Susan Combs Contralora de Cuentas Públicas de Texas

Fundamentos Básicos de los Impuestos sobre la Propiedad en Texas

2010

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 substituto para tal. 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 Sección 5.08 del Código de Impuestos 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 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 Contralora 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 dar información y consultar con personas que se encuentran en el proceso de tasación sobre la propiedad para propósitos de impuestos, así como sobre cualquier asunto relacionado a los impuestos sobre la propiedad sin cargo alguno.

Por otro lado, la Sección 5.041(f) del Código de Impuestos prohíbe que la oficina de la Contralora asesore 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 frente a la junta de revisión de tasaciones.

Contenido

Capítulo 1 – Introducción 1
1.1 Derechos del contribuyente 2
1.2 Calendario para los impuestos sobre la propiedad 3
1.3 Información adicional 9

Capítulo 2 – Tasaciones 11
2.1 Rindiendo la propiedad 11
2.2 Métodos de tasación 12
2.3 Notificación del valor tasado 12
2.4 Utilice exenciones para reducir sus impuestos sobre la propiedad 15
2.4.1 Requisitos para la exención de su vivienda 15
2.4.2 Tipos de exenciones 15
2.4.3 Requisitos de exención para veteranos discapacitados o sobrevivientes 16
2.5 Congelación o límite máximo de impuestos 17
2.6 Economice impuestos por terrenos agrícolas 18
2.6.1 Requisitos para una tasación del valor de espacios abiertos 18
2.6.2 Cambie el uso de su terreno para propósitos no agrícolas 18

Capítulo 3 – Nivelación 21
3.1 Acciones sujetas a protesta 22
3.2 Fecha límite para presentar una protesta 23
3.3 Modos para protestar 24
3.3.1 Respecto al proceso 24
3.3.2 Prepare la evidencia 25
3.4 Apelando la orden de la junta de revisión de tasaciones 26
3.4.1 Presente demanda en la corte del distrito 26
3.4.2 Arbitraje obligatorio 26
3.4.3 Apelación a SOAH 27

Capítulo 4 – Impuestos 29
4.1 El deber de la unidad imponible local 29
4.1.1 El presupuesto del gobierno local determina la tasa del impuesto 29
4.1.2 Los gobiernos locales deben calcular una eficiente tasa de impuestos 29
4.2 Limite el aumento en los impuestos 30

Capítulo 5 – Recaudaciones 31
5.1 Fechas límite para pagar impuestos 31
5.2 Facturas de impuestos, recibos y registros al dia 31
5.3 Posponiendo pagos de los impuestos 32
5.3.1 Pagar sus impuestos a plazos 32
5.3.2 Otras opciones de pago 32
5.4 Consecuencias de no pagar los impuestos. 32
5.4.1 Multas e intereses. 32
5.4.2 Demanda. 33
5.4.3 Venta de su propiedad 33

CAPÍTULO 1

Introducción

Los impuestos sobre la propiedad son impuestos locales que proporcionan el mayor recurso fiscal utilizado por los gobiernos locales para pagar por las escuelas, calles, carreteras, policía, protección contra fuegos y demás servicios. La ley estatal establece que el proceso a seguir por los oficiales locales para determinar el valor de la propiedad asegura equivalencia y uniformidad, establece tasas de impuestos y asiste en la recaudación de 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, Sección 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, Sección 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, Sección 1-d-1]
- Las excepciones deben ser autorizadas. [Constitución de Texas Artículo VIII, Sección 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, Sección 21(c)]
- Se debe enviar notificación cuando se intenta considerar el aumento de los impuestos. [Constitución de Texas Artículo VIII, Sección 21(a)]

1.1
Los Derechos de los Contribuyentes

La oficina de la Contraloría se compromete a asegurar que usted tiene la información necesaria para ejecer 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 peticionar 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.

