



Quizás tenga dudas...

sobre la exención de impuestos sobre la vivienda principal

¿Qué es una exención de impuestos sobre la vivienda principal y cuáles son los beneficios de tener una?

Las exenciones de impuestos sobre la vivienda principal reducen el valor tasado o el valor imponible de su vivienda. Eso significa que sus impuestos sobre la propiedad son más bajos. Los beneficios incluyen:

- La reducción de los impuestos sobre la propiedad
- Un límite que restringe su valor imponible cada año. El valor sobre el que usted paga impuestos no puede aumentar más del 10% cada año si tiene una exención de impuestos sobre la vivienda principal.
- En 2026, los cambios legislativos eximieron los primeros \$140,000 del valor de su vivienda de los impuestos cobrados por los distritos escolares.

¿Cómo puedo verificar que mi propiedad tiene una exención de impuestos sobre la vivienda principal?

- En línea: Vea si tiene una exención ingresando su dirección en <https://esearch.bcad.org/>. Todas las exenciones aparecen bajo el encabezado "Owner". Una exención de vivienda principal aparecerá abreviada como "HS".
- En su Aviso de valor tasado: cualquier exención que tenga aparece en la última línea de la tabla.
- Por teléfono: Llame a Bexar Central Appraisal District (BCAD) al 210-242-2432.

¿Hay una fecha límite para solicitar una exención de impuestos sobre la vivienda principal?

La fecha límite es el 30 de abril del año para el que usted solicita. Sin embargo, el BCAD puede aplicar una exención a su vivienda de manera retroactiva por hasta dos años.

El formulario de exención de impuestos sobre la vivienda principal pregunta si es una solicitud tardía. ¿Es tardía si ya pagué mi impuesto sobre la propiedad?

Su exención de impuestos sobre la vivienda principal puede aplicarse retroactivamente por hasta dos años. Usted debe marcarla como tardía para ayudar a asegurar que su exención se aplique retroactivamente.

Por ejemplo, su solicitud no sería tardía si la presentó el mismo año en que se mudó. Sería una solicitud tardía si usted ha sido propietario de su vivienda y ha vivido en ella antes del año actual.

¿Con qué frecuencia necesito renovar mi exención de impuestos sobre la vivienda principal?



Usted solo presentará su exención de impuestos sobre la vivienda principal una vez. Sin embargo, el BCAD verifica las exenciones cada 5 años. Si recibe una carta por correo del BCAD con el encabezado “Homestead Audit Verification”, complete el formulario y devuélvalo dentro de los 30 días para conservar su exención.

Si se muda, necesitará solicitar una nueva exención de impuestos sobre la vivienda principal para su nueva vivienda.

Recibí un formulario de Homestead Audit Verification. ¿Qué es? ¿Puedo devolver el formulario de Homestead Audit Verification si no cumplo con la fecha límite?

El BCAD debe confirmar que las exenciones de impuestos sobre la vivienda principal registradas sigan siendo correctas. Cada 5 años, usted recibirá una carta de verificación sencilla. Complete el formulario y confirme que la dirección aún pertenece a su vivienda principal para conservar su exención. Si no cumplió con la fecha límite, de todos modos debe enviarlo para conservar sus exenciones.

Yo tenía una exención de impuestos sobre la vivienda principal. Ahora no aparece. ¿Qué significa eso?

Llame al BCAD al 210-242-2432 y hable con un asistente sobre su cuenta.

¿En qué otro momento podría necesitar verificar si tengo una exención de impuestos sobre la vivienda principal?

Es posible que necesite presentar una nueva solicitud de exención de impuestos sobre la vivienda principal si:

- Se presenta una escritura para agregar o eliminar a un copropietario
- Si uno o más de los propietarios fallecieron, o
- Si usted no completó ni devolvió su carta de Homestead Audit Verification.

¿Cuántas casas puedo reclamar para la exención de impuestos sobre la vivienda principal?

Usted solo puede reclamar una vivienda como su vivienda principal. Será la vivienda que coincida con la dirección en su identificación emitida por el gobierno. Todas las exenciones para las que usted califique estarán vinculadas a esa vivienda.

