



MAYO
2006

Impuestos sobre la Propiedad en Texas

Los Derechos, Remedios Legales y las Responsabilidades de los Contribuyentes de Impuestos

CAROLE KEETON STRAYHORN • CONTRALORA DE TEXAS

INFORMACIÓN BÁSICA

En Texas, los impuestos sobre la propiedad proporcionan más dólares de impuestos para servicios locales que cualquier otra fuente. Los impuestos sobre la propiedad ayudan a pagar por las escuelas públicas, las calles de la ciudad, las carreteras del condado, la policía, la protección contra incendios, y muchos otros servicios.

Los impuestos sobre la propiedad están basados en su valor monetario. Por ejemplo, el impuesto sobre la propiedad para un lote vacío valorado en \$10,000 sería diez veces más que el impuesto para un lote valorado en \$1,000.

Los impuestos sobre la propiedad son impuestos locales. Sus funcionarios locales establecen un valor para su propiedad, imponen las tasas de impuestos y recaudan sus impuestos. La ley estatal, sin embargo, gobierna el proceso.

La Constitución de Texas establece cinco reglas básicas para el impuesto sobre la propiedad.

★ **Las valoraciones/tasaciones de impuestos deben ser iguales y uniformes.**

Toda propiedad, ya sea residencial o comercial, debe ser valorada y tasada igual y uniformemente. Ninguna propiedad individual o tipos de propiedades deben pagar más de lo que les corresponde.

★ **Generalmente, toda propiedad real debe ser valorada/tasada para impuestos usando su valor actual en el mercado. La Constitución proporciona ciertas excepciones, tales como valores de productividad para la agricultura y los bosques maderables.**

El valor del mercado es el precio por el cual se podría vender cuando tanto el comprador como el vendedor quieren el mejor precio y ninguno de los dos está presionado para comprar o vender. En contraste, el terreno utilizado para la agricultura y para ranchos puede ser valorado sobre su capacidad para producir cosecha o ganado en vez de su valor en el mercado. Dicha valoración/tasación es conocida como valoración/tasación agrícola. Similarmente, existe una valoración/tasación disponible para dueños de bosques maderables cuya madera es para uso comercial.

★ **Toda propiedad está sujeta a impuestos a menos que una ley federal o estatal proporcione una exención. La Legislatura de Texas puede proveer ciertas exenciones.**

Una exención puede excluir parte o todo el valor de la propiedad que está sujeto a impuestos.

★ **Los dueños de la propiedad tienen el derecho de ser notificados con tiempo razonable de los aumentos en el valor tasado de su propiedad.**

★ **Cada propiedad en un condado tiene que tener un valor tasado.**

¿Cómo funciona el sistema?

El sistema de impuestos sobre la propiedad en Texas cuenta con cinco participantes principales:

★ *El contribuyente de impuestos sobre la propiedad* (property taxpayer), ya sea residencial o de negocios, es responsable de pagar los impuestos y cuenta con una expectativa razonable de que el proceso imponible será administrado justamente.

★ *Un distrito de valoración/tasación* (appraisal district) en cada condado, administrado por un tasador principal, impone el valor de su propiedad cada año. El consejo

de directores del distrito de valoración/tasación contrata al tasador principal. Las unidades impositivas locales nombran a los directores y financian al distrito de valoración/tasación de acuerdo a una fórmula basada en impuestos.

★ *Una junta de revisión de valoraciones/tasaciones* (appraisal review board-ARB) resuelve cualquier desacuerdo entre usted y el distrito de valoración/tasación sobre la imponible y valor de su propiedad. El consejo de directores del distrito de valoración/tasación nombra a ciudadanos de la comunidad para servir como miembros de la junta de revisión de valoraciones/tasaciones.

★ *Las unidades impositivas* (taxing units) *locales*, incluyendo los distritos escolares, condados, ciudades y distritos especiales, deciden cuanto dinero deben gastar para proveer servicios públicos. Las tasas de los impuestos sobre la propiedad se fijan de acuerdo a los presupuestos de las unidades impositivas. Algunas unidades impositivas tienen acceso a otras fuentes de ingreso, como los impuestos sobre las ventas locales. Los distritos escolares deben depender de los impuestos locales sobre la propiedad, además de los fondos estatales y federales.

★ *La división de Impuestos sobre la Propiedad* (Property Tax Division - PTD), de la oficina de la Contraloría del Estado de Texas, anualmente lleva a cabo un Estudio del Valor de la Propiedad (Property Value Study - PVS) para cada distrito escolar para propósitos de financiamiento estatal. Este estudio, un estimado independiente ordenado por la Legislatura de Texas, asegura que los valores de la propiedad dentro de un distrito escolar estén en o cerca del valor del mercado para un financiamiento escolar equitativo. El estado envía más dinero a aquellos distritos escolares que tienen una menor posibilidad de recaudar dinero localmente debido a insuficiente propiedad imponible. Los valores de la Contraloría no afectan directamente los valores locales o los impuestos sobre la propiedad, los cuales son determinados localmente. Sin embargo, cuando los valores locales se encuentran más del 5 por ciento por debajo de los valores estatales, el distrito escolar pudiera recibir menos dólares estatales porque las fórmulas utilizarán valores estatales para calcular el financiamiento estatal. Mediante un proceso de apelación de la Contraloría, un distrito escolar puede impugnar los valores estatales.

El sistema anual de impuestos tiene cuatro fases: valoración/tasación de la propiedad, un período de protesta, la adopción de las tasas de impuestos, y la recaudación de los impuestos.

Cada 1ero de enero marca el principio de la valoración/tasación de la propiedad sujeta a impuestos, el cual depende en el uso de la propiedad a partir del 1ero de enero y las condiciones actuales del mercado.

Entre el 1ero de enero y el 30 de abril, el distrito de valoración/tasación procesa las solicitudes para las exenciones de impuestos, las valoraciones/tasaciones agrícolas, otras desgravaciones fiscales y declaraciones de propiedad. El distrito de valoración/tasación también hace determinaciones de valor para toda la propiedad imponible dentro de sus límites. Después del 15 de mayo, la junta de revisión de valoraciones/tasaciones comienza a escuchar protestas de los dueños de propiedades quienes creen que las valoraciones/tasaciones de sus propiedades están incorrectas o quienes no obtuvieron exenciones u otros asuntos por los cuales se permiten las protestas. Cuando la junta de revisión de valoraciones/tasaciones termina su trabajo, el distrito

de valoración/tasación le da a cada unidad impositiva una lista de propiedades sujetas a impuestos conocida como la lista certificada de valoraciones/tasaciones.

En agosto o septiembre, los funcionarios elegidos de cada unidad impositiva adoptan las tasas de impuestos. Varias unidades impositivas pueden imponerle impuestos a su propiedad. A cada propiedad no-exenta le imponen impuestos el condado apropiado y el distrito escolar local. Usted también paga impuestos a la ciudad y a otros distritos especiales tales como hospitales, universidades de dos años y distritos fluviales. La lista de bienes imponibles se crea cuando las tasas impositivas se asignan a los valores calculados.

La colección de impuestos comienza alrededor del 1ero de octubre, cuando generalmente las cuotas tributarias son enviadas a los dueños de la propiedad. Los contribuyentes de impuestos tienen hasta el 31 de enero del siguiente año para pagar sus impuestos. El 1ero de febrero comienzan a acumularse las multas y los cargos de interés para la mayoría de las cuentas que no se han pagado. Las unidades impositivas pueden imponer una penalidad adicional el 1ero de julio por los costos legales de los impuestos que no se han pagado.

¿Cuál es el papel del contribuyente de impuestos?

Como contribuyente de impuestos, usted debe conocer sus derechos, entender los remedios legales disponibles para usted y cumplir con sus responsabilidades bajo la ley.

★ Conocer sus derechos:

- ✓ Usted tiene derecho a valoraciones/tasaciones iguales y uniformes. El valor de su propiedad debe ser igual al de propiedades parecidas en su área.
- ✓ Usted tiene derecho a que los impuestos sobre su propiedad estén basados en su valor agrícola o maderero si califica y si aplica a tiempo.
- ✓ Usted tiene derecho a recibir todas las exenciones u otras desgravaciones fiscales por las que califica, si aplica a tiempo.
- ✓ Usted tiene derecho a recibir notificaciones sobre cambios en el valor de su propiedad o en sus exenciones.
- ✓ Usted tiene derecho a que las unidades impositivas le notifiquen con anticipación sobre aumentos propuestos a su tasa de impuestos y que le den tiempo para comentar sobre dichos cambios ante el cuerpo gobernante de la unidad impositiva.

★ Entender sus remedios legales:

- ✓ Si cree que el valor de su propiedad es demasiado alto o le han negado injustamente una exención o valoración agrícola, puede protestar ante la junta de revisión de valoraciones/tasaciones. Si no está de acuerdo con la decisión de la junta de revisión de valoraciones/tasaciones, puede llevar su caso en algunos casos a arbitraje obligatorio o al tribunal del distrito.
- ✓ Usted puede hablar en las audiencias públicas cuando sus funcionarios elegidos están decidiendo cómo gastar sus impuestos y están imponiendo las tasas de impuestos.
- ✓ Usted y otros contribuyentes pueden limitar el aumento de impuestos por medio de elecciones para disminuir o limitar la tasa de impuestos.

★ Cumplir con sus responsabilidades:

- ✓ Usted debe aplicar a tiempo por las exenciones generales, para personas mayores de 65 años, o para cualquier exención sobre el hogar habitado antes de las fechas clave de cierre del distrito de valoración/tasación donde se encuentra su propiedad. Si su propiedad está localizada en una unidad impositiva en donde dos o más condados coinciden, debe solicitar en el distrito de valoración/tasación de cada condado.
- ✓ Usted debe solicitar para otras exenciones, para valoraciones/tasaciones agrícolas u otras desgravaciones fiscales antes de la fecha límite impuesta por ley.
- ✓ Usted debe reportar, o presentar, propiedad personal impositiva a su distrito de valoración/tasación. Al hacer esto, puede dar su opinión sobre el valor de la propiedad.
- ✓ Usted tiene que asegurar que su propiedad se encuentre correctamente listada en los registros de impuestos locales, con su nombre correcto, la dirección actual y la descripción de la propiedad.
- ✓ Usted debe pagar sus impuestos a tiempo. No puede retener pagos o hacer un pago condicional o intentar pagar a una cuenta especial para protestar su valor asignado, las tasas de impuestos o el presupuesto de una unidad impositiva.

Nombrando un agente

Usted puede representarse a sí mismo en cualquier asunto que tenga que ver con impuestos sobre la propiedad. También puede asignar a un representante —comúnmente llamado “agente”—para encargarse de tareas específicas. No necesita un agente para pedir una exención para su hogar; sólo pida una aplicación en su distrito de valoración/tasación.

Para nombrar a un agente, usted tiene que proporcionarle a dicha persona una autorización por escrito para representarlo. Usted tiene que utilizar un formulario especial, “Appointment of Agent” (formulario número 50-162), el cual puede obtener en su distrito de valoración/tasación o en la oficina de la Contraloría. Sin embargo, no se necesita un formulario si la persona representándolo es su abogado, la persona que le dió el préstamo para su propiedad, su empleado o una persona que esta actuando como mensajero.

El formulario, Nombrando un agente, le pide que cite la fecha cuando termina su autorización para esta persona. Si usted no proporciona la fecha de terminación, el agente continuará representándolo indefinidamente, hasta que designe un agente nuevo.

