



Abril 1999

Impuestos Sobre la Propiedad en Texas

CAROLE KEETON RYLANDER • CONTRALORA DE CUENTAS PÚBLICAS DE TEXAS

Derechos, Recursos y Responsabilidades del Contribuyente de Impuestos

Bases del Sistema

En Texas, los cargos fiscales sobre la propiedad son impuestos “ad valorem.” Es decir, se basan en el valor de cada propiedad. Los impuestos sobre la propiedad los fijan y recaudan funcionarios locales, pero son establecidos por las leyes del estado. Estos impuestos constituyen la principal fuente del dinero destinado al uso de las ciudades y condados. Con ellos se pagan caminos de los condados, calles de la ciudad, educación pública, servicio de policía, bomberos y mucho más.

Cinco Principios

La constitución de Texas establece estos cinco principios básicos para el sistema de impuestos sobre la propiedad:

★ El sistema debe ser igual y uniforme.

Todas las propiedades deben valuarse de acuerdo con su precio en el mercado, a menos que el uso de la propiedad la califique para un valor diferente.

★ Con algunas excepciones, los impuestos de toda propiedad deben basarse en el precio de la propiedad en el mercado. Las excepciones incluyen parques, vistas, terrenos agrícolas, y madereros.

★ Toda propiedad está sujeta a impuestos, a menos que alguna ley federal o estatal le conceda una exención.

★ Los contribuyentes tienen derecho a notificación de aumentos en la valoración de su propiedad.

★ Cada propiedad en todo condado debe tener un valor fijo determinado por el distrito de valoración. La Legislatura puede proporcionar excepciones para propiedades que forme parte de unidades de gobierno — como distritos escolares — cuyos límites encompassan más de un condado.

★ Tres Componentes

El sistema de impuestos sobre la propiedad en Texas tiene estos tres componentes:

• Un *distrito de valoración* (appraisal district), bajo la dirección de un jefe en cada condado, que fija el valor de la propiedad sujeta a impuestos.

• Una *junta de revisión* (appraisal review board) que resuelve reclamaciones sobre el valor fijado.

• Las *entidades del gobierno* que cobran los impuestos y deciden cuanto dinero necesitan y el total de impuestos que usted y sus vecinos han de pagar.

★ Cuatro Etapas

El sistema procede en un ciclo anual de cuatro etapas, que son:

• valoración de la propiedad sujeta a impuestos

• revisión e igualación de los valores fijados

• adopción de las tasas de impuestos

• cobro de los impuestos.

Fechas

- Valoración: entre el primero de enero y el 30 de abril.

- Revisión: empieza el 15 de mayo.

- Tabulación: generalmente en agosto ó septiembre.

- Cobro: del primero de octubre al 31 de enero. A partir del primero de febrero, se pagarán multas e intereses.

Papel del contribuyente

Ud., el contribuyente, puede desempeñar un papel importante durante las cuatro etapas del ciclo de impuestos sobre la propiedad si conoce sus derechos ó usa los recursos que están a su disposición y cumple con sus responsabilidades.

★ Ud. tiene derecho:

• A una tabulación igual y uniforme, y a pagar solamente los impuestos que le correspondan.

• A impuestos sobre su propiedad basados en su valor en el mercado, o a una valoración agrícola si ésta califica, pero nunca basándose en un valor más alto que el del mercado ni en un valor arbitrario.

• A todas las exenciones o reducciones de impuestos permitidas por la ley.

• Al proceso legal establecido.

• A protestar por cambios ante una junta de revisión.

• A que las entidades que cobran impuestos le notifiquen con anticipación de aumentos propuestos y escuchen sus comentarios en audiencias públicas.

★ Sus recursos

• Si Ud. cree que el distrito de valoración ha fijado un valor muy alto a su propiedad o le ha negado injustamente una exención o valoración agrícola, puede protestar ante la junta de revisión. Si no le satisface la decisión de esta junta, puede presentar su caso en la corte.

• Ud. puede discutir los aumentos a impuestos que propongan en las audiencias sobre el presupuesto, cuando los encargados deciden los gastos.

• Los contribuyentes pueden poner un límite al aumento de impuestos pidiendo una elección para no aumentarlos.

★ Sus responsabilidades

• Pedir las exenciones, la valoración agrícola y otras formas de reducción de impuestos a su debido tiempo. Si su propiedad esta entre dos o mas condados la solicitud se debe someter a un solo distrito de valoración de condado.

• Ver que su propiedad, junto con su nombre, dirección y descripción de propiedad estén inscritos correctamente en el registro de impuestos.

• Ud. puede representarse o nombrar a un agente, aunque no necesita agente para pedir una exención especial. Pídale a su distrito de valoración. Para nombrar a un agente, debe usar la solicitud “Appointment of Agent,” la cual puede obtener de su distrito de valoración ó de la oficina del Contralor de Cuentas Públicas.

• Pagar a tiempo sus impuestos.

Exenciones de Impuestos

¿Qué es una exención?

Una exención excluye parte del valor de su propiedad del pago de impuestos y resulta en una reducción de sus impuestos. El tipo más común de exención se llama **exención de residencia** (homestead exemption), es decir, la casa y terreno donde vive el dueño. La ley estatal, en algunos casos, ofrece mayores exenciones de residencia a dueños de 65 años o más y a los incapacitados, entre ellos los veteranos, así como en propiedades donde se usa la luz del sol o el viento como fuentes de energía. Para recibir una exención de impuestos sobre la propiedad, debe llenar un formulario y entregarlo a la oficina del distrito de valoración entre el primero de enero y el 30 de abril. El jefe de valoración de su distrito determinará si Ud. califica para recibir una exención. Si el jefe de valoración le da una respuesta desfavorable, puede protestar ante la junta de revisión. (Vea cómo protestar en las páginas 5 y 6 de este folleto.) Recuerde que una declaración falsa está penada por la ley.

¿Califica su hogar para exención?

Si ud. quiere recibir una exención de residencia general o por incapacidad para reducir los impuestos de su hogar, su casa debe calificar como su residencia al primero de enero del año en que hace la solicitud. Hay dos requisitos:

- ★ Ud. debe ser dueño de su casa el día primero de enero.
- ★ Tiene que usar su casa como residencia principal el mismo primero de enero.
- ★ Si ud. tiene 65 años o más puede calificar para la exención mientras viva en la residencia aunque no sea el dueño(a) al principio del año de esta residencia.
- ★ Si ud. no es el único dueño, puede recibir una porción de la exención basada en el porcentaje de su participación en la compra. Por ejemplo, si su interés en una residencia valuada en \$100,000 es de 25 por ciento su exención se basará en \$25,000.
- ★ Si ud. tiene más de una propiedad, solo se le dará la exención a la residencia principal en la que viva.
- ★ Si ud. se muda de su casa con intención de regresar, todavía puede recibir la exención, al no establecer otra residencia principal. Así como el rentar parte de la residencia o usar parte para un negocio, tampoco le descalifica la exención.

