



Quizá usted se pregunte...

Acerca de las Exenciones de Impuestos

¿Cómo puedo comprobar si mi propiedad está exenta del impuesto sobre bienes inmuebles?

- En línea: Compruebe si está exento, introduciendo [aquí](#) su dirección. Todas las exenciones figuran en el encabezado: "Propietario". La Exención de Impuesto por Vivienda Familiar se abreviará como "HS".
- En su Notificación de Valor de Tasación: Cualquiera de las exenciones que tenga, figuran en la última línea de la tabla.
- Por teléfono: Llame a Bexar Appraisal District (BCAD) al 210-242-2432.

¿Con qué frecuencia tengo que renovar la exención de impuesto de vivienda?

Solo tendrá que presentar la exención de impuesto por vivienda, una vez. No obstante, el BCAD verifica las exenciones cada 5 años. Si usted recibe una carta en su correo, del BCAD, con el encabezado "Auditoría de Verificación de Vivienda Familiar", rellene el formulario, para ser devuelto dentro de los primeros 30 días, para mantener su exención.

Si se muda, tendrá que solicitar una nueva exención de impuesto, en su nuevo domicilio.

He recibido un formulario de Verificación de Auditoría de Vivienda Familiar. ¿Qué es, y puedo devolver el formulario de verificación de auditoría de vivienda, si se me ha vencido el plazo?

El BCAD debe confirmar que las exenciones de impuestos sobre los bienes inmuebles que figuran en los archivos, siguen siendo correctas. Cada 5 años, recibirá una simple carta de verificación. Rellene el formulario, confirmando que la dirección sigue siendo la de su domicilio, para mantener la exención. Si se le ha vencido el plazo, debe enviarla igualmente, para conservar sus exenciones.

Yo tenía una exención de Vivienda. Ahora no aparece. ¿Qué significa eso?

Llame a BCAD al 210-242-2432 para hablar con alguien acerca de su cuenta.

¿Cuántos bienes inmuebles puedo reclamar para la exención por vivienda familiar?

Solo puede reclamar una propiedad como vivienda familiar. Será la vivienda que coincida con la dirección que figura en su documento de identidad expedido por el gobierno. Todas las exenciones a las que tenga derecho, estarán vinculadas a este inmueble.

¿Existe alguna diferencia en la exención por vivienda familiar en función del estado civil? ¿Debo volver a presentar la solicitud si cambia mi estado civil?

El importe de la exención no varía en función del estado civil.



Nunca he presentado una solicitud de exención del impuesto sobre bienes inmuebles, ni he levantado una protesta. ¿A cuál debo dar prioridad?

¡Se pueden hacer las dos cosas rápidamente! La fecha límite para presentar el formulario de protesta, es el ¹⁵ de mayo de cada año. La exención por vivienda familiar puede aplicarse en cualquier momento, y retrotraerse hasta dos años.

Ambas pueden enviarse directamente al BCAD, 411 N Frio St. San Antonio, TX 78207.

Exención para Veteranos Discapacitados

Tengo una nueva calificación de discapacidad por Asuntos de Veteranos. ¿Cuándo hago el ajuste, o será automático?

Las modificaciones de las exenciones y de las calificaciones de discapacidad, deben efectuarse en cuanto disponga de una nueva calificación de discapacidad. Deberá presentar una copia de la carta de concesión del VA (Asuntos para Veteranos) que refleje su calificación de discapacidad, y el formulario de discapacidad parcial. El BCAD puede ser capaz de aplicar su calificación con carácter retroactivo, con la verificación del VA.

Esta documentación puede presentarse directamente en el BCAD, 411 N Frio St. San Antonio, TX 78207.

Exención para Discapacitados

¿Se puede protestar por terrenos no urbanizados, u obtener una exención, si es 100% discapacitado?

Usted puede protestar el valor de tasación de la tierra baldía. Sin embargo, las exenciones solo se aplican a su residencia principal.

Exención de Vivienda Familiar para Mayores de 65 años

Acabo de cumplir 65 años. Al cumplimentar el formulario 50-114, ¿deben marcarse las casillas "Exención General por Vivienda Familiar" y "Persona de 65 Años"?

Sí, debe marcar ambas casillas.

En un hogar de dos personas, ¿cuándo empieza a aplicarse la exención por vivienda familiar para mayores de 65 años?

La exención por vivienda familiar para mayores de 65 años se aplica el año en que cualquiera de los titulares de la escritura cumple 65 años. Si su fecha de nacimiento está registrada en el BCAD, su exención debería aplicarse automáticamente.

