



Bob Henriquez, CFA
Hillsborough County Property Appraiser

CLASIFICACION DE AGRICULTURA PAUTAS



GUIA PARA OBTENER LA CLASIFICACION DE AGRICULTURA

(Comúnmente conocida como “Greenbelt”)

- Para obtener la clasificación de agricultura la propiedad debe ser usada principalmente para el comercio de agricultura; es decir, el terreno debe ser usado en buena fe, con el único propósito de trabajar la tierra comercialmente.
- El proceso comienza cuando el propietario somete una aplicación para la Clasificación de Agricultura. Una vez que la aplicación ha sido recibida, la propiedad es físicamente inspeccionada para determinar su uso actual. Algunos de los factores que se consideran para determinar el uso comercial del terreno, es el cuidado apropiado de la tierra, usando prácticas de manejo necesarias para el comercio de agricultura, relación de gastos y ganancias del negocio (Forma “Schedule F”), recibos, planes de trabajo, etc. El negocio debe tener el propósito de obtener ganancias y la propiedad que ha sido considerada para la Clasificación de Agricultura debe estar operando antes o a partir del 1 de enero del año en que se solicita la Clasificación de Agricultura. Sin embargo, la fecha limite para someter la aplicación es marzo 1.
- Si la aplicación es aprobada, la Clasificación de Agricultura automáticamente será renovada dependiendo del resultado de la inspección anual. Las Propiedades que han obtenido la Clasificación de Agricultura serán valuadas de acuerdo al potencial de ganancias obtenidas por los diferentes productos que se producen en el campo de la agricultura. Solamente las áreas donde el terreno es realmente utilizado para el comercio de agricultura obtendrán la clasificación.

- En dado caso que la aplicación haya sido negada, se le enviará una notificación al propietario, quien tendrá la oportunidad de proveer información adicional relacionada con el negocio de agricultura. Si después de revisar esta información, la Clasificación de Agricultura para esa propiedad continua siendo negada, el propietario tiene derecho a someter una petición con el Departamento de Ajuste de Valores (“Value Adjustment Board”), el cual , en dado caso, podrá cambiar la decisión hecha por el Departamento de Avalúo de Propiedades. (Para mas información ver Estatutos de la Florida 193.461)
- El Condado de Hillsborough no requiere un número determinado de acres para obtener la Clasificación de Agricultura. Sin embargo la parcela debe ser lo suficientemente grande para mantener un negocio comercial. Fincas o ganado/lácteos para uso personal no califican para obtener la Clasificación.
- Si la propiedad ha sido rentada, el Contrato de Arrendamiento debe estar vigente a partir del 1 de enero. Una copia reciente del Contrato de Arrendamiento debe anexarse a la aplicación. El propietario es responsable de asegurarse que el arrendatario este usando la propiedad para el uso comercial de agricultura y que en dado caso este dispuesto a proveer información financiera relacionada con este.

TERRENOS DE PASTO

- Estos terrenos deben ser usados para el comercio de ganadería y el ganado debe permanecer en la propiedad o deben haber muestras de que ha estado allí.
- El mantenimiento y cuidado del terreno debe ser suficiente para su uso comercial. Ejemplo: uso de fertilizantes, pruebas de (PH) potencial de Hidrógeno, eliminación de malezas, etc.