AHORROS EN LOS IMPUESTOS DE SU HOGAR

Una exención remueve parte del valor de su propiedad del pago de impuestos y por lo tanto reduce sus impuestos. Por ejemplo, si su hogar esta valorado en \$50,000 y usted califica para una exención de \$15,000, usted paga los impuestos sobre su hogar como si valiera \$35,000. Fuera de las exenciones para los veteranos incapacitados/deshabilitados o sus sobrevivientes, estas exenciones solamente aplican para su hogar. No son aplicables a otra propiedad de la cual usted sea dueño.

¿Su hogar califica para exenciones?

★ Usted tiene que ser el dueño de su hogar.

Para calificar para una exención general, usted tiene que ser dueño de su hogar el 1ero de enero. Usted puede calificar para la exención para personas mayores de 65 años tan pronto cuando cumpla los 65 años o este incapacitado, mientras sea dueño de su hogar y sea su residencia principal. Recibirá la exención desde el 1ero de enero de ese año fiscal.

Su hogar puede ser una estructura separada, un condominio o un remolque localizado en un terreno de renta, mientras usted sea el dueño de la estructura. Su hogar incluye su casa y el terreno utilizado como patio, que no exceda de 20 hectáreas.

Una residencia puede pertenecerle a un individuo por medio de un interés en un fideicomiso en un fideicomiso beneficioso que califica y puede ser ocupado por un fideicomisario de un fideicomiso beneficioso. Si usted no es el único dueño de su hogar, recibirá solamente una porción de la exención calificada, basado en el porcentaje del cual es dueño. Por ejemplo, si es dueño del 25 por ciento de un hogar valorado en \$100,000, por un valor total de \$25,000, recibirá 25 por ciento de una exención por impuestos de escuela de \$15,000, o \$3,750.

★ Usted tiene que usar su hogar como su residencia principal a partir del 1ero de enero.

Si usted tiene más de una casa, puede recibir exenciones únicamente por su residencia principal. Usted tiene que vivir en esta casa el 1ero de enero. Una persona no debe de recibir exenciones para el hogar para más de una residencia principal en el mismo año.

Si usted se muda temporalmente de su hogar, todavía puede recibir una exención si no establece otra residencia principal y si tiene la intención de regresar. “Temporalmente” significa una ausencia menor de dos años. Una ausencia para participar en el servicio militar o para quedarse en una facilidad que proporciona servicios de salud, sin embargo, puede durar más. Por ejemplo, si entra a un asilo de ancianos, su hogar todavía califica como su residencia principal si usted tiene la intención de regresar, aún si no vive en ella por más de dos años.

Rentar parte de su casa o utilizar parte de ella como lugar de negocios no descalifica al resto de su hogar para la exención.

Nota: Texas tiene dos leyes distintas para designar un hogar. El Texas Tax Code ofrece una manera en que el dueño de la casa puede solicitar una reducción de sus impuestos de propiedad local. El Texas Property Code le permite a los dueños de hogar designar sus

hogares para protegerlos contra la venta forzosa para satisfacer a sus acreedores. Esta ley no protege a los dueños de hogar de una venta judicial de su hogar por impuestos morosos.

Tipos de exenciones para el hogar

★ Impuestos escolares – todo dueño de hogar

Usted calificará para una exención de hogar de \$15,000 sobre el valor de su hogar para impuestos escolares.

★ Impuestos del condado – todo dueño de hogar

Si su condado recauda un impuesto especial sobre carreteras rurales (farm-to-market roads) o para el control de inundaciones, usted recibirá una exención de \$3,000 por estos impuestos. Si califica para las exenciones de opción local para dueños de hogar de 65 años o más, o si usted es un dueño de hogar incapacitado, recibirá solamente las exenciones de opción local y no la exención de \$3,000.

★ Exenciones opcionales – todo dueño de hogar

Cualquier unidad impositiva, incluyendo un distrito escolar, ciudad, condado o distrito especial, puede ofrecer una exención por una cantidad de hasta el 20 por ciento del valor de su hogar, con un mínimo de \$5,000. Por ejemplo, si su casa está valorada en \$20,000 y su ciudad ofrece una exención de un 20 por ciento, su exención es de \$5,000 aunque el 20 por ciento de \$20,000 es solamente \$4,000.

Cada unidad de tasación decide si ofrecerá la exención y a qué porcentaje. Esta exención de porcentaje se le añade a cualquier otra exención del hogar por la cual usted califique. La unidad de impuestos debe decidir antes del 1 ero de julio del año de impuestos para ofrecer esta exención.

★ Dueños de hogar de 65 años o más

Si usted tiene 65 años o más, su hogar calificará para más exenciones.

Usted calificará para una exención de \$10,000 sobre el valor de su hogar para los impuestos escolares en adición a la exención de \$15,000 para todo dueño de hogar.

Si usted califica para ambas exenciones—la de \$10,000 que se le da a los mayores de 65 años y la que se le da a los dueños de hogar incapacitados (vea la próxima sección)—tiene que escoger una o la otra para los impuestos escolares. No puede recibir ambas.

Además de la exención de \$10,000 para los impuestos escolares, cualquier unidad impositiva—including un distrito escolar—puede ofrecer una exención adicional de por lo menos \$3,000 para los contribuyentes de impuestos de 65 años de edad o más.

Una vez que usted reciba una exención para mayores de 65 años, obtiene un tope de impuestos para el total de sus impuestos escolares; esto es, los impuestos escolares sobre su casa no pueden aumentar mientras usted sea dueño o viva en esa casa. El tope de impuestos es la cantidad que usted paga en el año que califica para la exención para mayores de 65 años. Los impuestos escolares pueden bajar y ser más bajos que el tope pero no serán más que la cantidad de su tope.

El condado, ciudad o distrito escolar puede congelar o limitar sus impuestos adoptando un tope de impuestos. El tope entra en vigor después de que la unidad impositiva adopta la limitación y usted califica su hogar para la exención de 65 años de edad o más.

Los topes de impuestos pueden aumentar si usted le hace modificaciones a su hogar (aparte de las reparaciones normales o mantenimiento). Por ejemplo, si añade un garaje u otro cuarto a su casa, su tope de impuestos puede aumentar. También cambiará si usted se muda a una casa nueva.

Un tope de impuestos no expira cuando el dueño traspasa su interés en la casa a un fideicomiso, si el dueño-fideicomisario ocupa el hogar.

Si no reclama otra exención de impuestos en el mismo año, recibirá la exención de persona mayor de 65 años por todo el año. Si reclama otra exención de hogar durante el mismo año, no calificará para la exención de más de 65 años en la casa anterior por la porción restante de ese año. Las unidades impositivas prorratarán los impuestos en base al número de días transcurridos después de que usted ya no califique para la exención, a finales de año.

Si compra otra casa en cualquier lugar de Texas, puede transferir el porcentaje de impuestos escolares que ha pagado basándose sobre el tope de impuestos para

mayores de 65 años de su casa anterior a su casa nueva. Por ejemplo, si actualmente tiene un tope de impuestos de \$100, pero pagaría \$400 sin el tope de impuestos, el porcentaje de impuestos pagados es de 25 por ciento. Si los impuestos en su casa nueva son \$1,000, el nuevo tope de impuestos escolares sería \$250, ó 25 por ciento de \$1,000. Debe solicitar un certificado de la oficina de distrito de valoración/tasación de su casa anterior para llevarlo al distrito de valoración/tasación de su casa nueva, si está en un distrito diferente.

Para transferir su tope de impuestos por propósitos de condado, ciudad o distrito escolar, sin embargo, debe mudarse a otra casa en la misma unidad impositiva.

Cuando los dueños de hogar—que han estado recibiendo la exención de 65 años o más y el tope de impuestos—mueren, estos se transfieren al esposo(a) sobreviviente, mientras tengan 55 años de edad o más cuando muera su pareja y mientras vivan en la misma casa. Los sobrevivientes deben aplicar en su distrito de valoración/tasación para transferir la exención. Si su esposo(a) muere en el año de su cumpleaños 65, pero no ha aplicado por su exención de 65 años o más, usted puede aplicar por el/ella como el esposo(a) sobreviviente. La exención se mantiene en efecto mientras que el sobreviviente sea dueño y viva en su casa. Si un esposo(a) sobreviviente, de 55 años o más, compra otra casa, el o ella puede transferir a la nueva casa el porcentaje de los impuestos pagados en base al tope de impuestos de la casa anterior. Una vez más, para retener el tope de impuestos del condado, ciudad o distrito escolar, la nueva casa debe encontrarse en la misma unidad impositiva.

Los dueños de hogar de 65 años o más que aplican por las exenciones también pueden pagar por los impuestos de su hogar en pagos a plazos; vea la página 8 para los detalles.

Si usted es un dueño de hogar de 65 años de edad o más, puede aplazar o posponer el pago de los impuestos de propiedad de su hogar mientras que sea dueño y viva en la casa. Para posponer sus pagos de impuestos, presente un “tax deferral affidavit” con su distrito de valoración/tasación. Usted puede suspender cualquier procedimiento legal en su contra registrando una declaración jurada en la corte o detener un impuesto sobre la venta pendiente presentando la declaración jurada con el funcionario conduciendo la venta y el distrito de valoración/tasación, unidad impositiva o abogado de impuestos morosos de la unidad impositiva.

Un aplazamiento de impuestos, sin embargo, solo pospone su deuda impositiva. No la cancela. Se aplica un interés del 8 por ciento al año. Una vez que usted o su esposo(a) ya no sean dueños de su casa o no vivan en ella, se deben los impuestos anteriores y los intereses 181 días después. Cualquier penalidad e interés que se debía en la cuenta de impuestos para la casa, antes del aplazamiento de impuestos, permanecerá en la propiedad y será cobrable cuando termine.

★ Dueños de hogar incapacitados

Personas incapacitadas califican para ciertas exenciones de impuestos. “Incapacitado” significa:

- (A) una imposibilidad para ocuparse en cualquier actividad remunerada por razón de un impedimento médico físico o mental que puede resultar en la muerte o ha durado o se espera que dure por un período continuo no menor de 12 meses; o
- (B) ceguera, lo que quiere decir una visión de 20/200 o menos en el mejor ojo con el uso de lentes, en personas de 55 años de edad o más.

Si califica para beneficios por incapacidad bajo el programa federal Old Age, Survivors, and Disability Insurance Program a través de la Administración del Seguro Social, usted calificará para las exenciones de dueño de hogar.

Los beneficios por incapacidad de otros programas no lo califican automáticamente para esta exención. Contacte a su distrito de valoración/tasación para que lo asistan con la información necesaria para demostrarle al distrito que usted está incapacitado.

Si está incapacitado, usted calificará para una exención de \$10,000 para los impuestos escolares, además de la exención de \$15,000 para todos los dueños de hogar. Además, cualquier unidad impositiva puede ofrecer una exención de por lo menos \$3,000 para los dueños de hogar con incapacidades.

