

The seal of the Comptroller of Public Accounts of Texas is visible in the background. It features a five-pointed star in the center, surrounded by a circular border with the text "THE COMPTROLLER OF PUBLIC ACCOUNTS TEXAS".

2012

Susan Combs

Contralora de Cuentas Públicas de Texas

Fundamentos Básicos de los Impuestos sobre la Propiedad en Texas

Los Impuestos sobre la Propiedad

El propósito de esta publicación es brindar asistencia a los contribuyentes. Este documento no trata todos los aspectos de las leyes para los impuestos sobre la propiedad ni del proceso de tasación. La oficina de la Contraloría no ofrece asesoramiento legal y esta información no constituye asesoramiento ni sirve como sustituto para tal. Las preguntas sobre el significado o la interpretación de los estatutos, requisitos de notificación y otros asuntos legales o descritos en esta publicación deben, según sea necesario, ser dirigidas a un abogado o asesor profesional.

La Sec. 5.08 autoriza a la oficina de la Contralora a brindar asistencia profesional y técnica según sea solicitada acerca de la tasación de propiedades, la instalación o actualización de los mapas de los impuestos, la compra de equipos, el desarrollo de un sistema de mantenimiento de archivos y otras actividades que comprenden el proceso de la tasación. La oficina de la Contraloría también ofrece asistencia profesional y técnica según sea solicitada de parte de una junta de revisión de tasaciones. Es posible que la oficina de la Contralora solicite un reembolso por los costos asociados con esta asistencia. También puede brindar información y consultar con personas que actualmente se encuentran en el proceso de tasar la propiedad para propósitos de los impuestos, así como sobre cualquier asunto relacionado a los impuestos sobre la propiedad sin cargo alguno.

Por otro lado, la Sec. 5.041(f) prohíbe a la oficina de la Contralora brindar asesoramiento a propietarios, agentes del propietario, distritos de tasación o juntas de revisión de tasaciones sobre asuntos que conoce son el tema de una protesta a ser presentada ante la junta de revisión de tasaciones.



Contenido

Capítulo 1 – Introducción	1
1.1 Calendario para los impuestos sobre la propiedad	1
1.2 Derechos del contribuyente.	2
1.3 Información adicional	3
Capítulo 2 – Tasaciones	5
2.1 Rindiendo la propiedad.	5
2.2 Métodos de tasación	6
2.3 Notificación del valor tasado	7
2.4 Utilice exenciones para reducir los impuestos sobre la propiedad	9
2.4.1 Requisitos para la exención de la vivienda	9
2.4.2 Tipos de exenciones ofrecidas a los propietarios	9
2.4.3 Requisitos de exención para veteranos discapacitados o sobrevivientes	10
2.5 Congelación o límite máximo de impuestos	11
2.6 Economice impuestos por terrenos agrícolas.	12
2.6.1 Requisitos para una tasación del valor de espacios abiertos	12
2.6.2 Cambie el uso de su terreno para propósitos no agrícolas	13
Capítulo 3 – Nivelación	15
3.1 Acciones sujetas a protesta	16
3.2 Fecha límite para presentar una protesta	17
3.3 Modos para protestar	19
3.3.1 Respecto al proceso.	19
3.3.2 Prepare la evidencia.	19
3.4 Apele la orden de la junta de revisión de tasaciones	21
3.4.1 Presente demanda en la corte del distrito	21
3.4.2 Arbitraje obligatorio	21
3.4.3 Apelación a SOAH	22

Capítulo 4 – Impuestos	23
4.1 El deber de la unidad imponible local	23
4.1.1 El presupuesto del gobierno local determina la tasa del impuesto	23
4.1.2 Los gobiernos locales deben calcular tasa efectiva de impuestos	24
4.2 Limite el aumento en los impuestos	24
Capítulo 5 – Recaudaciones	25
5.1 Fechas límite para pagar impuestos	25
5.2 Manteniendo facturas de impuestos, recibos y registros al día.	25
5.3 Posponiendo pagos de los impuestos.	26
5.3.1 Pague los impuestos a plazos	26
5.3.2 Otras opciones de pago	26
5.4 Consecuencias de no pagar los impuestos	27
5.4.1 Puede acumular multas e intereses	27
5.4.2 Puede ser demandado	27
5.4.3 La propiedad puede venderse	27



Los Impuestos sobre la Propiedad

CAPÍTULO 1

Introducción

Los impuestos sobre la propiedad son impuestos locales que proporcionan el mayor recurso fiscal utilizado por los gobiernos locales con el fin de pagar por las escuelas, calles, carreteras, policía, protección contra fuegos y demás servicios. La ley estatal establece el proceso a seguir por funcionarios locales para determinar el valor de la propiedad asegurando

que los valores son equitativos y uniformes, establecer tasas de impuestos y asistir en la recaudación de los impuestos.

La Constitución de Texas establece algunos reglamentos básicos para los impuestos sobre la propiedad incluyendo los siguientes:

Los impuestos deben ser equitativos y uniformes.

- Toda propiedad está sujeta a impuestos equitativos y uniformes. [Constitución de Texas Artículo VIII, Sec. 1(a)]
- Ninguna propiedad o tipo de propiedad está sujeta a impuestos mayores que aquellos aceptables según el justo valor de la propiedad en el mercado. [Constitución de Texas Artículo VIII, Sec. 20]

En general, toda propiedad es imponible según el valor en el mercado.

- La Constitución de Texas brinda ciertas excepciones, tales como impuestos basados en la capacidad de la producción en los terrenos agrícolas y madereros. [Constitución de Texas Artículo VIII, Sec. 1-d-1]
- Las exenciones deben ser autorizadas. [Constitución de Texas Artículo VIII, Sec. 1(b)]

Los contribuyentes deben recibir notificación indicando el estimado de los impuestos a pagar.

- La notificación debe indicar un estimado razonable de los impuestos a imponerse sobre la propiedad del contribuyente. [Constitución de Texas Artículo VIII, Sec. 21(c)]
- Se debe enviar notificación cuando se intenta considerar el aumento de los impuestos. [Constitución de Texas Artículo VIII, Sec. 21(a)]

1.1 Calendario para impuestos sobre la Propiedad

El gravamen anual de los impuestos sobre la propiedad incluye cuatro fases:

- ✓ **Tasación** de la propiedad;
- ✓ **Nivelación** o protesta por los valores;
- ✓ **Gravamen** o aprobación de presupuestos y el establecimiento de tasas de impuestos (“asesoramiento”); y
- ✓ **Recaudación** o pagos de los contribuyentes.



1.2

Los Derechos de los Contribuyentes

La oficina de la Contraloría se compromete a asegurar que usted tiene la información necesaria para preservar sus derechos y acogerse a los remedios adecuados. Como parte de nuestro compromiso, nuestra agencia ha adoptado la siguiente *Declaración de Derechos para los Propietarios Contribuyentes*.

Declaración de los Derechos de los Contribuyentes de los Impuestos sobre la Propiedad

1. Usted tiene derecho a pagar impuestos equitativos y uniformes.
2. Usted tiene derecho a asegurar que su propiedad sea tasada según otras propiedades en su condado.
3. Usted tiene derecho a que su propiedad sea tasada de acuerdo a los métodos aceptados para tasaciones y otros requisitos legales.
4. Usted tiene derecho a recibir exenciones y demás reducciones por los que usted cumpla con los requisitos y solicite a tiempo.
5. Usted tiene derecho a recibir notificación cuando ocurren aumentos en el valor de la propiedad, cambios a las exenciones y estimados del monto a deber de impuestos.
6. Usted tiene derecho a inspeccionar toda información que no sea confidencial y es utilizada para tasar su propiedad.
7. Usted tiene derecho a protestar el valor de su propiedad al igual que otros asuntos relacionados a la tasación ante una junta de revisión de tasaciones comprendida por un grupo imparcial de residentes en su comunidad.
8. Usted tiene derecho a apelar la decisión de la junta de revisión de tasaciones en la corte del distrito localizada en el mismo condado donde se encuentra la propiedad.
9. Usted tiene derecho al justo trato por el distrito de tasaciones, la junta de revisión de tasaciones, así como el asesor y recaudador de los impuestos.
10. Usted tiene derecho a compartir sus opiniones en juntas públicas sobre las tasas de los impuestos y a hacer preguntas acerca del órgano administrativo responsable de imponer las tasas de los impuestos.
11. Usted tiene derecho a petitionar al gobierno local que celebre elecciones para limitar el aumento de los impuestos en ciertas circunstancias.
12. Usted tiene derecho a recibir una copia gratis del panfleto titulado Remedios para los Contribuyentes Propietarios publicado por la Contralora de Cuentas Públicas de Texas.

1.3

Información Adicional

El distrito de tasaciones puede responder preguntas acerca de los valores de la propiedad, exenciones, tasaciones agrícolas y protestas. Las unidades imponibles asesoran en los asuntos sobre las tasas y facturas de impuestos.

La mayor parte de los registros de los impuestos sobre la propiedad es público e incluyen los valores de las tasaciones, solicitudes para exenciones y facturas de los impuestos. En caso de tener alguna pregunta sobre el método de operaciones del distrito de tasaciones o sobre los miembros de la junta de revisión de tasaciones, contacte a los directores de la junta

de revisión de su distrito de tasaciones. La junta de directores no puede resolver asuntos sobre el valor de su propiedad pero, puede tratar asuntos sobre los servicios, operaciones, personal y política del distrito de tasaciones.

Para información general acerca del sistema de impuestos sobre la propiedad, visite el sitio Web de la Contraloría <http://www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax/> o contacte la oficina de servicios al contribuyente de la Contraloría al (800) 252-9121; oprima 2 para acceder el menú y después oprima 2.

Consulte con su abogado si tiene preguntas legales.



Los Impuestos sobre la Propiedad

CAPÍTULO 2

Tasación

Cada condado de Texas dispone del servicio del distrito de tasaciones el cual determina el valor de toda propiedad imponible en el condado. Por lo general, el gobierno local recauda los impuestos sobre la propiedad de los condados, ciudades y distritos escolares, es miembro del distrito de tasaciones y una junta de directores nombrados por miembros del gobierno preside sobre el distrito de tasaciones.

El distrito de tasaciones es considerado una subdivisión política y debe aplicar la ley, incluyendo presentar juntas abiertas al público y de información pública. Las juntas están frecuentemente abiertas al público y en casi todos los casos y las actas para información pública.

La junta del distrito de tasaciones emplea al jefe de tasaciones, aprueba contratos, establece política, nombra a los miembros de la junta de revisión de tasaciones y confirma a los miembros de la junta de asesoría agrícola. En los condados más grandes, también nombra a un contribuyente como enlace quien trabaja directamente bajo la junta y responde a las preguntas de los contribuyentes.

Cada año antes de comenzar las tasaciones, el distrito de tasaciones recopila una lista de propiedades imponibles en el condado. La lista de cada propiedad contiene la descripción, el nombre y la dirección del propietario. El distrito de tasaciones debe repetir el mismo proceso para las propiedades al menos una vez cada tres años.

2.1

Rendimiento de la Propiedad

Usted puede y en algunos casos debe utilizar un formulario de rendición para indicar al distrito de tasaciones sobre la propiedad imponible de la que es usted dueño el 1ero de enero. La rendición identifica, describe y brinda el lugar donde se encuentra la propiedad imponible. Al presentar una

rendición usted se encuentra en mejor posición para ejercer sus derechos como contribuyente. Con la rendición de la propiedad usted asegura que el distrito de tasaciones tiene la dirección postal correcta para enviar las facturas de los impuestos y brindar oficialmente la opinión sobre el valor de su propiedad al distrito de tasaciones. El jefe de tasaciones debe enviarle notificación del valor tasado si valora la propiedad en más de lo que usted indicó en el formulario de rendición.