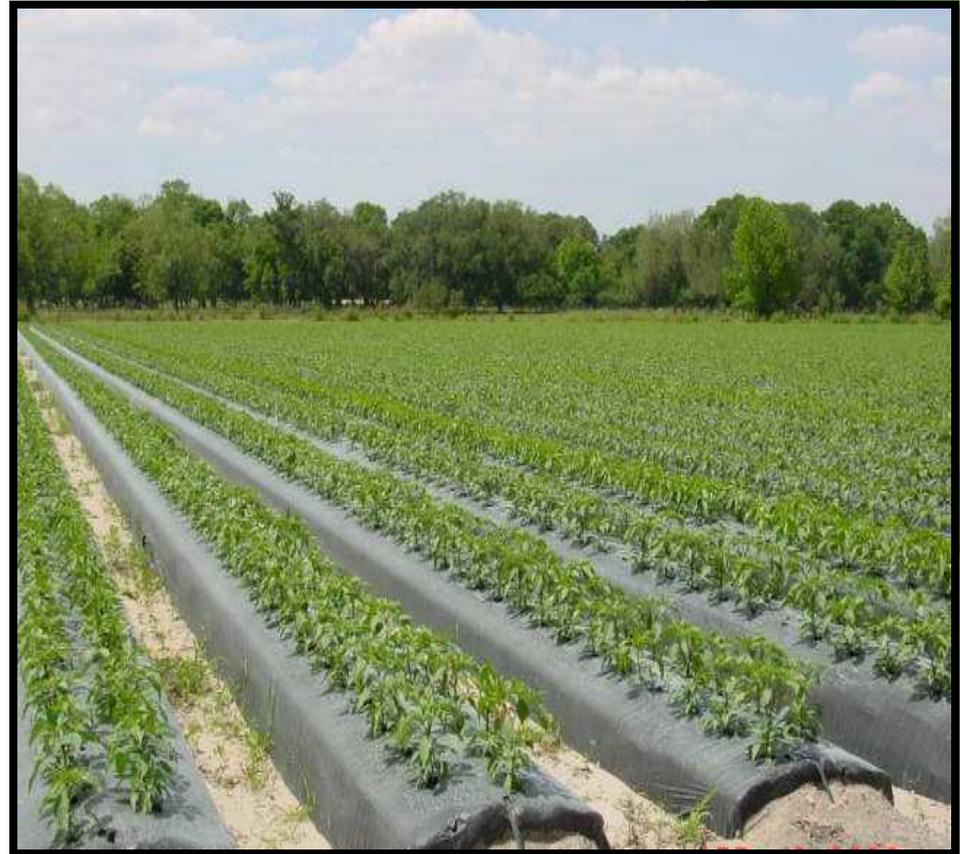
FRESAS

- Debe tener un seguimiento de los métodos de manejo típicos de la industria de fresas.
- Generalmente el cultivo de fresas se recoge durante los meses de diciembre a mayo. Los cultivos hidropónicos toma mas tiempo para ser recogidos.



CULTIVOS DE VEGETALES

- Hay gran variedad de productos vegetales que se cultivan durante diferentes épocas del año.
- Debe haber un seguimiento de los métodos de manejo típicos de esta industria.



CITRICOS

- Los árboles deben estar sembrados o en el proceso de ser sembrados, antes del 1 de enero.
- El mantenimiento y cuidado apropiado del cultivo debe ser evidente.
- El cultivo debe producir y la cosecha debe recogerse con el fin de obtener una ganancia.



VIVEROS

COMERCIO DE PLANTAS

- Los Viveros deben obtener un Certificado de inspección expedido por el Departamento de Agricultura. (Department of Agriculture Division of Plant Industry)
- La ventas deben ser a nivel mayorista.
- Debe haber un seguimiento de las técnicas de manejo, calidad y cantidad típicas de esta industria.



MORA AZUL

- La mayoría de fincas de cultivo de mora azul que se encuentran en esta área oscilan entre 1 y 5 acres de tierra.
- Los plantíos de mora azul pueden hacerse directamente en el suelo o en contenedores, con una combinación de fertilizantes orgánicos llamados “peat/pine bark combination.”
- La cosecha de mora azul, por lo general, se produce durante los meses de marzo y abril.



PASTO/HIERBA

- La producción de pasto requiere también de un buen cuidado y técnicas de manejo similares a los terrenos de cultivo de heno.
- El cuidado del pasto incluye fertilización, control de malezas, podo, regadío cuando es necesario, etc.