Los dueños de hogar incapacitados tienen un tope en sus impuestos escolares similares a aquellos proporcionados a los dueños de hogar mayores de 65 años. Los impuestos escolares en su hogar no deben incrementar mientras usted sea dueño de

Para solicitar una exención para su casa

1. Obtenga un formulario de solicitud en la oficina local de su distrito de valoración/tasación. (Se necesita otra solicitud para la exención de veteranos incapacitados.)
2. Devuelva la solicitud a la oficina del distrito de valoración/tasación después del 1ero de enero y a no más tardar del 30 de abril.
3. Proporcione toda la información y documentación solicitada. Por ejemplo, si esta solicitando la exención de 65 años o más o de incapacidad, necesitará mostrar prueba de su edad o incapacidad. Recuerde que presentar información falsa en su solicitud de exención es una ofensa criminal.
4. Si su propiedad esta valorada por más de un distrito de valoración/tasación, usted debe presentar una solicitud de exención en cada oficina de distrito de valoración/tasación. Esto puede ocurrir cuando su propiedad esta ubicada en una unidad impositiva que cruza a otros condados. Contacte a su distrito de valoración/tasación si no esta seguro.
5. Usted debe aplicar para una exención del hogar y/o exención de veterano incapacitado hasta un año después de la fecha en que los impuestos se vuelven morosos. Recibirá una nueva cuenta de impuestos con una cantidad menor, o con un reembolso si ya ha pagado.
6. Si cumple 65 años este año, puede solicitar la exención de 65 años o más hasta un año después de la fecha en que usted cumpla los 65.
7. Si el tasador principal le pide más información por medio de una solicitud por escrito, usted tiene 30 días, después de la fecha del sello, para responder.
8. Si el tasador principal rechaza o modifica su exención, el o ella debe de notificarle a usted por escrito en un plazo de cinco días. Dicha notificación debe explicarle como puede protestar una decisión ante la junta de revisión de valoraciones/tasaciones.
9. Una vez que reciba la exención de hogar o incapacitado, no debe de aplicar por ella otra vez a menos que el tasador principal se lo pida o a menos que sus condiciones cambien. Si se muda a una casa nueva, debe llenar una nueva solicitud para recibir las exenciones en su nuevo hogar y transferir cualquier tope de impuestos. Si usted queda incapacitado o cumple 65 años, usted debe presentar una aplicación nueva ese año para recibir más exenciones.
10. El tasador principal puede requerir que usted someta una nueva solicitud enviándole una notificación por escrito y un formulario de solicitud. Si no lo devuelve, puede llegar a perder sus exenciones.

su casa y viva en ella. Los impuestos escolares pueden bajar y ser más bajos que el tope pero no serán mayores que la cantidad de su tope.

El condado, ciudad o distrito escolar puede congelar o limitar sus impuestos adoptando un tope de impuestos. El tope entra en vigor después de que la unidad impositiva adopta la limitación y usted califica su hogar.

Los topes de impuestos pueden aumentar si le hace modificaciones a su hogar (más que las reparaciones normales o de mantenimiento). Por ejemplo, si usted añade un garaje u otro cuarto a su casa, su tope de impuestos puede aumentar. También cambiará si se muda a una casa nueva. Un tope de impuestos no expira cuando el dueño traspassa su interés en la casa a un fideicomiso, si el dueño-fideicomisario continua habitando en el hogar.

Si no reclama otra exención de impuestos en el mismo año, recibirá la exención de persona incapacitada por todo el año. Si reclama otra exención de hogar durante el mismo año, no calificará para la exención en la casa anterior por la porción restante de ese año. Sus impuestos serán prorrateados en base al número de días transcurridos después de que usted ya no califique para la exención.

Así como con la exención de personas de 65 años o más, si usted compra otra casa en cualquier lugar de Texas, puede transferir el tope de impuestos escolares de la casa anterior a la nueva. Para hacerlo, debe calificar su casa para la exención en el 2003 y después. Usted puede solicitar un certificado en el distrito de valoración/tasación para su casa anterior para presentarlo al distrito por su casa nueva. Una vez más, para retener el tope de impuestos del condado, ciudad o distrito escolar, la casa nueva debe encontrarse en la misma unidad impositiva.

Cuando los dueños de hogar que reciben la exención de dueños de hogar incapacitados mueren, el tope impositivo (pero no las exenciones) ofrecidas por un condado, ciudad o distrito escolar se transfieren a su esposo(a) sobreviviente, mientras tengan 55 años de edad o más cuando muera su pareja y mientras vivan en la misma casa. Se requiere una interpretación de la ley con respecto a la transferencia del tope impositivo escolar para un esposo(a) sobreviviente. Para determinar cómo se interpreta localmente la ley para transferir el tope, los sobrevivientes deben dirigirse a su distrito de valoración/tasación.

Los dueños de hogar incapacitados que aplican para dichas exenciones también pueden pagar sus impuestos en pagos a plazos. Vea la página 8 de esta guía para los detalles.

Los dueños de hogar incapacitados, pueden aplazar o posponer el pago de los impuestos de propiedad de su hogar mientras sean dueños y vivan en la casa. Para posponer sus pagos de impuestos, presente un "tax deferral affidavit" con su distrito de valoración/tasación. Usted puede suspender cualquier procedimiento legal en su

contra registrando una declaración jurada en la corte o detener un impuesto sobre la venta pendiente presentando la declaración jurada con el funcionario conduciendo la venta y el distrito de valoración/tasación, unidad impositiva o abogado de impuestos morosos de la unidad impositiva. El aplazamiento aplica a todos los impuestos de propiedad recaudados por las unidades impositivas que cobran impuestos a su hogar.

Un aplazamiento de impuestos, sin embargo, solo pospone su deuda impositiva. No la cancela. Se aplica un interés del 8 por ciento al año. Una vez que usted o su esposo(a) ya no sean dueños de su casa o no vivan en ella, se deben los impuestos anteriores y los intereses 181 días después. Cualquier penalidad e interés que se debía en la cuenta de impuestos para la casa, antes del aplazamiento de impuestos, permanecerá en la propiedad y será cobrable cuando termine.

¿Es veterano incapacitado o sobreviviente?

Usted puede calificar para una exención de los impuestos sobre propiedad si usted es (1) un veterano que fue incapacitado mientras servía en las fuerzas armadas de los Estados Unidos, o (2) usted es el/la esposo(a) sobreviviente o hijo(a) (menor de 18 años y soltero) de un veterano incapacitado o un miembro de las fuerzas armadas quien murió mientras estaba en servicio activo.

Usted tiene que ser residente de Texas para recibir esta exención. También debe tener documentos ya sea del Veteran's Administration (Administración de Veteranos) o de una rama de las fuerzas armadas que muestran el porcentaje de su incapacidad relacionada a su servicio militar. Su tasa de incapacidad tiene que ser de al menos 10 por ciento.

Si usted es el/la esposo(a) sobreviviente o hijo, tiene que tener los registros de la incapacidad del veterano. También puede necesitar otros documentos, tales como la prueba de matrimonio o edad.

Esta exención varía de \$5,000 a \$12,000, dependiendo del grado de la incapacidad. Esta exención no es solamente para su casa—puede aplicarla a cualquier propiedad de la cual usted sea dueño el 1ero de enero. Sin embargo, solamente puede escoger una sola propiedad para recibir dicha exención.

¿Qué debe hacer un nuevo dueño de hogar?

★ **Antes de comprar una casa, usted o su compañía hipotecaria deben obtener un certificado de impuestos para la casa de parte de todas las jurisdicciones que le cobran impuestos a esta propiedad.**

El certificado de impuestos mostrará si se deben impuestos morosos. Usted no puede obtener un título de propiedad limpio hasta que haya pagado dichos impuestos.

- ★ **Su compañía hipotecaria paga los impuestos de propiedad de su casa de una cuenta de depósito de garantía (escrow account), asegúrese de que las unidades impositivas envíen las cuentas originales de impuestos a la compañía.**

Usted puede solicitar un recibo para verificar que la compañía hipotecaria pague estos impuestos a tiempo, y para propósitos de los impuestos federales sobre ingresos.

- ★ **Usted debe solicitar en su distrito de valoración/tasación las exenciones para su hogar y cualquier otra exención.**

Usted debe solicitar en el distrito de valoración/tasación que valora/tasa su casa. Si su propiedad es valorada por más de un distrito de valoración/tasación, usted tiene que presentar su solicitud de exención en cada una de las oficinas de los diferentes distritos.

- ★ **Si vendió su casa anterior en Texas, asegúrese que esté listada bajo el nombre y la dirección del nuevo dueño.**

- ★ **Si su casa es nueva, debe recibir una notificación de su valoración/tasación por parte de su distrito de valoración/tasación en abril o mayo; contacte a su distrito si no recibe dicha notificación; o si no enlista todas las unidades impositivas por las que usted deberá impuestos.**

- ★ **Si ya no califica para la exención general, para mayores de 65 años, o para incapacitados notifique al distrito de valoración/tasación por escrito.**

Si no notifica al distrito de valoración/tasación y no paga sus impuestos, tendrá una multa del 50 por ciento por impuestos morosos, más intereses.

AHORROS SOBRE IMPUESTOS EN TERRENOS AGRÍCOLAS

La valoración/tasación como terreno agrícola disminuye el valor imponible del terreno. Se valora el terreno en base a su capacidad para producir cultivos, ganado, vida silvestre calificada o madera, en lugar de su valor en el mercado de bienes y raíces. Este método usualmente reduce su cuenta de impuestos sobre la propiedad.

¿Qué terreno califica?

Los contribuyentes de impuestos pueden calificar para una valoración/tasación agrícola bajo dos leyes distintas. La ley más nueva se llama “open-space valuation” o “1-d-1 appraisal” (nombrado por el Artículo 8, Sección 1-d-1 de la Constitución del Estado de Texas). Casi todo terreno que recibe una valoración/tasación está cubierta por esta ley. Los detalles de la ley más antigua—conocida como “1-d” o “uso agrícola”—están

disponibles en su distrito de valoración/tasación. Muy pocos dueños de propiedad solicitan el “1-d” ya que tienen que demostrar que por menos el 50 por ciento de su ingreso viene del cultivo y del ganado.

Para una valoración/tasación “1-d-1”, su terreno debe cumplir con lo siguiente:

- ★ **El terreno debe estar dedicado principalmente a la agricultura.**

El uso agrícola incluye la producción de cosechas, cría de ganado, avicultura, piscicultura o plantío de pastos para impedir la erosión. También puede dejar la tierra sin sembrar, ya sea para participar en un programa del gobierno o para la rotación normal de cosechas o de ganado. También se acepta la cría de ciertos animales exóticos para producir alimentos u otros artículos de valor como el corte de madera para cercas u otras estructuras en un terreno adyacente. La utilización del terreno para fauna silvestre también es un uso agrícola. Este terreno anteriormente estaba calificado como terreno de espacio abierto y se usa activamente para la administración de la fauna silvestre. El terreno usado para la administración de la fauna silvestre tiene que usarse en por lo menos tres de siete maneras específicas para propagar la crianza de una especie de animales no domésticos para el uso humano. Consulte la Guía para la calificación de un terreno agrícola usado para el manejo de vida silvestre, disponible en su distrito de valoración/tasación o en la oficina de la Contraloría de Texas (vea el domicilio al reverso de este informe).

- ✓ Los bosques madereros tienen que usarse con la intención de producir ingresos y tienen que dedicarse principalmente a la producción de madera.
- ✓ Los terrenos agrícolas y madereros tienen que dedicarse a la producción en un nivel de intensidad que es común al área local.
- ✓ El terreno tiene que haberse dedicado a la producción agrícola y/o maderera durante por lo menos cinco de los últimos siete años. Sin embargo, terrenos dentro de municipios tienen que haberse dedicado durante los cinco años anteriores, a menos que no recibieran servicios del municipio igual a otras propiedades dentro de la ciudad.