1.2

Calendario para Contribuciones sobre la Propiedad

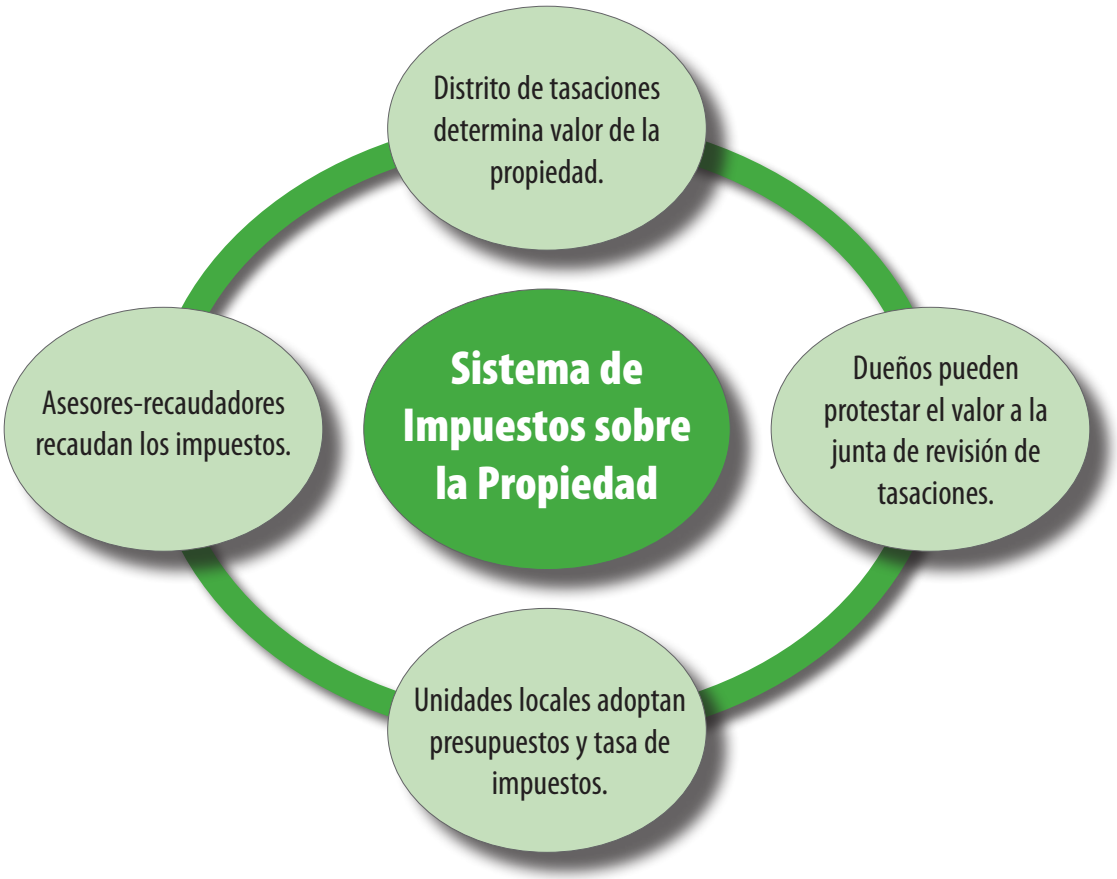
El gravamen anual de los impuestos sobre la propiedad incluye cuatro fases:

✓ **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.



Calendario para los Impuestos sobre la Propiedad 2010

El sitio Web de la Contraloría brinda el siguiente calendario que indica las fechas importantes durante el ciclo de los impuestos sobre la propiedad.

Enero	
1ero	• Fecha de vencimiento para determinar los valores imponibles y revisar los requisitos necesarios para obtener ciertas exenciones del 2010, excepto los inventarios tasados antes del 1ero de septiembre. (Secciones 23.01 y 23.12 del Código de impuestos)* • Fecha de vencimiento para el embargo fiscal unirse a la propiedad y asegurar los pagos de los impuestos, multas e intereses designados para el año. (Secciones 11.42, 23.01 y 32.01 del Código de impuestos) • Fecha de comienzo del periodo de rendición que continúa hasta el 15 de abril para los propietarios que no solicitan extensión para declarar los impuestos. (Secciones del Código de impuestos 22.23) • La mitad de los miembros de la junta de directores del distrito de tasaciones del condado comienza el término de dos años, si el distrito tiene términos dispersos. (Sección del Código de impuestos 6.034) • La mitad de los miembros de la junta de directores del distrito de tasaciones del condado comienza el término de dos años. (Sección 6.41 del Código de impuestos)
10	Si la factura de impuestos del 2009 no fue enviada para esta fecha, se pospone la fecha de vencimiento. (Sección 31.04 del Código de impuestos)
31	La fecha límite para que las conclusiones del Estudio preliminar de valores de 2009 de la Contraloría (PVS, por sus siglas en inglés) lleguen al Comisionado de educación de Texas y a cada distrito escolar. (Sección 403.302 del Código del Gobierno)

Febrero	
1ero	• Fecha límite para el jefe de tasaciones entregar las solicitudes para tasaciones especiales y exenciones que requieren solicitudes anuales. (Secciones 11.44 y 23.43 del Código de impuestos) • Fecha límite para que los propietarios discapacitados o mayores de 65 años paguen el primer plazo con la cuarta parte de los impuestos sobre la propiedad de su residencia. Dueños de viviendas o empresas que cumplen con los requisitos y sufrieron daños en un área de desastre, pueden seleccionar este método de pago. (Secciones 31.031 y 31.032 del Código de impuestos) • Fecha límite para que los vehículos de motor, motores de botes y fuera de la borda, equipo pesado y comerciantes de viviendas prefabricadas rindan las declaraciones del inventario comercial. (Secciones 23.121, 23.124, 23.1241 y 23.127 del Código de impuestos) • Fecha límite para que el distrito de tasaciones publique notificación de la tasa límite utilizada para las tasaciones de propiedades exentas por bajos o medianos recursos. (Sección 11.1825 del Código de impuestos)
2	Fecha en la cual los impuestos de 2009 vencen si una factura fue enviada por correo el 10 de enero de 2010. El impuesto límite para cambiar el uso de terreno del Artículo VIII, Sección 1-d-1 de la Constitución de Texas está en mora si la unidad imponible entregó la factura al propietario antes del 10 de enero de 2010. (Secciones 23.46, 23.55, 23.76, 23.9807 y 31.02 del Código de impuestos)
15	Fecha límite para el recaudador de impuestos del condado distribuir las cuentas de los depósitos en custodia a las unidades imponibles que incluyan el impuesto de vehículos de motor, botes y motores fuera de borda, inventario, equipo pesado y viviendas prefabricadas. (Secciones 23.122, 23.1242, 23.125 y 23.128 del Código de impuestos)