FINCAS EQUINAS

- Hay dos categorías en el comercio de fincas equinas que permiten obtener la Clasificación de Agricultura en el Condado de Hillsborough. La cría y venta de caballos y las caballerizas.
- Para la cría y venta de caballos es necesario obtener recibos de compras, ventas, como también de gastos por alquiler de caballos para producir cría, registros, etc.
- La caballerizas (cuidado de caballos de propietarios particulares) requieren de contratos de alojamiento, estado de cuentas de gastos y ganancias, etc.

Caballos para fines recreativos no califican.



HENO

CULTIVO Y PRODUCCION

- El seguimiento de las técnicas de manejo y cuidado de terrenos de heno deben ser adecuados, de manera que haya una máxima producción y ganancia. Esto incluye fertilización, control de malezas, cortes, etc.



TERRENOS FORESTALES

PINOS

- Debe obtenerse un plan de manejo forestal a través de una entidad calificada. El propietario debe seguir este programa.
- El manejo apropiado del cultivo incluye una siembra adecuada, mantenimiento de árboles, control de malezas, líneas de protección contra incendios forestales, etc.



CHIVOS

- Debe haber un seguimiento de las prácticas de manejo típicas de la industria de chivos.
- El negocio de la crianza y venta de chivos debe ser lo suficientemente grande para ser considerado comercial.
- Ejemplo: una parcela de 10 acres podría tener por lo general 5 vacas y 5 becerros. Un equivalente a esto en una finca de crianza de chivos sería alrededor de 30 chivos y de 45 a 60 crías.



***Otros negocios de agricultura también podrán ser considerados y serán evaluados individualmente**

Preguntas Frecuentes

Clasificación de Agricultura (comúnmente conocida como “Greenbelt”)

1) Que quiere decir Greenbelt?

Greenbelt es una clasificación que se asigna a los diferentes tipos de propiedades con negocios de agricultura, como cultivos de cítricos, terrenos de pasto, cultivos de vegetales y viveros. La Clasificación de agricultura es un beneficio que proporciona a los propietarios de fincas un avalúo más bajo a la propiedad, (se avalúa el valor del uso del terreno y no el valor del terreno en el mercado) con el propósito de que continúen trabajando la tierra en el comercio de la agricultura.

2) Que cantidad de ganado necesito tener en mi propiedad?

No hay una cantidad mínima requerida, sin embargo la parcela debe ser lo suficientemente grande para mantener un negocio comercial de agricultura o ser parte de una gran industria de agricultura. La mayoría de los terrenos de agricultura obtienen ganancias dependiendo de la intensidad del negocio. Por lo tanto, no es rentable tener 2 vacas en un terreno de un acre de dimensión cuando el costo del mantenimiento de la propiedad y de los animales es más alto que la misma ganancia obtenida.

3) Que tan grande debe ser un Cultivo de Cítricos o un Terreno de Pasto?

El Condado de Hillsborough no requiere un número determinado de acres para obtener la Clasificación de Agricultura. Sin embargo, el terreno debe trabajarse con el firme propósito de obtener una ganancia. Las propiedades que son muy pequeñas para mantener un negocio comercial de agricultura no obtendrán la Clasificación.

4) Si la zonificación del terreno cambia, se vería afectada la Clasificación de agricultura?

No, siempre y cuando no se prohíba el uso del terreno para el comercio de la agricultura.

5) En que fecha debo someter la aplicación para la Clasificación de agricultura?

Las aplicaciones deben someterse a la oficina del Departamento de Avalúo de Propiedades (Property Appraiser's Office) antes del 1 de marzo del año en que se desea solicitar la Clasificación; sin embargo el negocio de agricultura debe estar establecido antes del 1 de enero del mismo año.

6) Necesito una copia del Contrato de Arrendamiento y por que valor debe estar arrendada la propiedad.?

