

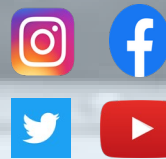
PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS: *Separar los lazos de múltiples propietarios*



CITY OF SAN ANTONIO
OFFICE OF HISTORIC
PRESERVATION



VACANT
BUILDINGS



SAPreservation



PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Anitra Henning

**Programa de edificios
vacantes**



Heather Way

**Propiedad de herederos
Exención para
propiedades familiares**



Patricia Reyna

**Testamentos
Escrituras transferibles
por causa de muerte
Titulación**



**Lindsay Griffith
Julian Casillas**

**Prevención de la ejecución
fiscal**



PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



De UTSA Special Collections, a través de San Antonio Express-News





VACANT BUILDINGS





Impacto
de las
propiedades
vacías

VACANT BUILDINGS



Salud



Patrimonio



Comunidad





VACANT BUILDINGS

Alentar las reparaciones y la ocupación

Estructuras residenciales y comerciales





VACANT BUILDINGS





VACANT BUILDINGS

Flexible cuando el propietario tiene un plan

Centrado en la reparación, no en las tasas

El progreso es positivo



PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Anitra Henning

**Programa de edificios
vacantes**



Heather Way

**Propiedad de herederos
Exención para
propiedades familiares**



Patricia Reyna

**Testamentos
Escrituras transferibles
por causa de muerte
Titulación**



**Lindsay Griffith
Julian Casillas**

**Prevención de la ejecución
fiscal**



PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Heather K. Way

Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad de Texas
Directora de la Clínica de Emprendimiento y Desarrollo Comunitario

Más de 20 años de experiencia:

creación de comunidades equitativas e inclusivas
vivienda asequible/elitización residencial y desplazamiento
propiedades problemáticas / problemas con títulos de propiedad
viviendas informales/financiamiento de vendedores
preservación de viviendas