Nota: Hay dos leyes sobre exenciones de residencia. El Código de Impuestos ofrece una manera en que el dueño de casa puede reducir sus impuestos locales de propiedad, mientras que el Código de la Propiedad lo protege de la pérdida de su residencia para satisfacer a los acreedores. Esta ley no lo protege de la venta forzada de su residencia para pagar impuestos debidos.

Exenciones para todos

Si Ud. es dueño de su residencia el primero de enero, puede calificar por lo menos para una exención y posiblemente para otras más.

Para este efecto, Ud. puede recibir las siguientes deducciones del **valor de su residencia**:

- \$15,000 para impuestos escolares;
- \$3,000 deducibles de impuestos sobre carreteras rurales (farm-to-market roads) y control de inundaciones.
- ★ **Exenciones discrecionales.** Cualquier entidad que cobra impuestos puede o puede no ofrecer deducciones de hasta el 20 por ciento del valor de su residencia y por un mínimo de \$5,000. La oficina recaudadora de impuestos es la que decide si va o no a ofrecer la exención y en qué porcentaje.

Si Ud. califica para las exenciones de opción local para ancianos o dueños de residencia incapacitados (próxima sección), Ud. solo recibirá las exenciones de opción local.

Exenciones para los ancianos

Si Ud. tiene 65 años o más el primero de enero, su residencia puede calificar para recibir por lo menos una exención especial y posiblemente

más. Estas exenciones - y otros beneficios - se le dan además de las que reciben todos los dueños de residencia.

- ★ **Exención de impuestos escolares.** Ud. calificará para reducir \$10,000 del valor de su residencia sujeto a impuestos escolares, además de la exención de \$15,000 que se da a todos los dueños de residencia. Así, si su casa está valuada en \$60,000, su distrito escolar le cobrará impuestos por \$35,000 solamente.
- ★ **Exenciones discrecionales.** Además de la exención de \$10,000 para impuestos escolares, cualquier entidad que cobra impuestos, incluyendo un distrito escolar, puede conceder otra exención de por lo menos \$3,000 a los dueños de residencias que tengan 65 años o más.
- ★ **Límite de impuestos escolares.** Aunque el valor de su casa aumente a través de los años, y a menos que le agregue alguna construcción como un cuarto, los impuestos escolares sobre esa casa no podrán ser aumentados mientras Ud. sea el dueño y viva ahí. Este límite es transferible a su viuda (o viudo) si ella (él) tiene 55 años o más, y pide este límite al distrito de valoración. El límite permanecerá en efecto mientras la persona viuda viva en la casa. El porcentaje de los impuestos escolares ya pagados bajo la exención de 65 años, se pueden transferir a una casa nueva. Por ejemplo, si ud. pago solo \$100 de los \$400 que hubiese pagado sin esta exención, la diferencia equivale a un 25 por ciento. Este mismo porcentaje se usará para limitar los impuestos escolares. Puede pedir un certificado de la oficina del distrito de valoración de la casa anterior para entregarlo a la oficina del distrito de valoración nuevo.
- ★ **Aplazamiento del pago de impuestos.** Si Ud. es dueño de su residencia y tiene 65 años o más, puede aplazar o posponer el pago de impuestos sobre la propiedad mientras sea el dueño y viva en la casa. Para aplazar el pago de impuestos vencidos (delinquent), presente Ud. una **fianza** (tax deferral affidavit) en su distrito de valoración. Si ya se le ha demandado en un juicio por no haber pagado a tiempo, Ud. puede suspender esa demanda presentando la fianza ante el juez que le esté procesando. Ud. debe saber que un aplazamiento de impuestos solamente **pospone** los pagos, **no los cancela**, y agregará el 8 por ciento de intereses anuales. Cuando Ud. deja de ser el dueño de su casa o de vivir en ella, debe pagar inmediatamente todos los impuestos, multas e intereses. La oficina de impuestos puede entablar demandas judiciales para cobrarse los impuestos pendientes.
- ★ Cuando se muere un dueño de residencia que ha recibido una exención por tener 65 años o más, la exención se transfiere a su esposa o esposo. La esposa o el esposo sobreviviente debe tener al menos 55 años y debe ser dueño o dueña de parte de la casa donde vive. La esposa o el esposo sobreviviente debe hacer solicitud al distrito de valoración para la transferencia de la exención, lo cual permanece en efecto mientras que los sobrevivientes sean dueños de la casa y vivan en ella.

Exenciones para dueños de residencia incapacitados

Si el primero de enero Ud. cumple los requisitos de lo que se define como una persona incapacitada bajo las leyes estatales, su residencia puede calificar para recibir por lo menos una exención y posiblemente más. Estas exenciones se dan **además** de las que reciben todos los dueños de residencia.

Si Ud. recibe beneficios de incapacidad bajo el Programa Federal del Seguro para Ancianos, Sobrevivientes e Incapacitados (Federal Old Age, Survivors, and Disability Insurance Program), administrado por el Seguro Social, puede calificar para una exención de residencia por incapacidad. Llame o escriba a su distrito de valoración para que le ayuden a determinar la información que necesitará.

Los dueños de residencia incapacitados que hacen solicitud para una exención también pueden pagar sus impuestos a plazo. Vea la página 8 para más detalles.

Definición de "incapacitado"

Para recibir una exención de residencia, estar "incapacitado" quiere decir que 1) debido a una incapacidad física o mental, Ud. no puede trabajar, o que 2) a los 55 años de edad, Ud. no puede volver al trabajo que tenía, por haber perdido la vista.

- ★ **Exención de impuestos escolares.** Ud. calificará para recibir una exención de \$10,000 para impuesto escolares, además de la de \$15,000 que reciben todos los dueños de residencia.
- ★ **Exenciones discrecionales.** Además de las exenciones anteriores, Ud. puede recibir o no recibir una exención de por lo menos \$3,000 para incapacitados.

Exenciones para veteranos incapacitados, sus familiares y deudos

Ud. puede recibir una exención de impuestos sobre la propiedad si es veterano incapacitado o si es familiar de un veterano incapacitado o de un miembro de las fuerzas armadas que haya muerto en servicio activo.

