

The seal of the Comptroller of Public Accounts of Texas is visible in the background. It features a central five-pointed star surrounded by a wreath of olive and oak branches. The words "THE COMPTROLLER OF PUBLIC ACCOUNTS" are inscribed around the perimeter, with "TEXAS" at the bottom.

Susan Combs

Contralora de Cuentas Públicas de Texas

Fundamentos Básicos de los Impuestos sobre la Propiedad en Texas

Mayo 2014

de la propiedad; al representante o agente de alguno de ellos con autoridad escrita para recibir la información; la oficina de la Contraloría de cuentas públicas y a empleados autorizados; un agente de una entidad imponible responsable por la auditoría, supervisión y revisión de operaciones de un distrito de tasaciones; y al empleado o agente de un distrito escolar que participa en la preparación de una protesta contra el estudio conducido por la Contralora sobre el valor de la propiedad.

2.2 Métodos Utilizados en las Tasaciones

El Código de Impuestos del distrito de tasaciones autoriza utilizar un método llamado tasaciones en masa para calcular el valor de un gran número de propiedades. Durante las tasaciones en gran escala, el distrito de tasaciones clasifica las propiedades en distintas categorías de acuerdo a varios factores.

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

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

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

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

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

El *valor* es un cálculo del precio por el cual se vendería la propiedad el 1ero de enero. El distrito de tasaciones determina el valor comparando su propiedad con propiedades similares vendidas recientemente. Una venta no se considera comparable si ocurrió más de 24 meses antes de la fecha de la tasación, a menos que existan muy pocas ventas comparables durante ese tiempo que constituyan una muestra representativa de la propiedad. Para propiedad residencial en un condado de más de 150,000 en población, aunque una venta no es considerada una venta comparable a menos que la venta ocurrió entre los 36 meses desde la fecha de tasación, sin importar el número de ventas comparables en ese plazo.

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

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

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

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

2.3 Notificación del Valor Tasado

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

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

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

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

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

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

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

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

Legal Acres: 0.3914
 Situs:
 OWNER ID:

THIS IS NOT A BILL

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

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

2009 Taxable Value	Taxing Unit	2010 Proposed Assessed Value	2010 Exemption Amount	2010 Taxable Value	2009 Tax Rate	2010 Estimated Taxes	2010 Freeze Year and Tax Ceiling**
457,029	TRAVIS COUNTY	614,963	122,993	491,970	0.421500	2,073.63	
556,286	EANES ISD	614,963	15,000	599,963	1.202500	7,214.56	
571,286	CITY OF ROLLINGWOOD	614,963	0	614,963	0.111600	686.30	
457,029	TRAVIS CO HEALTHCARE DIST	614,963	122,993	491,970	0.067400	331.59	
571,286	TRAVIS CO ESD NO 9	614,963	0	614,963	0.085000	522.72	

La notificación debe contener la siguiente información:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4

Utilizando Exenciones para Reducir sus Impuestos sobre la Propiedad

Una exención remueve parte del valor de la propiedad de los impuestos y disminuye la factura de los impuestos. Por ejemplo, si su vivienda es valorada en \$150,000 y usted cumple los requisitos para una exención de \$15,000, usted paga impuestos para su vivienda como si el valor fuese \$135,000. Las exenciones descritas en esta guía aplican solamente a residencias

2.4.1 Requisitos para la Exención de su Residencia

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

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

2.4.2

Tipos de Exenciones para los Propietarios

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

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

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

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

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

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

Exención por la Residencia para el Propietario Mayor de 65 Años

Si usted es propietario de su residencia y mayor de 65 años, usted cumple con los requisitos para una exención adicional de \$10,000 además de \$15,000 por los impuestos del distrito escolar de mencionada anteriormente. Dicha exención aplica llegue a los 65 años de edad

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

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

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

Exenciones para Propietarios de Residenciales con Discapacidades

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

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

2.4.3 Requisitos para la Exención como Veterano Discapacitado o el Sobreviviente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5

Impuestos Congelados o Limitados

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Economizando Impuestos por un Terreno Agrícola

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

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

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

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

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

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

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

El funcionamiento de la vida silvestre cumple con los requisitos del uso agrícola pero requiere criterios adicionales. Usted debe consultar la *Guidelines for Qualification of Agricultural Land in Wildlife Management Use* la cual puede obtener en su distrito de tasaciones o en el sitio Web de la Contralora.