- ★ **Si su terreno calificó para valoración/tasación agrícola y usted suspende la producción agrícola y convierte el terreno a uso no-agrícola, tendrá que pagar impuestos retroactivos por cada uno de los cinco años anteriores que hayan estado valorados/tasados más bajos.**

El pago será por la diferencia entre la valoración agrícola y los impuestos que hubiese pagado sobre su valor de mercado más alto. Además, se le añaden intereses de

Cómo solicitar una valoración/tasación agrícola

1. Consiga un formulario de solicitud de la oficina local de su distrito de valoración/tasación.
2. Devuelva la solicitud a la oficina del distrito de valoración/tasación después del 1ero de enero y a no más tardar del 30 de abril. Recuerde que el hacer declaraciones falsas en su solicitud es una ofensa criminal.
3. Si su propiedad es valorada/tasada por más de un distrito de valoración/tasación, usted tiene que registrar una solicitud en ambas oficinas de los distritos de valoración/tasación. Si no lo hace, podría terminar pagando impuestos sobre el valor completo del mercado a una o más de las unidades que cobran impuestos. Esto ocurre si su propiedad se encuentra dentro de una entidad que cobra impuestos que también se encuentra en un condado vecino. Comuníquese con el distrito de valoración/tasación si no está seguro.
4. Si necesita más tiempo para completar su solicitud, someta una petición por escrito al jefe de valoración/tasación antes de la fecha límite del 30 de abril. El jefe de valoración/tasación puede otorgar hasta 60 días adicionales si usted tiene una buena razón por la cual necesita más tiempo.
5. Si usted falla en entregar la solicitud para el 30 de abril, puede registrar una solicitud en cualquier momento antes de que la junta de revisión de valoración/tasación apruebe los registros de valoración (casi siempre para el 20 de julio). En este caso, sin embargo, se le cargará una multa por solicitar tarde. La multa de 10 por ciento de los ahorros de los impuestos que obtuvo por conseguir que su terreno se

valorara/tasara como terreno agrícola. Una vez que la junta de revisión de valoraciones/tasaciones apruebe los registros, usted no puede solicitar una valoración agrícola para ese año.

6. Si el jefe de valoración/tasación le pide más información, usted tendrá por lo menos 30 días para contestar. Usted puede pedir más tiempo, pero necesita tener una buena razón. Si no responde, el jefe de valoración/tasación tiene que denegar su solicitud.
7. Si el jefe de valoración le niega o modifica su solicitud de exenciones, él tiene que avisarle por escrito en un plazo de cinco días. Esta notificación tiene que explicarle cómo puede protestar una decisión ante la junta de revisión de valoración/tasación.
8. Cuando usted haya recibido una valoración/ tasación agrícola, no necesita solicitarla en los años siguientes a menos que cambie su condición. Sin embargo, el jefe de valoración/tasación puede requerir una nueva solicitud para verificar que usted todavía cumple con las calificaciones. Si recibe una notificación para solicitar nuevamente, asegúrese de hacerlo. Si no lo hace, pierde su elegibilidad. Si usted se convierte en dueño de terreno que ya está calificado, debe solicitar nuevamente bajo su nombre para el 30 de abril. Si no lo hace, pierde su elegibilidad. Tiene que enviar notificación por escrito al distrito sobre cambios en la elegibilidad de su terreno para el 30 de abril. Si no lo hace, recibirá una multa.

un 7 por ciento para cada año desde la fecha en la cual se debieron haber pagado los impuestos.

El jefe de valoración/tasación determinará si el terreno ha cambiado a usos no agrícolas, y le enviará un aviso del cambio. Si usted no está de acuerdo, puede registrar su protesta con la junta de revisión de valoración/tasación. Debe presentar su protesta dentro de los 30 días en que la notificación le fue enviada por correo.

Si no protesta, o si la junta de revisión de valoración/tasación decide en su contra, usted debe el impuesto retroactivo. El dueño que cambia el uso de terreno es el que recibe la cuenta de los impuestos retroactivos.

NEGOCIOS NUEVOS/NEGOCIOS POR CERRAR

Si usted es dueño de un negocio nuevo, debe pagar, o presentar, su propiedad personal que produce ganancias, incluyendo muebles, enseres, equipo e inventario. (Vea al final de la página para información sobre “declaraciones de propiedad”). Usted pagará impuestos sobre la propiedad de la que sea dueño el 1ero de enero del año fiscal. Los comerciantes de vehículos de motor, de barcos, de remolques y casas móviles, y de equipo pesado deben consultar su distrito de valoración/tasación local u oficinas de impuestos del condado para información sobre como reportar su propiedad y pagar los impuestos sobre su inventario.

Los representantes del distrito de valoración/tasación pueden entrar a su negocio para inspeccionar su propiedad para determinar qué propiedad personal suya esta sujeta a impuestos y cuál es su valor. Dicha inspección se lleva a cabo durante horas normales laborales o en un momento que es bueno para usted y para los representantes de la oficina del distrito.

Si el valor imponible total de la propiedad personal de su negocio es menor de \$500 en cualquier unidad de impuestos, entonces la propiedad esta exenta en esa unidad. Por ejemplo, si su equipo de oficina en la ciudad tiene un valor de \$300, usted no pagará impuestos locales sobre la propiedad. Si el valor total de todo el equipo que le pertenece es de \$500 o más, usted pagará impuestos escolares y de propiedad para el condado sobre ese equipo. No se requiere ninguna solicitud para esta exención.

Si cierra su negocio permanentemente después del primero del año, todavía debe impuestos sobre cualquier propiedad personal de la cual usted era dueño el 1ero de enero. Usted no queda exento de esta responsabilidad aunque ya no sea dueño de esta propiedad. Si conduce una venta de liquidación por “cierre del negocio,” usted debe solicitar un permiso de “cierre de negocio” en su distrito de valoración/tasación. Revise con su distrito de valoración/tasación para más detalles.

VALORACIÓN/TASACIÓN DE PROPIEDADES

El distrito de valoración/tasación establece el valor de las propiedades en el condado. Antes de poder comenzar con la valoración/tasación, el distrito de valoración/tasación hace una lista de las propiedades sujetas a los impuestos. La lista para cada propiedad contiene la descripción de la propiedad y el nombre y la dirección de cada dueño.

Su propiedad puede ser valuada/tasada por más de un distrito de valoración/tasación, lo cual ocurre cuando una unidad impositiva cruza líneas del condado. La ley estatal requiere que los tasadores principales de estos distritos intercambien información sobre los dueños, la descripción y otros datos pertinentes. Si los tasadores principales no llegan a un acuerdo sobre el valor tasado de su propiedad, utilizarán el menor valor tasado de ese año fiscal. Usted debe presentar su solicitud de exención y cambios de propiedad en cada oficina del distrito de valoración/tasación. Cada año, los tasadores principales enviarán una notificación por correo sobre este proceso.

Las valoraciones/tasaciones de residencia para los dueños de hogar que calificaron ese hogar para las exenciones en el año anterior y año vigente, no podrán aumentar más del 10 por ciento por año desde la última valoración/tasación de esa casa como el hogar calificado del dueño de hogar.

La Sección 23.23(a) del Código de Impuestos sobre la Propiedad establece el límite del valor de los impuestos a las residencias individuales. El valor de la tasación de una residencia individual hecho para un año no puede ser mayor que: (1) el valor de la propiedad en el mercado; o (2) la suma de: (A) el 10 por ciento del valor de la tasación de la propiedad en el último año en el cual esta propiedad fue valorada/tasada multiplicado por el número de años transcurridos desde la última tasación; (B) el valor de la tasación

del año anterior en el cual dicha propiedad fue valorada/tasada; y (C) el valor que tienen en el mercado todas las mejoras realizadas en la propiedad.

La limitación de la valoración/tasación se aplica al año siguiente en que el propietario califica para la exención del hogar.

¿Cómo se valora/tasa su propiedad?

El distrito de valoración/tasación tiene que repetir el proceso de valoración/tasación para propiedad en el condado por lo menos una vez cada tres años.

Para ahorrar tiempo y dinero, el distrito de valoración/tasación usa lo que se llama valoración/tasación en masa (mass appraisal) para valorar/tasar grandes números de propiedades. Para una valoración/tasación en masa, el distrito de valoración reúne primeramente las descripciones de cada propiedad en el distrito que está sujeta a impuestos. Luego clasifica estas propiedades de acuerdo a una variedad de factores como el tamaño, uso y tipo de construcción. Usando datos de ventas recientes de propiedad, el distrito valora/tasa el valor de propiedades típicas en cada clase. Tomando en cuenta las diferencias tales como la edad o localización, el distrito valora/tasa todas las propiedades de la misma clase.

El distrito de valoración/tasación utiliza tres métodos comunes de valoración/tasación para establecer el valor de la propiedad: el valor del mercado, los ingresos y el costo.

El valor del mercado es el que se usa con mayor frecuencia y se pregunta, “¿Por cuánto se están vendiendo las propiedades parecidas a esta propiedad?” El valor de su casa es un estimado del precio por el cual se vendería su casa el 1ero de enero. El distrito de valoración/tasación compara su casa con casas similares que se han vendido recientemente y así determina el valor de su casa.

El distrito usa otros métodos para valorar/tasar los tipos de propiedades que no se venden muy a menudo, tales como las compañías de utilidades y los arrendamientos de petróleo. El método de ingresos pregunta, “¿Qué pagaría un inversionista en anticipación de ingresos futuros de esta propiedad?” El método de costos pregunta, “¿Cuánto costaría reemplazar la propiedad con una de igual utilidad?”

¿Qué pasa si aumenta el valor de su propiedad?

Un aviso de valoración/tasación (notice of appraised value) le informa si el distrito piensa aumentar el valor de su propiedad.

Los jefes de valoración/tasación envían dos tipos de avisos sobre la valoración/tasación de propiedades. Un aviso extenso contiene una descripción de su propiedad, su valor, sus exenciones y un estimado de los impuestos que podrán deberse. Este aviso se envía:

- ★ si el valor de su propiedad es más alto de lo que era el año anterior (la junta del distrito de valoración/tasación puede decidir si el distrito enviará avisos solamente si el valor de una propiedad ha aumentado por más de \$1,000);
- ★ si el valor de su propiedad es más alto que el valor que usted dio en una declaración de propiedad (vea la próxima sección); ó
- ★ si su propiedad no se encontraba en el registro de la junta de valoración/tasación el año anterior.

Si las condiciones para el aviso anterior no aplican, el jefe de valoración/tasación le enviará un formulario corto, sin el estimado de sus impuestos, cuando su propiedad se vuelva a valorar/tasar, si cambió de dueños o si usted o su agente lo pidieron.

El jefe de valoración/tasación tiene que enviarle un aviso de valoración para el 15 de mayo o tan pronto como sea posible después de esa fecha. Si usted no está de acuerdo con la valoración/tasación, tiene por lo menos hasta el 31 de mayo ó 30 días desde la fecha de envío del aviso por correo para registrar una queja con la junta de revisión de valoración/tasación.

El aviso proveerá instrucciones sobre cómo puede quejarse ante la junta de revisión de valoración/tasación si no está de acuerdo con las acciones del distrito. El aviso incluirá instrucciones sobre cómo y cuando registrar una queja e incluirá un formulario para protestas

¿Qué es una declaración de propiedad?