Acerca de la Notificación del Valor de Tasación



Tengo una hipoteca con cuenta de garantía bloqueada. ¿Se envía la notificación del valor de tasación a la entidad hipotecaria en lugar de a mí?

No. Usted debe recibir una copia de la notificación, no la compañía hipotecaria.

¿Cuándo recibirán los propietarios su valoración del impuesto sobre bienes inmuebles?

Las notificaciones se envían a mediados de abril de cada año. El BCAD envía notificaciones a todas las propiedades cuyo valor haya aumentado en 1,000 \$ o más con respecto al año anterior, y a todos los nuevos propietarios.

¿Qué significa que no haya recibido la notificación del valor de tasación, a finales de abril?

El BCAD envía notificaciones a todas las propiedades cuyo valor haya aumentado en 1,000 \$ o más con respecto al año anterior, y a todos los nuevos propietarios. Si no ha recibido ninguna notificación, probablemente significa que su valor de tasación ha aumentado menos de 1,000 \$, ha disminuido con respecto al año anterior, o se ha mantenido igual.

Si no me envían por correo la declaración de evaluación, ¿dónde puedo encontrar una copia?

Los valores se publican en línea [aquí](#), o puede llamar al BCAD al 210-242-2432 para obtener el valor actual.

En la Notificación del Valor de Tasación, hay una columna de Techo de Congelación para algunas Jurisdicciones Fiscales, ¿qué es esto?

Algunas jurisdicciones fiscales congelan la cuantía de los impuestos que usted paga cuando se beneficia de la exención para mayores de 65 años o discapacitados. Su valor puede seguir aumentando, pero los impuestos no. No todos los impuestos están congelados. En general, se congelan los impuestos de las escuelas, la ciudad, el condado y los distritos universitarios.

¿Por qué no aparece el Impuesto Total Estimado en el formulario de valor de tasación?

Las estimaciones eran a menudo inexactas. La legislatura permitió a los distritos de tasación, eliminar el dicho apartado. Encontrará una estimación en la herramienta de búsqueda de propiedades del BCAD, en www.bcad.org.

¿Cuál es la fórmula para calcular el valor de una propiedad?

El BCAD tiene en cuenta las propiedades vendidas con una superficie similar, y el valor patrimonial de todo su vecindario. El distrito utiliza la tasación masiva para determinar el valor de mercado de su vecindario. A continuación, realizan ajustes en función de las características de su propiedad.



Si después de la audiencia le conceden un valor de tasación inferior y disminuyen sus impuestos, ¿le devuelven el dinero o le conceden un crédito? ¿El ajuste se aplica el año que viene, o refleja el año pasado?

Por lo general, no se le reembolsa ni se le concede un crédito, ya que el valor de tasación se ajusta antes de la fecha de vencimiento de la factura del impuesto. El ajuste solo afectará al ejercicio fiscal en curso.

Mi casa fue construida y comprada en los dos últimos años. Otras casas de mi vecindario se siguen construyendo y vendiendo. ¿Cómo puedo determinar cuál es el valor de tasación adecuado para mi vivienda?

Siempre se puede considerar la posibilidad de protestar contra su valor de tasación, especialmente si propiedades de su vecindario comparables a la suya en tamaño y antigüedad, se venden por un valor inferior. Debería plantearse presentar una protesta si tiene problemas con los cimientos, el tejado, o la fontanería de su casa. Solicite un paquete de pruebas para revisar qué propiedades comparables utilizó el BCAD, y busque otras, incluso en barrios cercanos, que sean comparables a la suya.

Acerca del Proceso de Protesta

Si recurro/protesto, ¿puede aumentar el valor de tasación propuesto para el año?

No, su valor no puede aumentar con el proceso.

Mi tasación no ha subido, ¿puedo aún protestar?

Sí, tiene derecho a protestar todos los años.

Después de protestar por los impuestos sobre la propiedad, ¿cuánto dura ese valor?

Solo dura el año en curso. El BCAD debe tasar todos los bienes imponibles cada 1 de enero.

Si debo impuestos atrasados, ¿puedo protestar contra el valor de mi propiedad?

Usted sigue teniendo derecho a protestar, aunque tenga impuestos atrasados. Sin embargo, una nueva exención aplicada con carácter retroactivo, puede reducir el importe que debe.

¿Cuándo se envía por correo el formulario de protesta? ¿Se obtienen directamente del sitio web?

La notificación del valor de tasación va acompañada de un formulario de protesta. Si no ha recibido la notificación del valor de tasación, puede obtener una copia en <https://www.sanantonio.gov/NHSD/Programs/TaxProtest>.