¿Hay alguna diferencia en la exención de impuestos sobre la vivienda principal según mi estado civil? ¿Debo presentar la solicitud otra vez si cambia mi estado civil?

El monto de la exención no cambia según el estado civil.

La solicitud de exención de impuestos sobre la vivienda principal pide un número de escritura. ¿Dónde obtengo esa información para mi vivienda? Su número de escritura generalmente está estampado en la parte superior de la escritura presentada. También puede encontrarlo en el sitio web de búsqueda de propiedades del BCAD:

<https://hgo.harrisgovern.com/bexar/property/search.>

- Ingrese su dirección
- Desplácese hasta la sección titulada “Deed History”
- El número de escritura es el mismo que “Instrument Number”

Sin embargo, si usted ya figura como propietario, no necesita la información de la escritura para su solicitud de exención de impuestos sobre la vivienda principal.



Nunca he presentado una solicitud de exención de impuestos sobre la vivienda principal ni una protesta. ¿Cuál debo priorizar?

¡Puede hacer ambas cosas rápidamente! La fecha límite para presentar su formulario de protesta es el 15 de mayo de cada año. La exención de impuestos sobre la vivienda principal puede solicitarse en cualquier momento y aplicarse retroactivamente hasta por dos años.

Ambos pueden presentarse directamente ante el BCAD en 411 N Frio St. San Antonio, TX 78207.

Exención para veteranos discapacitados

Tengo una nueva calificación de discapacidad de Asuntos de Veteranos (VA). ¿Cuándo debo hacer el ajuste, o será automático?

Los cambios a las exenciones y a las calificaciones de discapacidad deben hacerse tan pronto como usted tenga una nueva calificación de discapacidad. Necesitará presentar una copia de la carta de adjudicación de Asuntos de Veteranos que refleje su calificación de discapacidad y el formulario de discapacidad parcial. Es posible que el BCAD pueda aplicar su calificación retroactivamente con verificación de Asuntos de Veteranos.

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

¿Puede usarse la exención de impuestos para veteranos discapacitados en más de una propiedad?

No, la exención de impuestos para veteranos discapacitados se aplica solo a una propiedad. Además, la propiedad debe ser su vivienda principal si usted solicita una exención de impuestos sobre la vivienda principal para veteranos discapacitados al 100%.

Exención de impuestos para personas discapacitadas

¿Puedo protestar por un terreno sin urbanizar o recibir una exención si tengo una discapacidad del 100%?

Puede protestar por el valor tasado de un terreno sin urbanizar. Sin embargo, las exenciones solo se aplican a su vivienda principal.

Exención de impuestos sobre la vivienda principal para personas de 65 años o más

¿Qué tipo de congelamiento de impuestos ocurre si se presenta una exención de impuestos para personas de 65 años o más?

Su exención para personas de 65 años o más congelará los impuestos escolares, así como los impuestos del condado de Bexar y de la ciudad de San Antonio.

Acabo de cumplir 65 años. Al completar el Formulario 50-114, ¿deben marcarse las casillas de Exención general de impuestos sobre la vivienda principal y de Persona de 65 años o más?

Sí, debe marcar ambas casillas.

Si tengo la exención de impuestos sobre la vivienda principal para personas de 65 años o más y quedo discapacitado, ¿también puedo recibir la exención por discapacidad?



No pueden aplicarse a su propiedad tanto la exención para personas de 65 años o más como la exención para personas discapacitadas. Se aplicará el descuento más alto. En el condado de Bexar, todas las entidades tributarias (incluidas la ciudad, el condado, las escuelas y la autoridad del río) otorgan un descuento igual o mayor por la exención para personas de 65 años o más. Por lo tanto, normalmente, esa es la exención que se aplicará.

En un hogar de dos personas, ¿cuándo comenzará la exención de impuestos sobre la vivienda principal para personas de 65 años o más?

La exención de vivienda principal para personas de 65 años o más se aplica el año en que cualquier persona que figure en la escritura cumple 65 años. Si la fecha de nacimiento de la persona está registrada en BCAD, la exención se aplica automáticamente.

