

# Proceso de Herencia para Latinos y Afroamericanos; así como acceso a Incentivos Fiscales a la Propiedad en el Estado de Texas

**Webinar**

**23 de febrero, 2021**

**Página web: [law.utexas.edu/clinics/ecdc/publications/#proptaxes](http://law.utexas.edu/clinics/ecdc/publications/#proptaxes)**

**Por: Heather K. Way**  
Profesora Clínica,  
Universidad de Texas  
Facultad de Derecho  
Verano 2020

---



The University of Texas at Austin  
Entrepreneurship and Community  
Development Clinic  
School of Law

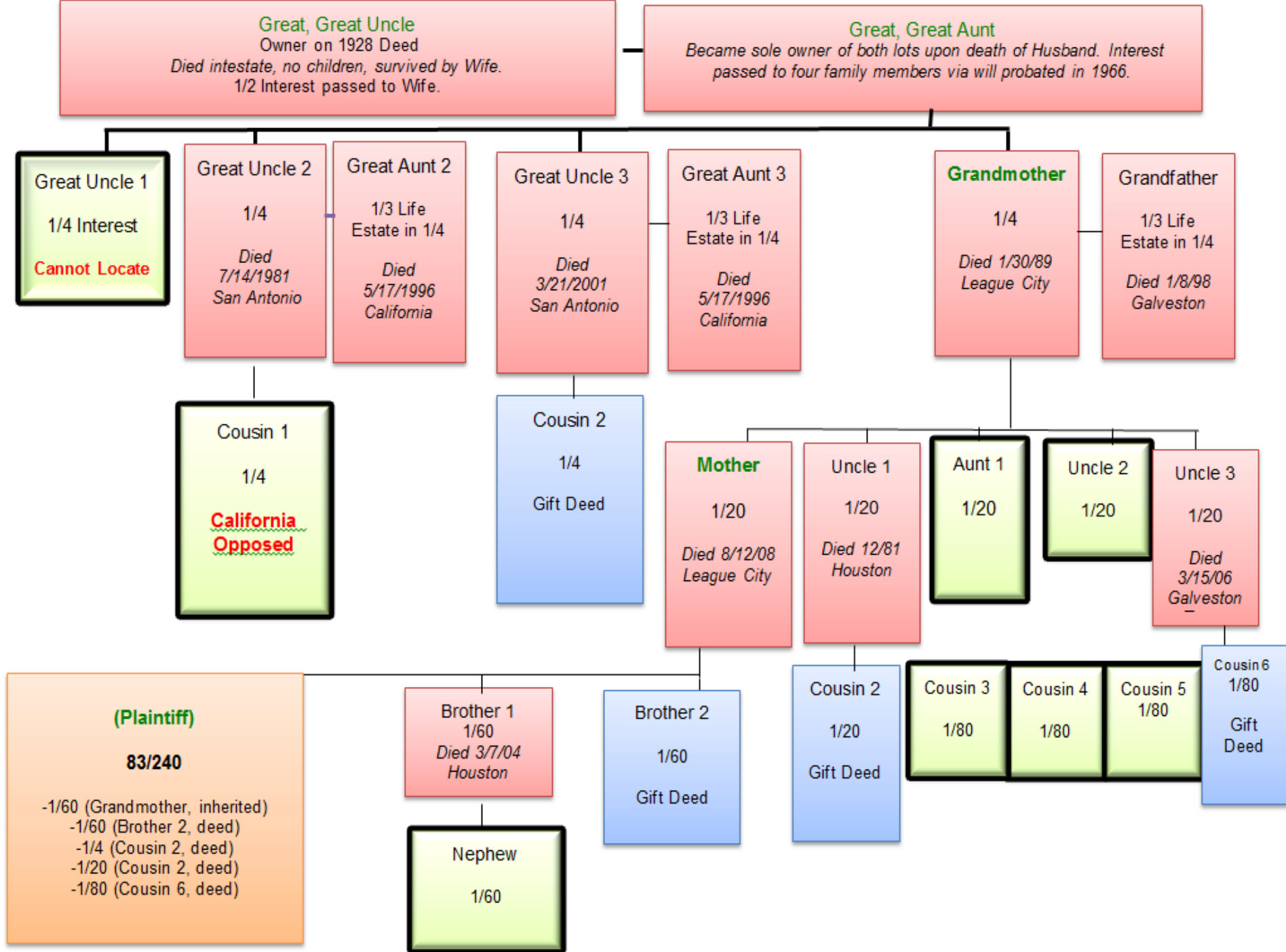
# Descripción:

- Parte 1: Antecedentes: Propiedad sucesoria e impacto
- Parte 2: Programas de exención a viviendas y obstáculos a los sucesores de inmuebles
- Parte 3: Decreto del Senado 1943
- Parte 4: Problemas permanentes y acciones requeridas



# Parte Uno: Descripción General de la Propiedad Sucesoria







# Sucesión Intestada

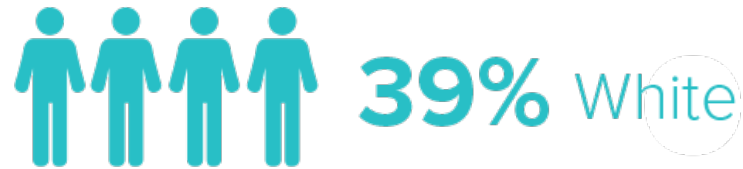


El propietario de un inmueble muere sin un testamento o una escritura de transmisión de la propiedad