¿Cuál es el objetivo razonable de una protesta?

El objetivo debe ser que su valor refleje el mercado y cualquier problema que tenga su vivienda. Existe un tope del 10% que ya se aplica al valor sobre el que se tributa, no al valor real de mercado, y que se ajustará en función de la base imponible del año anterior.



¿Cómo se elige una opción de audiencia informal?

Todos empiezan con una audiencia informal. Después de presentar su protesta, recibirá una carta con instrucciones para programar su audiencia informal.

¿Pueden celebrarse audiencias informales en persona?

Las reuniones informales solo se celebran por teléfono o Zoom.

Después de rellenar el formulario de protesta, ¿debo esperar para aportar mis pruebas, hasta recibir el paquete de pruebas del BCAD?

Sí, puede esperar. Se le pedirá que presente sus pruebas antes de la audiencia, para que todos puedan examinar los mismos documentos.

¿Puede presentar pruebas en la audiencia formal, que no haya podido conseguir a tiempo cuando presentó la protesta?

Sí, puede presentar información adicional o nueva, para su audiencia formal. Debe presentarla antes de la audiencia, para que ambas partes dispongan de la misma información.

¿Puedo obtener el paquete de pruebas antes de presentar la protesta? ¿Hay algún formulario para solicitarlo?

Por ley, los distritos de tasación no pueden entregarle un paquete de pruebas, **a menos que** usted presente una protesta y lo solicite por escrito.

Puede solicitar el paquete de pruebas marcando la casilla "pruebas solicitadas" en su formulario de protesta, o escribiéndolo en la sección "Proporcione hechos que puedan ayudar a resolver esta protesta, y el método de entrega de su notificación de comparecencia". Usted recibirá su paquete de pruebas antes de su audiencia. Si después de revisar las pruebas decide que no quiere protestar, puede anular la audiencia.

¿Cuántas fotos puedo enviar?

El BCAD limita el número de fotos hasta 10. Cuando prepare las pruebas, tenga en cuenta que dispondrá de poco tiempo. Las pruebas deben ser digeribles y significativas, para que pueda exponer todos sus argumentos. Sea lo más conciso posible, y evite detalles innecesarios. Asegúrese de que las fotos muestren la magnitud del problema; por ejemplo, si tiene los cimientos agrietados, utilice una foto que muestre el tamaño y la zona afectada.

¿En qué momento vale la pena ir en persona a protestar?

Se trata de una decisión personal. A algunas personas les cuesta encontrar tiempo para ir en persona. Las reuniones informales solo se celebran por teléfono o Zoom. Si continúa con su audiencia formal, puede solicitar reunirse en persona, si así lo desea.



¿Puedo saber cuáles propiedades de mi vecindario han protestado sus impuestos?

Usted puede ver qué propiedades han pasado a una audiencia formal en <https://esearch.bcad.org/>. Encontrará información sobre el grupo de expertos de la Junta de Revisión de Tasaciones (ARB), y la resolución final. Este conjunto de datos no incluye las propiedades que solo realizaron el proceso informal.

¿Y si me olvidé de protestar el año pasado?

Los valores de las propiedades corresponden únicamente a ese año natural. Solo puede impugnar el valor de tasación del año en curso. Sin embargo, el hecho de protestar o no, no repercute en un año anterior o futuro. Si aún está en proceso de protesta, todavía tiene que pagar su factura. Se le pueden reembolsar esos impuestos, si su valor baja después de pagar.

¿Puedo ayudar a un amigo o familiar, con su protesta? ¿Puedo realizar los trámites y hablar con el tasador en su nombre, aunque no viva en la propiedad?

Sí, puede ayudar a otra persona con su protesta. Lo mejor es que estén presentes en todas las audiencias.

¿Cuál es la tasa estimada de solicitud de arbitraje?

Para las viviendas con un valor de tasación igual o inferior a 500,000 \$, se requiere un depósito de 450 \$. Para las residencias tasadas en más de 500,000 \$, el depósito es de 500 \$.

¿El Distrito de Tasación les paga a sus miembros?

Se les paga con fondos del BCAD, pero no son empleados. Se contratan de forma independiente.

Acerca de la Preparación de Pruebas

¿Qué tipo de pruebas fotográficas debemos capturar?

Las fotos de los daños, los problemas, y el trabajo necesario, le ayudarán a defender su caso. Asegúrese de que sus fotos muestran toda la extensión del problema. Algunos ejemplos comunes son:

- Problemas de cimentación,
- Daños por plagas,
- Tuberías anticuadas,
- Daños y agujeros en el revestimiento
- Problemas con el tejado,
- Electricidad anticuada,
- Problemas de seguridad
- Moho

¿Las vallas de la propiedad también forman parte de la tasación?