- ★ **Beneficios.** Si Ud. califica, recibirá una exención de \$1,500 a \$3,000 del valor de su propiedad, según su grado de incapacidad. Esta no es una exención de residencia — pues la puede utilizar en cualquier propiedad que tenga el primero de enero, y se le da aparte de otras exenciones de impuestos sobre su propiedad.
- ★ **Requisitos.** Para recibir otra exención, además de residente de Texas, Ud. tiene que ser también 1) un veterano (a) que quedó incapacitado durante su servicio activo en las fuerzas armadas de los Estados

Unidos, o 2) la viuda o hijo de un veterano incapacitado, o de un miembro de las fuerzas armadas que murió en servicio activo. Si Ud. es veterano incapacitado, tiene que presentar documentos de la Administración de Veteranos o de la rama de las fuerzas armadas en la que sirvió, mostrando un grado de incapacidad mínima de 10 por ciento. Si Ud. es la viuda o hijo sobreviviente, tiene que presentar los documentos que indiquen la incapacidad del veterano. El jefe de valoración puede exigirle que presente pruebas de su matrimonio o de su edad, y otros documentos.

Nota: Recibir una exención como veterano incapacitado no lo califica para una exención de residencia para incapacitados.

¿Califica Su Terreno Para Valoración Agrícola?

Los dueños de terrenos agrícolas pueden calificar para la valoración agrícola bajo dos leyes diferentes. Este folleto proporciona los requisitos bajo la más moderna de estas leyes. Este tipo de valoración agrícola a veces se llama valoración “1-d-1” debido a la ley que la creó — el Artículo 8, Sección 1-d-1 de la Constitución de Texas. También se le llama valoración de “espacios abiertos.” La mayoría de los terrenos que califican para valoración agrícola caen bajo esta ley, pues sus requisitos son menos restrictivos.

Requisitos

Para que su terreno agrícola, ganadero o maderero reciba la valoración apropiada, debe cumplir con los siguientes requisitos el primero de enero:

- ★ El terreno debe de estar dedicado principalmente a la agricultura, incluyendo la producción de cosechas, cría de ganado o aves de corral, piscicultura o plantío de pastos para impedir la erosión. También puede dejar la tierra sin plantar, ya sea para participar en un programa del gobierno o para obtener la rotación normal de cosechas o de ganado. Igualmente se acepta la cría de ciertos animales exóticos para producir alimentos u otros artículos de valor comercial, y aún cortar madera para cercar o fincar en un terreno adyacente.
- ★ Los terrenos agrícolas y madereros tienen que dedicarse comercialmente a un nivel de producción que sea común a tales tierras en el área local.
- ★ El terreno tiene que haberse dedicado a la producción agrícola y/o maderera por lo menos cinco de los últimos siete años.
- ★ Se considera agrícola la tierra dedicada al cuidado de flora o fauna silvestres. Esa tierra ya debió de haber sido evaluada como “1-d-1” para el primero de enero de 1992. Se necesita usar en por lo menos 2 de 7 formas específicas de procreación de animales del campo destinados al consumo humano. (Para mayores detalles, consulte la oficina local de valoración agrícola.)
- ★ Terrenos dentro de municipios no tienen que haberse dedicado durante los cinco años previos si no recibieron servicios del municipios igual a otras propiedades.

Impuestos retroactivos

Si Ud. suspende la producción agrícola de su granja o rancho cuando están valoradas para esa producción, tendrá que pagar impuestos retroactivos por los cinco años anteriores que hayan estado valorados así. El pago será por la diferencia entre la valoración agrícola y su valor en el mercado, más los intereses. El jefe de valoración determinará si su terreno ha cambiado a usos no agrícolas, y en tal caso, le enviará un aviso del cambio. Si Ud. no está de acuerdo, puede registrar su protesta dentro de 30 días. La junta de revisión decidirá su caso. Si no protesta, o si la junta de revisión decide en su contra, Ud. deberá pagar el impuesto retroactivo. El dueño que cambia el uso del terreno es el que recibe la cuenta de los impuestos retroactivos.

Negocios Nuevos/Negocios Por Cerrar

Si Ud. es dueño de un negocio nuevo, debe pagar impuestos sobre los muebles, equipo o cualquier propiedad que produce ganancias. (Vea la sección “Declaración de su propiedad”.) Los comerciantes automotrices,

Como Se Piden Las Exenciones

1. Pida en la oficina local de su distrito de valoración una sola forma de solicitud para todas las exenciones de residencia en que Ud. califique. Hay una solicitud separada para la exención de veteranos incapacitados.
2. Llene la solicitud con toda la información pedida y llévela o mándela a la oficina del distrito de valoración después del primero de enero y antes del 30 de abril. Recuerde que es ilegal hacer declaraciones falsas.
3. Ud. necesita tener una copia del título de su casa establecida o casa móvil.
4. Si su propiedad es valorada por más de un distrito de valoración, Ud. tiene que entregar una solicitud en solo una oficina de los distritos de valoración. Esta situación puede ocurrir si su propiedad se encuentra dentro de una entidad que cobra impuestos y cuyas propiedades son valoradas por el distrito de valoración de un condado vecino.
5. Puede presentar una solicitud de exención de impuestos hasta un año después de haberlos pagado o de haberse vencido el plazo de pago, considerando la más cercana de las dos fechas. Ud. recibirá una cuenta nueva cobrándole una cantidad menor o haciéndole una devolución si ya había pagado sus impuestos. La exención para veteranos incapacitados no se considera tarde.
6. Si ud. cumple 65 este año puede solicitar la exención de 65 años de edad hasta un año después de la fecha de su cumpleaños.
7. Si el jefe de valoración le pide más informes, Ud. tendrá por lo menos 30 días para contestar.
8. 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. Este aviso le explicará cómo protestar por una decisión desfavorable ante la junta de revisión de valoración.
9. Cuando Ud. haya recibido una exención de residencia o de veterano incapacitado, no necesita solicitarla otra vez a menos que el jefe de valoración lo requiera o que cambie su condición. Por ejemplo, si se cambia de casa, tiene que presentar una nueva solicitud. Además, si cumple 65 años o queda incapacitado antes del primero de enero, debe de presentar una nueva solicitud para que le den exenciones adicionales.
10. El jefe de valoración puede pedirle por escrito una nueva solicitud mandándole una forma. Si Ud. no la devuelve completa, puede perder su exención.

de lanchas motorizadas, casas móviles, y equipo pesado deben consultar su distrito de valoración local o oficinas del condado para información en como pagar esta clase de impuestos.

Representantes del distrito de valoración pueden entrar a su negocio durante horas normales para inspeccionar su propiedad y fijar su valor.