La declaración de propiedad (rendition) es un formulario que usted puede usar para informarle al distrito de valoración/tasación cuales son sus propiedades que deben pagar impuestos de las cuales usted era dueño el 1ero de enero. Puede declarar su propiedad

real y personal. Esta declaración identifica, describe, y da la localización de su propiedad sujeta a impuestos. En este formulario usted también puede agregar una opinión sobre el valor de esa propiedad, pero no es requerido.

Los dueños de negocios tienen que declarar su propiedad personal. Otros dueños de propiedad pueden someter una declaración de propiedad, si quieren hacerlo.

Las personas presentando declaraciones que no son dueños de la propiedad, empleados del dueño o una entidad afiliada al dueño, deben presentar una declaración notariada.

Si el valor total de su propiedad personal sujeta a impuestos es menos de \$500 en cualquier unidad que cobra impuestos, entonces la propiedad esta exenta en esa unidad de impuestos.

- ★ **Ventajas:** Si usted presenta una declaración de propiedad, está en mejor posición para ejercer sus derechos como contribuyente de impuestos.
- ✓ Su dirección postal correcta está en el registro, así que las unidades que cobran impuestos enviarán sus cuentas de impuestos a la dirección correcta.
- ✓ Su opinión sobre el valor de esa propiedad está en el registro con el distrito de valoración/ tasación. El jefe de valoración/ tasación tiene que enviarle un aviso del valor valorado/ tasado si el valorador/ tasador aumenta el valor sobre su propiedad más alto que el valor que usted rindió en su declaración de propiedad.
- ★ **Plazo:** Registre su declaración de propiedad con el distrito de valoración/ tasación después del 1ero de enero pero no más tarde que el 15 de abril. Usted puede solicitar, por escrito, para una extensión hasta el 15 de mayo. El jefe de valoración/ tasación puede extender su plazo otros 15 días antes del 15 de mayo si usted puede mostrar una razón justificada para la extensión.
- ★ **Requisitos:** Si usted es dueño de bienes personales tangibles (tangible personal property) que se utilizan para producir ingresos, anualmente usted tiene que declarar esta propiedad en un formulario de declaración de propiedad. Las empresas, por ejemplo, deben informar sobre sus inventarios, equipo y maquinaria. La ley estatal contiene penalidades firmes para declaraciones morosas o fraudulentas. Revise con su distrito de valoración/ tasación para obtener los formularios para realizar las declaraciones o para obtener más información.

Si su propiedad es valorada/ tasada por más de un distrito de valoración, usted tiene que entregar una declaración de propiedad a la oficina de cada distrito. Esto puede ocurrir cuando su propiedad está localizada en una unidad que cobra impuestos que también está en otro condado vecino. Si tiene preguntas, comuníquese con el distrito de valoración/ tasación de su condado.

Las declaraciones de propiedad y cualquier información sobre ingresos o gastos que usted registre sobre su propiedad con el distrito de valoración/ tasación se mantiene confidencial.

CÓMO PUEDE APELAR (PROTESTAR)

El apelar (protestar) ante la junta de revisión de valoración/ tasación es el derecho más importante que usted tiene como contribuyente. Puede protestar si no está de acuerdo con cualquier acción que el distrito haya tomado sobre su propiedad. Puede discutir sus preocupaciones sobre el valor de su propiedad, sus exenciones y valoraciones/ tasaciones especiales en una sesión informal con un panel de ciudadanos como usted.

La mayoría de los distritos de valoración/ tasación informalmente revisan su protesta con usted para tratar de resolver problemas. Comuníquese con su distrito para más detalles.

Si usted arrienda su propiedad y, como se requiere en su contrato, tiene que pagar los impuestos debidos por el dueño, puede apelar el valor de la propiedad ante la junta de revisión de valoración/ tasación. Solamente puede apelar el valor propuesto de la propiedad si el dueño no lo hace. Este derecho de apelación incluye el arrendamiento de terreno, edificios o propiedad personal. El distrito de valoración/ tasación le enviará un aviso del valor de valoración/ tasación al dueño de la propiedad, a quien se le requiere que le envíe una copia a usted. Si apela, la junta de revisión de valoración/ tasación le enviará cualquier aviso a usted.

Las leyes estatales prohíben que la oficina de la Contraloría aconseje al contribuyente, distrito de valoración o junta de revisión sobre una protesta. Las leyes estatales también prohíben al Contralor intervenir en una protesta.

¿Qué es una junta de revisión de valoración/ tasación?

Una junta de revisión de valoración/ tasación es un grupo de ciudadanos autorizados para resolver disputas entre contribuyentes de impuestos y el distrito de valoración/ tasación.

Los directores del consejo del distrito nombran a los miembros de la junta de revisión de tasaciones. Para servir en esta junta, una persona debe haber sido residente del distrito por lo menos dos años. Los directores vigentes y los empleados de la oficina de valoración/ tasación del distrito, de las unidades de valoración/ tasación y de la oficina de la Contraloría de Cuentas Públicas de Texas no pueden servir en la junta de revisión. En condados con una población mayor de 100,000 personas, los directores anteriores, funcionarios y empleados del distrito de valoración/ tasación no pueden formar parte de la junta de revisión. También se deben respetar otras restricciones especificadas en el Código de Valoración/ Tasación. Los miembros que componen la junta de revisión también deben cumplir con las leyes que reglamentan los conflictos de intereses. Deben llevar a cabo un curso de preparación y recibir el certificado de terminación de la Contraloría.

La junta de revisión de valoración/ tasación determina las protestas de los contribuyentes de impuestos y los retos de las unidades de impuestos. En las protestas de los contribuyentes de impuestos, escucha al contribuyente y al jefe de valoración/ tasación. La junta de revisión de valoración/ tasación determina si el jefe de valoración/ tasación ha actuado adecuadamente. Las decisiones de la junta de revisión de valoración/ tasación son vigentes solamente durante el año en cuestión. La junta de revisión de valoración/ tasación comienza alrededor del 15 de mayo. La junta de valoración/ tasación debe terminar la mayoría de sus audiencias para el 20 de julio.

Las reuniones de la junta de revisión de valoración/ tasación están abiertas al público. Las notificaciones de la fecha, hora y lugar de cada reunión tienen que ser publicadas por lo menos 72 horas antes en la oficina del distrito de valoración/ tasación y en la oficina del administrador del distrito (county clerk). Los procedimientos de la junta de revisión de valoración/ tasación tienen que publicarse en un lugar visible en la sala donde se hacen las audiencias. La junta de revisión de valoración/ tasación casi siempre se reúne en las oficinas de valoración/ tasación; generalmente, no tienen sus propios empleados administrativos ni oficinas propias.

El jefe de valoración/ tasación tiene que publicar anualmente el derecho y los métodos para protestar ante la junta de revisión de valoración/ tasación en una manera diseñada para avisarle a todos los residentes del distrito. Por reglamento, la junta de revisión de valoración/ tasación proveerá sesiones durante las tardes o los sábados o domingos.

¿Debe protestar?

La junta de revisión de valoración/ tasación tiene que basar sus decisiones sobre evidencia. Ésta escucha evidencia de ambos lados—del contribuyente de impuestos y del jefe de valoración/ tasación.

Los asuntos de protesta que la junta de revisión de valoración/ tasación puede considerar incluyen:

★ ¿Está demasiado alta la propuesta de valoración/ tasación de su propiedad?

Pídale a uno de los valoradores/ tasadores del distrito que le explique la valoración/ tasación. Asegúrese de que la descripción de la propiedad esté correcta. ¿Las medidas de su caso o negocio están correctas? Busque copias de la heliografía/ proyecto, copias de los registros de propiedad, fotografías, un informe del perito o sus propias medidas para apelar la decisión del valorador/ tasador.

¿Existe algún defecto no presente en la encuesta del distrito, como un cimiento partido o tubería averiada? Consiga fotografías, declaraciones de la compañía de construcción o valoraciones/ tasaciones independientes.

Pídale al distrito de valoración/ tasación que le den copias de registros de valoración/ tasación para propiedades similares en su área. ¿Existe una gran diferencia en el valor? Esta comparación puede demostrar que su propiedad no fue tratada con igualdad.

Recopile evidencia sobre ventas recientes de propiedades parecidas a la suya de sus vecinos o de profesionales de bienes raíces. Pídale al distrito de valoración/ tasación que le proporcione las ventas que utilizó.

Considere usar una valoración/ tasación independiente hecha por un tasador de bienes raíces. Los registros de seguros también pueden ser útiles.

Si decide usar información sobre ventas para apoyar su protesta, usted debe:

- ✓ obtener documentos o declaraciones juradas de parte de la persona que está proporcionando la información sobre ventas;
- ✓ usar las ventas de propiedades parecidas a las suyas en tamaño, edad, localidad y tipo de construcción;
- ✓ usar ventas recientes. Las ventas que ocurrieron cerca del 1ero de enero son las mejores; y
- ✓ considerar los costos de preparar una protesta contra sus ahorros en impuestos. El preparar una protesta puede no valer la pena en cuanto a tiempo y costo si solamente resulta en un pequeño ahorro en sus impuestos.

Si protesta el valor agrícola de su granja o rancho, averigüe cómo fue que el distrito de valoración/tasación calculó su valor. Compare su información con la de los expertos locales sobre la agricultura, tales como el agente de extensión agrícola del condado, el U.S. Department of Agriculture (Departamento Federal de Agricultura) o el departamento de agricultura de alguna universidad cercana. El manual de la Contralora *Manual for the Appraisal of Agricultural Land (Manual para la valoración/tasación del terreno agrícola)* puede serle útil.

★ **¿Se valora/tasa su propiedad en forma desigual con respecto al valor de otras propiedades en el distrito de valoración/tasación?**

Determine si el valor de su propiedad está más cerca al valor del mercado que otras propiedades parecidas. Un estudio proporcional o una comparación de una muestra representativa de propiedades comparables, ajustadas apropiadamente para determinar el punto medio de una valoración/tasación, debe prepararse para comprobar una valoración/tasación desigual.

★ **¿El jefe de valoración/tasación negó una exención?**

Primero averigüe porqué el jefe de valoración/tasación le negó su exención. Si el jefe de valoración/tasación le negó su exención de dueño de hogar, busque evidencia de que usted era el dueño de la propiedad para el 1ero de enero y que usó su hogar como su residencia principal para esa fecha.

Si el jefe de valoración/tasación le negó una exención por hogar de residencia por parte de su terreno alrededor de su casa, muestre cuánto terreno se usa como patio.

Si el jefe de valoración/tasación le negó una exención por ser mayor de 65 años, por estar incapacitado o por ser veterano incapacitado, lea sobre estas exenciones en las páginas anteriores.

★ **¿Le negó el jefe de valoración/tasación una valoración agrícola a su granja o rancho?**

Averigüe porqué el jefe de valoración/tasación niega su exención. Las leyes de valoración/tasación agrícola tienen requisitos específicos para el dueño y el uso de la propiedad. Compruebe que su propiedad califica para una valoración/tasación especial que se basa en su productividad e intensidad de uso.

Recopile sus registros de propiedad y sus registros de administración de la propiedad u obtenga información de las agencias locales que proporcionan servicios a granjeros y rancheros.

★ **¿El jefe de valoración/tasación erróneamente determinó que su terreno dejó de ser usado para la agricultura?**

¿Todavía se lleva a cabo actividad agrícola en su terreno? Si solamente utiliza parte del terreno para uso agrícola, usted tiene que enseñar que partes aún califican. Si usted está permitiendo que el terreno quede baldío para descansar, muestre que el tiempo que ha estado fuera de uso agrícola no ha sido excesivo o que es parte de un proceso de rotación de cultivo o ganado.