Acerca del aviso de valor tasado

Tengo una hipoteca con una cuenta de depósito en garantía. ¿Mi aviso de valor tasado se envía a la entidad hipotecaria en lugar de enviárseme a mí?

No. Usted debe recibir una copia del aviso, no la entidad hipotecaria.

¿Cuándo recibirán los propietarios de viviendas su valoración del impuesto sobre la propiedad?

El BCAD envía los avisos a mediados de abril de cada año. Los avisos se envían a las propiedades con aumentos de valor de \$1,000 o más con respecto al año anterior y a todos los propietarios nuevos.

¿Qué significa si no recibo un aviso de valor tasado para finales de abril?

Los avisos se envían a todas las propiedades con aumentos de valor de \$1,000 o más con respecto al año anterior y a todos los propietarios nuevos. Si usted no recibió un aviso, probablemente significa que su valor tasado

- aumentó en menos de \$1,000,
- disminuyó con respecto al año pasado, o
- se mantuvo igual.

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

Los valores se publican en línea en <https://esearch.bcad.org/>, o puede llamar al BCAD al 210-242-2432 para conocer el valor actual.

En el aviso de valor tasado, hay una columna de "límite congelado" para algunas jurisdicciones tributarias, ¿qué significa esto?

Cuando usted tiene una exención para personas de 65 años o más o para personas discapacitadas, algunas jurisdicciones tributarias congelan la cantidad de impuestos que usted les paga. Su valor todavía puede aumentar, pero sus impuestos no. No todos los impuestos se congelan. Por lo general, se congelan los impuestos para las escuelas, la ciudad, el condado y los distritos universitarios.

¿Por qué no aparece el impuesto total estimado en el formulario de valor tasado?



Las estimaciones con frecuencia eran inexactas. La legislatura permitió que los distritos de tasación eliminaran ese texto. Existe una estimación disponible en la herramienta de búsqueda de propiedades del BCAD en www.bcad.org.

¿Cómo se calcula el valor de mi propiedad?

El BCAD analiza las propiedades vendidas de tamaño similar y el valor en todo su vecindario. El BCAD usa la tasación masiva para determinar el valor de mercado de su vecindario. Luego hacen ajustes según las características de su propiedad.

Si recibo un valor tasado más bajo después de mi audiencia de protesta, ¿se emite un reembolso o crédito? ¿El cambio refleja el año anterior o solo el año actual?

Por lo general, no se le proporciona un reembolso ni se le emite un crédito, ya que el valor tasado se ajusta antes de la fecha de vencimiento de la factura de impuestos. El cambio se aplicará solo para el año fiscal actual.

Compré mi casa hace un par de años. Otras casas en mi vecindario todavía se están construyendo y vendiendo. ¿Cómo puedo determinar cuál es el valor de tasación apropiado de mi vivienda?

Siempre puede considerar presentar una protesta por su valor tasado, especialmente si las propiedades en su vecindario son similares y se venden por un valor más bajo. Podría considerar presentar una protesta si tiene problemas con los cimientos, el techo o la plomería de su vivienda. Usted puede:

- solicitar un paquete de evidencia para revisar qué propiedades comparables usó BCAD, y
- buscar otras propiedades en vecindarios cercanos que sean comparables a la suya.

¿Las terrazas adjuntas están incluidas en el valor tasado de la casa? Sí, las terrazas adjuntas forman parte del valor tasado de una vivienda.

Sobre el proceso de protesta

Si apelo/presento una protesta, ¿puede aumentar el valor tasado propuesto para el año?

No, su valor no puede aumentar por medio del proceso.

La evaluación de mi propiedad no subió. ¿Aun así puedo protestar?

Sí, es su derecho protestar cada año.

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

Dura solo para el año actual. El BCAD debe tasar todas las propiedades sujetas a impuestos cada 1 de enero.

Si soy propietario de más de una propiedad, ¿puedo presentar protestas por cada una?

Sí, puede completar el proceso de protesta para cualquiera y todas sus propiedades.



¿La fecha límite del 15 de mayo es solo para el formulario de protesta? ¿Todos los archivos de evidencia pueden presentarse después?
Sí.