Si Ud. cierra su negocio permanentemente después del primero del año, todavía debe impuestos sobre cualquier propiedad en su posesión el día primero de enero.

Si su propiedad personal de negocio tiene un valor de menos de \$500, la propiedad está exenta de impuestos. Por ejemplo, si su equipo de oficina tiene un valor de \$300, Ud. no le debe al municipio impuestos de propiedad sobre ese equipo. Pero si Ud. tiene equipo con valor de más de \$500 dentro del distrito escolar, tendrá que pagar impuestos de propiedad escolar para ese equipo. No se necesita una solicitud para esta exención, aunque Ud. puede “declarar” su propiedad al distrito de valoraciones y pedir un valor de propiedad de menos de \$500. Vea “Declaración de su propiedad” abajo.

Las leyes estatales requieren que los oficiales que valoran la misma propiedad para diferentes unidades intercambien información sobre los dueños, la descripción y otros datos pertinentes. Estos oficiales luchan por valorar cada propiedad a la misma cantidad en cada distrito. Si hay algún desacuerdo entre los distritos, se tomara el promedio del valor de la casa en el mercado. Si uno de los distritos cambia el promedio, bajo protesta,

entonces todos los demás jefes de valoración, tendrán que hacer lo mismo. Toda información adicional tendrá que someterse a cada una de las oficinas de distrito. Cada año se le enviara una notificación de cada distrito sobre este proceso. Las valoraciones de residencia que cuentan con la exención general no podrán aumentar más del 10 por ciento al año.

Valoración de Propiedades

El distrito de valoración establece el valor de las propiedades en el condado. Primero hace una lista de las propiedades con su descripción, el nombre y dirección de los dueños y los impuestos que causen.

Como se valora su propiedad

La valoración de cada propiedad en el condado se hace por lo menos una vez cada tres años en lo que se llama **valoración en masa** (mass appraisal). Para eso, el distrito de valoración primero reúne descripciones de un largo número de propiedades, detallando las que causan impuestos en el distrito. Luego clasifica estas últimas de acuerdo con factores como el tamaño, uso y tipo de construcción, y finalmente establece ejemplos de propiedades típicas en cada clasificación. Con la ayuda de los valores típicos, tales como las diferencias en antigüedad o localización, el distrito valora todas las propiedades de la misma clase. Otros métodos de valoración toman el valor del mercado, ingresos o costo de propiedades individuales. **El valor del mercado** refleja el precio por el cual su casa se vendería el primero de enero. Para hacer este cálculo, el método común usado por el distrito de valoración es el de comparar su casa con casas similares que se han vendido recientemente.

¿Ha aumentado el valor de su propiedad?

Un aviso de valoración (notice of appraised value) le informa si el distrito va a aumentar el valor de su propiedad. El jefe de valoración envía dos tipos de avisos sobre la valoración de propiedades. Un aviso extenso con sus exenciones e impuestos, o un aviso breve, sin precisar impuestos, si su propiedad ha cambiado de valoración o si ha cambiado de dueño. El jefe de valoración tiene que enviarle un aviso de valoración para el 15 de mayo o tan pronto como sea posible después de esa fecha. Si Ud. no está de acuerdo con la valoración, tiene por lo menos 30 días para protestar. El aviso proveera instrucciones sobre como y cuando puede hacerse la protesta e incluira una solicitud.

Declaración de su propiedad

★ **La declaración** (rendition) sobre sus propiedades que deben pagar impuestos el primero de enero, es un reporte que Ud. da al distrito de valoración y en el que ellos basan la valuación. Los negociantes deben reportar su propiedad personal en el negocio. Este reporte se hace en un formulario que contiene su nombre y dirección, y que localiza, identifica, y describe su propiedad. En el reporte Ud. puede agregar una opinión sobre el valor de esa propiedad, sin necesidad de precisarlo. Esta opinión se tomará en cuenta si Ud. presenta una protesta sobre la valoración de esa propiedad.

★ **Plazo para la declaración.** El plazo es del primero de enero al 15 de abril. Pueden obtenerse extensiones del plazo hasta el 30 de abril si se solicitan por escrito y con razón justificada.

★ **Requisitos.** Los dueños de **bienes personales tangibles** (tangible personal property) que se utilizan para producir ingresos, tienen que reportar anualmente esta propiedad en una declaración. Las empresas deben reportar sus inventarios, equipo y maquinaria, pero los dueños de casa no necesitan una declaración más que en ocasiones que se dirán más adelante.

★ Si su propiedad personal tiene un valor de menos de \$500 en cualquier unidad, esa propiedad está exenta en esa unidad. Vea la sección en Negocios Nuevos/Negocios Por Cerrar.

Si su propiedad es valorada por mas de un distrito de valoración, ud. tiene que entregar una solicitud a la oficina de cada distrito. Toda documentación se mantiene confidencial. Declaraciones notarizadas se requieren cuando la persona no es el dueño/a.

Como Se Pide la Valoración Agrícola

1. Obtenga una solicitud en la oficina de su distrito de valoración.
2. Llene la solicitud y llévala a la oficina del distrito entre el primero de enero y el 30 de abril.
3. Si su propiedad es valorada por más de un distrito de valoración, Ud. tiene que entregar una solicitud en la oficina de cada distrito. Esta situación puede ocurrir cuando su propiedad se encuentra dentro de una entidad cuyas propiedades son valoradas en un condado vecino.
4. Si necesita más tiempo para completar su solicitud, mande una petición por escrito al jefe de valoración antes del 30 de abril. El puede concederle hasta 60 días más.
5. Una solicitud presentada después del 30 de abril y antes del 20 de julio le causará una multa del 10 por ciento del impuesto que se ahorró en la valoración agrícola. Una vez que esta junta aprueba el registro del valor estimativo (“appraisal”) ya no puede solicitar su revisión por ese año.
6. Si el jefe de valoración le pide más información, Ud. tendrá por lo menos 30 días para contestar.
7. El jefe de valoración puede negar o modificar su solicitud de valoración agrícola, pero tiene que avisarle por escrito de tal acción dentro de cinco días después de haberlo decidido. En su aviso le explicará cómo puede protestar una decisión desfavorable.
8. Una vez registrado el valor estimativo de su tierra, Ud. no tiene que solicitar ese registro en los años subsiguientes, a menos que cambien las condiciones del terreno. Sin embargo, el jefe de valoración puede pedirle una nueva solicitud para verificar sus calificaciones. Si Ud. recibe aviso de hacer otra solicitud, hágala para no perder sus derechos. Por otra parte, si compra un terreno que ya tiene valoración, debe volver a pedirla bajo su nombre antes del primero de mayo. Si no lo hace, puede perder la valoración agrícola. Ud. tiene que avisar al distrito de valoración por escrito para el 30 de abril, si hay un cambio en su terreno. Si no la hace, pueden multarlo.
9. La valoración agrícola se basa en el promedio de ingresos anuales durante cinco años. Esta valoración puede cambiar anualmente según el ingreso y la tarifa de capitalización.