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

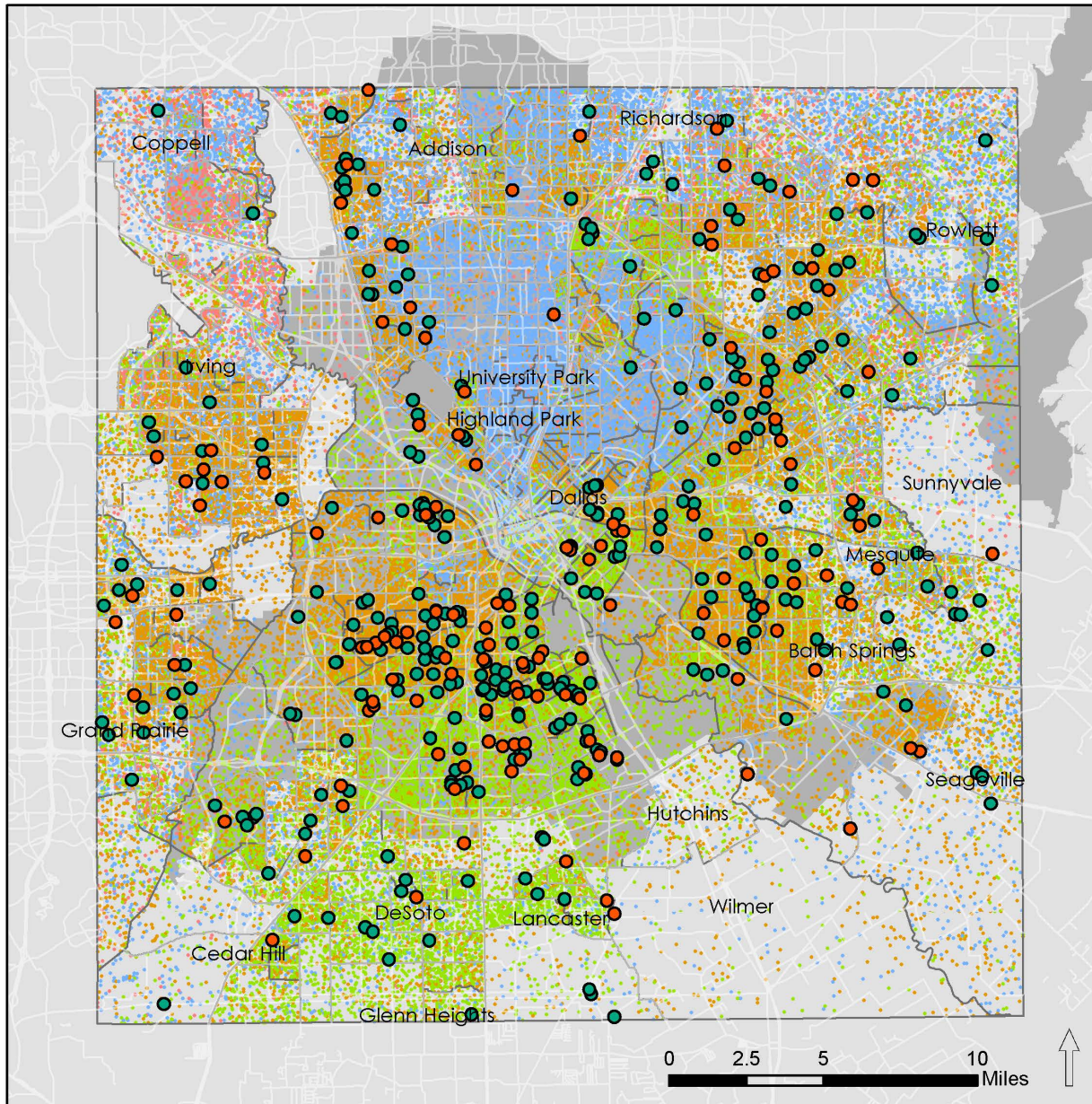
## Individuos de más de 55 años sin un testamento



**TESTAMEN  
TO**



# Condado de Dallas: Propiedades Sucesorias, 2019



## Población por raza/etnia

1 punto = 25 personas

- Caucásico
- Afrodescendiente
- Hispanos/Latinos
- Asiáticos/Isleños del Pacífico

---

● “Propiedad de” sin excepciones fiscales\*

● “Propiedad de” con exepciones fiscales parciales o totales\*

\*Múltiples copropietarios enumerados en los registros fiscales; cobro fiscal enviado a la vivienda