Si usted es dueño de un negocio debe reportar su inventario, muebles, instalaciones, equipo y maquinaria en una rendición. Las leyes estatales imponen significantes multas por ignorar las fechas de vencimiento y cometer fraude en las rendiciones. Consulte con el distrito de tasaciones para obtener los formularios de rendición y más información acerca de la rendición de propiedad personal en su negocio.

Si el valor imponible de la propiedad personal en su negocio es menos de \$500 en una unidad imponible específica, la propiedad queda exenta de impuestos en esa unidad imponible. Por ejemplo, si el equipo de oficina en la ciudad tiene un valor de \$300, no pagará impuestos sobre la propiedad a la ciudad por el equipo. Si el valor total del equipo en su propiedad dentro de los límites del distrito escolar o del condado es más de \$500 pagará al condado impuestos sobre la propiedad por ese equipo. No se requiere solicitud especial para recibir la exención de menos de \$500 pero la rendición es obligatoria.

El personal del distrito de tasaciones puede entrar e inspeccionar las instalaciones del negocio con el fin de determinar el valor de la propiedad personal. El personal del distrito de tasaciones debe inspeccionar la propiedad durante horas laborables o, a una hora acordada por usted.

Excepto en ciertas circunstancias, el distrito de tasaciones debe mantener confidenciales la rendición, información sobre ingresos y gastos. La información confidencial puede ser

revelada a la persona que rinde la declaración o reportar e el dueño de la propiedad o al representante o agente de alguno de ellos con autoridad escrita para recibir la información; a la Contraloría de cuentas públicas y a empleados autorizados o a un asesor o un jefe de tasaciones si solicita por escrito; el empleado o agente de una entidad imponible responsable de auditorías, de seguir o evaluar las operaciones de un distrito de tasaciones y al empleado o una entidad imponible responsable por la auditoría, supervisión y revisión de operaciones de un distrito de tasaciones y al empleado o agente de un distrito escolar que participa en la preparación de una protesta contra el estudio conducido por la Contralora sobre el valor de la propiedad.

2.2 Métodos Utilizados en las Tasaciones

La Legislatura autoriza al distrito de tasaciones a utilizar un método llamado *tasaciones en masa* para calcular el valor de un gran número de propiedades.¹ Durante las tasaciones en masa, el distrito de tasaciones clasifica las propiedades en distintas categorías de acuerdo a varios factores.

Utilizando los datos de recientes ventas de propiedades, el distrito de tasaciones determina el valor de las propiedades en cada categoría. El distrito de tasaciones considera diferencias tales como edad, lugar y uso. El valor en el mercado de una residencia es determinada únicamente en base al uso actual sin juzgar si es el mayor o mejor uso de la residencia. Esto significa que su residencia deber ser tasada como tal, su mejor uso sea la ubicación para un edificio o estacionamiento comercial. Además, las características individuales de la propiedad debe ser considerado cuando al desarrollar los modelos y calendarios para tasaciones y el ajuste de los valores como resultado de las protestas de los contribuyentes.

El distrito de tasaciones puede utilizar uno de los tres métodos siguientes para tasar propiedades:

<p>Método de comparación de datos del mercado (Conocido también como método de comparación de ventas).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El método del mercado pregunta: "¿A cuánto se venden las propiedades similares a ésta?" • El método del mercado es mayormente utilizado en tasaciones residenciales.
---	---

<p>Método de ingresos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El método de ingresos pregunta: "¿Cuánto pagaría un inversionista en anticipación de futuros ingresos de la propiedad?" • Usualmente utilizado para tasar propiedades que generan ingresos tales como oficinas, hoteles o centros comerciales.
----------------------------------	---

<p>Método de costos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El método de costos pregunta: "¿Cuánto costaría reemplazar esta propiedad con una de igual utilidad?" • Este método es utilizado bastante para tasar propiedades que no se venden frecuentemente o que están bajo construcción.
--------------------------------	--

El *valor* es un cálculo del precio por el cual se vendería la propiedad el 1ero de enero. El distrito de tasaciones determina el valor comparando su propiedad con propiedades similares vendidas recientemente. Una venta no se considera comparable si ocurrió más de 24 meses antes de la fecha de la tasación, a menos que existan muy pocas ventas comparables durante ese tiempo que constituyan una muestra representativa de la propiedad.

Las ventas comparables deben ser debidamente ajustadas al tiempo y deben ser similares en lugar, tamaño del terreno, mejoras, edad, condición, acceso, servicios, vistas panorámicas, ingresos, costos operacionales y ocupación. También deben ser considerados el acceso a la propiedad, restricciones en las escrituras y otros asuntos legales que afectan la venta de la propiedad.

El jefe de tasaciones considera el valor de otras residencias en su vecindario para determinar el valor del mercado, aunque la otra propiedad:

- haya sido vendida en ejecución hipotecaria durante los tres años anteriores al año tributario en el cual su residencia es tasada, si era comparable a otras residencias en su vecindario al tiempo de la venta; o
- el valor en el mercado ha declinado debido a la débil economía.

Cuando el jefe de tasaciones utiliza el método por ingresos, no puede tasar por separado ni responsabilizarse por la propiedad personal previamente incluida en la tasación de bienes raíces.

2.3 Notificación del Valor Tasado

Sujeto a ciertas excepciones, la Constitución de Texas exige que la Legislatura provea a un propietario con notificación sobre la nueva evaluación de la propiedad y el monto obligatorio de impuestos a pagar por la propiedad si los impuestos en el resto de la subdivisión no aumentaron.² La Legislatura exige al jefe de tasaciones a que entregue al propietario residencial una notificación clara por escrito sobre el valor tasado antes del 1ero de abril o lo antes posible después de esta fecha, o el 1ero de mayo o, lo antes posible después de esta fecha, para otras propiedades conectadas, si:

- el valor tasado de la propiedad es mayor que el del pasado año;
- el valor de la propiedad es mayor al valor indicado por el propietario en la rendición; o
- la propiedad no se encontraba en la lista de tasaciones del pasado año.³

Esto se logra utilizando el formulario *Notificación del Valor Tasado*. Si el aumento en el valor tasado es de \$1,000 o menos, el jefe de tasaciones puede dispensar con la notificación si la junta de directores del distrito de tasaciones lo aprueba.

El jefe de tasaciones no puede aumentar el valor de la tasación que ha sido disminuido a través de una protesta a la junta de revisión de tasaciones, en arbitraje o en las cortes durante el año tributario a menos que presente suficiente evidencia para hacerlo. La carga de la prueba recae sobre el jefe de tasaciones si apoya un valor tasado mayor al disminuido a través de los eventos descritos.

El siguiente es un ejemplo de la *Notificación del Valor Tasado* utilizado por un sinnúmero de distritos de tasaciones en Texas. Muestra la parte del formulario que incluye el valor y la información sobre los impuestos. Las flechas con números en el ejemplo señalan la información listada bajo el formulario del ejemplo que debe ser incluida en el formulario.

111145
This is NOT a Tax Statement
2010 Notice Of Appraised Value
 Do Not Pay From This Notice

Name, address and telephone number of appraisal district.
 DATE OF NOTICE: April 23, 2010

Property ID:
 Ownership %: 100.00
 REF ID2:
 DBA:
 Legal:

Legal Acres: 0.3914
 Situs:
 OWNER ID:

THIS IS NOT A BILL

Dear Property Owner,
 We have appraised the property listed above for the tax year 2010. As of January 1, our appraisal is outlined below:

Appraisal Information		Last Year - 2009	Proposed - 2010
Structure & Improvement Market Value		252,362	142,463
Market Value of Non Ag/Timber Land		472,500	472,500
Market Value of Ag/Timber Land		0	0
Market Value of Personal Property/Minerals		0	0
Total Market Value		724,862	614,963
Productivity Value of Ag/Timber Land		0	0
Appraised Value * (Possible Homestead Limitations, see asterisk below)		571,286	614,963
Homestead Cap Value excluding Non-Homesite Value (i.e. Ag, Commercial)		571,286	614,963
Exemptions		HS	HS

2009 Taxable Value	Taxing Unit	2010 Proposed Assessed Value	2010 Exemption Amount	2010 Taxable Value	2009 Tax Rate	2010 Estimated Taxes	2010 Freeze Year and Tax Ceiling**
457,029	TRAVIS COUNTY	614,963	122,993	491,970	0.421500	2,073.65	
556,286	EANES ISD	614,963	15,000	599,963	1.202500	7,214.56	
571,286	CITY OF ROLLINGWOOD	614,963	0	614,963	0.111600	686.30	
457,029	TRAVIS CO HEALTHCARE DIST	614,963	122,993	491,970	0.067400	331.59	
571,286	TRAVIS CO ESD NO 9	614,963	0	614,963	0.085000	522.72	

La notificación debe contener la siguiente información:

1. Un lista de las unidades imponibles en las cuales su propiedad es imponible;
2. El valor tasado de la propiedad en el pasado año;
3. El valor imponible de la propiedad en el pasado para cada unidad imponible que impone los impuestos a la propiedad;
4. El valor tasado de la propiedad para el año actual;
5. El tipo y monto de cada exención parcial, si hubiese alguna, aprobada para el año actual; y
6. Si el valor tasado es mayor al pasado año, el monto del impuesto que se impondría a su propiedad en base a la tasa del impuesto del pasado año.

El formulario también debe incluir, en letra cursiva, la siguiente declaración: *“La Legislatura de Texas no determina el monto de sus impuestos locales. La responsabilidad de decidir el impuesto sobre la propiedad recae sobre los funcionarios locales electos. Toda pregunta sobre los impuestos debe ser dirigida a dichos funcionarios.”* La notificación debe brindar una explicación detallada del tiempo y los procedimientos a seguir para protestar el valor; la fecha y lugar en que la junta de revisión de tasaciones comenzará las audiencias para las protestas; un corto relato del órgano gobernante de cada unidad imponible que decide si los impuestos sobre la propiedad aumentarán, que solamente el distrito de

tasaciones determina el valor de la propiedad y un estimado de la fecha en que vencen los impuestos.

Los distritos de tasaciones pueden producir su propio formulario. Por lo tanto, no todos los formularios son idénticos a este ejemplo, pero todos deben contener la información que requiere el Código de Impuestos sobre la Propiedad.

Usted debe considerar protestar el valor de la propiedad en el mercado (conocido también como valor tasado en el ejemplo anterior), aunque acepte el valor tasado tributable sujeto al 10 por ciento del límite del valor (valor límite para las residencias). Esto puede acelerar el momento en que el valor del mercado y el valor límite se unen y potencialmente se congela el valor de la propiedad en una cantidad menor.

La tabla que sigue brinda un ejemplo real de la manera en que un propietario podía haber disminuido el valor de su residencia si hubiese protestado el valor en el mercado de la propiedad, aunque el límite fuese menor.

Si el propietario había protestado el valor del mercado en el 2008, 2009 y 2010 y, si la junta de revisiones de tasaciones había apoyado la opinión del contribuyente sobre el valor y que la propiedad no vendería por más del valor de 2007, el valor sería menos en 2009 y 2010.

El valor máximo por el cual se pagarían los impuestos sería casi \$24,000 menos en 2009 y más de \$67,500 menos en 2010, si el valor del mercado fuera reducido. El ahorro en el impuesto en 2010 hubiera sido aproximadamente \$2,000.