Advertencias para los nuevos dueños de casa

Ud., o su compañía hipotecaria, (mortgage company) deben conseguir para su casa un certificado de impuestos (tax certificate) de todas las entidades que le cobran impuestos. En este certificado se indica si se deben algunos, y Ud. no puede recibir su título de propiedad (clear title) hasta que pague todos los impuestos debidos. De una cuenta en depósito (escrow account) su compañía hipotecaria puede pagar los impuestos sobre la propiedad. Si esto es lo que Ud. hace, esté seguro que los colectores de impuestos mandan la cuenta original de sus impuestos a la compañía hipotecaria. Ud. puede pedir que se le manden copias de las cuentas de impuestos y recibos de su pago para asegurarse que la compañía hipotecaria paga los impuestos a tiempo y para tener pruebas de pago al recibir las deducciones apropiadas en su declaración federal de impuestos.

Pida al distrito de valoración una exención de residencia y cualquier otra exención para la cual califique. Las exenciones se explican en las páginas 2 y 3 de este folleto.

Si Ud. vendió su casa de residencia en Texas, asegúrese que esta casa quede registrada bajo el nombre y dirección del nuevo dueño. Si su casa es nueva, en abril o mayo debe Ud. de recibir un aviso de valoración. Si no lo recibe, póngase en contacto con el distrito de valoración.

Si ud. deja de calificar para cualquiera de las exenciones ya sea, la general, de 65 años, o la de incapacitados, debe de notificar por escrito a la oficina del distrito de valoraciones. Si no se notifica la oficina y no se pagan los impuestos, su casa tendrá un recargo de 50 por ciento en lugar del 12 por ciento en los impuestos atrasados más el interés.

Como Puede Protestar Ante la Junta de Revisión de Valoración

Cuando el distrito de valoración entrega el registro de valoraciones a la junta de revisión, Ud. puede protestar si no está de acuerdo con cualquier acción del distrito sobre su propiedad. Protestar ante la junta de revisión es el derecho más importante que tiene como contribuyente. Ahí puede discutir la valoración de su propiedad y sus exenciones sin tener que presentar una demanda en la corte. Leyes estatales prohíben que el Contralor intervenga o aconseje al contribuyente, distrito de valoración o junta de revisión sobre una protesta.

¿Que es una junta de revisión de valoración?

En cada distrito hay una junta de revisión (Appraisal Review Board o ARB), que tiene de 3 a 30 miembros. Entre el 15 de mayo y el 20 de julio, la junta revisa el registro de valoraciones. Las reuniones del ARB están abiertas al público. En el caso de la protesta de un contribuyente, la junta escucha al contribuyente y al jefe de valoración antes de dar su resolución. La junta puede ordenar cambios en el registro de valoración para ajustar las valoraciones y para conceder exenciones o valoraciones agrícolas que el jefe de oficina haya negado. Las resoluciones de la junta son válidas solamente para el año en cuestión. La junta puede considerar solamente las protestas por escrito y dentro del plazo fijado. En el cuadro de la página 5 se dan instrucciones de cómo preparar una protesta y las fechas para presentarla. El jefe de valoración debe publicar anualmente el derecho y métodos para protestar ante la junta de revisión de tal manera que alcance a todos los residentes del distrito.

¿Debo protestar?

La junta de revisión es como una corte judicial, aunque sus procedimientos no son tan formales. Como las cortes, la junta tiene la autoridad de resolver solamente ciertos asuntos, escuchando a las dos partes: el contribuyente y el jefe de valoración. Para decidir si debe protestar ante la junta, conteste primero estas dos preguntas:

- ★ ¿Es un asunto que la ARB tiene autoridad de resolver?
- ★ ¿Tiene Ud. pruebas en que basar su protesta?

Hay 10 causas de protesta que la ARB tiene autoridad de considerar con las debidas pruebas. Estas son:

- ★ ¿Está demasiado alta la valoración de su propiedad, según el valor del mercado o la valoración agrícola?
- ★ ¿Se valora su propiedad en forma desigual respecto al **valor medio** (median level of appraisal) de otras propiedades en el distrito de valoración?
- ★ ¿Le negó el jefe de valoración una exención a la cual Ud. tenía derecho?
- ★ ¿Se le negó valoración agrícola a su granja o rancho?
- ★ ¿Hay error en la determinación de que su terreno dejó de ser para uso agrícola?
- ★ ¿Está registrada su propiedad con un nombre equivocado?
- ★ Su propiedad — tal como está registrada — ¿paga impuestos a entidades que no debe?
- ★ ¿Se ha incluido su propiedad erróneamente en el registro de valoraciones?
- ★ ¿No le mandó un aviso el jefe de valoración o la junta de revisión como lo exige la ley?
- ★ ¿Hay otra acción del distrito de valoración o de la ARB que le afecte a Ud.?

Como Se Presenta una Protesta

- ★ **Formas de aviso.** No se necesita una forma oficial para presentar en la oficina de distrito un **aviso de protesta** (notice of protest), pero sí se debe hacer por escrito, indicando el nombre del dueño, la propiedad, y la razón de su protesta.
- ★ **Plazos para los avisos.** Ud. tiene como plazo para presentar su aviso de protesta la fecha más tardía de estas dos: el 31 de mayo o 30 días después de haber recibido aviso de valoración que le enviaron de la oficina del distrito. Lo más pronto que Ud. puede presentar su aviso es después de que el jefe de valoración haya entregado el registro de valoraciones a la junta de revisión. Si el jefe de valoración le notifica que su terreno ya no se considera en servicio agrícola, Ud. debe presentar su nota de protesta dentro de 30 días de la fecha de la notificación. Si la junta de revisión ha ordenado un cambio en el registro de valoración de su propiedad, Ud. tiene que presentar su aviso de protesta dentro de 30 días después de la fecha en que la junta de revisión le entregó su aviso de tal cambio. Si entrega un aviso de protesta antes de que la junta de revisión apruebe el registro de valoraciones, Ud. todavía puede tener una audiencia si la junta decide que tuvo Ud. buena razón cuando no cumplió con el plazo.

