Su kit de protesta de Texas

1234 Stablepoint Ln (sample), Houston TX 77429, Cypress 77429 · Cuenta SAMPLE-0000 · Harris County · Vecindario: 221.05

Preparado el 21 de noviembre de 2026. Fuente: el registro público de avalúos del Harris Central Appraisal District.

Caso fuerte: proteste

El valor de mercado de su casa está 11% por encima de la mediana de 25 casas similares de su vecindario, ajustadas al tamaño y terreno de su casa. Ese es el argumento de tasación desigual que permite la ley de Texas (Código Tributario §41.43(b)(3)). Protestar es gratis; un recorte a alrededor de $327,000 le ahorraría aproximadamente $240 – $630 al año.

	Ahora	Lo que respalda la evidencia
Valor de mercado	$362,833	$327,000
Ahorro anual realista si gana		**$240 – $630**

El ahorro usa una tasa combinada estimada de 2.2%. Su tasa real depende de su distrito escolar, ciudad y otras entidades. Si tiene exención de vivienda principal (homestead), el tope del 10% anual significa que solo un recorte por debajo de su valor con tope baja su factura.

Fecha límite	Harris Central Appraisal District / Appraisal Review Board: presente entre el 1 de abril de 2027 y el 17 de mayo de 2027

Sus pasos

1. Revise su aviso de 2027 cuando llegue (normalmente del 1 al 15 de abril) o busque su cuenta en hcad.org. Si el valor es distinto de $362,833, vuelva a hacer la revisión antes de presentar: este kit usó los valores de 2026.

2. Presente su protesta antes de la fecha límite (Harris Central Appraisal District / Appraisal Review Board: presente entre el 1 de abril de 2027 y el 17 de mayo de 2027): en línea con HCAD iFile (lo más rápido) o por correo con el Formulario 50-132. Marque las dos casillas: “Value is over market value” (el valor es mayor que el de mercado) y “Value is unequal compared with other properties” (tasación desigual).

3. Suba su evidencia (1-arb-submission.pdf) en iFile, o lleve copias impresas a su reunión informal.

4. Esté atento a una oferta de iSettle. HCAD suele enviar una oferta en línea. Acéptela si es igual o menor a $327,000; si no, pida una audiencia.

5. Asista a su audiencia ante la ARB (por teléfono, video o en persona) si no llega a un acuerdo. Use el guion de esta guía.

Su kit tiene dos archivos. Suba o lleve **1-arb-submission.pdf** para HCAD y la Junta de Revisión de Avalúos: está en inglés porque lo leen ellos. Esta guía (0-your-appeal-guide.pdf) es para usted.

Estimación a partir de datos públicos. Sin afiliación con HCAD ni la ARB. No es asesoría legal ni fiscal.
No sustituye el consejo de un abogado.

Cómo presentar su protesta

En Texas usted protesta ante el distrito de tasación de su condado; las protestas sin acuerdo pasan a la Junta de Revisión de Avalúos (ARB). Su casa está en el condado de Harris, vecindario de HCAD 221.05.

Harris Central Appraisal District / Appraisal Review Board

Periodo para presentar: 1 de abril de 2027 – 17 de mayo de 2027

Dónde: En línea con HCAD iFile, o el Formulario 50-132 por correo.

Archivo para subir: 1-arb-submission.pdf

1. Presente la protesta antes de la fecha límite (iFile o Formulario 50-132).

2. Suba 1-arb-submission.pdf o lleve copias a la reunión informal.

3. Compare cualquier oferta de iSettle con su objetivo de $327,000.

4. Si hace falta, asista a la audiencia ante la ARB en la fecha de su aviso.

Bueno saber

• Proteste todos los años: su valor se fija de nuevo cada año, y en 2026 cerca de 8 de cada 10 propietarios del condado de Harris que protestaron lograron una reducción.

• Texas no publica los precios de venta, así que la equidad (tasación desigual) es un argumento fuerte: la ARB debe bajar su valor si supera la mediana de casas comparables, debidamente ajustadas.

• La exención homestead limita el aumento de su valor gravable al 10% anual; protestar sigue importando porque baja el valor de mercado desde el que crece el tope.

• Los agentes cobran del 25 al 50% del ahorro. Presentar usted mismo es gratis.

• Los sistemas en línea y los formularios del distrito están en inglés. Esta guía le dice exactamente qué escribir.

Qué escribir en su protesta (iFile o Formulario 50-132)

En HCAD iFile (o el Formulario 50-132), escriba:

Campo del formulario	Qué escribir
Account number (número de cuenta)	SAMPLE-0000
Property address (dirección)	1234 Stablepoint Ln (sample), Houston TX 77429
Reasons (motivos)	Marque: Value is over market value; Value is unequal compared with other properties
Your opinion of value (su opinión de valor)	$327,000
Evidence (evidencia)	1-arb-submission.pdf: 25 casas comparables del vecindario 221.05

Su reunión informal y la audiencia ante la ARB

La mayoría de las protestas se resuelven en una reunión informal con un tasador de HCAD o con una oferta en línea de iSettle. Si no, la audiencia ante la ARB dura unos 15 minutos frente a un panel de tres personas. Se habla en inglés; si lo necesita, pregunte al distrito antes de la audiencia por un intérprete o lleve a alguien que le ayude. Abajo tiene lo que debe decir en inglés y lo que significa.