Marzo	
2	Fecha límite para solicitar la tasación de vivienda cooperativa. (Sección 23.19 del Código de impuestos)
10	Fecha límite para solicitar una apelación por escrito de los resultados de PVA a la oficina de la Contraloría. (Sección 403.303 Código del gobierno de Texas)
31	• Fecha límite para presentar el segundo pago trimestral del presupuesto de 2010 del distrito de tasaciones para las unidades imponibles. (Sección 6.06 del Código de impuestos) • Fecha límite para pagar el segundo plazo de los impuestos por los propietarios discapacitados o mayores de 65 años y los propietarios de viviendas o negocios que cumplen con los requisitos y sufrieron daños en áreas de desastre. (Secciones 31.031 y 31.032 del Código de impuestos). • Fecha límite para que las ciudades reporten información a la oficina de la Contraloría sobre las zonas de reinversión y los planes para financiar aumento en los impuestos. (Sección 311.019 del Código de impuestos). • Fecha límite para que las corporaciones comunitarias de viviendas reporten al jefe de tasaciones la lista de propiedades adquiridas o vendidas durante el pasado año. (Sección 11.182 del Código de impuestos).

Abril	
1	• Fecha límite o, lo antes posible, para que el jefe de tasaciones envíe por correo notificación del valor tasado a viviendas de una sola familia. (Sección 25.19 del Código de impuestos). • Fecha límite para que el jefe de tasaciones notifique a las unidades imponibles de la manera en la cual la lista de tasaciones será proporcionada. (Sección 26.01 del Código de impuestos)
15	Fecha límite para que los propietarios declaren las rendiciones y la información sobre la propiedad, a menos que soliciten una extensión por escrito. (Sección 22.23 del Código de impuestos) AVISO: La Contraloría y cada uno de los jefes de tasaciones están obligados a publicar los requisitos legales para presentar las declaraciones de rendición y la disponibilidad de los formularios de manera razonable y diseñada para notificar a todos los propietarios sobre la ley. (Sección 22.21 del Código de impuestos). Los jefes de tasaciones pueden consultar con sus abogados para determinar la manera y el momento para enviar esta notificación y cumplir con la ley.
30	• Fecha límite para que los propietarios presenten las siguientes solicitudes o formularios al distrito de tasaciones: – algunas solicitudes para exenciones (Sección 11.43 del Código de impuestos);** – aviso al jefe de tasaciones que la propiedad ya no tiene derecho a una exención que no requiere la solicitud anual (Sección 11.43 del Código de impuestos); – solicitud para tasaciones especiales o aviso a los jefes de tasación indicando que la propiedad ya no cumple con los requisitos del Artículo VIII de la Constitución de Texas, Secciones 1-d y 1-d-1 de terrenos agrícolas, terrenos madereros, terrenos madereros de uso restringido, terrenos para uso recreativo, parques, paisajes y el acceso público a las propiedades de aeropuertos (Secciones 23.43, 23.54, 23.75, 23.84, 23.94 y 23.9804 del Código de impuestos); – informe de material rodante ferroviario (Sección 24.32 del Código de impuestos); – solicitud para un listado aparte de los terrenos separados y sus mejoras (Sección 25.08 del Código de impuestos); – solicitud para establecer un impuesto proporcional de una propiedad desarrollada de unidades planificadas (Sección 25.09 del Código de impuestos); – solicitud para un listado aparte de los terrenos madereros y terrenos que pertenecen a los propietarios (Sección 25.10 del Código de impuestos); – solicitud para listado aparte de los intereses indivisos (Sección 25.11 del Código de impuestos); y – solicitud para listado aparte de tributación conjunta para los intereses minerales de propiedad separada (Sección 25.12 del Código de impuestos). • Fecha límite para que el jefe de tasaciones certifique el estimado del valor imponible de un distrito escolar a ser publicada en la notificación de la propuesta tasa del impuesto presupuestal y adopte el presupuesto del año fiscal que comienza el 1ero de julio. El jefe de tasaciones debe también certificar el estimado del valor de los impuestos para los condados y ciudades, a menos que las unidades imponibles opten por cancelar el estimado. (Sección 26.01 del Código de impuestos)