★ **¿Está registrada su propiedad a nombre del dueño equivocado?**

Proporcione los registros de propiedad o transferencias que muestran quien es dueño de la propiedad.

Si usted adquirió la propiedad después del 1ero de enero, puede protestar el valor de la propiedad hasta que la junta de revisión de valoración/tasación apruebe los registros. La ley reconoce el interés del nuevo dueño sobre los impuestos de la propiedad.

★ **¿Le están cobrando impuestos sobre su propiedad las entidades incorrectas?**

Una equivocación de este tipo muchas veces es un simple error administrativo. Por ejemplo, los registros de valoración/tasación muestran que su propiedad esta

localizada en un distrito escolar cuando en realidad está localizada en otro distrito escolar.

★ **¿Se ha incluido su propiedad incorrectamente en el registro de valoraciones/tasaciones?**

Algunos tipos de propiedad personal sujeta a impuestos se mueven de lugar a lugar con bastante regularidad. La propiedad se somete a impuestos en solamente una localidad en Texas. Usted puede protestar la inclusión de su propiedad en los registros de valoración/tasación si se le debe cobrar impuestos en otra localidad en Texas.

★ **¿El jefe o la junta de revisión de valoración/tasación no le envió un aviso como lo exige la ley?**

Se asume que una notificación ha sido recibida si fue enviada por correo de primera clase con el nombre correcto y con el último domicilio conocido. En algunos casos, algunas notificaciones se envían por correo certificado y la fecha de entrega se muestra en el recibo. La puntualidad del comunicado se determina por el sello postal de cancelación.

Si usted refuta esta presunción con prueba de que no recibió la notificación, el distrito de valoración/tasación debe probarle a usted que le envió la notificación por correo. Usted tiene derecho a una audiencia para su propiedad por una notificación impropia enviada.

Usted tiene el derecho de protestar si el jefe de valoración/tasación o la junta de revisión de valoración/tasación no le envió la notificación requerida. Pero al menos que usted esté en desacuerdo con su valoración/tasación, no vale la pena protestar por la falta de aviso. Asegúrese que el distrito de valoración/tasación tenga su dirección y nombre correctos.

Usted no puede protestar la falta de aviso si los impuestos sobre su propiedad están morosos. Antes de la fecha de morosidad usted tiene que pagar una cantidad parcial de los impuestos—casi siempre la cantidad de impuestos que no están siendo disputados.

★ **¿Hay alguna otra acción de parte del distrito de valoración/tasación o de la junta de revisión de valoración/tasación que le afecte a usted?**

Usted tiene el derecho de protestar cualquier acción de parte de un distrito de valoración/tasación que le afecte a usted o a su propiedad. Por ejemplo, el jefe de valoración/tasación puede decir que su propiedad no fue sujeta a impuestos el año anterior y usted está en desacuerdo. Solamente puede protestar por aquellas acciones que afecten a su propiedad.

¿Cómo debe protestar?

La junta de revisión de valoración/tasación le notificará de la fecha, la hora y el lugar de la audiencia que hayan fijado para que presente su protesta por lo menos 15 días antes de la fecha. Trate de discutir el asunto de su protesta con la oficina de valoración/tasación por adelantado. Es posible que usted llegue a una solución satisfactoria sin tener que aparecer ante la junta de revisión de valoración/tasación. O, el jefe de tasación puede aceptar que se ponga. Usted debe presentarse a la audiencia (en persona, mediante una declaración juramentada o usando un agente que lo represente) o puede perder su derecho a una revisión judicial.

Por lo menos 14 días antes de la audiencia de su protesta, el distrito de valoración/tasación le enviará:

- ✓ una copia de este panfleto;
- ✓ una copia de los procedimientos de la junta de revisión de valoración/tasación; y
- ✓ una declaración de que usted tiene el derecho de inspeccionar y obtener copia de los datos, los programas, las fórmulas y cualquier otra información que el jefe de valoración/tasación piensa presentar en su audiencia.

El distrito de valoración/tasación puede cobrarle por copias de los materiales que usted pida. Sin embargo, este cargo no puede ser más de \$15 por una propiedad residencial o \$25 por una propiedad no residencial.

Cuando usted presente su protesta frente a la junta de revisión de valoración/tasación, usted puede aparecer en persona, enviar a una persona para presentar su protesta o enviar una declaración juramentada por escrito con la evidencia para apoyar su protesta, o enviar a un representante autorizado. Vea la sección Nombrando un agente en la página 2.)

Usted puede contactar al distrito de valoración/tasación o la oficina de la Contraloría para conseguir un formulario para la declaración juramentada (afidávit), pero no es necesario que use este formulario oficial. Si su carta contiene toda la información requerida, puede notariar esta carta y enviarla a la junta de revisión de valoración/tasación.

★ **No se comuniquen con los miembros de la junta de revisión de valoración/tasación fuera de la audiencia.**

Se les prohíbe a los miembros de la junta de revisión de valoración/tasación que se comuniquen con otra persona sobre una propiedad bajo protesta. Cada miembro de la junta de revisión de valoración/tasación tiene que firmar una declaración jurada diciendo que él o ella no ha discutido su caso. Un miembro de la junta de revisión de valoración/tasación que discutió su caso fuera de la audiencia tiene que removerse de su audiencia. Un miembro de la junta de revisión que comunica evidencia específica, argumentos, hechos o los méritos de una protesta con el jefe de valoración/tasación o con los empleados del distrito de valoración/tasación fuera de la audiencia comete una ofensa criminal (un delito menor clase C).

★ **Esté a tiempo y preparado para su audiencia.**

La junta de revisión de valoración/tasación puede adoptar una póliza para ponerle un límite de tiempo a las audiencias.

★ **Limítense a los hechos de su presentación.**

La junta de revisión de valoración/tasación no tiene control sobre las operaciones, el presupuesto, las tasas de impuestos para las unidades locales que cobran impuestos, inflación o la política local del distrito de valoración/tasación. Incluir estos temas en su presentación no le ayudará.

★ **Presente una protesta sencilla y bien organizada.**

Haga sobresalir los hechos y los números claves. Escríbalos en orden lógico y déle copias a cada miembro de la junta de revisión de valoración/tasación. Es requisito que usted le de una copia de su evidencia al representante del distrito de valoración/tasación. Fotografías y otros documentos sirven como evidencia.

★ **Reconozca que la junta de revisión de valoración/tasación actúa como juez independiente.**

La junta de revisión de valoración/tasación escucha al contribuyente de impuestos y al jefe de valoración/tasación por igual antes de tomar una decisión. Este no es un caso del contribuyente contra la junta de revisión de valoración/tasación y el jefe de valoración/tasación. La junta de revisión de valoración/tasación le pedirá a usted que tome un juramento (por juramento o afirmación) antes de presentar su evidencia. Si rechaza tomar un juramento o afirmación, la junta de revisión de val-

oración/tasación tomará nota de este hecho y lo tomará en cuenta mientras que la junta de revisión de valoración/tasación considera la evidencia.

El jefe de valoración/tasación tiene el peso de probar el valor de su propiedad por el peso de la evidencia presentada en la audiencia ante la junta de revisión de valoración/tasación. Si él o ella no pueden probarlo, la junta de revisión de valoración/tasación tiene que fallar a favor del contribuyente.

¿Qué debe hacer si se descubren errores después de la fecha límite para registrar la protesta?

La ley permite audiencias tardías ante la junta de revisión de valoración/tasación para corregir errores, incluyendo propiedad que ha sido valorada/tasada hasta un tercio más que su valor correcto. Los dueños de propiedad tienen que registrar una solicitud por escrito y deben cumplir con ciertos requisitos para que la junta de revisión de valoración/tasación le otorgue una audiencia tardía sobre una valoración aprobada.

Para el año actual y los cinco anteriores, la junta de revisión puede corregir un error administrativo, una valoración múltiple o incluir una propiedad que no existe en los registros de valoración/tasación. Un "error administrativo" es un error al escribir, copiar, transcribir o registrar información, pero no es un error de juicio o en el proceso de llegar a una valoración. "Valoración múltiple", también llamada doble impuesto, significa que se cobran impuestos sobre la misma propiedad más de una vez en el mismo año. "Propiedad que no existe" es propiedad que no se encuentra en el lugar o en la forma descrita en los registros de valoración/tasación.

Para el año actual, la junta de revisión de valoración/tasación puede otorgar permiso para una protesta tardía para corregir valoraciones/tasaciones de más de un tercio de la valoración/tasación correcta, para corregir valoraciones/tasaciones cuando lo piden el propietario y el jefe de valoración/tasación y para escuchar a los dueños de propiedades que no recibieron sus avisos requeridos. Estos tipos de audiencias tardías requieren que los dueños de la propiedad registren una petición por escrito antes de la fecha de morosidad del 1ero de febrero.

Mientras espera la decisión de la junta de revisión de valoración/tasación sobre la audiencia, el propietario debe pagar algunos impuestos, normalmente los que no se disputan. Si el propietario obtiene una reducción en la valoración/tasación de su propiedad en una audiencia tardía ante la junta de revisión de valoración/tasación, las entidades que cobran impuestos le reembolsarán la diferencia que ha pagado. En una audiencia para corregir más de un tercio de la valoración, no debe haber una audiencia ni una determinación previa durante el mismo año.

Cómo presentar una propuesta

1. Presente una propuesta por escrito. El distrito de valoración/tasación tiene formularios disponibles para registrar protestas, pero no se necesita un formulario oficial. Un aviso de protesta (notice of protest) es suficiente si indica el nombre del dueño, la propiedad que esta bajo disputa y que indica que usted no está satisfecho con una decisión tomada por el distrito de valoración/tasación. Si usted trabaja en el extranjero o se encuentra en el servicio militar tiempo completo, tiene derecho a presentar una protesta fuera del plazo.

2. Registre su aviso de protesta para el 31 de mayo o no más tarde de 30 días después de haber recibido el aviso de valoración que le enviaron por correo de la oficina del distrito, la fecha usada es la más tardía de las dos. Note que son 30 días después de que la notificación fue enviada, no de cuando se recibió.

Si el jefe de valoración/tasación le envía un aviso que dice que su terreno agrícola ya no se está usando para fines de agricultura, tiene que registrar su protesta dentro de 30 días de la fecha en la cual el jefe de valoración/tasación le envió su aviso por correo. El jefe de valoración/tasación envía la notificación por correo certificado; la fecha en que se envió aparece en la "tarjeta verde" que usted recibirá.

Si usted registra un aviso de protesta antes de que la junta de revisión de valoración/tasación apruebe los registros de valoración/tasación, tiene derecho a una audi-

encia si la junta de revisión de valoración/tasación decide que usted tuvo buena razón para no cumplir con la fecha límite.

Si no registra un aviso de protesta antes de que la junta de revisión de valoración/tasación apruebe los registros de valoración/tasación, usted pierde el derecho a protestar. También puede perder el derecho a un juicio en la corte sobre el valor de su propiedad sujeto a impuestos.

Si su protesta está tardía porque el jefe de valoración/tasación o la junta de revisión de valoración/tasación no le envió un aviso de su valor valorado/tasado o negándole una exención o valoración/tasación agrícola, puede registrar su protesta en cualquier momento antes de que los impuestos estén morosos. Tiene que pagar parte de los impuestos actuales antes de la fecha de morosidad para tener derecho a este tipo de audiencia. No siempre se requiere una notificación del valor tasado.