# Estate-Owned Single-Family Residential Properties in Harris County (2020)

## Population by Race/Ethnicity

1 Dot = 50

- Hispanic/Latino
- White
- Black
- Native American
- Asian

Estate-Owned Single-Family Residential Properties With a Homestead Exemption

1 Dot = 3

Estate-Owned Single-Family Residential Properties Without a Homestead Exemption

1 Dot = 3

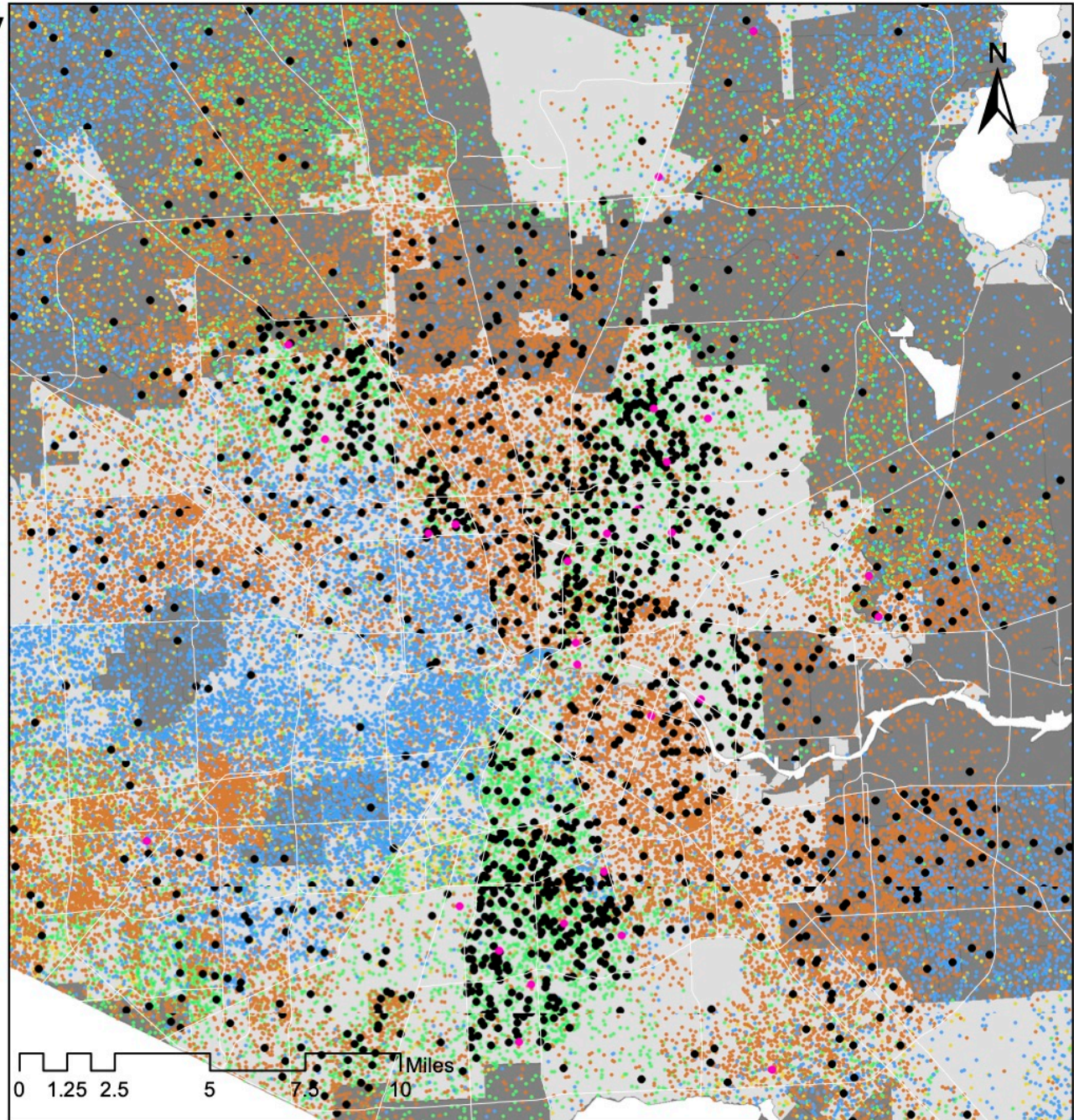
City of Houston

Harris County

Source: ESRI 2020 Popular Demographics, Harris County Appraisal District 2020 Appraisal Records



**TEXAS HOUSERS**  
TEXAS LOW INCOME HOUSING  
INFORMATION SERVICE



**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.



# Parte Dos: Programas de exención a viviendas y obstáculos a los sucesores de inmuebles



# 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

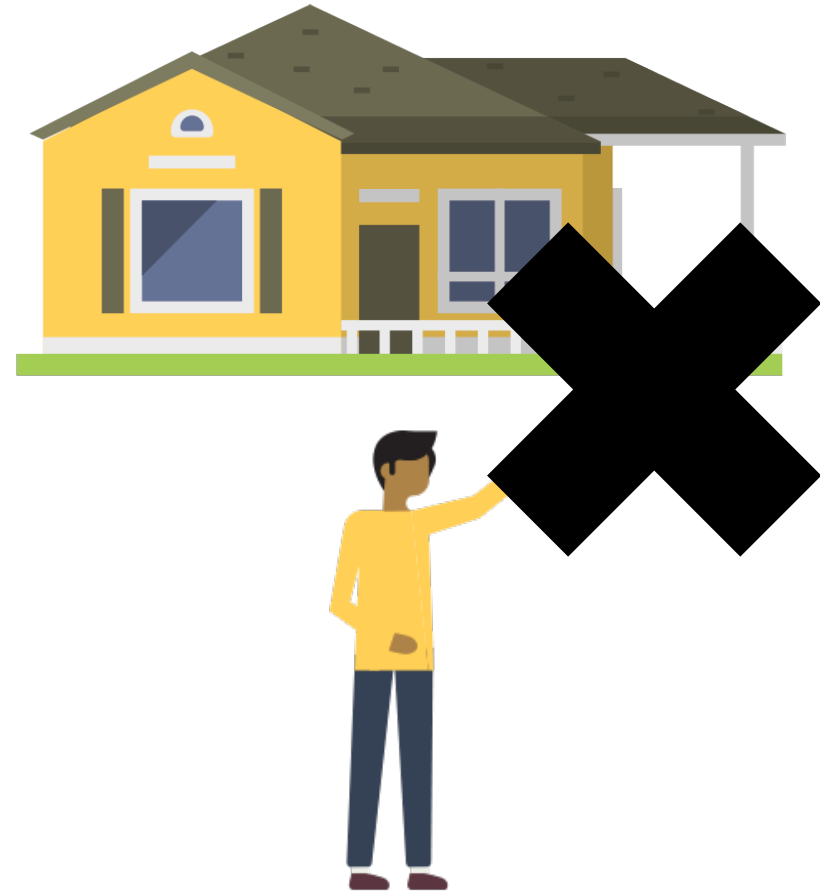
## Exención a personas mayores y por Discapacidad

- 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.



# Impacto de los impuestos a la propiedad para los Herederos de bienes inmuebles

---

Propiedad en sucesión en el área de Cedar Crest Area,  
Dallas – Valor de Tasación 2020: \$114,660  
15% Interés de co-propiedad

Impuestos 2020 con una exención senior de Vivienda parcial del (15%):

**\$2,117**

Impuestos 2020 con exención de Vivienda de adulto mayor completa:

**\$11**

Cuatro años de impuestos adeudados: **\$7,882**



# Parte tres: Decreto del Senado 1943

# Decreto del Senado 1943



**Requisitos de Solicitud  
Claros y Accesibles**



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

# 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 \_\_\_\_\_ Court record/filing number on recorded deed or other recorded instrument  
 No 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 (i.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 \_\_\_\_\_

No, 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

# 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.



# 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: \_\_\_\_\_

# 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)



Parte Cuatro:  
Problemas recurrentes  
y otras acciones requeridas



# Obstáculos recurrentes:

- Falta de conciencia sobre la necesidad de presentar una aplicación actualizada de exención para calificar para una exención del 100%.
- Proceso de aplicación puede ser intimidante.
- Distritos de tasación brindan información incorrecta o que requiere de una escritura registrada.