Mayo	
1ero al 14	Unidades imponibles pueden comenzar a presentar resoluciones al jefe de tasaciones para cambiar el método de financiación de los distritos de tasaciones. Tres cuartas partes de las unidades imponibles deben presentar las resoluciones para que ocurra el cambio. (Sección 6.061 del Código de impuestos)
1ero al 17	El jefe de tasaciones debe publicar en un periódico local con circulación general la notificación sobre el proceso de protesta. (Secciones 41.41 y 41.70 del Código de impuestos)
Del 2 de mayo al 1ero de junio	Las unidades imponibles están obligadas a notificar a los contribuyentes con impuestos pendientes por pagar que desde el 1ero de julio estos impuestos pendientes incurrirán en multas adicionales con el fin de pagar los costos legales. (Sección 33.07 del Código de impuestos)
3	Fecha límite o, en cuanto sea posible, para que el jefe de tasaciones envíe por correo notificación del valor tasado de las propiedades que contienen residencias múltiples. (Sección 25.19 del Código de impuestos)
17	• Fecha límite para que los propietarios que solicitaron extensión por escrito presenten las rendiciones y los reportes que contienen información sobre la propiedad. El jefe de tasaciones puede extender la fecha límite por 15 días adicionales por justa razón,. (Sección 22.23 del Código de impuestos) • Fecha límite o, en cuanto sea posible, para que el jefe de tasaciones envíe por correo notificación del valor de la tasación y los rechazos a las solicitudes para exenciones y tasaciones especiales. (Secciones 11.45, 23.44, 23.57, 23.79, 23.85, 23.95, 23.9805 y 25.19 del Código de impuestos) • Fecha límite o, en cuanto sea posible, para el jefe de tasaciones preparar los formularios de las tasaciones y las someta a la junta de revisión de tasaciones. (Secciones 25.01 y 25.22 del Código de impuestos)
19	Fecha límite para el jefe de tasaciones contar las resoluciones de las unidades imponibles para cambiar el método de financiamiento del distrito de tasaciones. (Sección 6.061del Código de impuestos)
24	Fecha límite para el jefe de tasaciones notificar a las unidades imponibles de cambios en el método de financiamiento del distrito de tasaciones. (Sección 6.061 del Código de impuestos)

Junio	
1	• Fecha límite para los propietarios presentar las protestas a la junta de revisión de tasaciones. Las pueden presentar también 30 días después de ser entregada la notificación del valor de las tasaciones, cual sea la fecha que ocurra más tarde. (Sección 41.44 del Código de impuestos) • Fecha límite para que las unidades imponibles presenten los temas de debate a la junta de revisión de tasaciones. Las pueden someter también dentro de los primeros 15 días después que la junta de revisión de tasaciones reciba los formularios de las tasaciones, cual sea la fecha que ocurra más tarde. (Sección 41.04 del Código de impuestos) • Fecha límite para que los propietarios discapacitados o mayores de 65 o, los dueños de viviendas y los negocios que cumplen con los requisitos y sufrieron daños en un área de desastre, paguen la tercera cuota de los impuestos. (Secciones 31.031 y 31.032 del Código de impuestos) • Fecha límite para las organizaciones religiosas enmendar estatutos y presentar nuevas solicitudes para exenciones de la Sección 11.20. También lo pueden hacer dentro de los 60 días del rechazo de la exención, cual sea la fecha que ocurra más tarde. (Sección 11.421 del Código de impuestos)
14	Fecha límite para el jefe de tasaciones presentar a la junta de revisión de tasaciones y unidades imponibles el presupuesto recomendado para el 2011, a menos que las unidades imponibles hayan cambiado la fecha del año fiscal para el distrito de tasaciones. (Sección 6.06 del Código de impuestos)
Del 16 hasta el 14 de agosto	Periodo durante el cual las juntas de los distritos de tasaciones pasan una resolución para cambiar el método de financiamiento, sujeto a un acuerdo unánime de sus unidades imponibles. (Sección 6.061 del Código de impuestos)
30	• Fecha límite para pagar los impuestos de la segunda mitad del 2009 a través de pagos fraccionados. (Sección 31.03 del Código de impuestos) • Fecha límite para las unidades imponibles pagar el tercer pago trimestral para el presupuesto del distrito de tasaciones. (Sección 6.06 del Código de impuestos) • Fecha límite para la unidad imponible llevar a cabo la imposición de impuestos sobre la propiedad . (Sección 26.12 del Código de impuestos) • Fecha límite para las unidades imponibles adoptar la exención fiscal para viviendas familiares del porcentaje de la opción local. (Sección 11.13 del Código de impuestos) • Fecha límite para las escuelas privadas enmendar los estatutos y presentar la nueva solicitud para la exención de la Sección 11.21. De otro modo, lo deben hacer antes de los 60 días del rechazo de la exención, lo que ocurra más tarde. (Sección 11.422 del Código de impuestos) • Fecha límite para que los distritos de tasaciones reporten el formulario para zonas de reinversión y acuerdos de reducción a la oficina de la Contraloría. (Sección 312.005 del Código de impuestos)

Julio	
1	• Fecha en la cual los impuestos pendientes comienzan a incurrir multa del 12 por ciento. (Sección 33.01 del Código de impuestos) • Los impuestos pendientes en o después del 1ero de febrero, pero no más tarde del 1ero de mayo, incurren una multa adicional para pagar costos legales de recaudación. (Sección 33.07 del Código de impuestos) La unidad imponible puede agregar una multa para pagar costos legales por recaudar impuestos pendientes en o después del 1ero de junio; incurre la multa el primer día del primer mes que comienza al menos 21 días después de la fecha en que el recaudador envía al propietario notificación de los impuestos pendientes a pagar y la multa. (Sección 33.08 del Código de impuestos) • Fecha límite o, en cuanto sea posible después de esta fecha, para la junta de revisión de tasaciones completar la revisión del valor del material rodante ferroviario presente a la oficina de la Contraloría. (Sección 24.35 del Código de impuestos)
20	Fecha en la cual la junta de revisión de tasaciones debe aprobar los registros de tasaciones, a menos que más del 5 por ciento del valor total tasado se encuentre bajo protesta. La junta de directores de un distrito de tasaciones que cuenta con una población de 1 millón o más, puede posponer la fecha de vencimiento para aprobar los registros hasta el 30 de agosto o, aumentar el umbral del porcentaje de 5 a 10 por ciento del valor de la tasación de las propiedades que no se encuentran bajo protesta. (Sección 41.12 del Código de impuestos)
25	Fecha límite para la oficina de la Contraloría certificar la distribución del material rodante ferroviario para los condados, agregando registros suplementarios después de esa fecha. (Sección 24.38 del Código de impuestos)
26	Fecha límite para el jefe de tasaciones certificar la lista de tasaciones para cada unidad imponible. (Sección 26.01 del Código de impuestos)