Año gravable	Valor en mercado sin protesta	Valor límite (10% del aumento anual)	Valor en mercado de protesta con éxito	Valor del límite (10% de aumento cada año)	Diferencia en el valor límite
2007	\$547,306	\$ 676,018	\$547,306	\$472,137	\$0
2008	\$676,018	\$519,351	\$547,306	\$519,351	\$0
2009	\$724,862	\$571,286	\$547,306	\$547,306	\$23,980
2010	\$614,963	\$614,963	\$547,306	\$547,306	\$67,657

2.4

Utilizando Exenciones para Reducir sus Impuestos sobre la Propiedad

Una exención remueve parte del valor de la propiedad de los impuestos y disminuye la factura de los impuestos. Por ejemplo, si su vivienda es valorada en \$150,000 y usted cumple los requisitos para una exención de \$15,000, usted paga impuestos para su vivienda como si el valor fuese \$135,000. Las exenciones descritas en esta guía aplican solo a residencias y no a ningún otro tipo de propiedad.

2.4.1 Requisitos para la Exención de su Residencia

Si desea solicitar una exención para su residencia, usted debe ser el propietario y ocupar la vivienda como su residencia principal desde el 1ero de enero. Generalmente, la exención aplica desde el 1ero de enero del año tributario en el que fue aprobada. La exención puede aplicar a una estructura separada, un condominio, o una casa prefabricada que se encuentre en un terreno arrendado, siempre y cuando sea usted el propietario de la vivienda. Una vivienda incluye la casa y el terreno utilizados como residencia principal que no excede 20 acres. No se permite recibir una exención para su vivienda por más de una propiedad en el mismo año.

Si usted se muda temporalmente, aún puede recibir la exención siempre y cuando intente regresar a su residencia principal y no establezca otra vivienda. Temporalmente significa una ausencia de menos de dos años. Una ausencia puede ser más larga si se debe al servicio militar fuera de los EE.UU. o una estadía en una facilidad que brinda servicios relacionados a la salud, enfermedades o envejecimiento. Por ejemplo, si usted ocupa una vivienda para personas de tercer edad su residencia aún cumple con los requisitos para exención si es su intención regresar y ocupar la vivienda como residencia principal, aunque la ausencia sea indefinida

2.4.2

Tipos de Exenciones para los Propietarios

Texas ofrece varias exenciones para su residencia. Usted tiene derecho a obtener una exención de \$3,000 de los impuestos sobre la propiedad basado en el valor de su residencia. También tiene derecho a una exención de \$15,000 de los impuestos del distrito escolar basado en el valor tasado de su residencia.

Si es usted discapacitado o mayor de 65 años tiene derecho a obtener una exención adicional del distrito escolar de \$10,000 por el valor tasado de su vivienda principal al igual que una exención de los impuestos de otras unidades imponibles, si la exención es aprobada por:

- el órgano gobernante de la unidad imponible; o
- un voto favorable de la mayoría de los votantes que cumplen con los requisitos de la unidad imponible.

Cualquier unidad imponible puede ofrecer una exención de hasta el 20 por ciento del valor de su residencia, con un mínimo de \$5,000. Por ejemplo, si su residencia es valorada en \$20,000 y la ciudad ofrece una exención del 20 por ciento, la exención es de \$5,000 aunque el 20 por ciento de \$20,000 es \$4,000.

Cada unidad imponible decide antes del 1ero de julio si va a ofrecer una exención opcional y a qué porcentaje. Dicha exención es agregada a cualquier otra exención para su residencia mientras el propietario cumpla con los requisitos necesarios.

Propietarios conjuntos, comunitarios o sucesivos pueden recibir distintas exenciones por la misma residencia en el mismo año. Si es usted una persona discapacitada mayor de 65, no puede recibir ambas exenciones por discapacidad y por la tercera edad pero puede escoger una de las dos opciones.

Exención por la Residencia para el Propietario Mayor de 65 Años

Si usted es propietario de su residencia y mayor de 65 años, usted cumple con los requisitos para una exención adicional de \$10,000 además de \$15,000 por los impuestos del distrito escolar de mencionada anteriormente. Dicha exención aplica desde el 1ero de enero del año en el cual usted cumple la edad de 65 años.

Si usted cumple los requisitos para ambas exenciones, la de \$10,000 para propietarios de residencia mayores de 65 años así como la exención de \$10,000 para las personas discapacitadas, debe optar por una o la otra para propósitos de cumplir con los impuestos del distrito escolar. Según indicado arriba, usted no puede recibir ambas exenciones.

En adición a la exención de \$10,000 para los impuestos del distrito escolar, cualquier unidad imponible, incluyendo un distrito escolar, puede ofrecer una exención adicional de al menos \$3,000 para los propietarios residenciales mayores de 65 años.

Si usted no reclama otra residencia en el mismo año, recibirá la exención para personas mayores de 65 años por el año completo. Si usted reclama otra residencia durante el mismo año, no calificará para la exención de la primera residencia durante la parte restante del año. Las unidades imponible prorratearán sus impuestos basado en el número de días transcurridos desde que dejó de cumplir con los requisitos hasta el fin del año.

Exenciones para Propietarios de Residenciales con Discapacidades

Las personas con discapacidades pueden cumplir con los requisitos para ciertas exenciones. Si usted es discapacitado tiene derecho a una exención de \$10,000 por los impuestos del distrito escolar en adición a la exención de \$15,000. Además, cualquier unidad imponible puede ofrecer una exención de al menos \$3,000 debido a su discapacidad.

Si usted no reclama otra residencia durante el mismo año, recibirá las exenciones por el año completo. Si reclama otra residencia durante ese mismo año, se descalificará de recibir la exención por la residencia antigua por el resto de ese año. Sus impuestos será prorrateados basado en el número de días que transcurren desde que dejó de cumplir con los requisitos para la exención.

2.4.3 Requisitos para la Exención como Veterano Discapacitado o el Sobreviviente

Toda o parte de la residencia de un veterano discapacitado es exenta de impuestos sobre la propiedad. Si es usted un veterano discapacitado, es posible que pueda también recibir exenciones parciales para otra propiedad. Debe especificar en la solicitud la propiedad por la cual usted reclama la exención.

Si es usted veterano discapacitado que recibe 100 por ciento de compensación por discapacidad debido a su servicio en las fuerzas armadas al igual que una clasificación del 100 por ciento por discapacidad o, es un inválido que no puede trabajar debido a la discapacidad, tiene derecho a una exención del valor total de la tasación de la residencia. No califica para la exención si contrae nupcias. Si es usted el cónyuge sobreviviente de un veterano discapacitado que cumplía con los requisitos para esta exención cuando falleció el veterano, usted podría tener derecho a una exención del valor tasado de la misma propiedad según aplica la exención para el veterano discapacitado. Si es elegible para esta exención, puede aplicar

igual monto de dólares de la exención para la pasada vivienda y aplicar a una residencia que subsecuentemente califique. Usted no es elegible para la exención si contrae matrimonio.

También tiene derecho a una exención por una porción del valor de cualquiera de sus propiedades de acuerdo a la siguiente tabla:

Exención que suma al Valor Tasado:	Con clasificación de discapacidad por al menos:	Pero menos del:
\$5,000	10%	30%
\$7,500	30%	50%
\$10,000	50%	70%
\$12,000	70% y más	

Si un veterano discapacitado con derecho a una exención fallece, el cónyuge sobreviviente tiene derecho a la misma exención siempre y cuando no contraiga matrimonio. Si el cónyuge no sobrevive al veterano, cada uno de los hijos menores de 18 años solteros que sobrevivan al veterano tiene derecho a una exención para su residencia. El monto de dicha exención se calcula dividiendo el monto de la exención del veterano al momento de su fallecimiento por la cantidad de hijos elegibles.

Si una persona fallece durante su servicio activo como miembro de las fuerzas armadas de EE.UU.:

- el cónyuge sobreviviente tiene derecho a una exención de los impuestos de \$5,000 del valor tasado de la propiedad designada por el cónyuge; y
- cada uno de los hijos menores de 18 años solteros que sobrevivan al padre o la madre, tiene derecho a una exención que se calcula al dividir la cantidad de hijos elegibles por \$5,000.

Si usted cumple con los requisitos para obtener más de una exención tiene el derecho de agregar los montos de las exenciones, excepto cuando:

- es veterano discapacitado que cumple con los requisitos para más de una exención pero solamente tiene derecho a elegir la exención que mayor beneficio le rinde; o

Cómo Solicitar una Exención Residencial	
1.	Obtenga la(s) solicitud(es) en la oficina local de su distrito de tasaciones.
2.	Devuelva el(los) formulario(s) a la oficina del distrito de tasaciones entre el 1ero de enero y el 30 de abril. Asegure de incluir copia de su licencia de manejar o una tarjeta de identificación personal emitida por el estado y de la registración de su vehículo. En caso de que no sea dueño de un vehículo, presenta una copia de una factura de una compañía pública a su nombre y firme un affidavit jurada declarando que no es propietario de un vehículo.
3.	Provea toda la información y documentación solicitada. Por ejemplo, si usted desea una exención por ser mayor de 65 años o discapacitado, es posible que tenga que presentar prueba fehaciente de su edad o discapacidad. Recuerde que hacer declaraciones falsas en la solicitud se considera un crimen.
4.	Puede solicitar una exención tardía por la residencia y como veterano discapacitado hasta un año después de la fecha en que los impuestos vencieron. Recibirá una nueva factura de los impuestos por un monto menor. En caso de haber ya pagado los impuestos, recibirá un reembolso.
5.	Usted puede solicitar la exención por el 100%, discapacidad total, o cónyuge sobreviviente cuando se muda a mediados del año para su nueva residencia por la partes restante del año.
6.	Puede solicitar la exención para la edad de 65 años o más hasta un año después de la fecha en que usted cumplió la edad de 65.
7.	Si el jefe de tasaciones pide más información por correo, usted tiene 30 días de la fecha del membrete para responder.
8.	El jefe de tasaciones debe notificarle por escrito durante los primeros cinco días si negaron o modificaron la exención. Esta notificación debe explicar cómo puede protestar ante la junta de revisión de tasaciones.
9.	Una vez reciba la exención por su residencia o por ser veterano discapacitado, usted no tiene que volver a solicitar a menos que el jefe de tasaciones lo pida o los requisitos con los que debe cumplir cambian.
10.	Si se muda a otra residencia, debe completar una nueva solicitud para recibir las exenciones y transferir el límite de los impuestos.
11.	Si usted se convierte en discapacitado, debe llenar una nueva solicitud durante el mismo año en el cual ocurrió para recibir exenciones adicionales.

- es una persona que recibe una exención como cónyuge sobreviviente de un veterano discapacitado y no tiene derecho a también recibir una exención como hijo sobreviviente.

Usted puede recibir una exención para una sola propiedad que debe ser la misma exención para cada unidad imponible en la cual usted la reclame. Si usted tiene derecho a agregar los montos de más de una exención, el monto debe ser agregado para una sola propiedad.

2.5

Impuestos Congelados o Limitados

Si es usted mayor de 65 años, la exención de su residencia también aprueba un impuesto limitado al distrito escolar. En otras palabras, los impuestos de su residencia para el distrito escolar no aumentan mientras usted sea el propietario y residente. El límite no expira si su residencia se convierte en inhabitable. El límite está fijado al monto pagado durante el año en que cumple los requisitos de la exención por los 65 años o más. Dicha estipulación permite que los impuestos a su distrito escolar sean menores al límite.