Si no presenta un aviso de protesta antes de que la junta de revisión apruebe el registro de valoraciones, Ud. pierde su derecho a protestar. También pierde su derecho a presentar una demanda judicial por la valoración de su propiedad si Ud. no presenta su protesta a la junta de revisión. Sin embargo, si su protesta llega tarde debido a que el jefe de valoración o la junta de revisión no le enviaron aviso, Ud. puede presentar su protesta en cualquier fecha antes de que se venza el plazo para el pago de los impuestos sobre su propiedad. El contribuyente tiene que pagar algunos de los impuestos actuales antes de la fecha en que se cumple la deuda para tener derecho a este tipo de audiencia. En algunos casos, Ud. puede presentar su protesta con la ARB, aun después de tiempo. Si Ud. alquila propiedad y debe los impuestos de propiedad del dueño (bajo los términos del contrato), Ud. puede apelar la valoración de la propiedad ante la corte del distrito siempre y cuando *no* apela el dueño. Este derecho incluye terrenos, edificios y propiedades personales alquilados. El distrito de valoraciones le mandará al dueño notificación de la valoración de su propiedad, y el dueño se requiere bajo la ley mandarle a Ud. una copia. Si Ud. es la persona que apela la valoración, el distrito le mandará la notificación. El jefe de valoración debe probar la valoración de la propiedad con preponderancia de evidencia presentada en la audiencia. Si fallan en probarlo, la ARB debe decidir a su favor.

En estos 10 casos Ud. puede protestar a tiempo y con las pruebas necesarias.

Para más información sobre como apelar una valoración, vea la publicación del Contralor **Appraisal Review Board Manual** o llame gratis a la línea 1-800-252-9121.

¿Como presentar mi protesta?

La junta de revisión le va a notificar por lo menos 15 días antes de la audiencia que hayan fijado para que presente su protesta. Ud. debe tratar de presentar la causa de su protesta en la oficina de valoración por adelantado; es posible que consiga una solución satisfactoria sin tener que aparecer ante la junta de revisión, especialmente si el problema fue causado por error de la oficina del distrito. En algunos distritos de valoración hay un encargado de ayudar a los contribuyentes a resolver estos problemas.

Si presenta su protesta ante la junta de revisión, Ud. puede aparecer en persona, mandar por escrito una declaración bajo juramento y con las pruebas de su protesta, o enviar a un representante autorizado. Para esto último, puede usar el formulario llamado **forma de nombrar agente** (appointment of agent form) que se consigue en el distrito de valoración. Cualquier arreglo que su agente haga en su nombre debe ser aprobado por la junta de revisión de valoración. La junta de revisión solamente puede considerar protestas que tengan que ver con las causas de las mismas y en el lugar y hora designados para la audiencia, nunca fuera de ella. No olvide que la junta de revisión cumple una función judicial.

¿Que hago si se descubren errores despues de mi protesta?

La ley permite que Ud. se presente tarde ante la corte del distrito para corregir errores, incluyendo cuando su propiedad haya recibido una valoración de más de un tercio arriba de su valoración correcta. La corte tiene autoridad limitada despues de haber aprobado la valoración original. Los propietarios deben hacer su petición por escrito para recibir permiso de presentarse ante la corte.

Para el presente año, y los cuatro años previos, la corte puede corregir un error clerical, una valoración múltiple o propiedad que no existe. Un “error clerical” es un error en escribir, copiar o transcribir información, pero no es un error en el proceso de llegar a una valoración. Un error clerical no incluye errores de parte del propietario. “Valoración múltiple” significa el hecho de cobrar impuestos sobre la misma propiedad durante el mismo año. “Propiedad que no existe” es cualquier propiedad que no se encuentra en el lugar o en la forma descrita en los archivos de la corte.

En el año corriente, la corte puede otorgar permiso de una protesta tarde para:

- corregir valoraciones de más de un tercio de la valoración correcta
- corregir valoraciones cuando lo piden el propietario y la corte
- acomodar a los propietarios que no recibieron sus avisos.

Estos tipos de audiencias tardes requieren que el propietario haga petición por escrito antes de la fecha de delincuencia, febrero 1º. El propietario debe pagar algunos impuestos, normalmente los que no se disputan. Si el propietario obtiene una reducción en la valoración de su propiedad, la entidades que cobran impuestos le reembolsarán la diferencia. En una audiencia para corregir valoraciones de más de un tercio de la valoración correcta, es necesario que no haya habido una audiencia previa durante el mismo año. El propietario tambien debe demostrar que el valor aprobado es más de un tercio del valor correcto. Si el propietario demuestra que la valoración es incorrecta, pero por menos de un tercio, la corte no reducirá la valoración. Para una audiencia de ambos partidos— el propietario y la corte—la corte debe aprobar un cambio cuando el propietario y la corte hayan llegado a un acuerdo por escrito.

El jefe de valoración puede cambiar el registro de valoraciones para corregir algún error siempre y cuando no aumente la cantidad de sus impuestos.

¿Puedo apelar ante la corte del distrito?

Una vez que la junta de revisión decida sobre su protesta, le enviará su decisión por correo certificado. Si esa decisión no le satisface, Ud. tiene derecho de apelar ante la corte estatal de distrito en su condado. Consulte

con un abogado para ver si hay causa que apelar. Si decide apelar ante la corte de distrito, Ud. o su abogado tienen que presentar un aviso de apelación por escrito al jefe de valoración dentro de 45 días de la fecha en que recibió la resolución de la junta. También se le exige que pague parte de sus impuestos — usualmente la cantidad de impuestos que no están en disputa — **dentro del plazo debido**. Puede solicitar un arbitraje que resuelva efectivamente la diferencia.

Ud. le puede pedir a la corte permiso de no pre-pagar sus impuestos. Debe presentar un juramento de “inabilidad de pagar” y comprobar que el hecho de pre-pagarlos le restringe el derecho de ir ante la corte con su protesta. La corte decidirá las condiciones de sus pagos.

Como se Fijan las Tasas de Impuestos

Después de que la junta de revisión aprueba las valoraciones, el jefe de la oficina prepara un **registro de valoraciones** (appraisal roll) para cada agencia de impuestos. El registro señala las propiedades y sus impuestos pagaderos en cada entidad. Con eso, el trabajo anual del distrito de valoración queda terminado. Después, los consejos de las entidades deciden los servicios para el año siguiente, así como el dinero que necesitarán para sostenerlos. Con este objeto, adoptan una **tasa de impuestos** (tax rate) que genere los fondos necesarios.