Si debo impuestos atrasados, ¿aun así puedo protestar el valor de mi propiedad?
Usted aún tiene el derecho de protestar aunque tenga impuestos atrasados. Sin embargo, una nueva exención aplicada retroactivamente puede reducir la cantidad que debe.

¿Cuándo se envía por correo el formulario de protesta? ¿Los recibimos directamente del sitio web?

Se incluye un formulario de protesta con su Aviso de Valor Tasado. Si no recibió un Aviso de Valor Tasado, puede obtener una copia en

<https://www.sanantonio.gov/NHSD/Programs/TaxProtest>

¿Cuál es una meta razonable que debe proponerse al protestar?

La meta debe ser que su valor tasado refleje el mercado, así como cualquier problema con su vivienda. Hay un límite del 10% que se aplica al valor imponible. El límite no se aplica a su valor tasado y se ajustará de acuerdo con el valor imponible del año anterior.

¿Qué necesita ser notariado durante todo el proceso de protesta? ¿Necesito notariar mis documentos para la audiencia formal?

Si asiste a su audiencia formal por teléfono o Zoom, deberá proporcionar el formulario 50-283 Declaración jurada de evidencia del propietario. Este formulario deberá estar notariado.

<https://bcad.org/wp-content/uploads/2026/02/50-283-Property-Owners-Affidavit-of-Evidence.pdf>

En lugar de la Declaración jurada del propietario, puede presentar el formulario de declaración sin juramento. Recibirá este formulario por correo con su Aviso de comparecencia para su audiencia formal. Este formulario no tiene que estar notariado.

¿Cómo selecciono una opción de audiencia informal?

Todos comienzan con una audiencia informal. Una vez presentada su protesta, se enviará por correo una carta con instrucciones para programar su audiencia informal.

¿Las audiencias informales pueden realizarse en persona?

Las reuniones informales solo se realizan por teléfono o por Zoom.

Siento que mi conversación informal no va bien. ¿Puedo pedir que termine antes de una determinación y volver a comenzar con otro tasador?

No debe terminar la conversación antes de tiempo aunque no crea que va bien. Por lo general, el BCAD no ofrece múltiples intentos. Sin embargo, si todavía tiene preguntas o inquietudes después de su audiencia informal, puede comunicarse con un miembro del personal de nivel superior.

Recuerde, en el acuerdo informal usted llegará o no a un acuerdo sobre el valor de la propiedad. No se hace una determinación formal.

Después de llenar el formulario de protesta, ¿espero para presentar mi evidencia hasta recibir el paquete de evidencia de BCAD?

Sí, puede esperar. Se le pedirá que presente su evidencia antes de su audiencia para que todos puedan revisar los mismos documentos.



¿Puedo presentar evidencia en la audiencia formal que no pude obtener a tiempo cuando presenté la protesta?

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

¿Puedo obtener el paquete de evidencia antes de presentar la protesta? ¿Hay un formulario donde pueda solicitarlo?

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

Puede solicitar el paquete de evidencia de las siguientes maneras:

- marcando la casilla «evidence requested» en su formulario de protesta
- escribiendo una solicitud en la sección «Provide facts that may help resolve this protest and the method of delivery for your notice to appear».

Esto le permitirá recibir su paquete de evidencia antes de su audiencia. Si decide, una vez revisada la evidencia, que no quiere presentar la protesta, puede cancelar su audiencia.

¿Cuántas fotos puedo presentar?

El BCAD limita la cantidad de fotos a 10. Mientras prepara la evidencia, tenga en cuenta que tendrá tiempo limitado. Mantener su evidencia clara y convincente le permite presentar su caso completo. Sea lo más conciso posible y evite detalles innecesarios. Asegúrese de que las fotos muestren la magnitud del problema; por ejemplo, si tiene una base agrietada, use fotos que muestren el tamaño y el área afectada.

¿En qué momento vale la pena ir en persona para presentar una protesta?

Esta es una decisión personal. A algunas personas les resulta difícil encontrar tiempo para ir en persona. Las reuniones informales solo se realizan por teléfono o por Zoom. Si continúa con su audiencia formal, puede solicitar reunirse en persona si así lo desea.