El límite de los impuestos puede aumentar si usted hace mejoras a su residencia excluyendo reparos y mantenimiento, o si es una vivienda construida para reemplazar una inhabitable. Por ejemplo, si usted agrega un garaje o habitación o se muda a otra vivienda el límite de los impuestos puede aumentar. El límite de los impuestos no expira si usted transfiere el interés de la residencia a un fideicomiso pero aún reside en la misma vivienda.

Si usted compra otra residencia en Texas, puede transferir el límite del porcentaje del impuesto escolar que pagó basado en la edad de 65 años o más a su nueva residencia. Por ejemplo, si el límite actual de los impuestos al distrito escolar es de \$100 pero, sin el límite pagaría \$400 en impuestos, el porcentaje pagado es el 25 por ciento. Si los impuestos de su nueva residencia son \$1,000, el nuevo límite de los impuestos escolares sería \$250, o sea, el 25 por ciento de \$1,000.

Cuando fallece un propietario de 65 años o más que ha estado recibiendo la exención y el límite de los impuestos, ambas exenciones son transferidas al cónyuge sobreviviente si tiene 55 años o más y la vivienda era también su residencia cuando falleció el cónyuge. Si su cónyuge muere durante el año en que cumple los 65 y no había solicitado la exención, usted la puede solicitar como cónyuge sobreviviente. La exención se

mantiene vigente mientras que el sobreviviente es propietario y reside en la vivienda. Si usted como cónyuge sobreviviente mayor de 55 años compra otra residencia, puede transferir a la nueva vivienda el porcentaje de los impuestos que pagó basado en el límite. En otras palabras, la nueva residencia debe estar localizada en la misma unidad imponible para poder retener el límite de los impuestos del distrito, condado, ciudad o universidad comunitaria.

Un condado, una ciudad o un distrito de una universidad comunitaria puede también congelar o limitar sus impuestos adoptando un límite. El límite en los impuestos surge efecto después que la unidad imponible adopta el límite y su residencia cumple con los requisitos.

Al igual que la exención para personas mayores de 65 años, si usted compra otra residencia en Texas, puede transferir el límite del impuesto para el distrito escolar a la nueva residencia. Para lograrlo, debe haber cumplido con los requisitos para la exención comenzando desde el 2003. Puede solicitar un certificado del distrito de tasaciones de su antigua vivienda para presentarlo al distrito de tasaciones para su nueva residencia. Para obtener la exención de impuestos de un condado, ciudad o distrito de universidades comunitarias, debe transferir el límite de los impuestos a otra residencia en la misma unidad imponible.

Cuando fallece un propietario que recibía ambos la exención por discapacidad y el límite de impuestos, se transfiere al cónyuge sobreviviente el límite de los impuestos ofrecido por el condado, ciudad o distrito de universidades comunitarias si el cónyuge sobreviviente es discapacitado o tiene la edad de 55 años o más y es el residente de la vivienda al momento en que falleció el propietario. Por otro lado, la exención no se transfiere al cónyuge sobreviviente.

2.6

Economizando Impuestos por un Terreno Agrícola

Si su terreno cumple con los requisitos para una tasación agrícola, puede causar que su valor imponible disminuya. Los terrenos agrícolas cumplen con los requisitos de la tasación agrícola basado en la capacidad del terreno para producir productos agrícolas, incluyendo árboles, y no en el valor en el mercado. Este método generalmente reduce la factura de los impuestos a su propiedad.

Dos estatutos distintos de la Constitución de Texas tratan el tema de los requisitos para la tasación agrícola. El Artículo VIII, Sec. 1-d, el cual define el uso agrícola, requiere que usted muestre que su principal ocupación y fuente de ingresos sea el cultivo o la ganadería. Pocos propietarios cumplen con este requisito bajo el estatuto. Casi todo el terreno que recibe una tasación agrícola se encuentra bajo el Artículo VIII, Sec. 1-d-1, conocido también como valoración de espacios abiertos, según descrito abajo.

2.6.1

Criterio para los requisitos de la tasación de terreno en espacios abiertos

Su terreno debe estar mayormente dedicado al cultivo, la ganadería, la administración de vida silvestre o la producción maderera durante cinco de los últimos siete años.

Para cumplir con los requisitos para la tasación de terreno en espacios abiertos, su terreno debe estar mayormente dedicado a la agricultura. También debe demostrar que el terreno ha sido usado para la agricultura durante cinco de los últimos siete años y que el uso era de la intensidad típica de esa región. El uso agrícola incluye:

- producir cultivos o madera;
- cultivar flores, viticultura (cultivo de uvas, especialmente para hacer vino), y horticultura (la cultivación de flores, frutas y vegetales en jardines o casas verdes);
- permitir que el terreno baldío participe en un programa gubernamental o como parte de la rotación normal del cultivo;
- Criando abejas ara polinización o para producir comida para humanos o algún otro producto tangible con valor comercial en el terreno que no es menos de cinco o más de veinte acres; y
- Manejo de la vida silvestre.

Puede encontrar ejemplos adicionales del uso agrícola en los manuales de la oficina de la Contralora para la tasación de terreno agrícola y maderero.

El funcionamiento de la vida silvestre cumple con los requisitos del uso agrícola pero requiere criterios adicionales. Usted debe consultar la *Guía para Cumplir con los Requisitos de Terreno Agrícola para el uso del Funcionamiento de Terrenos de Vida Silvestre* la cual puede obtener en su distrito de tasaciones o en el sitio Web de la Contralora.

La elegibilidad de los terrenos de espacio abierto no termina con el cese temporal del uso agrícola debido a una sequía.

Su terreno puede continuar cumpliendo con los requisitos para una tasación agrícola de espacio abierto si el gobernador declara una sequía y el terreno se mantiene fuera de producción por un extenso periodo, siempre y cuando usted tenga la intención de retornar el terreno a su nivel inicial de intensidad agrícola.

Terreno en espacio abierto dentro de los límites de una ciudad puede cumplir con los requisitos para obtener una tasación especial.

Por lo general, los terrenos en una ciudad o pueblo no cumplen con los requisitos para obtener una tasación agrícola. Las excepciones son los terrenos que no reciben servicios públicos de la ciudad para otras propiedades similares; los terrenos mayormente dedicados al continuo uso agrícola o a la producción de madera durante los previos cinco años que son utilizados para beneficio de la vida silvestre.

2.6.2

Cambiando el uso de su terreno para usos no agrícolas

Si su terreno ha cumplido con los requisitos para una tasación agrícola pero usted cambia el uso del terreno a usos no agrícolas, usted debe pagar impuestos conocidos como “rollback” por cada uno de los cinco años anteriores durante los cuales recibió una tasación más baja.

El impuesto “rollback” es la diferencia entre los impuestos que pagó por el valor del terreno de espacio abierto y los impuestos que hubiese pagado si el valor del terreno en el mercado hubiese sido más alto. En adición, le cobrarán el 7 por ciento de intereses por cada año comenzando con la fecha en que vencieron los impuestos.

El jefe de tasaciones determinará si ocurrió cambio en el uso del terreno y deberá enviar una notificación sobre el cambio.

Cómo Solicitar la Tasación Agrícola	
1.	Obtenga la solicitud de la oficina local de su distrito de tasaciones.
2.	Complete y devuelva la solicitud a la oficina del distrito de tasaciones entre el 1ero de enero y el 30 de abril. Recuerde que se considera un crimen hacer declaraciones falsas en su solicitud para una exención.
3.	Si necesita más tiempo para completar su solicitud, envíe un pedido por escrito al jefe de tasaciones antes de la fecha de vencimiento del 30 de abril. El jefe de tasaciones puede brindar hasta 60 días adicionales si se justifica la extensión.
4.	Si no cumple con la fecha de vencimiento del 30 de abril, puede presentar la solicitud en cualquier momento antes de que la junta de revisión de tasaciones apruebe los registros de tasación, lo cual mayormente ocurre alrededor del 20 de julio. Se cobrará una multa del 10 por ciento de los ahorros que obtuvo por obtener una tasación agrícola. Después que la junta de revisión de tasaciones apruebe los registros, no puede volver a solicitar otra tasación agrícola por ese año.
5.	Si el jefe de tasaciones pide más información, tendrá al menos 30 días para responder. Puede solicitar más tiempo sin exceder 15 días con razón justificada. Si no responde, el jefe de tasaciones deberá negar su solicitud.
6.	Si el jefe de tasaciones niega o modifica la solicitud de una tasación agrícola, debe notificar por escrito dentro de 5 días. Dicha notificación explica cómo usted puede protestar a la junta de revisión de tasaciones.
7.	Una vez reciba la tasación agrícola, no necesita solicitar otra vez por los próximos años a menos que los requisitos por los que es elegible cambien.
8.	De vez en cuando, el jefe de tasaciones puede pedir una nueva solicitud para verificar que aún cumple con los requisitos. Si recibe aviso para nuevamente solicitar, asegure hacerlo. Si no responde, perderá su elegibilidad.
9.	Si usted se convierte en propietario de un terreno que ya cumple con los requisitos, debe solicitar la tasación agrícola nuevamente en su nombre antes del 30 de abril. Si no, perderá la elegibilidad. Debe avisar por escrito al distrito de tasaciones antes del 30 de abril si la elegibilidad de su terreno cambia. De otro modo, pagará multa.

¹. Código de impuestos de Texas Sec. 23.01.

². Artículo de la Constitución de Texas Sec. 21(c).

³. Constitución de Texas. Art VIII, Sec. 25.19(a).



Los Impuestos sobre la Propiedad

CAPÍTULO 3

Nivelación

La oficina de la Contralora no está autorizada a asesorar al propietario, al agente del propietario, al distrito de tasaciones o, a la junta de revisión de tasaciones sobre asuntos que la oficina de la Contraloría conoce ser tema de una protesta a la junta de revisión de tasaciones.

Usted puede presentar objeciones sobre el valor de su propiedad, exenciones y tasaciones especiales durante una audiencia ante la junta de revisión de tasaciones. La junta de revisión de tasaciones es un panel imparcial de ciudadanos autorizados a resolver disputas entre usted y el distrito de tasaciones. Después de escuchar ambos, a usted y al jefe de revisión de tasaciones, la junta determinará el valor de su propiedad. Las decisiones de la junta se mantienen vigentes solo para años específicos.

Mayormente, la junta de directores del distrito de tasaciones nombra a los miembros de la junta. Estos miembros deben haber sido residentes del distrito de tasaciones por al menos dos años para servir en la junta. Se prohíbe a los funcionarios y empleados actuales del distrito de tasaciones, las unidades imponibles y la Contraloría ser miembros de la junta de tasaciones. Los ex-directores, funcionarios y empleados del distrito de tasaciones en condados con poblaciones de más de 100,000, tampoco pueden servir en la junta de revisión de tasaciones. Otras restricciones del código aplican.

Los miembros de la junta de tasaciones deben cumplir con las leyes estatales establecidas sobre conflictos de interés y deben recibir certificados de la Contraloría por completar cursos de adiestramiento.

Las reuniones de la junta del distrito de tasaciones y de la junta de revisión de tasaciones quedan abiertas al público. La junta de revisión de tasaciones debe desarrollar procedimientos específicos para la audiencia y publicarlas en un lugar prominente en el salón donde las audiencias son celebradas. El jefe de tasaciones debe publicar anualmente los derechos

y los métodos para protestar ante la junta de revisión de tasaciones de manera que todos los residentes del distrito de tasaciones queden avisados.

La junta de revisión de tasaciones generalmente comienza las audiencias para las protestas después del 1ero de mayo y debe completar la mayoría de las audiencias el 20 de julio. Esta fecha puede ser extendida en algunos de los condados más grandes. Cuando la junta de revisión de tasaciones termina su labor, el distrito de tasaciones ofrece a cada unidad imponible una lista certificada de las tasaciones de propiedades imponibles.