# Propiedades de personas jurídicas con y sin Exenciones de Vivienda en el Condado Tarrant\*

## Legend

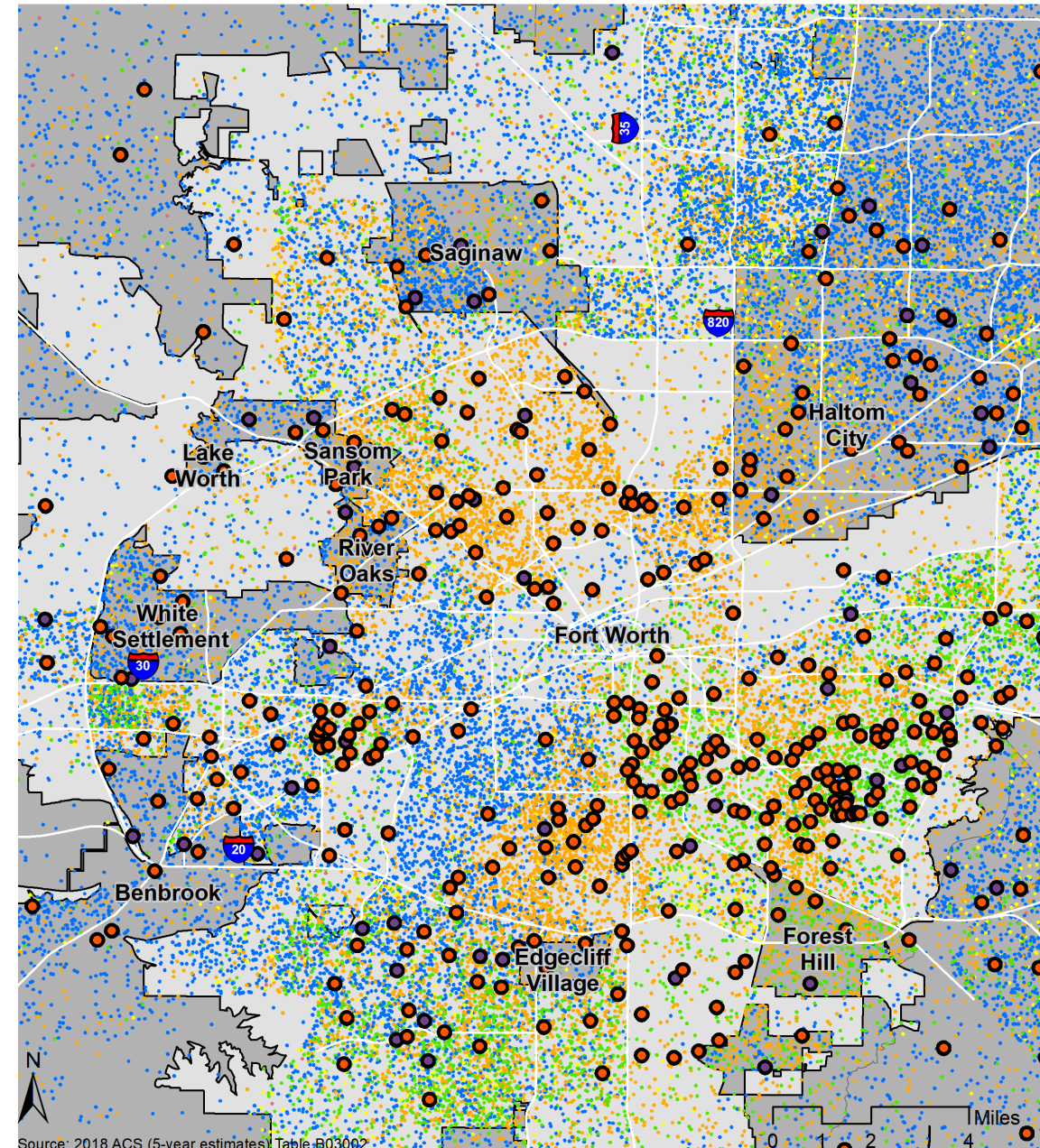
### Location of Estate-Owned Properties

- 1 Dot = 3
- Estate-Owned Property without a Homestead Exemption
- 1 Dot = 3
- Estate-Owned Property with Homestead Exemption