En algunos casos, usted puede registrarse con la junta de revisión de valoración/tasación para corregir un error aún después de estas fechas límites. Comuníquese con su distrito de valoración/tasación o con la oficina de la Contraloría si tiene preguntas sobre errores administrativos, errores sustanciales de valor, impuestos dobles u otros errores posibles

El dueño de la propiedad debe demostrar que el valor aprobado es más de un tercio del valor correcto. Si el propietario demuestra que la valoración/tasación es incorrecta, por menos de un tercio, puede que la junta de revisión de valoración/tasación no reduzca la valoración/tasación. Si el dueño comprueba por lo menos un tercio de error, la junta de revisión de valoración/tasación reducirá el valor. El dueño pagará una penalidad del 10 por ciento basada en los impuestos del valor correcto por no presentarla a tiempo. Para una audiencia de ambos partidos, la junta de revisión de valoración/tasación debe aprobar un cambio cuando el dueño de la propiedad y el jefe de valoración/tasación han llegado a un acuerdo por escrito para hacer el cambio.

Siguiendo las reglas adoptadas por la junta de revisión de valoración/tasación, el jefe de valoración/tasación puede cambiar el registro de valoración/tasación en cualquier momento para corregir cualquier equivocación que no incremente la cantidad de impuestos que se deben.

¿Puedo apelar ante la corte del distrito o solicitar arbitraje obligatorio?

Una vez que la junta de revisión de valoración/tasación decida sobre su protesta, le enviará a usted su decisión por correo certificado. Si la decisión de la junta de revisión de valoración/tasación no le satisface, tiene el derecho de apelar ante la corte estatal de distrito en el condado donde se encuentra su propiedad.

Debe consultar con un abogado para ver si usted tiene un caso válido. Dentro de 45 días de la fecha en que recibió la orden escrita (en otras palabras, cuando firma por el correo certificado), usted debe peticionar una revisión con la corte de distrito.

Se requiere que pague parte de sus impuestos, usualmente la cantidad de impuestos que no están bajo disputa, *antes de la fecha de morosidad*. Usted puede pedirle a la corte que le excusen de tener que pagar sus impuestos de antemano. Tiene que registrar un juramento sobre su falta de habilidad para pagar, los impuestos en disputa y argumentar que el pagar los impuestos de antemano le limitan su derecho a ir a corte para su protesta. La corte hará una audiencia para decidir los términos o condiciones de su pago. Si solicita arbitraje obligatorio, la cantidad de impuestos que no están en disputa deben pagarse antes de la fecha de morosidad.

En la corte de distrito puede solicitar que su apelación se resuelva por medio de arbitraje, por un jurado o por un juez.

Como una alternativa para presentar una apelación ante la corte estatal de distrito, un dueño de propiedad tiene derecho a apelar por medio de arbitraje obligatorio una orden de la junta de revisión de valoración/tasación para determinar una protesta concerniente a: 1) el valor tasado o de mercado, como sea pertinente, de los bienes inmuebles como se determina por la orden de la junta de valoración/tasación de \$1 millón o menos; y 2) solamente la determinación del valor tasado o de mercado de la propiedad.

Para solicitar arbitraje obligatorio, debe llenar el formulario para solicitar arbitraje obligatorio preparado por la Contraloría y presentar el formulario junto con un depósito de \$500 dólares, ya sea con un giro postal o cheque de caja, en el distrito de valoración donde se emitió la orden. El giro postal o el cheque de caja debe ser pagadero a la Contraloría de Cuentas Públicas. El distrito de valoración enviará su formulario y su depósito a la Contraloría. Después de recibir la solicitud, la Contraloría le enviará a usted una dirección en la Web donde se mantiene el registro de árbitros arbitradores. En dicha página Web, usted y el distrito de valoración pueden seleccionar un árbitro estando mutuamente de acuerdo. Si usted y el distrito de valoración no pueden llegar a un acuerdo para escoger un árbitro, la Contraloría hará la elección.

El árbitro nombrado hará lo necesario para llevar a cabo el proceso de arbitración. Después de considerar la evidencia de ambas partes, el árbitro emitirá una decisión concerniente al valor de la propiedad. Si la decisión del árbitro es más cercana a su valor, el distrito de valoración pagará el honorario del árbitro y la Contraloría le reembolsará su depósito menos el 10% que la ley requiere que la Contraloría retenga. Si la decisión del árbitro se acerca más al valor del distrito de valoración o es igual a la mitad de la diferencia entre su valor y el valor del distrito de valoración, entonces el honorario del árbitro se pagará con su depósito. Después de pagarle al árbitro, si el honorario es menos de \$450, el resto se le reembolsará a usted.

FIJANDO LAS TASAS DE IMPUESTOS

Una vez que la junta de revisión de valoración/tasación aprueba los registros de valoraciones/tasaciones, el jefe de valoración/tasación prepara un registro de valoraciones/tasaciones (appraisal roll) para cada unidad que cobra impuestos. El registro es una lista de las propiedades sujetas a impuestos dentro de los linderos de la unidad que cobra impuestos. Con esto el trabajo anual del distrito de valoración/tasación termina. Ha proporcionado un grupo de valores iguales y uniformes para el uso de todas las unidades locales que cobran impuestos.

Ahora las entidades deciden cuales servicios proporcionarán para el año siguiente, así como cuánto dinero necesitarán. Cada unidad que cobra impuestos adopta una tasa de impuestos que acumulará los impuestos necesarios.

¿Cómo funcionan las tasas de impuestos?

Como contribuyente, es importante que usted entienda la forma en que los gastos del gobierno, la valoración de propiedades y las tasas de impuestos afectan el tamaño de su cuenta de impuestos.

★ **Los valores de la propiedad determinan la porción de los impuestos que cada contribuyente pagará.**

Los cambios en los valores de la propiedad pueden afectar las cuentas de impuestos de los dueños individuales, pero no necesariamente aumentan o disminuyen la cantidad total de impuestos que son designados para una unidad de impuestos.

★ **Los presupuestos de las unidades que recaudan impuestos son los que determinan la cantidad total de los impuestos.**

Los impuestos totales aumentan solamente cuando los gastos del gobierno aumentan.

★ **La única manera lógica de comparar las tasas de impuestos es por la cantidad de ingresos que producen.**

Las leyes estatales conocidas como "leyes para establecer la verdad en el cobro de impuestos" (truth-in taxation laws) permiten que los contribuyentes tengan una voz en la toma de decisiones que afectan las tasas de sus impuestos sobre la propiedad.

Comenzando a principios de agosto, las entidades que cobran impuestos toman los primeros pasos hacia la adopción de una tasa de impuestos, al calcular y publicar la tasa efectiva (effective tax rate) y la tasa límite (rollback rate) de impuestos.

La tasa efectiva de impuestos le provee a la entidad aproximadamente la misma cantidad de ingresos para gastos que tuvo al año anterior basándose en las propiedades que han pagado impuestos durante los dos años. Por ejemplo, si los valores de la propiedad aumentan, la tasa efectiva de impuestos baja. Comparando los ingresos por impuestos de un año al próximo le indica si habrá un aumento en los impuestos.

La tasa límite le proporciona a la unidad que recauda impuestos aproximadamente la misma cantidad de ingresos por impuestos que gastó el año anterior para sus operaciones diarias más un colchón de un 8 por ciento, y lo suficientes fondos para pagar sus deudas el año entrante. Para los distritos escolares, el colchón es de 6 centavos por cada \$100 de valor de propiedad, no 8 por ciento.

Si una unidad adopta una tasa de impuestos mayor que la tasa límite, los electores de la unidad pueden circular una petición para una elección para reducir o limitar el aumento de los impuestos. Para los distritos escolares no se requiere una petición. La junta escolar puede pedir una elección para ratificar la tasa de impuestos adoptada, si ésta excede la tasa límite.

Cada unidad que recauda impuestos, que no sea un distrito escolar, un distrito fluvial o una pequeña unidad impositiva (con una tasa menor de 50 centavos por cada \$100 del valor de la propiedad que recauda menos de \$500,000), publica las tasas en el periódico local, junto con una lista de las deudas que debe pagar y la cantidad de dinero que le sobró del año anterior. Un distrito escolar debe publicar una nota especial en el periódico.

Si los contribuyentes de impuestos piensan que la unidad que recauda impuestos no ha calculado y publicado las tasas de buen fe, pueden pedirle a la corte que suspenda la adopción de la tasa de impuestos hasta que cumpla con la ley.

¿Qué pasa si un aumento de impuestos es planeado?

Las unidades que imponen impuestos tienen audiencias públicas sobre los presupuestos para discutir qué servicios se proporcionarán el año entrante y dónde obtener los fondos para estos servicios. Los contribuyentes que están preocupados sobre los gastos deben asistir a estas audiencias.

Si alguna entidad del gobierno quiere aumentar los impuestos sobre la propiedad por encima de la tasa de impuestos existentes, tiene que publicar un anuncio de cuarto de página en un periódico local anunciando una audiencia pública especial. Los distritos escolares también tienen que publicar una notificación y llevar a cabo una audiencia pública. Las unidades pequeñas tienen un proceso de notificación especial.

La audiencia pública le da a los contribuyentes la oportunidad de expresar su opinión y hacerle preguntas a los miembros del consejo administrativo sobre el aumento de impuestos que se han propuesto.

Antes de terminar la audiencia, la entidad en cuestión tiene que fijar una fecha, hora y lugar donde se va a adoptar formalmente la tasa de impuestos. Entonces es cuando las unidades de impuestos publican otro cuarto de página anunciando la junta para que la entidad gubernamental adopte la tasa de impuestos.

Si usted cree que alguna de las entidades que cobran impuestos no ha cumplido de buena fe con las leyes en la adopción de una tasa de impuestos, puede presentar una demanda en la corte estatal de distrito para que no se cobren esos impuestos hasta que la entidad cumpla con la ley. Tiene que registrar su pleito antes de que un número sustancial de cuentas de impuestos hayan sido enviadas por correo.

¿Cómo puede usted limitar un aumento de impuestos?

Si una unidad aumenta una tasa de impuestos que excede la tasa límite, los contribuyentes pueden solicitar una elección para limitar el aumento de impuestos al nivel de esa tasa límite. Si un distrito escolar adopta una tasa de impuestos más alta que la tasa límite, el distrito tiene que llevar a cabo una elección sobre el asunto de ratificación de la tasa de impuestos adoptada. No se requiere una petición.

Para las unidades que recaudan impuestos, fuera de los distritos escolares, las peticiones para llevar a cabo una elección de este tipo deben cumplir los siguientes requisitos:

- ★ **usar términos legales específicos.** Un abogado le puede ayudar a escoger la terminología apropiada para la petición;
- ★ **deben firmar por lo menos el 7 ó el 10 por ciento de los electores calificados en la unidad impositiva, dependiendo de si la tasa de impuestos adoptada obtiene más o menos de \$5 millones en impuestos por mantenimiento y operaciones.** El número de electores calificados es el número de electores de la lista electoral oficial más reciente; y
- ★ **la petición tiene que entregarse en la oficina de una unidad recaudadora de impuestos, dentro de 90 días de la fecha en que se adoptó la tasa de impuestos.** Una vez recibida la petición, el cuerpo gubernamental tiene 20 días para determinar si la petición es válida. Si la considera válida o si el cuerpo gubernamental no responde durante los 20 días, tiene que fijar la fecha de la elección dentro de 30 a 90 días.