Fundadora y miembro del comité directivo del
UT Opportunity Forum



Propietarios herederos de la propiedad y acceso a la desgravación fiscal

Por: Heather K. Way

Profesora Clínica, Universidad
de Texas Facultad de Derecho

8 de abril de 2021 Webinar
Ciudad de San Antonio



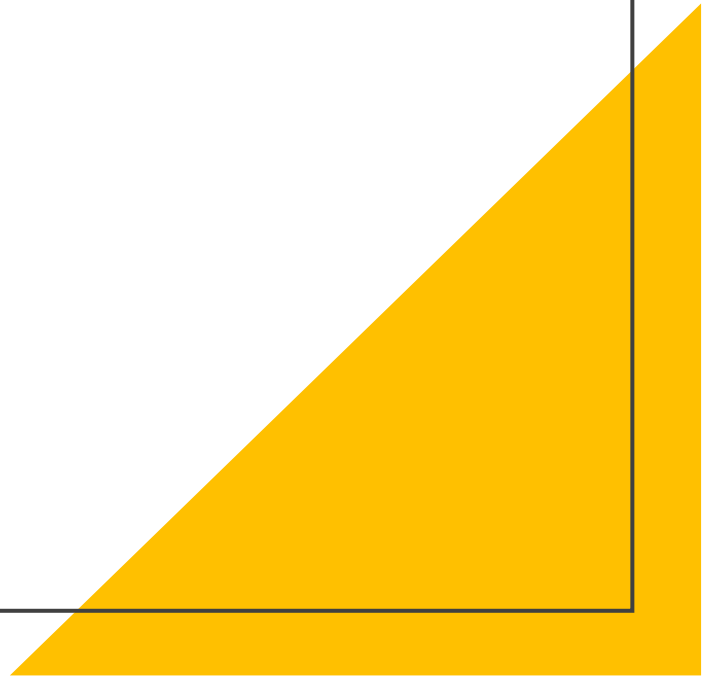
The University of Texas at Austin

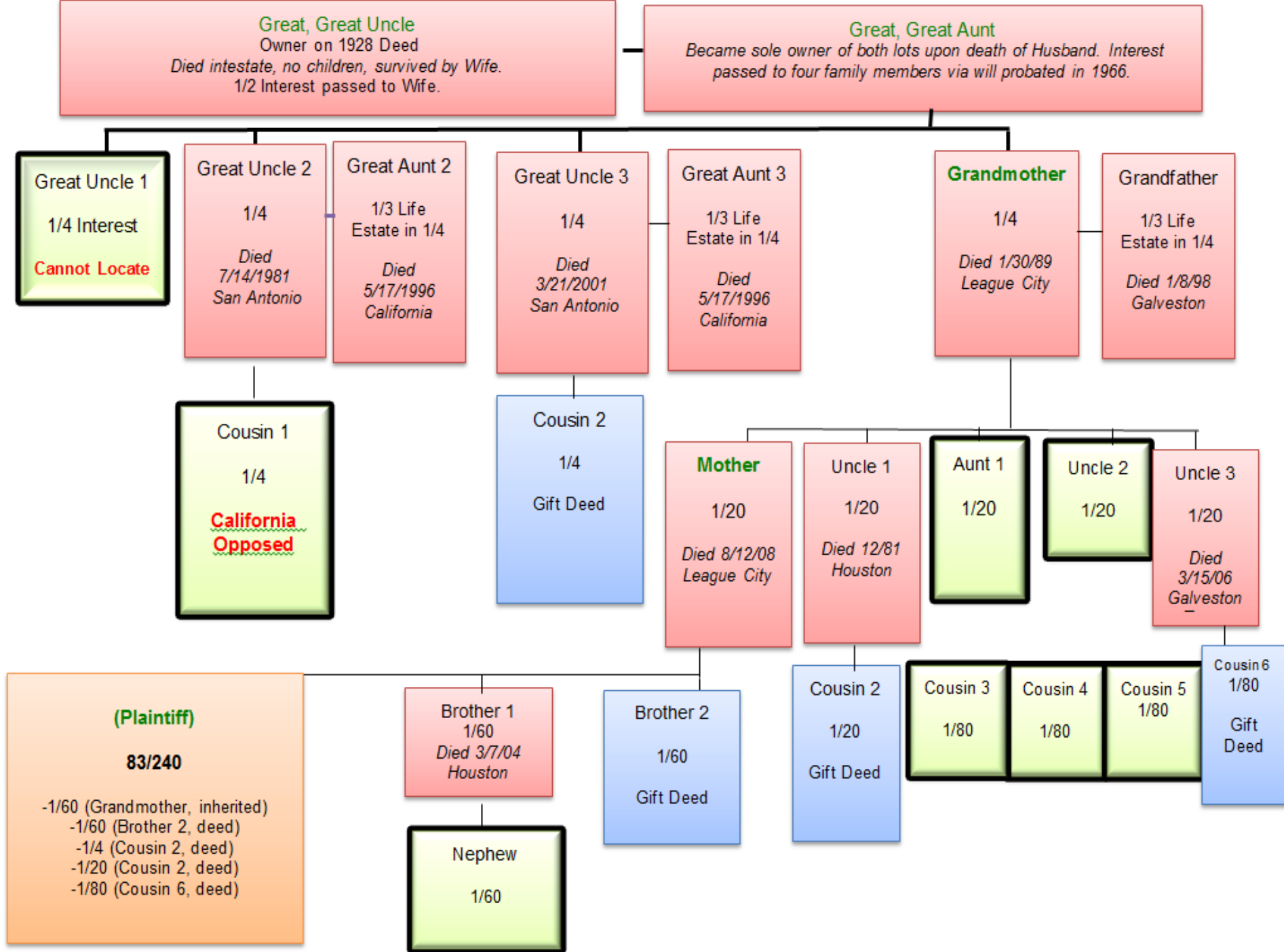
Entrepreneurship and Community
Development Clinic

School of Law



Descripción general de la propiedad del heredero





Sucesión Intestada



El propietario de un inmueble muere sin un testamento o una escritura de transmisión de la propiedad



Título de propiedad del inmueble pasa automáticamente a los hijos/hijas del propietario, o bien a otros parientes de conformidad a la ley de “sucesión intestada”.



Falta de documentación legal

Individuos de más de 55 años sin un testamento



TESTAMENTO



Sacados de la Tierra
--The New Yorker, 22 de julio, 2019

Herederos Cruzados
--ABA Journal, febrero 2021

**Las propiedades de Afrodescendientes importan: El movimiento
para transformar Leyes de Sucesión de Propiedad**
--The Nation, 25 de septiembre, 2019

Esta tierra era nuestra
--The Atlantic, septiembre 2019

**Los Afroamericanos pierden
bajo antiguas leyes de
propiedad**

--NPR, 20 de julio, 2019

Impactos de la Propiedad Sucesoria

- Riesgos de una acción de partición
- Difícil o imposible vender la propiedad
- Inhabilitación de programas de reparación y recuperación de desastres para propiedades
- Acceso limitado a excepciones fiscales para Vivienda.

PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Anitra Henning

**Programa de edificios
vacantes**



Heather Way

**Propiedad de herederos
Exención para
propiedades familiares**



Patricia Reyna

**Testamentos
Escrituras transferibles
por causa de muerte
Titulación**



**Lindsay Griffith
Julian Casillas**

**Prevención de la ejecución
fiscal**



PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Patricia Reyna



Abogada de Texas RioGrande Legal Aid

Más de 20 años de experiencia

Áreas de experiencia:

Defensa ante el desalojo

Impuesto sobre la propiedad

Testamentos y sucesiones



Testamentos frente a sucesión intestada

Testamento

**Usted designa quién hereda
su propiedad**

**Debe presentarse ante el tribunal
testamentario en un plazo
de 4 años**

Sucesión intestada

**No hay un testamento, no hay un
testamento válido o no se
presenta en un plazo de 4 años**

**Las leyes estatales dictan quién
hereda su propiedad**

Escrituras transferibles por causa de muerte

**Transfiere el interés
de un propietario en
su propiedad
inmobiliaria
a una persona o
personas designadas
al morir el
propietario**

**Testamento frente a escritura
transferible en caso de muerte**

**Tiene prevalencia la escritura
transferible en caso de muerte**

**Debe incorporarse en los
registros de títulos del condado
antes de la muerte del
propietario**

Siempre es revocable

**Evita el proceso de
sucesión para esa
propiedad**

**Evita Medicaid
(MERP)**

<https://texaslawhelp.org/form/texas-transfer-toolkit-full>

Titulación de propiedad inmobiliaria

Testamento

**Documento de título: documentos
que indican la propiedad**

Se someten a sucesión en un plazo de 4 años

**Se someten a sucesión después de un plazo
de 4 años**

No hay testamento

Declaración jurada de sucesión

Determinación de sucesión

**Declaración jurada de patrimonio
pequeño**

PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Anitra Henning

**Programa de edificios
vacantes**



Heather Way

**Propiedad de herederos
Exención para
propiedades familiares**



Patricia Reyna

**Testamentos
Escrituras transferibles
por causa de muerte
Titulación**



**Lindsay Griffith
Julian Casillas**

**Prevención de la ejecución
fiscal**



PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Lindsay Moy Griffith

Subdirectora de operaciones

Gerenta de investigación

Empleada de LGBS durante 19 años

Búsqueda de títulos/localización de deudores/revisión de todos los reportes de título para LGBS



Julian Casillas

Abogado

Graduado de Trinity University

Graduado de la Facultad de Derecho de Texas Tech, 2017



Fechas límite importantes para el impuesto sobre la propiedad

LA OFICINA FISCAL ENVÍA LAS DECLARACIONES
DE IMPUESTOS CADA OCTUBRE

LOS IMPUESTOS ENTRAN EN MORA
1 DE FEBRERO**

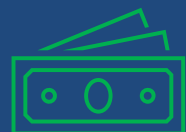
COMIENZA LA COBRANZA POR PARTE DE LOS
DESPACHOS DE ABOGADOS 1 DE JULIO

COMIENZA EL REGISTRO DE DEMANDAS
DESPUÉS DEL 1 DE SEPTIEMBRE

**a menos que tenga la opción de pago dividido
(medio pago) o un plan de pago trimestral

¿CUÁLES SON MIS OPCIONES?

ACUERDOS DE PAGO



- EVITAN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA
- PUEDEN ESTABLECERSE DIRECTAMENTE CON BCTO

PRÉSTAMOS DE ANTICIPO FISCAL



- GENERALMENTE TIENEN TASAS DE INTERÉS ELEVADAS
- POSIBLE EJECUCIÓN HIPOTECARIA POR FALTA DE PAGO

IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD EXENCIONES



- EXENCIÓN VS. PRÓRROGA
- LAS EXENCIONES PUEDEN OFRECER RECORTES TRIBUTARIOS SOBRE LA PROPIEDAD

Prórrogas (cont.)