Muchos distritos de tasaciones están dispuestos a reunirse informalmente con usted para tratar los asuntos de la protesta e intentar resolver sus problemas. Verifique si su distrito de tasaciones ofrece este servicio.

Cada distrito de tasaciones en los condados con una población de más de 500,000 que mantiene un sitio Web accesible al público, debe implementar un sistema que permite a ciertos propietarios residenciales a:

- presentar una notificación de protesta electrónicamente a la junta de revisión de la tasación;
- recibir y revisar información de ventas comparables y otra evidencia que el jefe de tasaciones intenta usar electrónicamente durante la audiencia de la protesta;
- según aplique, recibir una oferta electrónica extrajudicial del distrito de tasaciones para corregir los registros de tasación cuando cambie el valor en el mercado y, si aplica, el valor tasado de su propiedad, o a recibir una notificación del distrito de tasaciones indicando que no será concedida una oferta extrajudicial; y
- aceptar o rechazar una oferta extrajudicial electrónicamente.

Este servicio no es obligatorio para propiedades en áreas en que el jefe de tasaciones determine que los factores afectando

el valor del mercado son complejos o para los propietarios que han nombrado a un agente.

Un distrito de tasaciones en un condado con una población de menos de 250,000 el cual mantiene un sitio Web, no está obligado a implementar el sistema antes del 1ero de enero de 2013.

Cuando el jefe de tasaciones le notifica el valor tasado debe incluir información sobre el sistema electrónico con instrucciones de acceso y uso.

La notificación de protesta presentada electrónicamente debe incluir al menos:

- una declaración indicando si su protesta es presentada bajo §§ 41.41(a)(1) o 41.41(a)(2);
- una declaración del estimado de buena fe del valor de la propiedad; y
- una dirección electrónica que el distrito de tasaciones pueda usar para comunicarse con usted sobre la protesta.

Si usted acepta la oferta extrajudicial de parte del distrito de tasaciones, el jefe de tasaciones debe indicarlo en el registro de las tasaciones. Si usted rechaza la oferta, la junta de revisión de tasaciones debe brindar una audiencia y determinar el estado de la protesta.

La dirección electrónica que provee usted al distrito de tasaciones es confidencial. Se prohíbe divulgar la dirección.

3.1

Acciones Sujetas a Protesta

La junta de revisión de tasaciones puede atender protestas por acciones tomadas por el distrito de tasaciones o por el jefe de tasaciones que le perjudican a usted como propietario. Usted puede protestar si sospecha lo siguiente:

- el propuesto valor de su propiedad es excesivo;
- su propiedad fue injustamente valorada comparada a otras propiedades similares en el distrito de tasaciones;
- el jefe de tasaciones negó una exención;
- el jefe de tasaciones negó una tasación especial, tal como una tasación agrícola, para su finca o rancho;
- el jefe de tasaciones equivocadamente determinó que usted suspendió el uso agrícola de su terreno;

- los registros de tasación muestran a un propietario incorrecto para su propiedad;
- su propiedad fue por error incluida en los registros de tasación;
- la unidad imponible incorrecta cobra impuestos sobre su propiedad;
- el jefe de tasaciones o de la junta de revisión de tasaciones falló en enviarle la notificación obligatoria; o
- cualquier otra acción perjudicial tomada por el distrito de tasaciones, el jefe de tasaciones o la junta de revisión de las tasaciones.

Protestando una Tasación Excesiva

Esta protesta se basa en la opinión de que su propiedad está sobrevalorada en base a las ventas y otra información. Si su propiedad es tasada en \$105,000 y la evidencia presentada indica el valor en el mercado es \$100,000, la junta de revisión de tasaciones debe disminuir el valor en el mercado a \$100,000 porque la tasación es excesiva.

Protestando una Tasación Desigual

Esta protesta trata con el valor de su propiedad cuando se acerca más al valor en el mercado que a otras propiedades similares. Si desea probar que su propiedad fue tasada desigualmente, puede proveer un estudio proporcional o una comparación de varias propiedades ajustadas correctamente indicando el nivel mediano de tasaciones en su región o vecindario.

Protestando el Rechazo de las Exenciones

Si el jefe de tasaciones negó la exención de su residencia, obtenga evidencia de que usted era el propietario el 1ero de enero y que la misma ha sido su residencia principal desde esa fecha. Si el jefe de tasaciones negó la exención para parte del terreno alrededor de su vivienda, muestre que el terreno forma parte de su residencia. Usted debe mostrar las pruebas fehacientes para estas protestas.

Si el jefe de tasaciones le negó la exención como persona mayor de 65 años, discapacitado o veterano discapacitado, verifique los requisitos para dichas exenciones y trate estos temas durante su protesta.

Protesta por el Terreno Agrícola

Si usted protesta el valor agrícola de su finca o rancho, verifique cómo el distrito de tasaciones calculó el valor. Compare la información del distrito de tasaciones con la de otros expertos en la agricultura, tales como el agente de extensión del condado agrícola, el Departamento de Agricultura y demás

reconocidos recursos. El *Manual para la Tasación del Terreno Agrícola* puede asistirle.

Protestando un Rechazo o Cambio en el Uso del Terreno Agrícola

Verifique porqué el jefe de tasaciones negó su solicitud. Las leyes de tasaciones agrícolas tienen requisitos específicos para la propiedad y el uso de la misma. Presente evidencia probando que su propiedad cumple con los requisitos para una tasación especial basado en su productividad y el nivel de uso.

Si usted decidió usar solo parte del terreno para agricultura, especifique las partes del terreno que aún cumplen con los requisitos. Si está dejando el terreno en barbecho, indique que el tiempo que no ha sido utilizado para propósitos agrícolas para su condado no es excesivo ni es parte de una rotación típica de una cosecha o rotación de ganadería.

Protestando Errores en los Registros de Tasación

Los errores en los registros de tasación son a veces simplemente administrativos. Por ejemplo, el distrito de tasaciones muestra el nombre incorrecto del propietario porque no cambió los registros de una propiedad. La ley reconoce al antiguo y al nuevo propietario como personas interesadas en cumplir con los impuestos sobre la propiedad. Si usted adquirió la propiedad después del 1ero de enero, puede protestar el valor si declara los impuestos antes de la fecha de vencimiento.

Los registros de tasación pueden indicar que la propiedad está localizada en el distrito escolar equivocado. Algunos tipos de propiedad personal imponible es mudada frecuentemente. Solo una propiedad en la misma ubicación en Texas está sujeta a pagar impuestos. Usted puede protestar la inclusión de su propiedad en los registros de tasación si muestra que debe pagar impuestos en otra ubicación en Texas.

Protesta en Caso de no Recibir Notificación Obligatoria

Se presume que un propietario recibió un aviso si fue enviado en primera clase por el servicio postal de los EE. UU. con el nombre y la dirección correctos. Algunas notificaciones son enviadas por correo certificado. La fecha del matasello determina la puntualidad del envío.

Si usted refuta esta presunción con prueba fehaciente, el distrito de tasaciones debe probar que envió el aviso a tiempo. Usted tiene derecho a una audiencia por no haber recibido la

notificación sobre su propiedad por equivocación del distrito de tasaciones.

Usted también tiene derecho a protestar si el jefe de tasaciones o la junta de revisión de tasaciones no cumple con enviar la notificación obligatoria. A menos que usted no esté de acuerdo con la tasación, no vale la pena protestar por esta razón. Verifique que el distrito de tasaciones tiene su nombre y dirección correctos.

Usted no puede protestar por falta de haber recibido la notificación si los impuestos de su propiedad están vencidos. Antes de la fecha de vencimiento, usted debe pagar una parte del monto de los impuestos que no se encuentran en disputa.

Protestando Otras Acciones Adversas

Usted tiene el derecho de protestar cualquier acción perjudicial que cometa el distrito de tasaciones contra usted. Por ejemplo, el jefe de tasaciones declara que su propiedad no fue gravada en pasados años, pero, usted solo puede protestar las acciones que afectan su propiedad.

3.2 Fecha de Vencimiento para Presentar la Protesta

La junta de revisión de tasaciones le enviará aviso de la hora y el lugar de su audiencia con 15 días de anticipación. Mientras que la junta de revisión de tasaciones está obligada a enviarle la notificación con 15 días de anticipación, usted tendrá menos de 15 días para prepararse. Conviene tratar el tema de su protesta con el distrito de tasaciones antes de su audiencia porque cabe la posibilidad de solucionar el problema sin presentarse frente a la junta.

Al menos 14 días antes de la audiencia de la protesta el distrito de tasaciones le enviará por correo:

- la copia del panfleto *Remedios de la Contraloría para el Propietario Contribuyente*;
- la copia de los procedimientos a seguir para la junta de revisión de tasaciones;
- una declaración indicando que usted puede inspeccionar y obtener una copia de los datos, horarios, formularios y otra información a ser presentada por el jefe de tasaciones durante su audiencia; y
- notificación sobre su derecho a posponer la audiencia.

Estos materiales son generalmente enviados por correo junto al aviso de la fecha y lugar de la audiencia.

Usted puede representarse a sí mismo para diligenciar los asuntos de los impuestos sobre su propiedad, o puede nombrar a un agente que cumpla con labores específicas. Con algunas excepciones, para nombrar a un agente debe entregar el formulario de autorización del distrito de tasaciones a la persona que lo representa. El formulario *Appointment of Agent for Property Taxes* está disponible en las oficinas del distrito de tasaciones o de la Contraloría. Debe firmar la autorización ya que el agente no puede firmar el formulario designándose a sí mismo. El formulario no obliga al distrito de tasaciones hasta que sea presentado.

Indique en el formulario *Appointment of Agent for Property Taxes* la fecha en que termina la autorización para el agente nombrado. Si no indica la fecha, el agente continuará representándolo hasta que usted presente una declaración que caduca la designación o nombre a un nuevo agente para actuar en la misma capacidad para la misma propiedad.

Si usted no ha designado a un agente para representarlo ante la junta de revisión de tasaciones, tiene derecho a posponer la audiencia una vez sin brindar causa. El jefe de la junta de revisión de tasaciones puede conceder pospuestas adicionales si muestra causa justa. Causa justa se define como una razón que incluye un error o equivocación cometida sin intención y que no es el resultado de indiferencia ni ocasionará tardanzas excesivas ni perjudicará a la persona autorizada a extender la fecha de vencimiento o de conceder un cambio de horario para la audiencia. El jefe de tasaciones puede también conceder la pospuesta. Usted debe aparecer a la audiencia en persona, por affidavit o a través de un agente. De otro modo, se arriesga a perder el derecho a apelar en arbitraje, en una Audiencia administrativa en la oficina estatal (SOAH, por sus siglas en inglés) o, en las cortes.

También puede enviar una carta al distrito de tasaciones que contiene toda la información obligatoria.

Protestando Errores Encontrados después de la Fecha de Vencimiento

La ley permite que la junta de revisión de tasaciones presente audiencias para corregir errores descubiertos después de la fecha de vencimiento de las audiencias de protestas y que incluyen las propiedades tasadas por más de una tercera parte de su valor. Para ser concedido una audiencia tardía por un

valor anteriormente aprobado, debe solicitar la audiencia por escrito y cumplir con ciertos requisitos de la junta de revisión de tasaciones.

Para el año actual y los cinco años tributarios anteriores la junta de revisión de tasaciones puede corregir:

- un error menor cometido en la escritura, copia, la transcripción o el ingreso de los datos;
- múltiples tasaciones a la misma propiedad durante el mismo año tributario o contribución doble; o
- inclusión de propiedad inexistente en el mismo lugar o en el formulario de la lista de tasaciones;
- Un error en el cual se muestra que el propietario no es el dueño de la propiedad.