Agosto	
2	• Fecha límite para los propietarios solicitar la tasación del inventario para el 2010 que vence el 1ero de septiembre. (Sección 23.12 del Código de impuestos) • Fecha límite para los propietarios de viviendas discapacitados o mayores de 65 años o, los propietarios de viviendas de familia y negocios que cumplen con los requisitos y cuyas propiedades sufrieron daños en un área de desastre, pagar la cuarta cuota de los impuestos. (Secciones 31.031 y 31.032 del Código de impuestos) • Fecha límite, o en cuanto sea posible, para que el asesor de la unidad imponible presente la lista de tasaciones y el estimado de la tasa recaudada del año corriente al órgano gobernante. (Sección 26.04 del Código de impuestos)
9	Fecha límite, o en cuanto sea posible, para que las unidades imponibles, aparte de los distritos escolares y pequeñas unidades imponibles, publiquen el impuesto actual y las tasas del rollback, balances de los fondos no gravados, fechas de vencimiento de las deudas, y otros temas que aplican. (Sección 26.04 del Código de impuestos)
16	• Fecha límite para que la junta del distrito de tasaciones pase una resolución para cambiar el método de financiamiento del distrito de tasaciones. sujeto al acuerdo unánime de la unidad imponible. (Sección 6.061 del Código de impuestos) • Fecha límite para pasar una resolución que cambie el número de directores, el método utilizado para nominarlos, o ambos, y entregar la resolución a cada unidad imponible. (Sección 6.031 del Código de impuestos) • Fecha límite para que la oficina de la Contraloría certifique los resultados del PVS de 2009 para el comisionado de educación y cada distrito escolar. (Reglamento de la Contraloría 9.4313)
30	Fecha en la cual la junta de revisión de tasaciones debe aprobar los registros de las tasaciones en los distritos de tasación con una población de 1 millón o más, en caso de que la junta de directores haya pospuesto la fecha límite del 20 de julio. (Sección 41.12 del Código de impuestos)
31	• Fecha límite para que el propietario presente por escrito la dirección correcta para la factura de los impuestos del distrito de tasaciones. Las multas y los intereses son exonerados si el distrito de tasaciones no envía la factura a la dirección correcta 21 días antes de la fecha de vencimiento. (Sección 33.011 del Código de impuestos) • Fecha límite para que las unidades imponibles presenten resoluciones a la junta del distrito de tasaciones para oponerse al propuesto cambio en el método de financiamiento. (Sección 6.061 del Código de impuestos) • Fecha límite para que la unidad imponible que tiene derecho a votar por el nombramiento de los directores del distrito de tasaciones presente una resolución opuesta al cambio en la selección de directores de la junta del distrito de tasaciones. (Sección 6.031 del Código de impuestos)

Septiembre	
1	El valor imponible de los inventarios del 2011 puede ser determinado en esta fecha a base de la opinión escrita a opción de los propietarios. (Sección 23.12 del Código de impuestos)
14	• Fecha límite para la junta del distrito de tasaciones adoptar el presupuesto del 2011, a menos que algún distrito haya cambiado su año fiscal. (Sección 6.06 del Código de impuestos) • Fecha límite para que la junta del distrito de tasaciones notifique por escrito a las unidades imponibles si una propuesta para cambiar el método de financiamiento fue rechazada. (Sección 6.061 del Código de impuestos) • Fecha límite para la junta del distrito de tasaciones notificar a las unidades imponibles por escrito si una propuesta para cambiar el número o el método de seleccionar los directores del distrito de tasaciones fue rechazada por una unidad imponible. (Sección 6.031 del Código de impuestos)
29	Fecha límite para las unidades imponibles adoptar la tasa de impuestos para el 2010, o a más tardar durante los próximos 60 días después de que el jefe de tasaciones certifique el registro de tasaciones de la unidad. De otro modo, resultará en la unidad adoptando la menor tasa de impuestos efectiva para este año o, la tasa del impuesto del pasado año. El órgano gobernante de la unidad debe ratificar una nueva tasa de impuestos durante los próximos cinco días. (Sección 26.05 del Código de impuestos)
30	Fecha límite para las unidades imponibles pagar el cuarto trimestre para el presupuesto del 2010 del distrito de tasaciones. (Sección 6.06 del Código de impuestos)

Octubre	
1	Fecha límite o, lo más pronto posible, para que el asesor de impuestos envíe por correo las facturas del 2010. (Sección 31.01 del Código de impuestos)

Noviembre	
30	Fecha límite para pagar la primera mitad del pago dividido de los impuestos del 2010. (Sección 31.03 del Código de impuestos)

Diciembre	
1-31	Periodo durante el cual se permite que el jefe de tasaciones conduzca un sondeo para verificar el cumplimiento de las exenciones de viviendas. (Sección 11.47 del Código de impuestos)
31	Fecha límite para la unidad imponible pagar el primer trimestre del 2011del presupuesto del distrito de tasaciones. (Sección 6.06 del Código de impuestos)

* Multas sobre la propiedad, a menos que se indique lo contrario.