### Population by Race/Ethnicity

- 1 Dot = 25
- White
- Hispanic/Latino
- Black
- Native American
- Asian

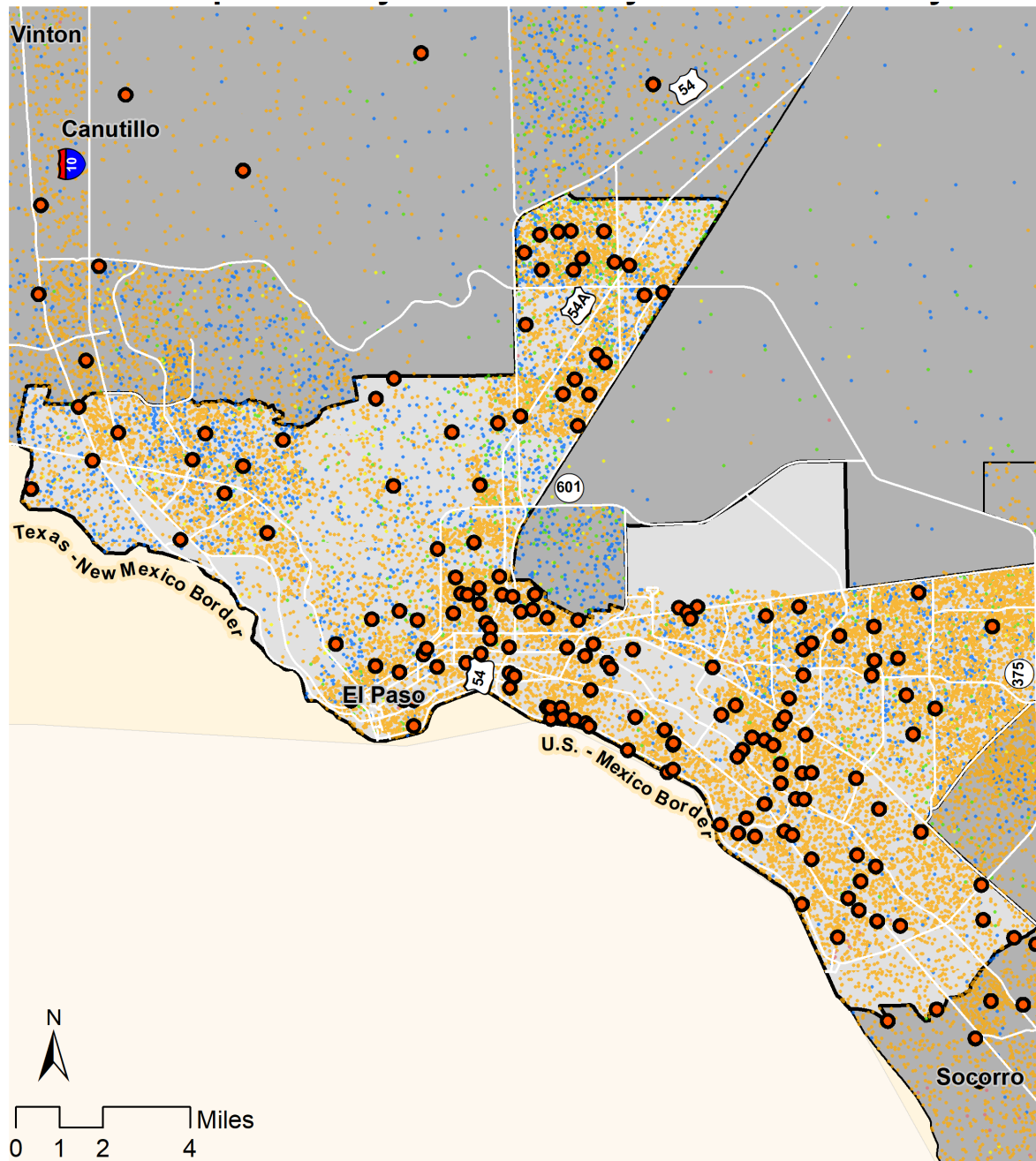
\*Tax bill sent to property



Source: 2018 ACS (5-year estimates), Table B03002



# Propiedades Heredadas sin Exenciones de Vivienda en el Condado de El Paso\*



## Legend

### Heir Property Locations

- 1 Dot = 3
- Heir Property without a Homestead Exemption

### Population by Race/Ethnicity

- 1 Dot = 25
- White
- Hispanic/Latino
- Black
- Native American
- Asian

\*Tax bill sent to property

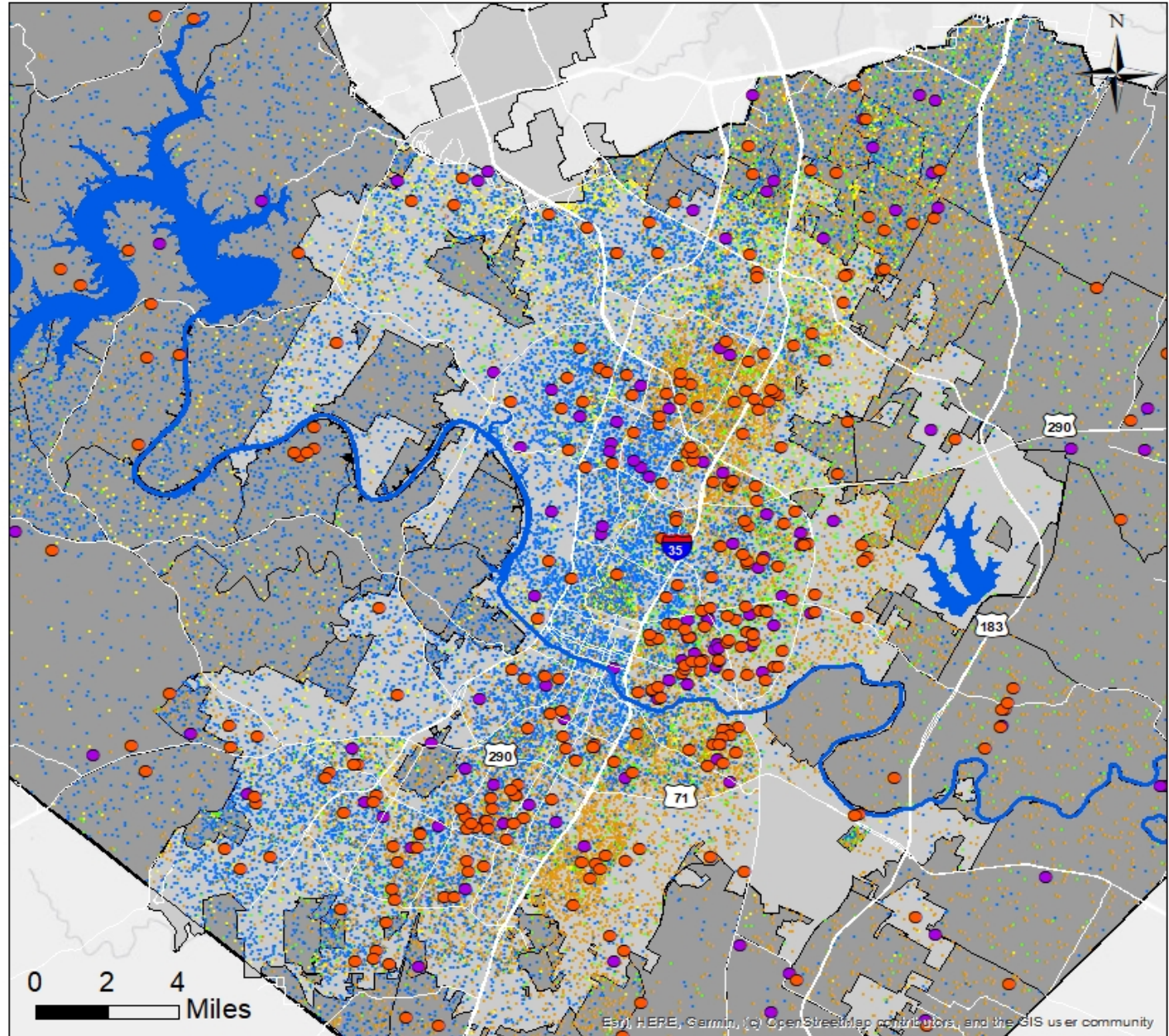
# Likely Heir Property Homeowners with Partial or No Access to the Homestead Exemption in Austin, Texas (2021)