Para el año tributario actual, la junta de revisión de tasaciones puede conceder una audiencia tardía para corregir tasaciones muy altas; valores basados en una moción conjunta suya y del jefe de tasaciones; o para dar audiencia a su protesta si no enviaron la notificación obligatoria. Dichas audiencias tardías requieren la solicitud por escrito antes del 1ero de febrero cuando vencen los impuestos.

Usted puede presentar una protesta tardía si muestra que el valor tasado de la propiedad del año corriente excede el valor correcto por más de una tercera parte. Si usted prueba que el valor tasado es erróneo por menos de una tercera parte, la junta de revisión de tasaciones no reduce el valor. Usted será multado el 10 por ciento de los impuestos del valor correcto por presentar la declaración tarde. Para participar en una audiencia conjunta, la junta de revisión de tasaciones debe aprobar el cambio después que usted y el jefe de tasaciones acuerdan el cambio por escrito.

Usted debe pagar parte de los impuestos vencidos que no están en disputa antes de que la junta de revisión de tasaciones decida sobre la audiencia tardía. Puede solicitar a la junta de revisión de tasaciones que le excuse de preparar sus impuestos presentando una declaración jurada la cual ateste que es imposible pagar los impuestos en cuestión. Después de una audiencia, la junta de revisión de tasaciones decidirá si el prepagamento constituiría una restricción injustificada sobre el derecho de tener acceso a la junta. Si la junta de revisión de tasaciones reduce el valor de su propiedad durante una audiencia tardía, las unidades imponibles reembolsarán la diferencia entre los impuestos pagados y el monto correcto.

Una audiencia debido a la alta tasación ocurre si usted no ha presentado una protesta frente a la junta de revisión de tasaciones anteriormente. La determinación respecto a la disputa y al valor tasado de la propiedad no pueden haber sido establecidos por un acuerdo entre usted o su agente y el distrito de tasaciones.

Si logra la reducción del valor en una audiencia tardía con la junta de revisión de tasaciones, las unidades imponibles reembolsarán la diferencia entre el pago del impuesto y el monto correcto de los impuestos. Para que una audiencia de este tipo ocurra, no puede haber tenido una junta de audiencia para repasar los impuestos ni una determinación para la disputa y el valor tasado de la propiedad no puede haber sido establecido por acuerdo entre usted o su agente y el distrito de tasaciones.

3.3 Maneras de Protestar

Lo primero es verificar si el costo de la preparación para la protesta justifica el posible ahorro en los impuestos. Si el ahorro en los impuestos es mínimo, el tiempo y los gastos incurridos en preparar y presentar una protesta no se justifican.

La protesta incluye proceso y contenido. Se debe observar cierta etiqueta antes de presentarse frente a la junta de revisión de tasaciones. Si espera una decisión positiva, debe presentar suficiente evidencia para obtenerla.

3.3.1 **Muestre Respeto por el Proceso**

La mayoría de los propietarios no solicitan ser representados por agentes o abogados durante la audiencia de la protesta. La ley insta que las audiencias sean lo más informal posible y la junta de revisión de tasaciones debe seguir procedimientos escritos. Los propietarios tienen derecho a anticipar audiencias conducidas de acuerdo a los procedimientos. A la vez, el propietario debe reconocer las responsabilidades de parte de la junta de revisión hacia los contribuyentes.

Es prohibido contactar a los miembros de la junta de revisión de tasaciones fuera de la audiencia.

Se prohíbe a los miembros de la junta de revisión de tasaciones comunicarse con usted o alguna otra persona fuera de la audiencia con el propósito de tratar el tema de la propiedad bajo protesta. Cada miembro de la junta debe firmar una declaración jurada indicando que él o ella no ha consultado

su caso con nadie. El miembro de la junta de revisión de tasaciones que consulte su caso fuera de la audiencia debe removerse de la junta. El miembro que comunica información acerca de evidencia específica, argumentos, los hechos o los méritos de una protesta con el jefe de tasaciones o el personal del distrito de tasaciones fuera de la audiencia comete un delito menor Clase A.

Llegue a tiempo y preparado para la audiencia.

La cortesía común dicta llegar a tiempo a una cita. Las juntas de revisión de tasaciones celebran cientos, a veces miles, de audiencias de protestas. Las juntas deben ser justas con todos y dedicarle a cada presentación el tiempo necesario. La junta de revisión de tasaciones puede limitar el tiempo para su presentación.

Evite desviarse de los hechos durante la presentación.

La junta de revisión de tasaciones no administra las operaciones, el presupuesto de los distritos de tasaciones, las tasas de los impuestos, la inflación o la política local. Es una pérdida de tiempo tratar esos temas durante su presentación y no ayuda con su caso. Ofrezca solamente los detalles de la tasación de su propiedad o de otros asuntos relacionados a la protesta.

Presente una protesta simple y bien organizada.

Usted debe detallar los factores esenciales relacionados a su protesta. Describa los detalles en orden lógico y brinde una copia de los mismos a cada miembro de la junta de revisión de tasaciones. Brinde una copia de su evidencia al personal del distrito de tasaciones antes o durante la audiencia. Las fotografías y otros documentos son evidencia útiles. Ensaye su presentación para mejor acostumbrarse a la audiencia.

Reconozca que la junta de revisión de tasaciones actúa como juez independiente.

La junta de revisión de tasaciones toma una decisión después de dar audiencia a usted y al jefe de tasaciones. Usted no está en contra del jefe de tasaciones ni de la junta de revisión de tasaciones. Toda declaración debe ser bajo juramento.

3.3.2 **Prepare la Evidencia**

En casi todos los casos, el jefe de tasaciones presenta las pruebas para verificar el valor de la propiedad con una preponderancia de la evidencia presentada frente a la junta de revisión de tasaciones. Si el jefe de tasaciones no cumple con este requisito, la junta de revisión de tasaciones decide a favor del propietario.

La ley brinda una herramienta adicional para el propietario que protesta un valor tasado de \$1 millón o menos. Si un propietario somete al distrito de tasaciones una tasación completa y certificada indicando el valor de la propiedad según determinada por un tasador licenciado al menos 14 días antes de la audiencia, el distrito de tasaciones debe probar el valor de la propiedad con evidencia clara y convincente. De otro modo, la junta de revisión de tasaciones está obligada a dictaminar a favor del propietario. La tasación de la propiedad debe seguir los requisitos de la ley para ser válida.

Usted es responsable de verificar que la descripción y medidas de su vivienda, negocio o lote estén correctas. Le conviene recopilar los planos, escrituras, fotografías, encuestas o, sus propias medidas para objetar a la decisión del tasador.

¿Muestran las encuestas del distrito de tasaciones todos los defectos de su vivienda, tales como grietas en la fundación o instalaciones sanitarias? Conviene tomar fotografías, declaraciones de los contratistas o tasaciones independientes para presentar durante la audiencia.

Si desea mostrar que su propiedad fue injustamente valorada, pida al distrito de tasaciones las tasaciones de propiedades similares en su área con el propósito de determinar si existe una diferencia significativa en los valores tasados. Los ajustes necesarios para asuntos tales como tamaño, lugar y condición ocurren después de obtener el valor de propiedades similares. Las propiedades deben ser analizadas con el fin de determinar la mediana del valor tasado.

Si usted desea mostrar una tasación excesiva de su propiedad debe recaudar evidencia de los vecinos o vendedores profesionales de viviendas mostrando las ventas recientes de propiedades similares a la suya. Solicite al distrito de tasaciones la tasa de impuestos que utilizó.

Considere utilizar la tasación independiente de un tasador de viviendas profesional. Sus registros de seguro también pueden servir de ayuda.

Cómo Protestar	
1.	Debe solicitar la protesta por escrito al distrito de tasaciones. Puede obtener formularios en el distrito de tasaciones, pero no es obligatorio utilizarlos. La notificación para la protesta identifica al propietario y a la propiedad bajo protesta. Indique en la notificación que usted no está de acuerdo con la decisión del distrito de tasaciones.
2.	Presente su notificación para la protesta antes del 1ero de junio o, a más tardar 30 días después que el distrito de tasaciones le envié por correo el valor tasado, lo que ocurra más tarde. Recuerde que el periodo es 30 días después de que el distrito de tasaciones envía la notificación del valor tasado y no de la fecha en que usted la recibe. Si usted trabaja en alta mar en una facilidad de perforaciones o de producción o, si es miembro del servicio militar a tiempo completo, es posible que tenga derecho a presentar su protesta después de la fecha de vencimiento.
3.	En caso de que el jefe de tasaciones envíe una notificación indicando que ya no existe el uso agrícola de su terreno, usted debe presentar su protesta antes de los 30 días de la fecha en que se envió la notificación por correo. El jefe de tasaciones envía esta notificación por correo certificado. La fecha de envío aparece en el matasellos del sobre.
4.	Si usted presenta una notificación de protesta antes de que la junta revisión de tasaciones apruebe los registros, tiene derecho a una audiencia solo si la junta decide que usted tuvo razón justa para no haber cumplido con la fecha de vencimiento.
5.	Si usted no presenta una notificación de protesta antes de que la junta de revisión de tasaciones apruebe los registros, usted pierde su derecho a protestar. También pierde el derecho a demandar debido al valor imponible de su propiedad.
6.	Si su protesta se tarda porque el jefe de tasaciones o la junta de revisión de tasaciones no le enviaron la notificación obligatoria del valor tasado, el rechazo a la exención o, la tasación agrícola, es posible presentar su protesta en cualquier momento antes de que venzan los impuestos. Puede también presentar su protesta a más tardar 125 días después de reclamar que recibió la factura para los impuestos de una o más de las unidades imponibles que calculan sus impuestos. Debe pagar parte de los impuestos actuales antes de la fecha de vencimiento para obtener el derecho a este tipo de audiencia. No siempre se requiere que una notificación del valor tasado sea enviada al propietario.
7.	En algunos casos, usted puede solicitar a la junta de revisión de tasaciones que corrija un error hasta después de las fechas de vencimiento. Contacte a su distrito de tasaciones o, a la oficina de la Contraloría si nota errores administrativos, errores significantes en la valoración, impuestos duplicados o demás errores.

Si usted decide utilizar la información de ventas para apoyar su protesta:

- obtenga documentos o declaraciones juradas de la persona que brinda la información sobre las ventas;
- use las ventas de propiedades semejantes a la suya en tamaño, edad, lugar y tipo de construcción;
- utilice las ventas recientes y ventas ocurridas al lero de enero, ya que son las mejores para comparar su propiedad; y
- presente fotografías de las propiedades vendidas.

De acuerdo a las reglas adoptadas por la junta de revisión de tasaciones, el jefe de tasaciones puede cambiar la lista de tasaciones en cualquier momento con el fin de corregir un error que no aumenta el monto de la deuda de los impuestos.

3.4 Apelación a la Orden de la Junta de Revisión de Tasaciones

Una vez que la junta de revisión de tasaciones dicta la decisión sobre su protesta, enviará una orden escrita por correo certificado. Si usted no se encuentra satisfecho con la decisión de la junta de revisión tiene derecho a solicitar arbitraje obligatorio o, a presentar una apelación a la corte del distrito estatal en el condado donde reside la propiedad. También puede apelar a SOAH en varios condados.

3.4.1

Presente una demanda en la corte del distrito

El propietario tiene derecho a apelar una orden de la junta de revisión de tasaciones en la corte del distrito. Antes de demandar, consulte con un abogado quien pueda determinar si el caso tiene validez.