** Solicitudes de exención para cementerios, organizaciones caritativas, escuelas privadas, corporaciones suplidoras de aguas negras y otras organizaciones sin fines de lucro deben ser presentadas antes del primer aniversario de haber comprado la propiedad. A menos que la información de la fecha de nacimiento haya sido provista al distrito de tasaciones, las personas que cumplen 65 años o, cumplen con los requisitos como discapacitados durante el año tributario, deben solicitar las exenciones debidas para sus viviendas antes del primer aniversario de haber cumplido con los requisitos.

Aviso: El calendario indica las más importantes fechas para los distritos de tasaciones, unidades imponibles y propietarios durante el año tributario 2010. Cuando la fecha límite es sábado, domingo, o día festivo legal, la Sección 1.06 designa la fecha de vencimiento como el próximo día laboral.

Verifique con la oficina local del distrito de tasaciones o de impuestos si la fecha de vencimiento es durante el fin de semana o un día festivo. El propósito de este calendario es asesorar al contribuyente. En caso de tener alguna pregunta consulte con el abogado de la entidad gubernamental.

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 pueden asesoran sobre las tasas y facturas de impuestos.

La mayor parte de los registros de los impuestos sobre la propiedad son públicos e incluyen los valores de las tasaciones, solicitudes para exenciones y facturas de los impuestos. En caso de tener alguna pregunta sobre las 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 de la División de Asistencia para los Impuestos sobre la propiedad de la Contraloría al (800) 252-9121; seleccione la opción 2 y luego la opción 1.

Consulte con su abogado si tiene preguntas legales.

CAPÍTULO 2

Tasaciones

El distrito de tasaciones determina el valor de las propiedades imponibles de cada condado de Texas. Todo gobierno local que recauda impuestos sobre la propiedad de los condados, ciudades y distritos escolares es miembro del distrito de tasaciones. La junta de directores designada por los gobiernos miembros preside sobre el distrito de tasaciones.

El distrito de tasaciones es considerado un gobierno local y debe regirse por las leyes que aplican, incluyendo las leyes para juntas abiertas al público y de información pública. Las juntas están frecuentemente abiertas al público y en casi todos los casos y la información generada por el distrito de tasaciones es pública también.

La junta del distrito de tasaciones contrata 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 para trabajar directamente con la junta y responder 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 presentar la propiedad imponible al distrito de tasaciones comenzano 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 puede oficialmente ofrecer la opinión sobre el valor de su propiedad al distrito de tasaciones. El jefe de tasaciones debe enviarle notificación del valor tasado si es mayor al valor 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 no cumplir con las fechas de vencimiento y con fraude en las rendiciones. Consulte con el distrito de tasaciones para obtener los formularios de rendición y demás 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. Por ejemplo, si el equipo de su oficina en la ciudad tiene un valor de $300, no pagará impuestos sobre la propiedad 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 impuestos sobre la propiedad por ese equipo. Aunque no se requiere solicitud especial para recibir la exención de menos de $500 la rendición es obligatoria.

El personal del distrito de tasaciones puede entrar a inspeccionar las instalaciones de su negocio con el fin de determinar cual es su propiedad personal y el valor de la misma. 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 su rendición, la información acerca de sus ingresos y gastos. La información confidencial se puede revelar a un empleado o agente de una entidad imponible responsable por la auditoria, 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 que utilice 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.

El distrito de tasaciones determina el valor de las propiedades en cada categoría utilizando información sobre las recientes ventas para tasar las propiedades en cada categoría. El distrito de tasaciones considera diferencias tales como edad, lugar y uso. El valor del mercado de una residencia es determinada únicamente en base a su uso actual sin juzgar si es el mayor o mejor uso de la residencia. Esto significa que su residencia debe ser tasada tal como es, aunque se encuentre localizada en un terreno que tendría mejor uso como para edificar oficinas o establecer un estacionamiento comercial. Además, las características de la propiedad y el ajuste de los valores como resultado de las protestas de los contribuyentes deben ser considerados cuando se desarrollan los modelos y calendarios para programar las tasaciones.

El distrito de tasaciones utiliza tres métodos comunes para valorar la propiedad:

1. Comparación de la información derivada del mercado (Conocida también como comparación de ventas.)	• El método del mercado responde a la pregunta: ¿En cuánto se están vendiendo las propiedades similares? • Este método suele ser utilizado para tasar propiedades residenciales.
2. Método por ingresos	• El método por ingresos responde a la pregunta: ¿Qué pagará un inversionista en anticipación de los futuros ingresos de la propiedad? • Es usualmente utilizado para tasar propiedades que generan rentas, por ejemplo, oficinas, hoteles y centros comerciales.
3. Método por costos	• El método por costos responde a la pregunta: ¿Cuánto costaría reemplazar la propiedad con una de igual utilidad? • Este método es usualmente utilizado para tasar las propiedades que no se venden frecuentemente o propiedades 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

[1]Tex. ß 2301.

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. 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. Este indica la parte del formulario que incluye el valor y la información sobre los impuestos (los números corresponden a la lista en la próxima página). 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 .