Como se determinan los impuestos

Como contribuyente, es importante que Ud. entienda la forma en que los gastos del gobierno, la valoración de propiedades y las tasas de impuestos determinan lo que Ud. debe de impuestos. Hay tres conceptos importantes en el cobro de impuestos sobre la propiedad:

- ★ El valor de la propiedad determina la porción de cada contribuyente al total de los impuestos.
- ★ Los presupuestos de las entidades que recaudan impuestos son los que determinan el total de los impuestos. Los impuestos totales aumentan solamente cuando los gastos del gobierno aumentan.
- ★ La mejor manera 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 a los contribuyentes verificar sus tasas de impuestos sobre la propiedad. A principios de agosto, las entidades que cobran impuestos dan 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.

Tasa efectiva de impuestos

La “**tasa efectiva**” de impuestos provee a la entidad en una nivelación aproximada, la misma cantidad de ingresos para gastos que tuvo al año anterior, a propiedades que deben pagar los dos años. Puesto que las valoraciones cambian cada año, la tasa efectiva de impuestos compensa el cambio en la valoración total con un cambio en las tasas, a fin de producir la misma cantidad de impuestos. Por ejemplo, si aumenta la valoración de propiedades, baja la tasa efectiva de impuestos. Esta tasa efectiva nos permite ver si la tasa propuesta por una entidad representa un aumento de impuestos.

Tasa límite

La “**tasa límite**” (rollback rate) es la máxima tasa de impuestos que una entidad puede adoptar sin necesitarse una elección para reducir los impuestos. Si una entidad adopta una tasa de impuestos mayor que la tasa límite, los votantes de la entidad pueden circular la petición de una elección para reducir — o limitar — el aumento en los impuestos. La tasa límite se calcula para darle a la entidad más o menos la misma cantidad de fondos del año anterior, más el .08 por ciento (8 centavos por cada \$100) de protección y fondos suficientes para pagar sus deudas del siguiente año. Cada entidad que cobra impuestos tiene que calcular cada año una nueva tasa efectiva y una tasa máxima de impuestos. La entidad ha de publicar en un periódico local las tasas calculadas junto con una lista

de las deudas y la cantidad de dinero que sobró del año anterior. Si los contribuyentes creen que las tasas no han sido calculadas y publicadas de buena fe, pueden pedirle a una corte que no permita a la entidad adoptar una tasa de impuestos hasta que cumpla con la ley. La junta escolar puede pedir una elección para ratificar la tasa de impuestos, si esta excede la tasa límite.

¿Qué pasa si se planea un aumento de impuestos?

Normalmente, las juntas públicas sobre presupuestos se tienen a fines del verano o principios del otoño. Durante las juntas presupuestales, el consejo administrativo compara dos puntos importantes: los servicios para el año siguiente y dónde va a conseguir el dinero para esos servicios. Los contribuyentes que quieran saber cómo se gastan sus impuestos, deben asistir a estas juntas. Si alguna oficina de gobierno quiere aumentar impuestos, sobre la propiedad arriba de la tasa límite, o más del 3 por ciento arriba de la tasa efectiva de impuestos, tiene que indicarlo así en un anuncio de cuarto de página en un periódico local. Este anuncio incluirá el por ciento del aumento sobre la tasa efectiva (o la tasa límite), así como la diferencia entre la tasa propuesta y la adoptada el año anterior, y el efecto del aumento propuesto sobre los impuestos de residencias típicas.

El anuncio también dirá la fecha, hora y lugar de la junta pública para discutir el aumento propuesto, y debe publicarse una semana antes de esta junta. La junta pública les da a los contribuyentes la oportunidad de expresar su opinión, y hacer preguntas a los miembros del consejo administrativo sobre el aumento de impuestos que se ha propuesto. Esté a favor o en contra de este aumento, Ud. debe asistir a la junta pública para dar su opinión. Antes de terminar la audiencia, la entidad en cuestión tiene que indicar la fecha, hora y lugar donde se va a adoptar formalmente la tasa de impuestos. También debe anunciar esta reunión en otro aviso de cuarto de página.

Si Ud. 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.

¿Qué podemos hacer para limitar un aumento de impuestos?

Si una entidad aumenta su tasa de impuestos por sobre la tasa límite, los contribuyentes pueden solicitar una elección para detener el aumento de impuestos al nivel de esa tasa límite. Esta elección se llama "tax rate rollback election." Las peticiones para tener esa elección deben cumplir los siguientes requisitos:

- ★ Usar términos legales específicos. Un abogado le puede ayudar a preparar el texto de la petición.
- ★ Deben firmar por lo menos el 10 por ciento de los votantes calificados en la entidad, según la lista oficial de votantes más reciente, y nadie puede recibir dinero para recoger estas firmas.
- ★ La petición tiene que entregarse en la oficina de una entidad recaudadora de impuestos, dentro de 90 días de la fecha en que se adoptó la tasa de impuestos.

El gobierno tiene 20 días para decidir si la petición es válida. Si la considera válida, o si no responde durante los 20 días, el gobierno tiene que fijar la fecha de la elección para 30 a 90 días después. Si una mayoría vota a favor de la limitación de impuestos, la tasa de impuestos queda reducida al nivel de la tasa límite por ese año. En los distritos escolares, la limitación se aplica a la tasa de impuestos del año siguiente. Además, el estado puede permitirles a los distritos determinar impuestos mayores que los de la tasa límite. Si el distrito escolar adopta una tasa de impuestos mas alta que la tasa límite, el distrito conducirá una elección para ratificar la tasa de impuestos. No se necesitará una petición.

(Para más detalles, póngase en contacto con su propio distrito escolar.)

Cómo Pagar sus Impuestos

Conviene pagar a tiempo. Aun cuando no reciba el cobro de sus impuestos, debe pagarlos a tiempo si no quiere multas o cargos adicionales. Las entidades que cobran impuestos normalmente envían sus cuentas en octubre y dan hasta el primero de febrero para pagarlas. Si se acerca esa fecha y Ud. no ha recibido el cobro, póngase en contacto con la oficina local de impuestos sobre la propiedad. Pregunte cuanto debe y vea que su nombre y dirección estén registrados correctamente. Su cobro incluirá impuestos de más de una entidad si algunas de ellas han combinado sus operaciones en una oficina. Si su compañía hipotecaria paga los impuestos sobre su propiedad, esa compañía recibirá el cobro de los impuestos. El colector de impuestos tiene que darle un recibo por su pago de impuestos si Ud. lo pide. Los recibos son útiles como prueba al pagar el impuesto federal 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 alguna entidad lo demanda por no pagarlos.