¿Puedo saber qué propiedades en mi vecindario han protestado por sus impuestos?

Puede ver qué propiedades han pasado a una audiencia formal en <https://esearch.bcad.org/>. Encontrará información sobre el panel de la Appraisal Review Board (ARB) y la decisión final. Este conjunto de datos no incluye las propiedades que solo hicieron el proceso informal.

¿Qué pasa si olvidé presentar una protesta el año pasado?

Los valores de las propiedades son solo para ese año calendario. Solo puede protestar por el valor tasado del año actual. Sin embargo, el hecho de que proteste no afecta al año anterior ni a uno futuro. Si todavía está en el proceso de protesta, de todos modos necesita pagar su factura. Se le pueden reembolsar esos impuestos si su valor se reduce una vez que pague.

¿Puedo ayudar a un amigo o familiar con su protesta? ¿Puedo completar el papeleo y hablar con el tasador en su nombre aunque no viva en la propiedad?

Sí, puede ayudar a otra persona con su protesta. Es mejor que esa persona esté presente en todas las audiencias. Entienda que el espacio en la sala es limitado. Evite llevar a más de 2 o 3 personas.

¿Cuál es la cuota estimada de presentación para el arbitraje?

Para viviendas con valores tasados de \$500,000 o menos, hay un depósito de \$450. Para residencias tasadas en más de \$500,000, el depósito es de \$500.

¿Los miembros de la ARB reciben pago del Appraisal District?



Reciben pago con fondos del BCAD, pero no son empleados. Se les contrata de manera independiente.

Sobre la preparación de evidencia

¿Qué tipo de evidencia fotográfica debo tomar?

Cualquier foto de daños, problemas y trabajos necesarios ayudará a respaldar su caso.

Asegúrese de que sus fotos muestren toda la magnitud del problema. Los ejemplos comunes incluyen:

- Problemas en los cimientos,
- Daños causados por plagas,
- Plomería anticuada,
- Daños y agujeros en el revestimiento exterior
- Problemas en el techo,
- Sistema eléctrico anticuado,
- Problemas de seguridad
- Moho

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

Puede incluirlas en su protesta. Sin embargo, el panel no siempre las considera.

¿Debo consultar a un tasador o inspector de construcción con mi propio dinero?

Esta es una decisión personal, pero no necesita consultar a nadie. Puede obtener estimados y cotizaciones gratis de lugares como tiendas de mejoras para el hogar.

¿Qué fechas deben aparecer en los estimados para los trabajos en mi casa?

Es una buena práctica que los estimados sean lo más actuales posible; se prefiere que sean dentro del año calendario.

¿Puedo usar las mismas fotos todos los años?

Es mejor usar fotos nuevas cada año.

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

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

Compré mi casa después de que se enviara el Aviso de valor tasado. Durante el proceso de compra recibí una tasación de un tasador. ¿Puedo usar esta información en mi protesta? ¿Puedo esperar que se reduzca el valor para que coincida con la tasación?

Sí, debe presentar su tasación como prueba para su protesta. Siempre que no haya cambios importantes en su propiedad que afecten su valor. El valor debe ajustarse a lo que usted pagó o a una cantidad cercana.

¿Se pueden usar los refinanciamientos para fines de comparación?

Sí, puede presentar la documentación del refinanciamiento como prueba para su protesta.

Tengo una propiedad de alquiler; ¿puedo presentar una protesta con recibos de 2-3 años atrás por problemas de cimientos durante 2 años seguidos?



Si los cimientos siguen siendo un problema, puede incluirlo. Si los cimientos están reparados, eso contaría para su valor. La protesta solo aplica para el año actual.

¿Las pruebas usadas en una protesta quedan registradas para que los posibles compradores puedan verlas?

No, solo respalda su protesta para el año especificado. Sin embargo, como las protestas están sujetas a registros públicos, parte de la información proporcionada puede estar disponible a solicitud.

El valor de mi terreno es alto, pero cuando presento una protesta, el BCAD reduce el valor de mi casa, no el valor del terreno. ¿Cómo puedo lograr que se corrija el valor del terreno?