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

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

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

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

2.6.2

Cambiando el uso de su terreno para usos no agrícolas

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

El impuesto “rollback” es la diferencia entre los impuestos que pagó por el valor del terreno de espacio abierto y los impuestos que hubiese pagado si el valor del terreno en el mercado hubiese sido más alto. En adición, le cobrarán el 7 por ciento de intereses por cada año comenzando con la fecha en que vencieron los impuestos. Las siguientes excepciones pueden ser incluidas al impuesto rollback para el cambio de uso si cumplen con determinados criterios:

- una venta para el derecho de paso;
- una condenación;
- terreno transferido a el estado o subdivisión política con el propósito de ser utilizado para el público;
- terreno transferido de un estado o subdivisión política a un individuo o entidad para el propósito del desarrollo económico;
- terreno maderero;
- cementerios;
- organizaciones religiosas;
- ciertas organizaciones caritativas; y
- escuelas.

El jefe de tasaciones determina si ocurrió cambio en el uso del terreno y debiese enviar una notificación sobre el cambio por correo certificado.

Cómo Solicitar la Tasación Agrícola

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

¹. Código de impuestos de Texas Sec. 23.01.

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

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



Los Impuestos sobre la Propiedad

CAPÍTULO 3

Nivelación

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

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

En condados con una población de 120,000 o más, el juez de administración local apunta a los miembros de la junta de revisión de tasaciones. De otra manera, la junta de directores del distrito de tasaciones nombra a los miembros de la junta. Estos miembros deben haber sido residentes del distrito de tasaciones por al menos dos años para servir en la junta. Se prohíbe a los funcionarios y empleados actuales del distrito de tasaciones, las unidades imponibles y la Contraloría ser miembros de la junta de tasaciones. Los ex-directores, funcionarios y empleados del distrito de tasaciones en condados con poblaciones de más de 100,000, tampoco pueden servir en la junta de revisión de tasaciones. Otras restricciones del código aplican.

Los miembros de la junta de tasaciones deben cumplir con las leyes estatales establecidas sobre conflictos de interés y deben recibir certificados de la oficina de la Contraloría por completar cursos de adiestramiento; y debe completar una declaración indicando el acuerdo para cooperar con los requisitos del Código de Impuestos durante las audiencias.

Las reuniones de la junta del distrito de tasaciones y de la junta de revisión de tasaciones quedan abiertas al público;

pero, una audiencia cerrada es permitida en una moción colectiva del propietario y el jefe de tasación si cualquiera de ellos planea divulgar propiedad o información confidencial en la audiencia. La junta de revisión de tasaciones debe desarrollar procedimientos específicos para la audiencia y publicarlas en un lugar prominente en el salón donde las audiencias son celebradas. El jefe de tasaciones debe publicar anualmente los derechos y los métodos para protestar ante la junta de revisión de tasaciones de manera que todos los residentes del distrito de tasaciones quedan avisados.

Las fechas límite normalmente para presentar protestas es el 30 de abril para residencias principales y el 31 de mayo para otros tipos de propiedad. La fecha límite es pospuesta hasta el próximo día hábil si la fecha límite cae en un sábado, domingo o un día que es legalmente feriado por el estado o la nación. La fecha límite normalmente puede ser pospuesta bajo ciertas circunstancias. Si el distrito de tasación envía por correo una notificación del valor tasado después de la fecha límite de entrega asignada como el 1ero de abril para las residencias principales y el 1ero de mayo para los otros tipos de propiedad, la fecha límite es 30 días de la fecha que se envió por correo.