## Race/Ethnicity

- 1 Dot = 25
- Hispanic/Latino
- White
- Black
- Native American
- Asian

- Likely owner occupied heir property with no homestead exemption
- Likely heir property with a partial homestead exemption
- City of Austin Boundary
- Travis County

Source: ACS 5-Yr Data (2014-18),  
Travis County Appraisal District (2021)



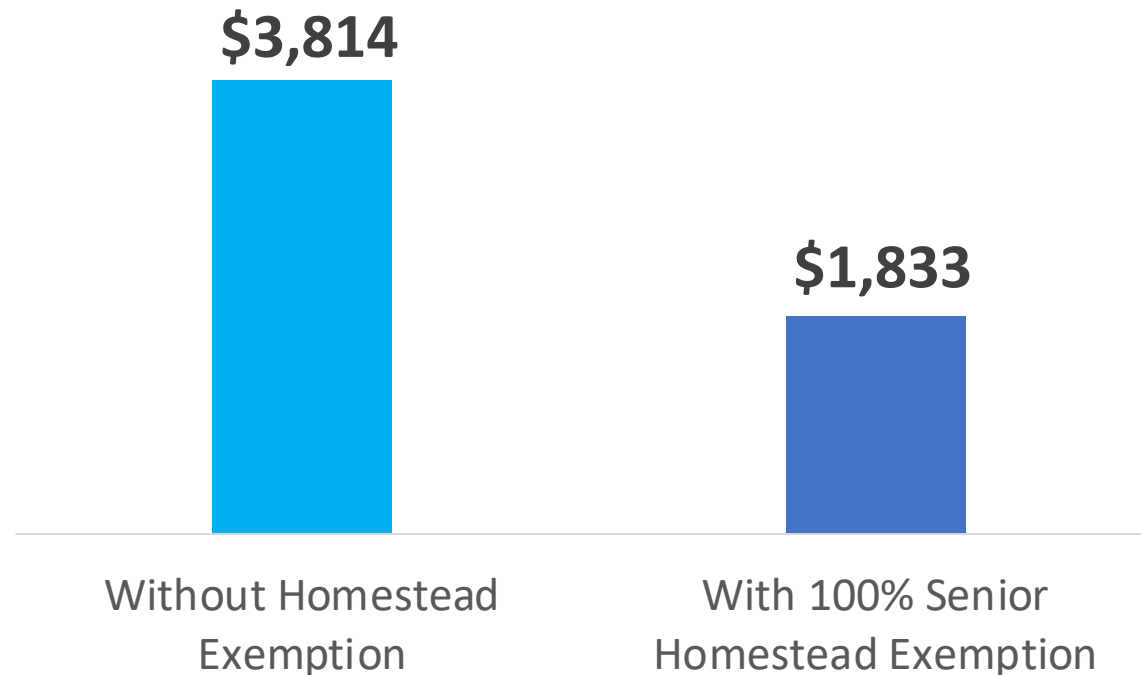
Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community



# Impacto Fiscal sobre Propietarios en Propiedades Heredadas

Propiedad heredada en el vecindario de Montopolis, Austin, valor tasado 2020: \$171,303

## 2020 Impuestos a la Propiedad



# Impacto Fiscal sobre Propietarios en Propiedades Heredadas

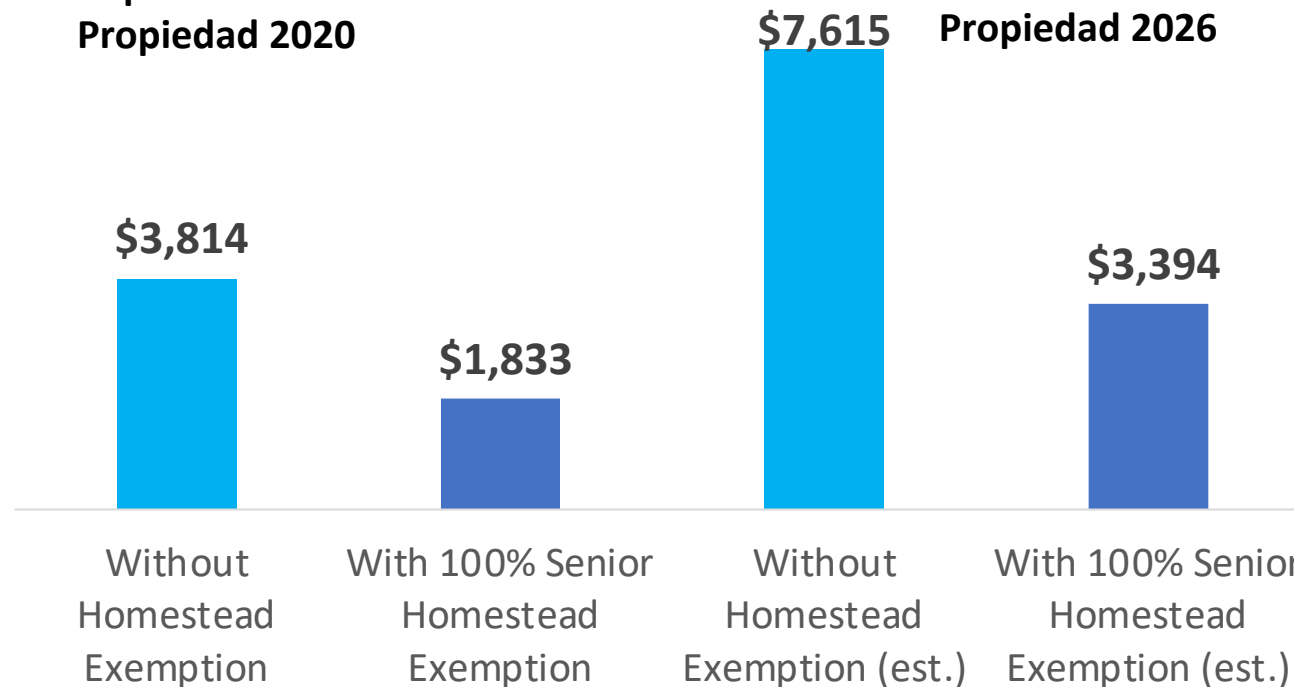
Hogares de herederos en el vecindario Montopolis, Austin