Debe presentar una petición para ser revisada por la corte del distrito al menos 60 días después de recibir notificación sobre la orden final o, en cualquier momento después de la audiencia, pero antes de los 60 días. Si apela la determinación de la moción para corregir el registro de la tasación, debe presentar la demanda para obligar a la junta a ordenar un cambio al registro antes de los 60 días después de recibir la determinación de la junta. Si no presenta la petición dentro de ese periodo, no puede solicitar una apelación.

Usted también se encuentra obligado a pagar parte de los impuestos. Generalmente, es el monto que no está en disputa

antes de la fecha de vencimiento. Puede pedir a la corte que lo excuse por prepagar sus impuestos. Para hacerlo debe presentar juramento atestando que no puede pagar los impuestos bajo consideración y convencer a la corte de que prepagarlos impide su derecho a presentarse en corte para su protesta. La audiencia que decide las estipulaciones para su pago tomará lugar en la corte.

En la corte del distrito puede pedir que la apelación sea considerada por un jurado o por un juez.

3.4.2

Arbitraje obligatorio

Como una alternativa para apelar el valor en el mercado de la propiedad a la corte del distrito, puede hacerlo a través de arbitraje obligatorio. El arbitraje obligatorio está disponible solamente para las decisiones determinadas del valor tasado y en el mercado por la junta de revisión de tasaciones. Las determinaciones de tasaciones que no son iguales no pueden ser el tema para arbitraje obligatorio. El arbitraje obligatorio solo está disponible si su propiedad es:

- una residencia, sin importar el valor; o
- una propiedad con un valor tasado de \$1 millón o menos

Al igual que presentar una demanda en la corte del distrito, si usted solicita el arbitraje obligatorio debe pagar los impuestos que no se encuentran bajo disputa antes de la fecha en que vencen. Para apelar a la junta de revisión de tasaciones para que ordene el arbitraje obligatorio, debe solicitar la apelación al distrito de tasaciones 45 días después de haber recibido la notificación de la orden.

Para solicitar el arbitraje obligatorio, complete el formulario de solicitud preparado por la Contraloría y presente con un depósito de \$500, o \$250 si solicita el arbitraje urgente. El arbitraje urgente limita el tiempo a no más de una hora para los argumentos y testimonios suyo y del distrito de tasaciones.

Debe hacer su depósito por giro o cheque de caja pagable a *Texas Comptroller of Public Accounts*. A pesar de que su depósito es pagable a la oficina de la Contraloría, se debe presentar junto a su solicitud al distrito de tasaciones la cual emitió la orden de la junta de revisión de tasaciones. El distrito de tasaciones completará la solicitud y enviará con su solicitud y depósito a la oficina de la Contraloría.

Después que la oficina de la Contraloría reciba su solicitud del distrito de tasaciones, le enviará una dirección del sitio Web con la lista de árbitros disponibles. Ambos usted y el distrito de tasaciones pueden seleccionar y acordar un árbitro en el sitio Web. Si usted y el distrito de tasaciones no quedan de acuerdo en la selección, la oficina de la Contraloría seleccionará por usted.

El árbitro designado coordinará el proceso para el arbitraje sobre el valor de su propiedad. Si la decisión del árbitro se acerca más a su opinión sobre el valor indicado en la solicitud del arbitraje, el distrito de tasaciones pagará los honorarios del árbitro y la oficina de la Contraloría reembolsará su depósito menos el 10 por ciento retenido en nuestra oficina de acuerdo a la ley. Si la decisión del árbitro se asemeja al valor determinado por la junta de revisión de tasaciones, o es igual a la mitad de la diferencia entre su valor y la de junta de revisión de tasaciones, se pagará el honorario del árbitro con su depósito. Después de pagar los honorarios del árbitro, si son menos de \$450 o \$225 en el caso del arbitraje urgente, el balance le será reembolsado.

3.4.3

Apelación a SOAH

Bajo un programa piloto, los propietarios de los condados Bexar, Cameron, Collin, Denton, El Paso, Fort Bend, Harris, Montgomery, Nueces, Tarrant y Travis pueden apelar la decisión de la junta de revisión de la tasación. El programa piloto está limitado a 3,000 apelaciones, permite otorgar los

honorarios de los abogados y termina el 1ero de enero de 2014.

Este programa le permite apelar la decisión de la junta de revisión de tasaciones a SOAH a través de una protesta si el valor tasado o en el mercado es más de \$1 millón. El programa piloto es aplicable a las determinaciones de la propiedad real o personal que no sea industrial o minerales.

Para apelar una orden de la junta de revisión de tasaciones a SOAH, debe presentar al jefe de tasaciones del distrito de tasaciones la notificación para su apelación a SOAH en el formulario recomendado. Esto debe tomar lugar a más tardar 30 días después de la fecha en que recibió el aviso de la orden. Debe hacer un depósito de \$1,500 a más tardar 90 días después de la fecha en que el propietario recibe notificación de la orden. El juez principal y jefe de administración autorizará el formulario de notificación para la apelación. El formulario requiere que usted provea una copia de la orden de la junta de revisión de tasaciones, una corta explicación de la razón para la apelación y su opinión sobre el valor tasado o del mercado de la propiedad.

Después de recibir la notificación para apelar, el jefe de revisión de tasaciones debe indicar, según aplique, las anotaciones en los registros sujetos a la apelación, presentar la notificación para la apelación y las cuotas a pagar a SOAH y solicitar la cita ante un juez de la ley administrativa para presentar la apelación.



CAPÍTULO 4

Sistema Tributario

Una vez la junta de revisión de tasaciones aprueba los registros de tasaciones, el jefe de tasaciones prepara una lista de las tasaciones para cada unidad imponible. La lista de tasaciones indica las propiedades imponibles dentro de los límites de esa unidad. La labor del distrito de tasaciones entonces termina por el año actual. Al menos en teoría, el distrito de tasaciones ha determinado valores iguales y uniformes para el uso de todas las unidades imponibles locales.

4.1

La Función de las Unidades Imponibles Locales

En general durante los meses de agosto y septiembre, los funcionarios electos de cada unidad imponible adoptan anualmente nuevas tasas para los impuestos. Es posible que varias unidades imponibles recauden impuestos sobre su propiedad. El condado y el distrito escolar cobran impuestos de toda propiedad en el estado que no está exenta. También es posible que pague impuestos a una ciudad o distrito especial a un hospital, colegio comunitario o distritos de agua. La lista de los impuestos es creada cuando la tasa de los impuestos se aplica a los valores tasados.

Después de recibir la lista de tasaciones, cada órgano gubernamental debe decidir qué servicios brindarán durante el siguiente año y determinar cuánto dinero necesitará para cumplir con los mismos.

4.1.1

El presupuesto de un gobierno local determina la tasa de los impuestos

Como contribuyente, es importante entender cómo los gastos del gobierno afectan el monto de los impuestos recaudados. Los cambios en el valor de la propiedad pueden afectar la factura de sus impuestos. Aunque no necesariamente aumentan o disminuyen la cantidad total de impuestos pagables a

una unidad imponible. Esto se determina en base del presupuesto de la unidad imponible.

El monto total de los impuestos recaudados aumenta solamente cuando los gastos del gobierno aumentan. Las leyes de *Truth-in-taxation* le brindan a usted una voz en las decisiones que afectan las tasas de los impuestos sobre su propiedad.

La unidad imponible prepara el presupuesto adecuado en base de lo que necesita. Para asistir con este proceso, antes del 30 de abril el jefe de tasaciones prepara y certifica un estimado del valor imponible de la propiedad para cada unidad imponible a ser utilizado por el asesor y recaudador de los impuestos. La unidad imponible debe entonces decidir cuánta renta de los impuestos sobre la propiedad es necesaria para cumplir con el presupuesto y basado en los valores del año corriente, qué tasa de impuestos es necesaria para producir ese monto. La unidad imponible también debe determinar las rentas del impuesto que necesitará para pagar las deudas a largo plazo.

La unidad imponible debe celebrar una audiencia pública sobre el propuesto y publicar la fecha, hora y lugar de la audiencia. El presupuesto debe estar disponible para ser inspeccionado por usted. Generalmente, el órgano gobernante debe programar la audiencia pública para una fecha después del día 15 del mes siguiente al mes en que se prepara el presupuesto, pero antes del día en que la unidad imponible solicita los impuestos. Si la unidad imponible tiene un sitio Web debe publicar el propuesto presupuesto en el mismo.

Si su ciudad o condado propone un presupuesto que requiere rentas adicionales al impuesto sobre la propiedad del año anterior, debe incluir el monto del aumento propuesto en su notificación pública para la audiencia presupuestal. El monto también debe aparecer en letras grandes en la página inicial del presupuesto. El órgano gobernante debe mantener el voto del presupuesto separado del voto para el aumento de los impuestos.

4.1.2

Gobiernos locales deben estimar una tasa de impuestos efectiva

Comenzando a principios del mes de julio, la mayoría de las unidades imponentes comienzan a tomar el primer paso para adoptar la tasa de los impuestos, nombrar y designar a una persona que emprenda la tarea de calcular y publicar las tasas efectivas para los impuestos y los impuestos *rollback*. Los distritos escolares pueden optar por adoptar una tasa de impuestos antes de finalizar el presupuesto. El jefe de tasaciones del distrito de tasaciones debe haber certificado un cálculo del valor imponible del distrito escolar para el recaudador de impuestos del distrito escolar.

La tasa impositiva *efectiva* es la que el gobierno local necesita para generar aproximadamente el mismo monto de las rentas que recibió el año anterior de las propiedades que pagaron impuestos por ambos años. Si el valor de la propiedad aumenta, la tasa impositiva efectiva disminuirá y vice versa. La tasa actual del impuesto, por otro lado, depende del presupuesto adoptado por el órgano gobernante, sea la corte del comisionado, del consejo de la ciudad, junta escolar o de directores para un distrito de propósito especial.

La tasa *rollback*, por contraste, proveería a las ciudades, condados y distritos con aproximadamente el mismo monto de rentas por los impuestos que gastaron durante el año previo para las operaciones diarias, además de un aumento del 8 por ciento adicional por los gastos de operación y rentas suficientes para pagar las deudas del próximo año. La tasa *rollback* para los distritos escolares autoriza cuatro centavos adicionales.

La mayoría de las unidades imponentes deben publicar las tasas efectivas y *rollback* en un periódico local. Si usted piensa que la unidad imponente no estimó y publicó de buena fe estas tasas y otra información obligatoria, puede pedir a la corte del distrito que suspenda adoptar la tasa del impuesto de la unidad imponente hasta que cumpla con la ley.

Para aumentar la tasa de los impuestos sobre la propiedad que es mayor que el menor de la tasa efectiva o la *rollback*, el gobierno local debe publicar un aviso de un cuarto de página en un periódico local para notificar a los propietarios sobre las audiencias públicas especiales. Las audiencias públicas permiten dar voz a sus opiniones sobre el propuesto aumento del presupuesto y hacer preguntas al órgano gobernante. Antes de que finalicen las audiencias, el órgano gobernante debe establecer la fecha, hora y lugar para formalmente adoptar la tasa de los impuestos.

La unidad imponente debe entonces publicar otro anuncio de un cuarto de página informando al público sobre la reunión.

Si usted piensa que la unidad imponente no ha cumplido de buena fe con los requisitos, puede pedir a la corte del distrito un mandato judicial para suspender las recaudaciones de los impuestos hasta que la unidad imponente cumpla con la ley. Debe hacer esto antes que el recaudador de los impuestos envíe por correo una gran parte de las facturas.