Puede incluirlos en su protesta. Sin embargo, el grupo de expertos no siempre los tiene en cuenta.

¿Debemos consultar a un tasador o inspector de edificaciones, con nuestro propio dinero?

Se trata de una elección personal, pero no es necesario consultar a nadie. Usted puede pedir presupuestos gratuitos en lugares como tiendas de reformas del hogar.



¿Se pueden utilizar las mismas fotos todos los años?

Lo mejor es utilizar fotos nuevas cada año.

¿Se compartirán los daños de las fotos con las compañías de seguros?

El BCAD no comparte activamente las pruebas. Sin embargo, están sujetos a solicitudes de registros abiertos.

Compré mi casa después de que se enviara la notificación del valor de tasación. Durante el proceso de compra recibí el avalúo, de un tasador. ¿Puedo utilizar esta información en mi protesta? ¿Puedo esperar que se rebaje el valor, para ajustarlo a la tasación?

Sí, debe presentar su tasación, como prueba para su protesta. Siempre que no se produzcan cambios importantes en la propiedad que puedan afectar a su valor. El valor debe ajustarse a lo que usted pagó, o cerca de ello.

¿Se pueden comparar las refinanciaciones?

Sí, puede presentar la documentación de la refinanciación, como prueba de su protesta.

Tengo una propiedad de alquiler; ¿puedo presentar una protesta con recibos que se remontan a 2-3 años, por problemas de cimentación, durante 2 años seguidos?

Si los cimientos siguen siendo un problema, puede incluirlos. Si los cimientos son fijos, contaría para su valor. La protesta se refiere únicamente al año en curso.

Comparables o "Comps"

¿Cuántas "comps" debo tener?

No existe una cifra exacta. Al menos 3 es lo mejor.

A la hora de aportar pruebas, ¿Cuales viviendas deben tenerse en cuenta?

Busque viviendas lo más cerca posible de usted. Empiece por su vecindario. Incluya a otras personas de su código postal, si no encuentra suficientes en su vecindario. Cuanto más se parezca a su casa en cuanto a número de habitaciones, baños y metros cuadrados, mejor.

¿Cómo saber cuál es el importe adecuado que debe tener su propiedad, debería aproximarse al valor de mercado según las últimas ventas en su vecindario?

Sí, su valor de mercado debe ser similar al de propiedades como la suya, en su vecindario.

¿Las comparativas (comps) se basan en viviendas vendidas en mi zona? ¿Qué antigüedad pueden tener las "comps"?



Las comps deben ser específicas de su vecindario y, por lo general, reflejar los últimos 12 meses. Sin embargo, es posible que pueda encontrar comparativas más parecidas a su propiedad fuera de su vecindario. Puede presentarlas como prueba en su protesta.

El BCAD tasó la casa de mi vecino por el mismo valor que la mía. Su casa es más grande, y tiene mejoras. ¿Puedo utilizar esa prueba para demostrar que mi vivienda está sobrevalorada?

¡Sí! Dado que la evaluación del BCAD es para toda la ciudad, no siempre se recogen las diferencias que usted ha descrito.

¿Cuál es una buena manera de obtener "comps"?

Puede pedirle a un agente inmobiliario que le facilite datos comparativos. También puede mirar casas similares en su vecindario. Puede utilizar herramientas como "Zillow", pero recuerde que depende principalmente de las casas vendidas, por lo cual, los sitios web no siempre pueden tener la imagen completa.

Cuando se venden viviendas mejoradas a un precio elevado, ¿puedo compararlas con la mía?

Cuando casas de tamaño similar a la suya, se mejoran y venden, puede argumentar que deberían tasarse más alto que la suya. Usted puede demostrar que la suya aún tiene reparaciones y mejoras necesarias pendientes, para ser comparable.

Otros

¿Puedo protestar si ya he pagado mis impuestos?

¿Qué son las Escrituras de Transferencia por Causa de Muerte?

Las Escrituras de Transferencia por Causa de Muerte son escritas y presentadas por los propietarios, para transmitir automáticamente la propiedad de bienes, tras su fallecimiento. Complementan los testamentos, ya que ejecutan la transferencia de propiedad deseada, y evitan el paso por los tribunales sucesorales. Busque asesoramiento jurídico para ver si una Escritura de Transferencia por Fallecimiento es la herramienta adecuada para usted, y para asegurarse de que se completen los trámites, y se registre la propiedad.