---

[2]Tex. Const. Art. VIII, ß 21(c)
[3]Tex. ß 25.19(a).

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 calendario 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.

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

Notificación del valor tasado

La notificación contiene la siguiente información:

1. la lista de las unidades imponibles que determinan el impuesto sobre su propiedad;
2. el valor tasado sobre su propiedad el año anterior;
3. el valor imponible de su propiedad en el año anterior para cada una de las unidades imponibles las cuales recaudan los impuestos sobre su propiedad;
4. el valor tasado de su propiedad para el año actual;
5. si aplica, el tipo y la cantidad de cada exención parcial aprobada para el año actual; y
6. si el valor tasado es mayor al del año anterior, el formulario debe incluir el monto del impuesto que sería obligatorio en base de la tasa del impuesto del año anterior.

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	122,99	491,970	0.421500	2,073.6	
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	

1 2 3 4 5 6

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.

	Base de Valor del 2007	Valor del 2008	% de Aumento	Base de Valor del 2008	Valor del 2009	% de Aumento	Base de Valor del 2009	Valor del 2010	% de Aumento
Valor en el mercado	$547,306	$ 676,018	23.5%	$676,018	$724,862	7.2%	$ 724,862	$614,963	-15.2%
Valor límite (aumento 10%)	$472,137	$519,351	10.0%	$519,351	$571,286	10.0%	$571,286	$614,963	7.6%

Si el propietario hubiese protestado el valor en el mercado en 2008, 2009 y 2010 y, si la junta de revisión de tasaciones hubiese apoyado la opinión del contribuyente que la propiedad no hubiese vendido por más del valor de 2007, el valor de la residencia sería menor en 2009 y 2010 porque el valor límite no puede exceder el valor en el mercado. La siguiente tabla muestra los resultados.

	Base de Valor del 2007	Valor del 2008	% de Aumento	Base de Valor del 2008	Valor del 2009	% de Aumento	Base de Valor del 2009	Valor del 2010	% de Aumento
Valor en el mercado	$547,306	$547,306	0%	$547,306	$547,306	0%	$547,306	$547,306	0%
Límite del valor	$472,137	$519,351	10.0%	$519,351	$547,306	5.4%	$547,306	$547,306	0%
Diferencia en límite del valor de cantidades actuales (células oscurecidas)					$23,980			$67,157	

El valor límite que se pagaría en impuestos sería casi $24,000 menos en el 2009 y más de $67,500 en el 2010, si el valor en el mercado fuese reducido. El ahorro en impuestos del 2010 hubiese sido de aproximadamente $2,000.

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 requisititos 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 imponibles 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 invidio que no puede trabajar debido a la discapacidad, tiene derecho a una exención del valor total de la tasación de la residencia. El cónyuge sobreviviente no es elegible para recibir esta exención.

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

Exención por el 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
- 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.

Cómo Solicitar una Exención para su Residencia
1. Obtenga una solicitud 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.
3. Provea toda la información y documentación solicitada. Por ejemplo, si usted tiene 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 su solicitud se considera un crimen.
4. Puede solicitar una exención tardía por su vivienda y como veterano discapacitado hasta un año después de la fecha en que los impuestos vencieron. Recibirá una factura de los impuestos por un monto menor. En caso de haber ya pagado por los impuestos, recibirá un reembolso.
5. 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.
6. Si el jefe de tasaciones pide más información por correo, usted tiene 30 días de la fecha del membrete para responder.
7. 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.
8. 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.
9. Si se muda a otra residencia, debe completar una nueva solicitud para recibir las exenciones y transferir el límite de los impuestos.
10. Si usted se vuelve discapacitado, debe solicitar la exención el mismo año en el cual ocurrió para recibir exenciones adicionales.

2.5

Impuestos Congelados o Limitados

Si es usted mayor de 65 años, la exención de su residencia también paga 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 que el 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. Si usted transfiere el interés de la vivienda a un fideicomiso pero aún reside en la misma vivienda, el límite de los impuestos no expira.

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.

Para transferir su límite de impuestos pagaderos al condado, ciudad o el distrito de universidades comunitarias, debe mudarse a otra residencia en la misma unidad imponible.

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, Sección 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, Sección 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); y
- permitir que el terreno baldío participe en un programa gubernamental o como parte de la rotación normal del cultivo.

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 intensión 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 agrícola, 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 una Tasación Agrícola
1. Obtenga una 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 es considerado 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 debido al retraso en solicitar. No puede volver a solicitar una tasación agrícola después que la junta de revisión de tasaciones apruebe los registros para el año.
5. Si el jefe de tasaciones pide más información, tendrá al menos 30 días para responder. Puede solicitar más tiempo con razón justificada. Si no responde, el jefe de tasaciones puede negar su solicitud.
6. Si el jefe de tasaciones niega o modifica la solicitud de una tasación agrícola, debe notificar por escrito en 5 días. Dicha notificación explica cómo usted puede protestar a la junta de revisión de tasaciones.
7. Una vez reciba la tasación agrícola, no la tiene que volver a solicitar por los próximos años a menos que los requisitos cambien.
8. De vez en cuando, el jefe de tasaciones puede pedir una nueva solicitud para verificar que aún cumple con los requisitos. Usted debe responder si recibe aviso para completar una nueva solicitud. Si no responde, perderá su elegibilidad.
9. Si usted compra un terreno que ya cumple con los requisitos, debe solicitar la tasación agrícola en su nombre antes del 30 de abril o, perderá su elegibilidad. Debe notificar por escrito al distrito de tasaciones antes del 30 de abril si la elegibilidad de su terreno cambia. De otro modo, será multado.