4.2

Limitando el aumento en los impuestos

Si su unidad imponente local adopta una tasa de impuestos mayor que la tasa *rollback*, usted puede petitionar una elección para reducir la tasa del impuesto a la tasa *rollback*. Si su distrito escolar adopta una tasa de impuestos mayor al *rollback*, no tiene que petitionar una elección porque la ley requiere que el distrito escolar celebre elecciones con el fin de ratificar la tasa adoptada. Por otro lado, no se requiere una elección *rollback* en un distrito escolar si la intención del aumento es pagar por responder a desastres naturales.

Su petición al gobierno local para celebrar una elección para la tasa del impuesto *rollback* debe:

- usar lenguaje legal específico;
- ser firmado por el 7 al 10 por ciento de los residentes registrados para votar en la unidad imponente dependiendo del aumento en la tasa de impuestos adoptada que recauda más o menos de \$5 millones para los impuestos de mantenimiento y operaciones; y
- ser presentado al órgano gobernante de la unidad imponente hasta 90 días después que adopta la tasa del impuesto.

Una vez que el órgano gobernante recibe una petición y verifica que es válida (o no cumple con actuar durante el tiempo permitido), debe ordenar una elección que se celebre después de 30 días y antes de 90 días después de la fecha límite para cumplir con la aprobación o rechazo de la petición.

Si la mayoría vota a favor del impuesto *rollback*, el impuesto se reduce a la tasa *rollback* inmediatamente. En el caso de los distritos escolares, si una mayoría vota en contra de ratificar la tasa de impuestos adoptada por el distrito escolar, los fideicomisarios de los distritos escolares deben adoptar una tasa que no exceda la tasa *rollback*.



Los Impuestos sobre la Propiedad

CAPÍTULO 5

Recaudaciones

Las recaudaciones de los impuestos comienzan alrededor del 1ero de octubre. Por lo general, usted tiene hasta el 31 de enero del siguiente año para pagarlos. Las multas y cargos por intereses comienzan a acumularse el 1ero de febrero. Si se acerca esa fecha y usted no ha recibido la factura de los impuestos, puede contactar a las oficinas de impuestos locales. Verifique que estén registrados correctamente la cantidad de los impuestos que debe, su nombre y dirección.

En ciertas circunstancias, las unidades imponibles pueden agregar multas adicionales por los costos legales incurridos si los impuestos no se pagaron. Antes de comprar su vivienda, obtenga un certificado de impuestos de la vivienda expedido por todas las jurisdicciones que cobran impuestos. El certificado de los impuestos indica si existen impuestos sobre la propiedad por pagar.

5.1

Fechas de Vencimiento para Pagar los Impuestos

Las unidades imponibles deben brindarle al menos 21 días para pagar su factura original comenzando con la fecha de envío. La fecha de vencimiento se pospone cuando la unidad imponible envía la factura después del 10 de enero. Usted puede pagar la factura hasta el primer día del próximo mes (al menos 21 días). Si la unidad imponible envía su factura de impuestos por correo el 15 de enero, sus impuestos no vencen hasta el 1ero de marzo. La factura debe indicar la fecha en la cual comienza el periodo de vencimiento.

La mayoría de los propietarios paga los impuestos sobre la propiedad antes de finalizar el año con el fin de deducirlos de los impuestos federales sobre los ingresos. Si se encuentra apelando la orden de la junta de revisión de tasaciones a la corte del distrito, debe pagar el monto del impuesto que no se encuentra bajo disputa o los impuestos vencidos de acuerdo a la

orden de la junta. Si usted apela la orden de la junta de revisión de tasaciones para obtener el arbitraje obligatorio, debe pagar el monto del impuesto que no se encuentra en disputa.

Usted no tiene derecho a retener los impuestos o depositarlos en un fideicomiso para protestar los gastos gubernamentales o por cualquier otra razón. En algunos casos, los pagos se pueden hacer bajo protesta.

5.2

Manteniendo al Día las Facturas, Recibos y Otros Registros de Impuestos

El recaudador de impuestos debe enviar su factura de los impuestos por correo y, si aplica, también a su agente designado. En caso de que la casa hipotecaria pague los impuestos de su residencia a través de una cuenta asignada, verifique que las unidades imponibles envíen las facturas originales a la casa hipotecaria. Puede pedir el recibo del centro de impuestos para verificar que la casa hipotecaria pagó los impuestos a tiempo. Si desea, el recaudador de los impuestos debe proveer un recibo de pago.

Si usted es dueño de un negocio debe pagar los impuestos sobre su propiedad el 1ero de enero del año tributario. Los mayoristas y minoristas de ciertos inventarios especiales deben mensualmente presentar una declaración de impuestos al asesor y recaudador del condado donde se encuentra el inventario. Si usted es mayorista de vehículos de motor, botes y motores fuera de borda, equipo pesado, o vendedor de viviendas prefabricadas, obtenga los detalles sobre la manera en que el distrito de tasaciones o la oficina de impuestos del condado reporta su propiedad y paga los impuestos.

Si su negocio fracasa después del 1ero del año, usted es aún responsable por pagar los impuestos sobre la propiedad

personal comenzando desde el 1ero de enero. Usted no es relevado de esa responsabilidad aunque ya no sea el dueño. Si usted desea conducir una venta especial por el cierre del negocio, debe solicitar un permiso del distrito de tasaciones. Consulte los detalles con su distrito de tasaciones.

En caso de que se hayan combinado las operaciones de recaudación, su factura de impuestos puede incluir impuestos para más de una unidad imponible.

5.3

Posponiendo los Pagos de los Impuestos

Usted puede posponer los impuestos de su residencia por el valor que excede el 105 por ciento del valor tasado de su vivienda, más las nuevas mejoras del año tributario anterior. Presente la solicitud para posponer los impuestos al distrito de tasaciones antes de la fecha de vencimiento de los impuestos y debe pagar los impuestos basado en el 105 por ciento del valor de la vivienda.

El contribuyente puede posponer los pagos de los impuestos hasta por un valor que excede el 105 por ciento, pero si usted es el dueño de la vivienda y es mayor de 65 años de edad o discapacitado, puede posponer el pagar los impuestos sobre la propiedad por el valor total de su vivienda y por el tiempo que sea el propietario y el residente. Para posponer los pagos de impuestos, debe presentar a su distrito de tasaciones una declaración jurada. Esto aplica a todos los impuestos sobre la propiedad de las unidades imponibles que gravan los impuestos.

Posponer el pago de los impuestos no elimina su responsabilidad. El interés por el monto que vence se acumula al ocho por ciento anual. Los impuestos e intereses vencen 181 días después que usted o su cónyuge sobreviviente cesan de ser dueños y no residen en la vivienda por la cual cumplieron los requisitos. Cualquier multa e intereses vencidos en la factura de impuestos por la vivienda antes de posponer los impuestos se mantienen en la propiedad y vencen al finalizar la pospuesta.

Usted puede anular una demanda por impuestos no pagados presentando la declaración jurada ante la corte. También puede suspender la venta de los impuestos pendientes presentando una declaración jurada al funcionario que conduce

la venta y el distrito de tasaciones, la unidad imponible o el abogado encargado de los impuestos vencidos de la unidad imponible.

5.3.1

Usted Puede Pagar los Impuestos a Plazos

Algunos contribuyentes pueden pagar los impuestos residenciales en plazos. Si califica para la exención de 65 años o mayor, discapacitado o cónyuge sobreviviente de veterano discapacitado sin haber contraído nupcias puede pagar los impuestos actuales de su vivienda en cuatro plazos.

Al menos una cuarta parte de los impuestos deben ser pagados antes del 1ero. de febrero. Los pagos restantes vencen el 1ero de abril, el 1ero de junio y el 1ero de agosto, sin incurrir en multas o intereses. Si no paga uno de los plazos, enfrentará una multa del 6 por ciento y pago de intereses al 1 por ciento por cada mes de vencimiento. Debe incluir notificación de su intención de pagar sus impuestos a plazos con el primer pago. Los pagos a plazos aplican a todas las unidades imponibles indicados en la factura de los impuestos.

Los propietarios de viviendas y algunos pequeños negocios cuyas propiedades sufrieron daños durante un desastre y están ubicadas en un área designada como desastre también pueden pagar los impuestos actuales de su vivienda en cuatro plazos. Puede enfrentar una multa de 6 por ciento y pagar intereses al uno por ciento por cada mes que no pague el plazo trimestral.

5.3.2

Existen otras opciones de pago

Verifique las opciones de pago disponibles con su recaudador de impuestos locales. Las opciones incluyen:

- **descuentos**, si paga los impuestos temprano;
- **pago dividido** de impuestos que permite pagar la mitad de los impuestos hasta el 30 de noviembre y la mitad restante el 30 de junio sin incurrir una multa;
- **pago parcial** de sus impuestos;
- **fideicomiso** para una cuenta a todo lo largo del año; y
- **contratos laborales**, en vez de pagar impuestos, ciertos contribuyentes pueden cumplir con ciertas labores.

5.4 Las Consecuencias de no Pagar los Impuestos

Al paso del tiempo pagar impuestos sobre la propiedad se convierte más caro y se corren riesgos adicionales. Para empezar, incurrirá multas e intereses. Su propiedad puede pasar a ejecución bancaria o ser confiscada.

5.4.1 ***Usted Puede Incurrir Multas y Cargos de Intereses***

Los cargos de las multas pueden aumentar hasta el 12 por ciento dependiendo del monto de impuestos no pagados. El interés será cobrado al 1 por ciento mensual sin cantidad máxima. Los abogados privados que están empleados por las unidades imponible para recaudar impuestos pendientes pueden cobrar a los propietarios hasta un 20 por ciento adicional para cubrir sus honorarios.

Algunos recaudadores de impuestos le permitirán pagar a plazos hasta por 36 meses, aunque no están obligados a ofrecer esta opción. Antes de firmar el acuerdo para pagar los impuestos a plazos, deseamos informarle que legalmente se considera su firma como la admisión irrevocable de que usted debe todos los impuestos que cubre el acuerdo.

5.4.2 ***Puede enfrentar una demanda***

El último recurso del recaudador de impuestos es llevarle a la corte si no ha pagado impuestos. Los costos de la corte serán agregados a su factura de impuestos.

Si usted es dueño de una propiedad imponible desde el 1ero de enero, usted es responsable de pagar los impuestos sobre la propiedad de ese año. Puede ser demandado por los impuestos que debe aunque haya vendido o transferido la propiedad desde entonces.

5.4.3 ***Puede vender su propiedad***

Cada unidad imponible mantiene un embargo fiscal sobre cada propiedad imponible. Un embargo fiscal de su propiedad ocurre automáticamente cada año el 1ero de enero para garantizar el pago de todos los impuestos.

Este embargo fiscal brinda a las cortes el poder de ejecutar una hipoteca al embargo fiscal y tomar posesión de su propiedad, aunque usted no haya sido el propietario desde el 1ero de enero. Su propiedad es entonces subastada y las ganancias utilizadas para pagar los impuestos vencidos.

For more information or additional copies, visit our website:

www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax

The Texas Comptroller of Public Accounts is an equal opportunity employer and does not discriminate on the basis of race, color, religion, sex, national origin, age, or disability in employment or in the provision of any services, programs or activities.

In compliance with the Americans with Disabilities Act, this document may be requested in alternative formats by calling toll free (800) 252-5555 or by calling in Austin (512) 463-4600.



Sign up to receive e-mail updates on the Comptroller topics of your choice at **www.window.state.tx.us/subscribe**.

Texas Comptroller of Public Accounts
Publication #96-1425S
December 2012

<http://www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax/basics/>