El pastoreo en Fort Bend suele requerir 25 acres; las mismas 5 acres dan respuestas completamente distintas según el condado y el uso.

4. ¿Valoración agrícola significa cero impuestos?

No. La tierra se grava por su valor productivo en vez del de mercado: mucho más bajo, pero no cero. Las casas y demás construcciones se siguen gravando a valor de mercado como siempre.

5. ¿Construir una casa cancela toda la valoración?

No. El sitio de vivienda — cerca de 1 acre — se separa y se grava a valor de mercado; el resto conserva la valoración si sigue cultivando de verdad. Solo convertir todo el terreno a residencial o desarrollo activa el rollback completo.

6. El dueño anterior nunca solicitó: ¿empiezo a cultivar y la obtengo enseguida?

No enseguida. El requisito de historial — uso agrícola en al menos 5 de los últimos 7 años — va con la tierra. Si el historial es corto, lo reconstruye desde su propio uso real, y ese tiempo debe entrar en sus cuentas de costos de tenencia.

7. Sembrar mis verduras y tener gallinas para huevos cuenta como agricultura, ¿verdad?

Cuenta solo si la intensidad alcanza el estándar del condado. La autosuficiencia a pequeña escala suele quedarse corta y se clasifica como uso personal o recreativo; lo que cuenta es la escala de producción y la intensidad.

8. ¿Puedo dejar la tierra inactiva y conservar la valoración mientras sube de precio?

No. Inactiva significa sin uso agrícola actual: la valoración se retira y la tierra se grava a valor de mercado completo. Para mantener un terreno de inversión con la valoración, arriéndelo a alguien que cultive de verdad y guarde el arrendamiento escrito.

9. ¿El rollback es una multa de 5 años?

El rollback 1-d-1 recupera la diferencia de impuestos de los 3 años anteriores — impuesto con valoración agrícola frente a valor de mercado — más intereses. No es una multa ni son 5 años. Un cambio de dueño o una venta por sí solos no lo activan; un cambio de uso, sí.

10. ¿Pongo las colmenas y listo para siempre?

No. El número de colmenas debe cumplir el estándar de su condado, la tierra debe servir de verdad a la apicultura la mayor parte del año, y los registros y reinspecciones continúan. Más allá de 20 acres, la apicultura sola no sostiene la valoración: combínela con otro uso agrícola.

Directorio · Dónde hacer cada trámite

Solicitudes de valoración agrícola, consultas de historial, confirmación de intensidad y protestas: el distrito de tasación del condado donde está la tierra — HCAD para Harris, FBCAD para Fort Bend, MCAD para Montgomery, WCAD para Waller, BCAD para Brazoria — con el Formulario 50-129. Escrituras, documentos de restricciones y registros de servidumbres: los registros del County Clerk (secretario del condado), más el compromiso de la compañía de título. Permisos de pozo y reglas de aguas subterráneas: su distrito local de conservación de aguas subterráneas (GCD) — partes de la región caen bajo el Harris-Galveston Subsidence District, Lone Star GCD (Montgomery), Bluebonnet GCD (zona de Waller) y otros; busque el suyo por dirección primero. Permisos de séptico (OSSF): el agente autorizado de OSSF del condado, bajo reglas de TCEQ — primero la evaluación del suelo, después el sistema. Confirmación de zona inundable y permisos de construcción o relleno: la oficina de zonas inundables del condado más los mapas de FEMA; dentro de los límites urbanos, la oficina de permisos de la ciudad. Técnica de cultivo y ganado, suelo, pastos y hatos: la oficina de Texas A&M AgriLife Extension de su condado — extensión agrícola gratuita a nivel de condado. Planes de manejo de vida silvestre: un biólogo del Texas Parks and Wildlife Department (TPWD) ayuda a elaborar el plan, que luego va al distrito de tasación. Préstamos agrícolas: el sistema Farm Credit, las oficinas de condado de la Farm Service Agency (FSA) de USDA, las áreas agrícolas de bancos locales; los veteranos pregunten a la Texas Veterans Land Board. Marcas de ganado, salud animal y reglas de transporte: la Texas Animal Health Commission — revise los requisitos vigentes antes de transporte interestatal o de exhibición.

La lista de una página (llévela al terreno)

¿Uso definido? ¿Acres e intensidad calculados hacia atrás desde el estándar de su condado? ¿Restricciones leídas de principio a fin: puede criar, construir, subdividir? ¿Límites de la ciudad confirmados? Agua: ¿municipal, pozo, o se puede perforar uno nuevo? Séptico: ¿el suelo acepta un sistema, hay un permiso viejo? ¿Zona inundable revisada? ¿Drenaje visto después de la lluvia? ¿Acceso legal a un camino público? ¿Cada servidumbre ubicada? ¿Quién es dueño de los derechos minerales y de agua? ¿Todos los arrendamientos en mano? ¿Survey recorrido? Valoración agrícola: estado actual, historial de 7 años, confirmación telefónica con el distrito: ¿las tres cosas? ¿Préstamo preaprobado en términos de tierra? ¿Seguro cotizado sobre el uso real? ¿Cuentas de costo completo hechas? Después del cierre: uso en marcha en 30 días, documentos pre-revisados en 90, Formulario 50-129 presentado antes del próximo 1 de mayo.

¿Quiere una lista verificada para una dirección concreta — valoración y restricciones revisadas? Consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396
WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com
Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general y no es asesoría legal, fiscal ni financiera. Las cifras provienen del Código Fiscal de Texas, la guía de la Contraloría de Texas y las guías publicadas de valoración agrícola de los distritos de tasación de Harris, Fort Bend, Montgomery, Waller y Brazoria (revisadas en noviembre de 2026). Los estándares de los condados pueden cambiar cada año y cada terreno se decide según la revisión vigente del distrito. Para una firma, solicitud o declaración concreta, consulte a un abogado, CPA o asesor fiscal con licencia.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.