- SOLO PRORROGA/POSPONE LOS IMPUESTOS, NO LOS CANCELA
- LOS IMPUESTOS SON PAGADEROS 180 DÍAS DESPUÉS DEL FALLECIMIENTO DE LA PERSONA CALIFICADA; PUEDE PRESENTARSE LA DEMANDA FISCAL CUANDO VENZA EL PLAZO
- SE PUEDE DEJAR UNA FACTURA TRIBUTARIA ELEVADA A LOS HEREDEROS SOBREVIVIENTES SI QUEDAN IMPUESTOS IMPAGOS



Ejecuciones hipotecarias

- LAS VENTAS POR MORA FISCAL SE REALIZAN EL 1.^{er} MARTES DEL MES
- LAS REVENTAS DE IMPUESTOS GENERALMENTE SE REALIZAN DOS VECES POR AÑO
- VISITE NUESTRO SITIO WEB DE VENTAS POR MORA FISCAL EN www.taxsales.lgbs.com PARA REGISTRARSE PARA RECIBIR LOS LISTADOS MENSUALES E INFORMACIÓN ADICIONAL



PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Anitra Henning

**Programa de edificios
vacantes**



Heather Way

**Propiedad de herederos
Exención para
propiedades familiares**



Patricia Reyna

**Testamentos
Escrituras transferibles
por causa de muerte
Titulación**



**Lindsay Griffith
Julian Casillas**

**Prevención de la ejecución
fiscal**



Beneficios de la Exención de Vivienda

Exención de Vivienda General

- Descuentos del valor imponible
- 10% límite anual en incrementos del valor evaluado
- Acuerdos de pago a plazos por impuestos vencidos sin multas

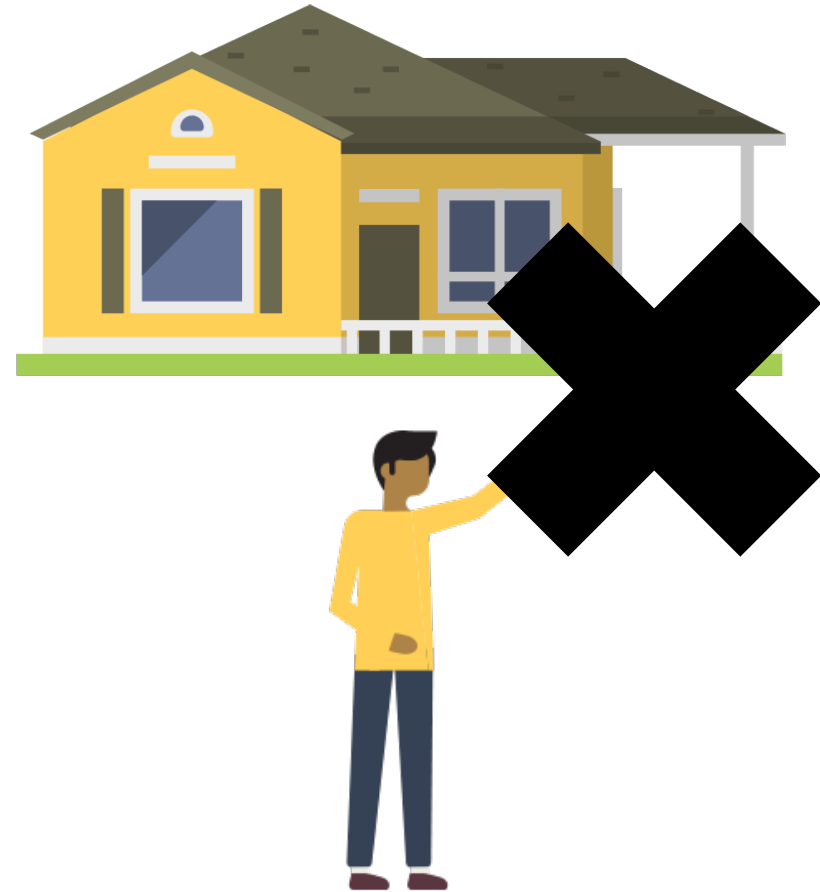
Exención a personas mayores y por Discapacidad

- Reducciones adicionales del valor imponible
- Límite sobre impuestos escolares (+varias ciudades y condados tienen límites)
- Cuatro pagos sin multas o intereses
- Aplazamiento de impuestos

Antecedentes: Obstáculos enfrentados por sucesores de inmuebles

Previo a Decreto del Senado 1943:

- 1 Requisitos de prueba de propiedad para sucesores de inmuebles demasiado confusas y estrictas.
- 2 Herederos incapaces de tener acceso a toda la exención de Vivienda debido a la co-propiedad en la residencia.