Si una mayoría vota a favor de la limitación de impuestos, la tasa de impuestos se reduce al nivel de la tasa límite inmediatamente. Para los distritos escolares, si una mayoría vota por no ratificar la tasa de impuestos adoptada por el distrito escolar, la tasa límite calculada es la tasa de impuestos de la escuela. En los distritos escolares, sin embargo, una elección de tasa límite de impuestos no se requiere si el aumento en la tasa de impuestos es una respuesta a un desastre natural.

PAGANDO SUS IMPUESTOS

Las unidades que recaudan impuestos casi siempre envían sus cuentas de impuestos en octubre. La fecha de morosidad casi siempre es el 1ero de febrero. Si el 1ero de febrero se acerca y usted aun no ha recibido una cuenta de impuestos, comuníquese con sus oficinas de impuestos locales. Averigüe cuántos impuestos debe y asegúrese que su nombre y dirección correctos aparezcan en el registro.

Su cuenta incluirá impuestos de más de una unidad que recauda impuestos si algunas de ellas han combinado sus operaciones. Tanto el dueño de propiedad como el agente designado deben recibir por correo las notificaciones de impuestos.

Si su compañía hipotecaria paga los impuestos sobre su propiedad, esa compañía recibirá la cuenta de los impuestos.

El recaudador de impuestos tiene que darle un recibo por su pago de impuestos si usted lo pide. Los recibos son útiles para propósitos de impuestos federales de ingresos y para confirmar que su compañía hipotecaria pagó los impuestos sobre su casa. Además, su recibo sirve como prueba de que pagó sus impuestos si una unidad lo demanda por impuestos morosos.

Si usted apela a la corte de distrito, tiene que pagar sus impuestos—usualmente la cantidad de impuestos que no están bajo disputa—antes de la fecha de morosidad. Puede pedirle a la corte que le excusen de tener que pagar sus impuestos de antemano. Usted tiene que registrar un juramento sobre su “falta de habilidad para pagar” los impuestos en disputa y argumentar que el pagar los impuestos de antemano le restringen su derecho a ir a corte para su protesta. La corte hará una audiencia para decidir los términos o condiciones de su pago.

Usted no tiene ningún derecho legal para retener o depositar impuestos para protestar por el gasto del gobierno o cualquier otra razón. Debe expresar sus preocupaciones ante las audiencias presupuestarias de la unidad impositiva o ante las audiencias en la junta de revisión de valoración/tasación. Sin embargo, usted puede realizar un pago bajo protesta como se indica en el cheque o en la carta de remisión.

¿Cuál es la fecha límite para pagar?

En la mayoría de los casos, el plazo para pagar impuestos sobre la propiedad es el 31 de enero. Los impuestos que no se han pagado el 1ero de febrero están morosos. Esto causa que cargos de multas e intereses se le añadan a la cantidad original.

Sin embargo, las unidades que recaudan impuestos tienen que darle por lo menos 21 días para pagar después de que le envíen su cuenta original. Si su cuenta se envía después del 10 de enero, se pospone la fecha de morosidad. Usted tiene hasta el primer día del próximo mes que le proporciona por lo menos 21 días para pagar la cuenta. Así que si la unidad que recauda impuestos le envía su cuenta de impuestos el 15 de enero, sus impuestos no se tornan morosos hasta el 1ero de marzo. La fecha de morosidad se encuentra en la cuenta.

A la mayoría de los dueños de propiedad les gusta pagar sus impuestos sobre la propiedad antes del fin de año, para poder descontarlos de sus impuestos federales sobre ingresos. Si no ha recibido un cobro de impuestos porque la junta de revisión de valoración/tasación está considerando una protesta sobre su propiedad, usted puede hacer un pago condicional de impuestos. Usted tiene que pagar la cantidad menor entre los impuestos que pagó el año pasado o los impuestos que la junta de revisión de valoración/tasación le haya puesto en la orden. Una vez que la junta de revisión de valoración/tasación fija una valoración, el recaudador de impuestos le manda una cuenta adicional o un reembolso.

Averigüe en la oficina de recaudación de impuestos sobre las opciones de pago que pueden estar disponibles, tales como:

- ✓ **descuentos** si usted paga sus impuestos temprano;
- ✓ **pagos separados** de los impuestos que le permiten pagar la mitad de sus impuestos para el 30 de noviembre y la otra mitad para el 30 de junio sin multas;
- ✓ **pagos parciales** de sus impuestos;
- ✓ **pagos en plazos para impuestos del hogar para personas de 65 años o más o incapacitados;**
- ✓ **pagos por tarjeta de crédito** con un cargo de hasta un 5 por ciento;
- ✓ **acuerdos de plica** para una cuenta especial durante todo el año; y
- ✓ **contratos de trabajo** para pagar los impuestos para ciertos contribuyentes haciendo ciertos trabajos.

Usted puede aplazar algunos de sus impuestos sobre su hogar de residencia, si lo desea. Los impuestos aplazados son aquellos para cualquier valor que exceda 105 por ciento del valor tasado de su hogar, más cualquier mejoramiento nuevo, desde el año anterior. Tiene que registrar una solicitud de pago aplazado con el distrito de valoración/tasación antes que los impuestos morosos tiene que pagar los impuestos basados en 105 por ciento del valor de la casa.

Si tiene 65 años de edad o más y ha solicitado las exenciones para el hogar de residencia para ciudadanos mayores, puede pagar sus impuestos actuales sobre su hogar en cuatro plazos. Usted tiene que pagar por lo menos una cuarta parte de sus impuestos antes del

1ero de febrero (fecha de morosidad). La cantidad restante de los pagos se vencen antes del 1ero de abril, el 1ero de junio y el 1ero de agosto, sin multas ni intereses. Si falla en uno de los pagos se le impone una multa (12 por ciento) y también interés (1 por ciento por cada mes de morosidad) que se le añade a la cantidad del pago. Tiene que indicar en su primer pago que está pagando sus impuestos sobre su hogar en plazos. Los pagos a plazo se aplican a todas las unidades que recaudan impuestos en la cuenta de impuestos.

Un dueño de hogar mayor de 65 años puede aplazar el pago de los impuestos. (Vea la sección para Dueños de hogar de 65 años o mas.)

Los dueños de hogar cuyas residencias son dañadas en un desastre y quienes están localizados en un área de desastre designada también pueden pagar sus impuestos en cuatro plazos, en los mismos meses que los dueños de hogar de 65 años o mas y los incapacitados lo hacen.

¿Qué pasa si no paga sus impuestos?

Mientras más tiempo deje pasar sin pagar sus impuestos sobre la propiedad, le resultará más caro y más riesgoso.

★ Se le añaden multas e intereses a sus impuestos.

Las multas pueden subir hasta un 12 por ciento, dependiendo cuánto se tarde en pagar los impuestos. El interés se carga a razón del 1 por ciento al mes. No hay una cantidad máxima de intereses. Los abogados privados contratados por las unidades que recaudan impuestos para cobrar las cuentas atrasadas pueden cargar una multa adicional para cubrir sus honorarios.

★ Le envían avisos de retraso en el pago de impuestos.

El recaudador de impuestos le va a mandar por lo menos un aviso de que no ha pagado sus impuestos a tiempo. Los recaudadores muchas veces le envían avisos y advertencias adicionales.

★ Puede tener la opción de hacer un acuerdo de pago a plazos.

Algunos recaudadores de impuestos le permiten pagar en plazos por hasta 36 meses. No se requiere que el recaudador ofrezca esta opción.

Antes de firmar un acuerdo de pago a plazos, usted debe saber que la ley considera su firma con una "admisión irrevocable" de que usted debe todos los impuestos que se cubren en este acuerdo.

★ Puede comenzar un proceso judicial contra usted por no pagar impuestos.

El último recurso del recaudador de impuestos es llevar al contribuyente a juicio por no pagar sus impuestos. Los costos de la corte serán añadidos a la cuenta morosa de impuestos.

Cada persona quien es dueña de propiedad sujeta a impuestos el 1ero de enero es responsable por todos los impuestos sobre la propiedad que se deben para ese año. Una persona quien era dueña de una propiedad para el 1ero de enero puede ser enjuiciada personalmente por impuestos morosos aun si la propiedad ha sido vendida o transferida desde entonces.

CÓMO CALCULAR SUS IMPUESTOS Y A QUIEN LLAMAR

Valor del mercado	• El distrito de valoración y la junta de revisión sobre valoración/tasación determinan valores.
– Valor exento	
= Valor sujeto a impuestos	
x Tasa por cada \$100 de valor	• El cuerpo que gobierna la unidad que recauda impuestos impone la tasa. (Divida la cantidad entre \$100.)
= Cantidad de impuestos	• El recaudador de la unidad que recauda impuestos le envía una cuenta por esta cantidad

★ Puede tener problemas vendiendo la propiedad.

Cada entidad que cobra impuestos mantiene una garantía (tax lien) sobre cada artículo de propiedad sujeta a impuestos. Esta garantía le da a la corte el poder de abrir un juicio hipotecario (foreclosure) y confiscar la propiedad, aunque el título de propiedad haya cambiado. La propiedad es vendida en una subasta pública, y los ingresos de la venta se usan para pagar los impuestos.

Como consecuencia del proceso, si alguien compra una propiedad embargada, no puede recibir un título limpio hasta que los impuestos que se deban sobre la propiedad sean pagados en su totalidad. Si está comprando una porción de un terreno más grande, investigue los impuestos sobre la porción más grande del terreno. Usted no podrá eliminar el gravamen de impuestos no pagados sobre la parte suya a menos que no se paguen los impuestos sobre toda la propiedad.

PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN

El distrito de valoración/tasación puede contestar preguntas sobre los valores de la propiedad, exenciones, valoraciones/tasaciones agrícolas, y protestas a la junta de revisión de valoración/tasación. Sus unidades de impuestos pueden contestarle preguntas sobre las tasas de impuestos y las cuentas de impuestos. Además, la mayoría de los registros sobre la propiedades están abiertos al público, incluyendo todos los valores valorados/tasados, las solicitudes para exenciones y las cuentas de impuestos. Si usted tiene alguna preocupación sobre cómo el distrito de valoración/tasación funciona o quienes sirven como miembros de la junta de revisión de valoración/tasación, usted puede comunicarse con la junta directiva de su distrito de valoración/tasación. La junta directiva no puede resolver asuntos que tienen que ver con el valor de su propiedad, pero puede manejar asuntos relacionados a los servicios del distrito de valoración/tasación, sus operaciones y sus normas.

Contraloría de Cuentas Públicas de Texas • Publicación #96-295S • Revisada en mayo del 2006.

<http://www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax/rrspan06/>

Para solicitar copias adicionales, escribanos a:

Texas Comptroller of Public Accounts,

111 E. 17th Street;

Austin, Texas 78774-0100

La Contraloría de Cuentas Públicas de Texas, como empleador, brinda igualdad de oportunidades, y no discrimina en base a raza, color, religión, sexo, nacionalidad de origen, edad o discapacidad, al brindar servicios, programas o actividades.

En cumplimiento con la Ley para Americanos con Discapacidades, este documento podrá ser solicitado en formatos alternativos llamando a los números de teléfono sin costo anteriormente mencionados, o llamando al:

(512) 463-4600 en Austin • (512) 475-0900 (FAX)