Valor tasado 2020: \$171,303

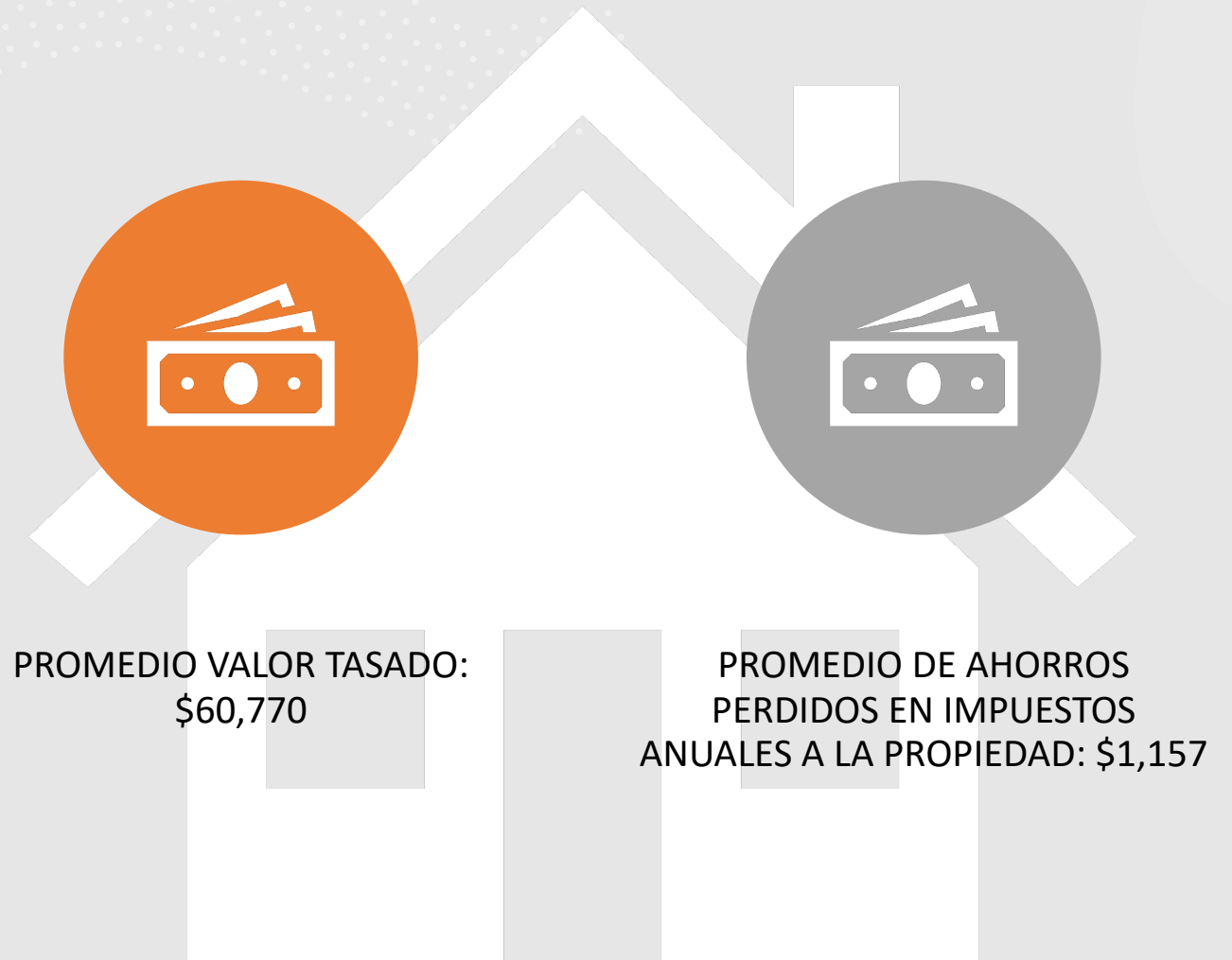
Valor tasado 2026: \$342,000

Impuestos a la Propiedad 2020

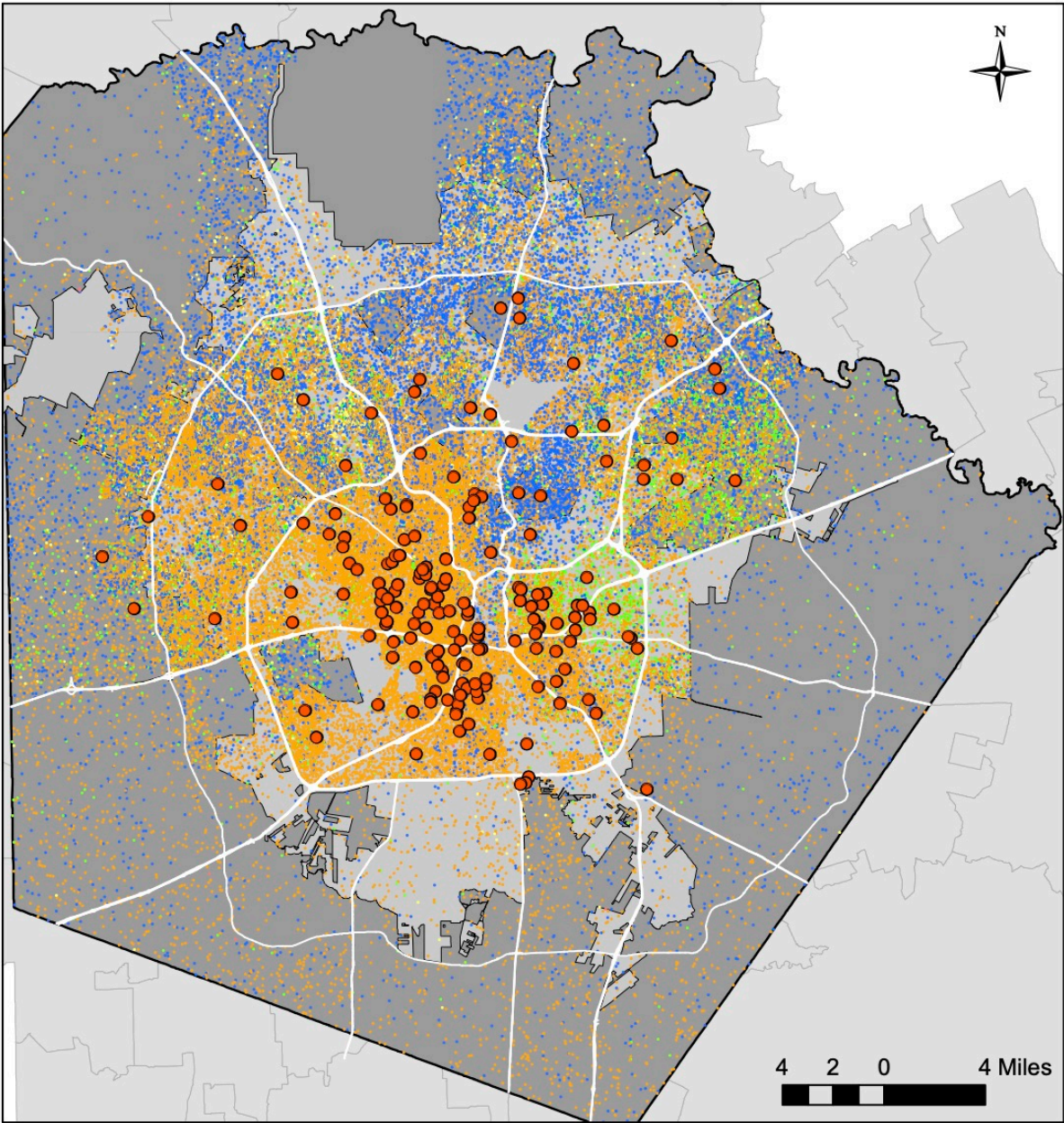
Impuestos a la Propiedad 2026



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



# 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



# 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)**



# Acciones sugeridas:

1. Extensión comunitaria dirigida
2. Clínicas legales gratis
3. Entrar en contacto con  
Distritos de tasación





# Proyectos de extension comunitaria como HECHO: San Antonio

1. Identifique todos los propietarios de inmuebles sin una exención de Vivienda o sin una exención parcial.
2. Capacite a los miembros de la comunidad.
3. Cada visitador habla con los residents y proporciona documentos, recursos y asistencia básica sobre el programa.
4. Contactar a residentes con otros tipos de asistencia (ej. Emisión escrituras, apelaciones fiscales, etc.)



Address	City	State	Zipcode	Name	Zoning	Group	
5951 PLEASANT LK	SAN ANTONIO	TX	78222	WARREN STANLEY A JR	R-5	LAKESIDE - PATIO	<a href="http://www.">http://www.</a>
3506 LAKE TAHOE ST	SAN ANTONIO	TX	78222	WOLFE FAMILY TRUST	R-4	LAKESIDE - PATIO	<a href="http://www.">http://www.</a>
3514 LAKE TAHOE ST	SAN ANTONIO	TX	78222	REYES GEO L & NATHAN R	R-4	LAKESIDE - PATIO	<a href="http://www.">http://www.</a>
3538 LAKE TAHOE ST	SAN ANTONIO	TX	78222	ROBINSON JOHN L SR & ETHEL	R-4	LAKESIDE - PATIO	<a href="http://www.">http://www.</a>