Propiedades sucesorias con Exención de Vivienda Parcial en el Condado de Bexar (2020)

Race/Ethnicity

1 Dot = 25

● Hispanic/Latino

● White

● Black

● Native American

● Asian

● Partial Owner Properties

■ City of SA Boundary

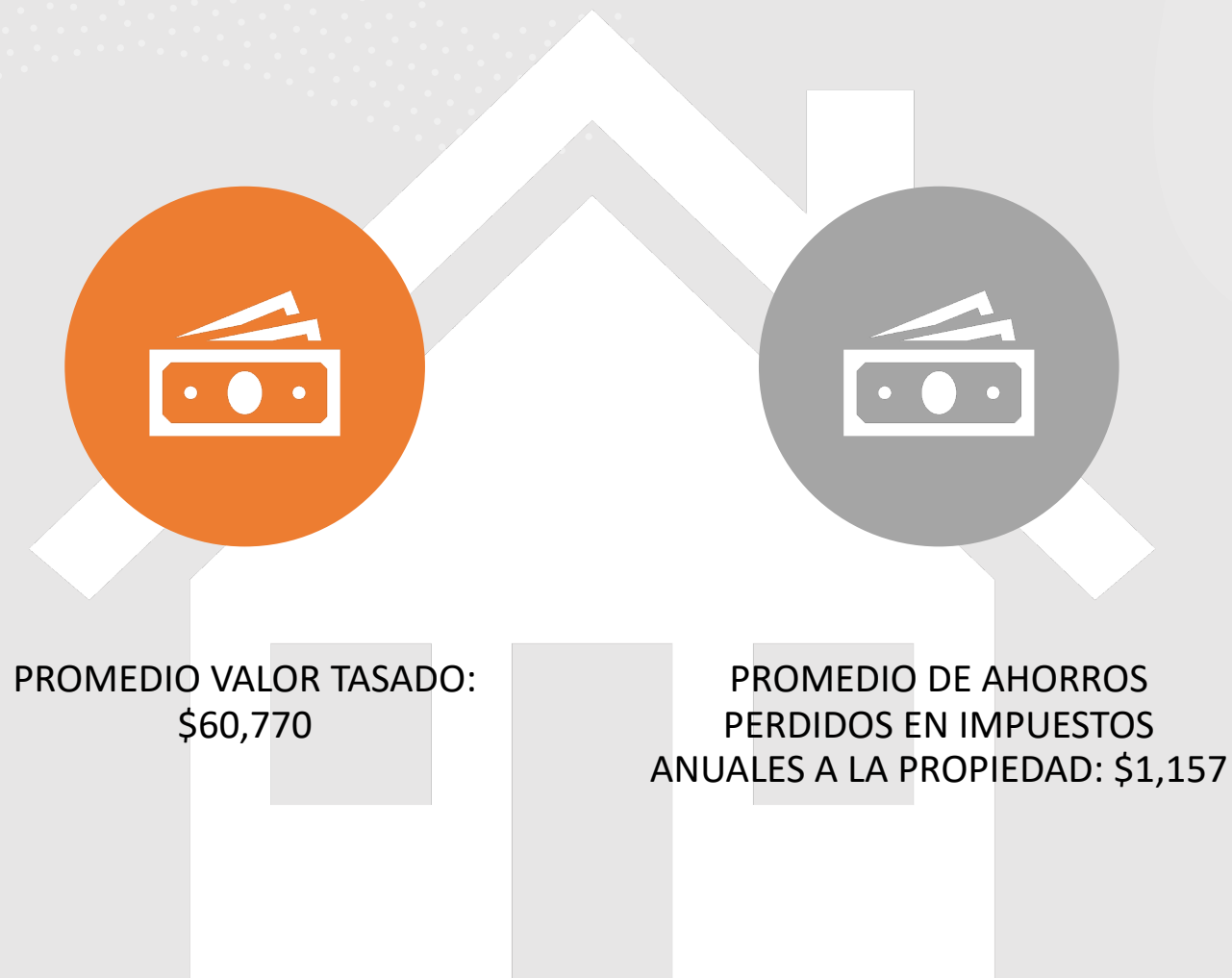
■ Bexar County



4 2 0 4 Miles



Herederos de Bienes Inmuebles de 65+ con Exención de Vivienda Parcial en el Condado de Bexar (San Antonio)



Decreto del Senado 1943



**Requisitos de Solicitud
Claros y Accesibles**



Los sucesores de
propiedades reciben el
**100% de la exención de
Vivienda**

Decreto del Senado 1943



Propiedad Sucesoria

Vivienda principal =
residencia principal

y

Adquirida mediante testamento,
transmission en acta de defunción,
sucesión intestada, independiente de
si su interés en la propiedad está
registrado en el registro de propiedad
del condado.