Si. Si la propiedad ha sido arrendada, el contrato de arrendamiento debe entrar en efecto antes o a partir del 1 de enero. Una copia reciente del Contrato de Arrendamiento debe anexarse a la aplicación. El arrendatario debe esta dispuesto a proveer información financiera relacionada con el negocio comercial de agricultura. No hay un valor estipulado para el contrato de arrendamiento.

7) He heredado una propiedad. Que sucede si cedo esta propiedad a mis hijos.?

Cualquier cambio que se haga en el título de la propiedad, requiere someter de nuevo una aplicación para la Clasificación de agricultura que será estudiada para el año siguiente.

8) Necesito someter la forma "Schedule F" (gastos y ganancias de una finca comercial) con el reporte anual de impuestos y cuanto es necesario devengar?

Si. Todo propietario que tenga un negocio comercial de agricultura con el fin de obtener ganancias, debe anexar la forma "Schedule F" con el reporte de impuestos que se hace anualmente. El negocio de agricultura debe tener el firme propósito de obtener ganancias; sin embargo, no hay una cantidad especifica a devengar. El Departamento de Impuestos (IRS) considera de tipo personal todo negocio que no produce ganancias durante 3 años en un periodo de 5 años.

9) Para que tiempo debo comenzar el negocio de Agricultura?

Se debe comenzar antes o a partir del 1 de enero del año en el cual se somete la Aplicación de Agricultura.

10) Que sucede si construyo una casa en mi propiedad?

El área donde esta ubicada la casa y el terreno que no se usa para el comercio de agricultura, serán avaluados de acuerdo al valor tasable de la propiedad en el mercado y no harán parte de la Clasificación de Agricultura.

11) Que sucede si pierdo la Clasificación? Puedo volver a aplicar el próximo año?

Si. Se debe someter una nueva aplicación para el año siguiente.

12) Puedo someter una aplicación a través del Internet?

Si. Por favor [visite nuestra pagina web \(versión efile ingles\)](#)

13). Hay algún cargo para someter la aplicación?

No.

14) Tengo Ganado en la propiedad. Por que la Clasificación de Greenbelt ha sido negada?

El uso físico de la propiedad es solamente uno de los factores que determinan la clasificación. Otros factores incluyen, recibos de gastos y ganancias, forma de impuestos conocida como "Schedule F", plan de negocios, etc.

15) En donde puedo solicitar una aplicación para la Clasificación de agricultura?

Las aplicaciones pueden ser [presentadas electrónicamente](#), [descargadas](#) o pueden ser solicitadas en cualquiera de [nuestras oficinas](#).

16) Necesito aplicar cada año?

No. Una vez que la Clasificación ha sido aprobada, la propiedad será inspeccionada anualmente. Si el uso del terreno continua siendo comercial, automáticamente la Clasificación será renovada. Si la Clasificación de agricultura es negada; el propietario tendrá la oportunidad de proveer información adicional que pueda probar lo contrario.

17) Afecta la Clasificación de agricultura el avalúo anual de la propiedad. (Amendment 10)?

Las propiedades que tiene la exención de impuestos de \$25.000 (Homestead Properties) están protegidas por la ley llamada “Amendment 10 provision”. Lo que significa que el avalúo de la propiedad no podrá ser incrementado mas del 3% durante el año tasable, a menos que se hagan mejoras a la propiedad. Los terrenos y estructuras usados para el negocio de la agricultura no hacen parte de la provisión del Amendment 10. En dado caso que la Clasificación de agricultura sea negada, las estructuras y terrenos relacionados con la Clasificación de agricultura, automáticamente serán valuados al 100% del valor de la propiedad en el mercado actual.

***Para información adicional referente a terrenos de agricultura, Clasificación y Avalúo de Propiedades ver [Florida Statues 193.461](#)**

Para más información ver:

- ▶ [Universidad de la Florida
\(University of Florida Hillsborough County Extension Office\)](#)
- ▶ [Aplicación para la Clasificación de Agricultura \(versión impresa en español\)](#)
- ▶ [Aplicación para la Clasificación de Agricultura \(versión efile ingles\)](#)