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

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

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

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

Este servicio no es obligatorio para propiedades en áreas en que el jefe de tasaciones determine que los factores afectando el valor del mercado son complejos o para los propietarios que han nombrado a un agente.

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

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

La notificación de protesta presentada electrónicamente debe incluir al menos:

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

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

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

3.1

Acciones Sujetas a Protesta

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

- el propuesto valor de su propiedad es excesivo;
- su propiedad fue injustamente valorada comparada a otras propiedades similares en el distrito de tasaciones;
- el jefe de tasaciones negó una exención;
- el jefe de tasaciones negó una tasación especial, tal como una tasación agrícola, para su finca o rancho;
- el jefe de tasaciones equivocadamente determinó que usted suspendió el uso agrícola de su terreno;
- los registros de tasación muestran a un propietario incorrecto para su propiedad;
- su propiedad fue por error incluida en los registros de tasación;
- la unidad imponible incorrecta cobra impuestos sobre su propiedad;
- el jefe de tasaciones o de la junta de revisión de tasaciones falló en enviarle la notificación obligatoria; o
- cualquier otra acción perjudicial tomada por el distrito de tasaciones, el jefe de tasaciones o la junta de revisión de las tasaciones.

Protestando una Tasación Excesiva

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

Protestando una Tasación Desigual

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

Protestando el Rechazo de las Exenciones

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

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

Protesta por el Terreno Agrícola

Si usted protesta el valor agrícola de su finca o rancho, verifique cómo el distrito de tasaciones calculó el valor. Compare la información del distrito de tasaciones con la de otros expertos en la agricultura, tales como el agente de extensión del condado agrícola, el Departamento de Agricultura y demás reconocidos recursos. El *Manual for the Appraisal of Agricultural Land* puede asistirle.

Protestando un Rechazo o Cambio en el Uso del Terreno Agrícola

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

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

Protestando Errores en los Registros de Tasación

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

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

Protesta en Caso de no Recibir Notificación Obligatoria

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

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

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

Usted no puede protestar por falta de haber recibido la notificación si los impuestos de su propiedad están vencidos. Antes de la fecha de vencimiento, usted debe pagar una parte del monto de los impuestos que no se encuentran en disputa. Usted puede preguntarle a la junta de revisión de tasaciones excusarlo de pagar por anticipado sus impuestos; para hacer esto, usted debe presentar un juramento autenticando su habilidad para pagar impuestos en cuestión y argumentar que pagándolo por anticipado le previene el derecho a tener acceso a la junta de revisión de tasaciones. La junta de revisión de tasaciones organizan una audiencia y deciden los acuerdos o condiciones de su pago.

Protestando Otras Acciones Adversas

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

3.2

Notificación de protesta

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

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

- la copia del panfleto *Recursos Disponibles a los Propietarios Contribuyentes*;
- la copia de los procedimientos a seguir para la junta de revisión de tasaciones; y
- una declaración indicando que usted puede inspeccionar y obtener una copia de los datos, horarios, formularios y otra información a ser presentada por el jefe de tasaciones durante su audiencia;

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

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

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

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

Protestando Errores Encontrados después de la Fecha de Vencimiento

La ley permite que la junta de revisión de tasaciones presente audiencias para corregir errores descubiertos después de la fecha de vencimiento de las audiencias de protestas y que incluyen las propiedades tasadas por más de una tercera parte de su valor. Para ser concedido una audiencia tardía por un valor anteriormente aprobado, debe solicitar la audiencia por escrito y cumplir con ciertos requisitos de la junta de revisión de tasaciones.

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

- un error menor cometido en la escritura, copia, la transcripción o el ingreso de los datos;
- múltiples tasaciones a la misma propiedad durante el mismo año tributario o contribución doble;
- inclusión de propiedad inexistente en el mismo lugar o en el formulario de la lista de tasaciones; o
- Un error en el cual se muestra que el propietario no es el dueño de la propiedad el 1ero de enero del año fiscal.

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