Residence Homestead Exemption Application

Form 50-114

Appraisal District's Name

Appraisal District Account Number (if known)

Do you own and live in the property for which you are seeking this residence homestead exemption?

Yes

No

Tax Year

GENERAL INFORMATION: Property owners applying for a residence homestead exemption file this form and supporting documentation with the appraisal district in each county in which the property is located (Tax Code Sections 11.13, 11.131, 11.132, 11.133, 11.134 and 11.432). **Do not file this form with the Texas Comptroller of Public Accounts.**

SECTION 1: Exemption(s) Requested (Select all that apply.)

☐ General Residence Homestead Exemption

☐ Disabled Person

☐ Person Age 65 or Older (or Surviving Spouse)

☐ 100 Percent Disabled Veteran (or Surviving Spouse) Is the disability a permanent total disability as determined by the U.S. Department of Veterans Affairs under 38 C.F.R. Section 4.15?

Yes

No

☐ Surviving Spouse of an Armed Services Member Killed in Action

☐ Surviving Spouse of a First Responder Killed in the Line of Duty

☐ Donated Residence of Partially Disabled Veteran (or Surviving Spouse)

Percent Disability Rating

Surviving Spouse:

Name of Deceased Spouse

Date of Death

Cooperative Housing: Do you have an exclusive right to occupy this property because you own stock in a cooperative housing corporation?

Yes

No

If yes, state name of cooperative housing corporation:

Were you receiving a homestead exemption on your previous residence?

Yes

No

Are you transferring an exemption from a previous residence?

Yes

No

Are you transferring a tax limitation?

Yes

No

Previous Residence Address, City, State, Zip Code

Previous County

SECTION 2: Property Owner/Applicant (Provide information for additional property owners in Section 5.)

Select One:

☐ Single Adult

☐ Married Couple

☐ Other (e.g., individual who owns the property with others)

Name of Property Owner 1	Birth Date* (mm/dd/yyyy)	Driver's License, Personal ID Certificate or Social Security Number**
Primary Phone Number (area code and number)	Email Address***	Percent Ownership Interest
Name of Property Owner 2 (e.g., Spouse, Co-Owner/Individual)	Birth Date* (mm/dd/yyyy)	Driver's License, Personal ID Certificate or Social Security Number**
Primary Phone Number (area code and number)	Email Address***	Percent Ownership Interest

Applicant mailing address (if different from the physical address)

SECTION 3: Property Information

Date you acquired this property

Date you began occupying this property as your principal residence

Physical Address (i.e. street address, not P.O. Box), City, County, ZIP Code

Legal Description (if known)

Is the applicant identified on deed or other recorded instrument?

Yes

No

Court record/filing number on recorded deed or other recorded instrument

If no, required documentation must be provided. (see important information)

Is the property for which this application is submitted an heir property (see Important Information)?

Yes

No

Do other heir property owners occupy the property?

Yes (affidavits required)

No

Residence Homestead Exemption Affidavits

Form 50-114-A

Appraisal District's Name

Appraisal District Account Number (if known)

GENERAL INSTRUCTIONS: This affidavit is for use when claiming residence homestead exemptions pursuant to Tax Code Sections 11.13, 11.131, 11.132, 11.133, 11.134 and 11.432.

FILING INSTRUCTIONS: Attach the completed and notarized affidavit to your *Residence Homestead Exemption Application* for filing with the appraisal district office in each county in which the property is located generally between Jan. 1 and April 30 of the year for which the exemption is requested. **Do not file this document with the Texas Comptroller of Public Accounts.** A directory with contact information for appraisal district offices is on the Comptroller's website.