3550 LAKE TAHOE ST	SAN ANTONIO	TX	78222	OLIVARES SARAH LEE	R-4	LAKESIDE - PATIO	<a href="http://www.">http://www.</a>

# Lecciones aprendidas de HECHO:

- MUCHOS propietarios de casas no conocen o entienden la exención de Vivienda.
- Importancia de contactar a las personas a través de redes existentes (Ej. Iglesias, asociaciones de vecinos, grupos comunitarios)
- Conectarse con organizaciones que puedan ayudar con títulos con reclamaciones pendientes (cloudy titles), planificación patrimonial, etc.
- Otros recursos o medios para educar a los propietarios son a veces necesarios
- Se necesita dar seguimiento con los propietarios.



# Clínicas Legales Gratuitas



Asista con exención de Vivienda y declaración de herencia (bien inmueble)



Lleve información de los impuestos a la propiedad siendo cuestionados



Lleve a cualquier tema relacionado a la propiedad, tal y como Transferencias de Defunción, Testamentos, Declaraciones Juradas de Herencia



# Compromiso de Distritos de Tasación:

1. Socio en programas de extensión comunitaria
2. Asegúrese están siguiendo la ley
3. Asegúrese que sus formularios de exención sean accesibles y conforme a ley.





The University of Texas at Austin

# Entrepreneurship and Community Development Clinic

*School of Law*

Correo electrónico: [ecdc@law.utexas.edu](mailto:ecdc@law.utexas.edu)

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