Si usted cree que el valor del terreno está tasado demasiado alto, puede especificarlo en su protesta. La mayoría de las conversaciones sobre el valor tratan sobre las mejoras, pero el terreno puede discutirse por separado.

Sobre propiedades comparables o comps

¿Cuántos comps debo tener?

No hay un número exacto. Lo mejor es tener al menos 3.

Al proporcionar evidencia, ¿qué casas deben considerarse?

Busque casas lo más cerca suyo posible. Comience con su vecindario. Incluya otras casas en su código postal si no puede encontrar suficientes en su vecindario. Cuanto más similares sean a su casa en aspectos como la cantidad de habitaciones, la cantidad de baños y los pies cuadrados, mejor.

¿Cómo sé cuál debe ser la valuación adecuada de mi propiedad? ¿Debe ser cercana al valor de mercado según lo que se vendió más recientemente en mi vecindario?

Sí, su valor de mercado debe ser similar al precio por el que se están vendiendo propiedades como la suya en su vecindario.

¿Las propiedades comparables se basan en casas vendidas en mi área? ¿Qué tan antiguas pueden ser las propiedades comparables?

Las propiedades comparables deben ser específicas de su vecindario y, por lo general, reflejar los últimos 12 meses. Sin embargo, es posible que pueda encontrar propiedades comparables que coincidan mejor con su propiedad fuera de su vecindario. Puede presentar estas como evidencia en su protesta.

¿Las propiedades comparables que presento para la protesta pueden ser ventas de casas nuevas? ¿Las propiedades comparables deben ser solo ventas anteriores de casas existentes? ¿Cómo manejo las propiedades potenciales que presentan en su paquete de evidencia, que son casas de 2 pisos, cuando mi casa es de un solo piso?

Las propiedades comparables deben ser lo más similares posible a su casa. Esto significa que una propiedad comparable ideal tendría pies cuadrados similares, una antigüedad similar y la misma cantidad de pisos. La antigüedad de la casa podría ser más importante que qué tan recientemente se vendió si la antigüedad de su propiedad es muy diferente de la casa que se vendió.



El BCAD trata de encontrar propiedades con la mayor cantidad posible de similitudes y cercanas entre sí. Sin embargo, la metodología de tasación masiva no les da un panorama detallado.

Por eso el proceso de apelación es tan importante; simplemente no pueden ver cada detalle que usted sí puede ver.

¿Por qué el precio de venta de algunas casas comparables no aparece en la evidencia?

Texas es un estado de no divulgación; por lo tanto, es posible que el BCAD no tenga toda la información de ventas. Si usted tiene confirmación de otras ventas que está dispuesto a compartir, pueden considerarse.

El BCAD tasó la casa de mi vecino con el mismo valor que la mía. Su casa es más grande y tiene mejoras. ¿Puedo usar eso como evidencia de que mi casa está tasada por encima de su valor?

¡Sí! Dado que la tasación del BCAD es para toda la ciudad, las diferencias que usted describió no siempre se toman en cuenta.

¿Cuál es una buena manera de obtener propiedades comparables?

Es posible que pueda pedirle a un agente de bienes raíces que le proporcione propiedades comparables. También puede intentar buscar casas similares en su vecindario. Puede usar herramientas como Zillow, pero recuerde que depende principalmente de las casas vendidas, por lo que es posible que los sitios web no siempre tengan el panorama completo.

Cuando se venden a un precio alto casas mejoradas, ¿puedo compararlas con la mía?

Cuando se mejoran y venden casas de un tamaño similar a la suya, usted puede argumentar que deben tasarse por un valor más alto que la suya. Puede demostrar que la suya todavía necesita reparaciones y mejoras para ser comparable.

Otras

¿Qué son las escrituras de transferencia al fallecimiento?

Los propietarios redactan y presentan las escrituras de transferencia al fallecimiento para transferir automáticamente la propiedad de un inmueble al momento de su muerte.

Complementan los testamentos y reducen el tiempo en el tribunal testamentario. Busque asesoría legal para ver si una escritura de transferencia al fallecimiento es la herramienta adecuada para usted y para asegurarse de que esté debidamente completada y registrada.