AFFIDAVIT FOR OWNER/APPLICANT WHO IS AGE 65 OR OLDER AND OWNERSHIP INTEREST NOT OF RECORD

STATE OF TEXAS

COUNTY OF

Before me, the undersigned authority, personally appeared , who, being by me duly sworn, deposed as follows:

"My name is and I am applying for a residence homestead exemption for property owners who are age 65 or older. I am 65 years of age or older; I am fully competent to make this affidavit; I have personal knowledge of the facts in this affidavit; and all of the facts in it are true and correct. I am an owner of the property identified in this application although I am not identified as an owner on a deed or other appropriate instrument recorded in the real property records of the county where my residence homestead is located.

Percent Ownership Interest:

Further, Affiant sayeth not."

Signature of Affiant

SUBSCRIBED AND SWORN TO before me this, the day of ,

Notary Public in and for the State of Texas

My Commission expires:

AFFIDAVIT FOR OWNER/APPLICANT WHO HAS QUALIFYING DISABILITY AND OWNERSHIP INTEREST NOT OF RECORD

STATE OF TEXAS

COUNTY OF

Before me, the undersigned authority, personally appeared , who, being by me duly sworn, deposed as follows:

"My name is and I am applying for a residence homestead exemption for property owners with qualifying disabilities. I am over 18 years of age; I am fully competent to make this affidavit; I have personal knowledge of the facts in this affidavit; and all of the facts in it are true and correct. I am an owner of the property identified in this application although I am not identified as an owner on a deed or other appropriate instrument recorded in the real property records of the county where my residence homestead is located.

Percent Ownership Interest:

Further, Affiant sayeth not."

Signature of Affiant

SUBSCRIBED AND SWORN TO before me this, the day of ,

Notary Public in and for the State of Texas

My Commission expires:

AFFIDAVIT FOR OWNER/APPLICANT WITHOUT WRITTEN OWNERSHIP DOCUMENT FOR MANUFACTURED HOME

STATE OF TEXAS

COUNTY OF

Before me, the undersigned authority, personally appeared , who, being by me duly sworn, deposed as follows:

"My name is and I am applying for a residence homestead exemption as an owner of a manufactured home. I am over 18 years of age; I am fully competent to make this affidavit; I have personal knowledge of the facts in this affidavit; and all of the facts in it are true and correct. I am the owner of the manufactured home identified in this application. The seller of the manufactured home did not provide me with the applicable contract or agreement and I could not locate the seller after making a good faith effort.

Further, Affiant sayeth not."

Signature of Affiant

SUBSCRIBED AND SWORN TO before me this, the day of ,

Notary Public in and for the State of Texas

My Commission expires:

Designación de propiedad como sucesoria

Pregunta incluida en Formulario del Contralor/Auditor 50-114

SECTION 3: Property Information

Date you acquired this property

Date you began occupying this property as your principal residence

Physical Address (e. street address, not P.O. Box), City, County, ZIP Code

Legal Description (if known)

Is the appraised value identified on deed or other recorded instrument?

☐ Yes

☐ No

Court record/filing number on recorded deed or other recorded instrument

If no, required documentation must be provided. (see important information)

Is the property for which this application is submitted an heir property (see Important Information)?

☐ Yes

☐ No

Do other heir property owners occupy the property?

☐ Yes (affidavits required)

☐ No

Propiedad Sucesoria: Aplicación de Exenciones en Vivienda

Información requerida para probar la propiedad cuando no existe documentación legal en el registro de propiedad del condado:

- Una declaración jurada estableciendo el interés del solicitante en la propiedad (ver Formulario 50-114-A);
- Copia del acta de defunción del previo propietario;
- Una copia del ultimo recibo de servicios básicos de la propiedad; y
- Una notificación o certificación de cualquier registro judicial en relación a la propiedad del solicitante sobre la propiedad (ej. Testamento legalizado), de estar disponible.

El propietario deberá a su vez proporcionar la documentación requerida para toda solicitud (ej. Licencia de conducir o identificación estatal que contenga la dirección de la propiedad en mención)

Requisito de declaración jurada para propiedad sucesoria

Declaración jurada incluida
en Formulario del Contralor/Auditor 50-114-A

AFFIDAVIT FOR APPLICANT CLAIMING AN OWNERSHIP INTEREST OF PROPERTY, INCLUDING HEIR PROPERTY
For Purpose of Residence Homestead Exemption Application Only

STATE OF TEXAS
COUNTY OF _____

Before me, the undersigned authority, personally appeared _____, who, being by me
duly sworn, deposed as follows:

"My name is _____ and I am applying for a residence homestead exemption. I am over 18 years of age;
I am fully competent to make this affidavit; I have personal knowledge of the facts in this affidavit; and all of the facts in it are true and correct. I am an owner of the real property
identified in this application. I acquired the ownership of the real property identified on this application by will, transfer on death deed or intestacy; and I am not identified as an
owner on a deed or other appropriate instrument recorded in the real property records of the county where the property identified in this application is located.