CAPÍTULO 3
Nivelación

La oficina de la Contralora no está autorizada a brindar asesoramiento al propietario, a su agente, al distrito de tasaciones o, a la junta de revisión de tasaciones sobre asuntos que conoce como 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 son vigentes solo para años específicos.

Mayormente, la junta de directores del distrito de tasaciones nombra a los miembros de la junta de tasaciones. Estos miembros deben ser residentes del distrito de tasaciones por al menos dos años para servir en la junta. Los funcionarios y empleados actuales del distrito de tasaciones, las unidades imponibles y la Contraloría no pueden 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. Existen otras restricciones específicas del Código de impuestos que 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 2 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.

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

Para el 2011 cada distrito de tasaciones en los condados con una población de 500,000 o más con sitio Web accesible al público desde el 1ero de enero de 2008 o que después de esa fecha establecieron un sitio Web, 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.

En caso de que un distrito de tasaciones en un condado con una población de 250,000 o menos tenga 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 ßß 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 proporcionada a un distrito de tasaciones es confidencial. Es prohibido 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;
- si la unidad imponible incorrecta cobra impuestos sobre su propiedad;
- el jefe de tasaciones o de la junta de revisión de tasaciones no le envió 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 que usted presenta indica que 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 usted quiere 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 matasellos 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
Última Fecha 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 si 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 tiene la opción de aparecer a la audiencia en persona, por declaración jurada 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 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.

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. 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.

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.

Se prohibe contactar a los miembros de la junta 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.

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 significante 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.

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 1ero de enero, ya que son las mejores para comparar su propiedad; y
- presente fotografías de las propiedades vendidas.

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 envió 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.

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 45 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 a apelar el valor de su propiedad en el mercado a la corte del distrito, puede hacerlo a través de arbitraje obligatorio. El arbitraje obligatorio está disponible solamente para las decisiones determinadas por la junta de revisión de tasaciones del valor tasado y en el mercado de la propiedad. Las decisiones determinadas por una tasación desigual no pueden ser el tema de una solicitud para el 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 mas 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 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 aprobado por la Legislatura, los propietarios de condados selectos pueden apelar la decisión de la junta de revisión de tasaciones a SOAH. El programa será utilizado para atender hasta 3,000 apelaciones en los condados Bexar, Cameron, El Paso, Harris, Tarrant y Travis y continuará por un periodo de tres años comenzando con el año tributario 2010. La junta de revisión de tasaciones en dichos condados deben entregar al propietario una notificación de la orden perteneciente a la propiedad afectada y una copia de la orden, incluyendo notificación de los derechos de la propiedad y una copia de la notificación de la apelación.

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, presente al jefe de tasaciones del distrito de tasaciones la notificación para su apelación a SOAH en el formulario recomendado con una cuota de $300 pagable a SOAH. Esto debe tomar lugar antes de los 30 días después de la fecha en que recibió el aviso de la orden. El juez principal de la ley administrativa 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 su apelación y su opinión sobre el valor tasado o en el 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 imponibles 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 imponibles deben publicar las tasas efectivas y *rollback* en un periódico local. Si usted piensa que la unidad imponible 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 imponible 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 imponible debe entonces publicar otro anuncio de un cuarto de página informando al público sobre la reunión.

Si usted piensa que la unidad imponible 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 imponible 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 imponible local adopta una tasa de impuestos mayor que la tasa *rollback*, usted puede peticionar 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 peticionar 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 imponible 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 imponible 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*.

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 expeditado 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 envían 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 impuetos 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 a plazos. Si usted cumple con los requisitos para las exenciones de propietarios mayores de 65 años o discapacitados, puede pagar los impuestos sobre 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 dueños de viviendas y algunos pequeños negocios cuyas propiedades incurrieron daños durante un desastre y están localizados en un área de desastre pueden pagar los impuestos en cuatro plazos en las mismas fechas que los propietarios mayores de 65 años o los discapacitados. Si deja pasar la fecha de los plazos, enfrentará el 12 por ciento de multa y el 1 por ciento de interés por cada mes que no paga.

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 imponibles 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.

Para más información, visite nuestro sitio Web:
www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax

Para obtener copias adicionales escriba a:
Texas Comptroller of Public Accounts
Property Tax Assistance Division
P.O. Box 13528
Austin, Texas 78711-3528

La Contraloría de Cuentas Públicas de Texas es un empleador con una política de igualdad para oportunidades de empleo, servicios, programas oactividades que no discrimina en base a raza, color, religión, género, origen nacional, edad o discapacidad.

En cumplimiento con la Ley para Americanos con Discapacidades, este documento puede ser solicitado en formatos alternativos llamando gratis al: (800) 252-5555 o, en Austin al (512) 463-4600.

Suscríbase para recibir actualizaciones electrónicas sobre temas de interés a la Contraloría en **www.window.state.tx.us/subscribe**

Contraloría de Cuentas Públicas de Texas
Publicación #96-1425S
Revisado en diciembre de 2010

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