Ud. le puede pedir a la corte permiso de no pre-pagar sus impuestos. Debe presentar un juramento de "inabilidad de pagar" y comprobar que el hecho de pre-pagarlos le restringe el derecho de ir ante la corte con su protesta. La corte decidirá las condiciones de sus pagos.

¿Hasta cuando se pueden pagar los impuestos sobre la propiedad?

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 primero de febrero causan multas e intereses. En cualquier caso, tienen que darle por lo menos 21 días para pagar. Si le envían su cuenta después del 10 de enero, la fecha límite se pospone.

Algunas entidades le dan un descuento si paga sus impuestos antes del plazo; otras le dan la opción de pagar la mitad de sus impuestos para el 30 de noviembre y la otra mitad para el 30 de junio, sin recargos ni multas. La cuenta que le envíen le indicará sus opciones y plazos.

Algunas más le permiten pagar sus impuestos en partes o con tarjeta de crédito, con posibles recargos, o también mediante acuerdos sobre depósitos (escrow agreement). Si tiene 65 años o más el primero de enero del año cubierto por los impuestos, Ud. puede pagar sus impuestos sobre la casa en que vive en cuatro pagos: una cuarta parte antes de febrero 1º, (la fecha de vencimiento) y las partes restantes antes de abril 1º, junio 1º y agosto 1º. Así no pagará multas. Vea además sus exenciones en las páginas 2 y 3.

A la mayoría de los propietarios les gusta pagar sus impuestos sobre la propiedad antes del fin de año, para poder descontarlos de sus impuestos federales de ingresos. Si no ha recibido un cobro de impuestos porque la junta de revisión está considerando una protesta sobre su propiedad, Ud. puede hacer un pago condicional de impuestos, pagando la cantidad mayor entre la que pagó el año pasado y los impuestos que se deben sobre la parte de la valoración que no está en disputa. Ud. no puede pagar más que la cantidad que debería si perdiese la protesta. Una vez que la junta de revisión fija una valoración, el colector de impuestos le manda un cobro adicional o una devolución de impuestos.

Los dueños de residencia incapacitados que solicitan exenciones también pueden pagar sus impuestos a plazo. Los dueños de residencias dañadas en un desastre natural, y que se encuentran en una zona oficial de desastre, también pueden pagar sus impuestos en cuatro plazos, tal como los dueños de residencia incapacitados o ancianos. Si decide, puede posponer pagar sus impuestos. Los impuestos aplazados (deferred taxes) son aquellos aplicados a la cantidad fuera de la suma del valor que sobrepase 105% del valor fijo de su hogar, más toda mejora nueva, del año de impuestos anterior.

¿Qué pasa si paga sus impuestos con retraso?

Entre más tarde pague sus impuestos, más caro le resulta y más riesgos corre.

- ★ **Multa e intereses.** El colector le agrega a su cuenta de impuestos una multa que puede subir hasta el 12 por ciento, según se tarde en pagarlos.

El interés se carga a razón del 1 por ciento al mes o parte de mes que los impuestos permanezcan sin ser pagados. No hay una cantidad máxima por intereses. Los abogados privados pueden cargar un 15 por ciento adicional.

- ★ **Aviso 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 colectores pueden mandarle otros avisos y advertencias.
- ★ **Acuerdos de pago a plazos.** Algunos colectores de impuestos le permiten pagar en plazos hasta por 36 meses. Antes de firmar un acuerdo de pago a plazos, Ud. debe saber que la ley considera su firma con una "admisión irrevocable" de que Ud. debe todos los impuestos que se cubren en el acuerdo.
- ★ **Procesos judiciales por no pagar impuestos.** El último recurso del colector de impuestos es llevar al contribuyente a juicio por no pagar sus impuestos. Si la corte decide a favor de la entidad y ordena que se paguen los impuestos, los costos del proceso se agregan a la cuenta de los impuestos no pagados.
- ★ **Responsabilidad personal.** La ley exige que cada persona que en el primer día de enero posea una propiedad por la que se deben pagar impuestos, sea responsable por todos los impuestos que se deben sobre la propiedad ese año. Esto quiere decir que alguien que sea dueño de propiedad el primero de enero, puede ser demandado en corte personalmente por los impuestos debidos sobre la propiedad, aunque ésta haya sido vendida o transferida después.
- ★ **Embargo y venta de la propiedad.** Cada entidad que cobra impuestos mantiene una garantía (tax lien) sobre cada artículo de propiedad por el que se pagan impuestos dentro de su jurisdicción. Esta garantía le da a la corte el poder de ejecutar un *embargo definitivo* (foreclosure on the lien) y confiscar la propiedad, aunque el título de propiedad haya cambiado a otro dueño. La propiedad es vendida en subasta pública, y los ingresos de la venta se usan para pagar los impuestos no pagados. Como consecuencia del proceso, si alguien compra una propiedad así

embargada, no puede recibir un título seguro hasta que los impuestos que se deban sobre la propiedad sean pagados en su totalidad. Si Ud. compra alguna porción de un terreno más grande, no podrá eliminar el gravamen de impuestos no pagados sobre la parte suya, mientras no se paguen los impuestos de toda la propiedad.

- ★ **Retroventa.** Si su propiedad se vende por impuestos vencidos, la ley le permite recuperarla, pagando los impuestos que se deben, con sus multas, intereses y gastos.

Nota: Para posible devolución de dinero que haya pagado de más, póngase en contacto con su oficina de impuestos a la propiedad.

Para Recibir más Información

Si este folleto no contesta todas sus preguntas acerca de impuestos sobre la propiedad, en la oficina de su distrito de valoración pueden informarle de valoraciones, exenciones, valoración agrícola y protestas ante la junta de revisión. También le pueden informar sobre tasas y cuentas de impuestos en varias oficinas locales. Además, la mayoría de los registros de impuestos sobre la propiedad están abiertos al público, incluyendo las valoraciones, las solicitudes de exención y los cobros de impuestos.

El Contralor de Cuentas Públicas puede proporcionarle publicaciones — algunas de ellas gratis — acerca del sistema de impuestos sobre la propiedad en Texas. Puede ponerse en contacto con ellos, llamando gratis al 1-800-252-9121 o escribiendo al:

Contralor de Cuentas Públicas
(Division de Impuestos Sobre la Propiedad)
P. O. Box 13528
Austin, Texas 78711-3528.

Division de Impuestos Sobre la Propiedad

Ayuda Técnica:
En Tejas, llame gratis al

1-800-252-9121
(en Austin, Tel. 305-9999)

De aparato para sordos
(TDD) exclusivamente,
Llame al 512-305-9703