Further, Affiant sayeth not."

Signature of Affiant

SUBSCRIBED AND SWORN TO before me this, the

_____ day of _____, _____

Notary Public in and for the State of Texas

My Commission expires: _____

Remoción de obstáculos de aplicación



Escritura



Declaración jurada de
heredero registrada en el
registro de propiedad
inmobiliaria

**Los distritos de tasación ya no pueden solicitar este tipo
de documentos para propiedad sucesoria**

Requisito de declaración jurada si más de un heredero reside en la propiedad en calidad de residencia primaria:

También incluido en formulario de Contralor/Auditor 50-114-A

AFFIDAVIT FOR OWNER OTHER THAN THE APPLICANT THAT OCCUPIES HEIR PROPERTY AS PRINCIPAL RESIDENCE
For Purpose of Residence Homestead Exemption Application Only

STATE OF TEXAS
COUNTY OF _____

Before me, the undersigned authority, personally appeared _____, who, being by me duly sworn, deposed as follows:

"My name is _____. I am over 18 years of age; I am fully competent to make this affidavit. I have personal knowledge of the facts in this affidavit; and all of the facts in it are true and correct. I am an owner of the real property identified in the application of _____ and I occupy the property as my principal residence; I authorize _____ to submit the residence homestead exemption application.

Further, Affiant sayeth not."

Signature of Affiant

SUBSCRIBED AND SWORN TO before me this, the

_____ day of _____, _____

Notary Public in and for the State of Texas

My Commission expires: _____

Impacto del Impuesto sobre la Propiedad sobre los Sucesores de un bien Inmueble

Propiedad heredada en el vecindario Tobin Hill, San Antonio

22% exención de vivienda

Valor tasado 2020: \$150,580

Factura impuesto de propiedad
c/22% exención de adulto mayor
(actual 2020): **\$3,450**



Factura impuesto de propiedad c/100%
exención adulto mayor (2020):
\$704

2026: \$300,000 appraisal

Factura impuesto de
propiedad c/22% exención
adulto mayor:

\$6775 (est)



Factura impuesto de propiedad c/100%
exención adulto mayor:
\$1,118 (est)

Resumen de aplicación de exención de Vivienda y sus requisitos para herederos de inmuebles:

- Aplicación o asignación de propiedad sucesoria
- Declaración jurada estableciendo la titularidad del aplicante sobre la propiedad del inmueble → Incluida en Formulario de Contralor/Auditor 50-114-A
 - Distrito de tasación no puede exigir una copia de la declaración jurada registrada, declaración de herencia o escritura
- Declaración Jurada extra si más de un heredero ocupa la propiedad como su residencia principal → Incluye formulario de Contralor/Auditor 50-114-A
- Documentos adicionales:
 - Acta de defunción del previo propietario;
 - Último recibo de servicio básico en la propiedad;
 - Notificación o evidencia de cualquier registro judicial relacionado a la titularidad del heredero de la propiedad (como por ejemplo un testamento legalizado), pero únicamente de estar disponible
- Documentación requerida para todas las solicitudes (ej, licencia de conducir, identificación emitida por el estado donde la dirección sea la misma de la propiedad en cuestión)



The University of Texas at Austin

Entrepreneurship and Community Development Clinic

School of Law

Professor Heather Way

Página web: <https://law.utexas.edu/clinics/ecdc/publications>

PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS



Programa de edificios vacantes

vbp@sanantonio.gov
sanantonio.gov/vacantbuilding
210-207-7244



Propiedad de herederos Exención para propiedades familiares

Facultad de Derecho de UT
Clínica de Emprendimiento y Desarrollo
Comunitario
<https://law.utexas.edu/clinics/ecdc/publications>



Testamentos/ Escrituras transferibles por causa de muerte/ Titulación

888-988-9996
trla.org



Prevención de la ejecución hipotecaria

taxsales.lgbs.com

PREVENCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE HEREDEROS: *Separar los lazos de múltiples propietarios*

*Muchas
gracias*