Su apertura (unos 30 segundos)

“I'm the owner of 1234 Stablepoint Ln (sample), Houston TX 77429, account SAMPLE-0000. The district's market value is $362,833. Compared with 25 similar homes in my neighborhood, adjusted for size and land, my value should be about $327,000.”
Significa: soy el dueño de esta casa; el distrito la valora en $362,833; comparada con 25 casas similares de mi vecindario, ajustadas por tamaño y terreno, debería valer alrededor de $327,000. “”

Sus puntos principales

• “The median of the comparable homes, adjusted to my home's size and my own land and features, is $326,684. My value is 11% higher. Under Tax Code §42.26(a)(3) the value should be reduced to that median.” *Significa: la mediana de las casas comparables ajustadas es $326,684; mi valor es 11% más alto y por ley debe bajar a esa mediana.*

Su petición

“I'm asking the board to set my market value at $327,000.”
Significa: pido a la junta que fije mi valor de mercado en $327,000. “”

Si le preguntan…

Pregunta u objeción	Cómo responder
“These comps aren't comparable.” (Estas casas no son comparables.)	Responda: “They're in the same HCAD neighborhood, the same quality grade, within 20% of my size and 10 years of my age.” Pregunte cuáles objetan y por qué.
“The district has its own comps.” (El distrito tiene sus propias comparables.)	Tiene derecho a ver la evidencia del distrito 14 días antes de la audiencia: pídala. Compare su tamaño, edad y calidad con los de su casa.
“Would you accept a settlement?” (¿Aceptaría un acuerdo?)	Compárelo con $327,000. Cualquier valor cercano es un buen resultado.

Lleve consigo

• Copias impresas de 1-arb-submission.pdf (tres para el panel, una para el tasador)

• Su aviso de valor tasado

• Fotos de problemas del estado de la casa o presupuestos de reparación

Estimación a partir de datos públicos. Sin afiliación con HCAD ni la ARB. No es asesoría legal ni fiscal.
No sustituye el consejo de un abogado.

Extra: dinero que quizá está dejando de ahorrar

Una protesta baja su valor. Las exenciones bajan lo que se grava después, y muchos propietarios no reclaman todas. Compárelas con su aviso: las exenciones que ya tiene aparecen ahí. Los montos son las reglas estatales del año fiscal 2026; confirme los montos actuales con su distrito.

Exenciones que debe revisar

Exención	Quién califica y qué hace
Vivienda principal (homestead)	Su casa principal al 1 de enero. Resta $140,000 del valor para los impuestos escolares y activa el tope del 10% anual. Presente el Formulario 50-114 ante su distrito; no cuesta nada.
65 años o más / discapacidad	Resta $60,000 más para impuestos escolares y congela su impuesto escolar en el monto del año en que califica. Muchos condados y ciudades suman su propia exención. Solicítela el año en que cumple 65; no tiene que esperar al 1 de enero.
Homestead opcional local	Condados, ciudades y algunos distritos pueden restar hasta 20% del valor de una vivienda principal. Se aplica sola si tiene la exención homestead y sus entidades la ofrecen.
Veterano con discapacidad	Exenciones parciales según el grado de discapacidad; con 100% de discapacidad o incapacidad laboral la casa queda exenta por completo. Algunos cónyuges sobrevivientes las conservan.
Aplazamiento para mayores de 65 o con discapacidad	Puede aplazar el pago del impuesto de su vivienda mientras viva en ella (siguen corriendo intereses). Presente una declaración jurada ante el distrito.

Cómo se calcula su factura

• Cada entidad (distrito escolar, condado, ciudad, colegio comunitario, hospital, MUD u otro distrito especial) fija su propia tasa por cada $100 de valor.

• Para cada entidad: valor gravable = valor tasado (después del tope homestead) menos las exenciones de esa entidad; impuesto = valor gravable × tasa ÷ 100.

• Su factura es la suma de todas. Por eso un recorte de $10,000 ahorra alrededor del 2% de $10,000 al año en las grandes áreas de Texas: unos $200 cada año que el valor más bajo se mantenga.

• Su aviso muestra el impuesto estimado por entidad; el recaudador envía la factura real en octubre.

Su calendario

• 1 de enero: fecha en que se fijan su valor y su condición de homestead.

• Abril: llegan los avisos. Revise el valor, los datos de la propiedad y las exenciones.

• Antes de la fecha límite de su aviso (para la mayoría en 2027, el lunes 17 de mayo): presente su protesta.

• Verano: reunión informal u oferta, y luego audiencia ante la ARB si hace falta.

• Octubre: llegan las facturas. Se pagan a más tardar el 31 de enero del año siguiente.

Información general, no asesoría fiscal ni legal. Las reglas cambian; el Contralor de Texas y su distrito publican los formularios y montos vigentes.

Cómo calculamos estos números

Casas comparables: casas unifamiliares de su vecindario de HCAD con la misma calidad, hasta 20% de diferencia en área habitable y 10 años en edad efectiva (un área de mercado más amplia si hay pocas).

Ajuste: el valor de construcción por pie cuadrado de cada comparable × el área habitable de su casa, más el valor de su propio terreno y mejoras.

Valor de equidad: la mediana de esos valores ajustados (Código Tributario §42.26(a)(3)).

Comprobación: en 420,000 protestas del condado de Harris en 2026, los propietarios que protestaron lograron una reducción cerca de 8 de cada 10 veces, normalmente de alrededor del 5%.

Ahorro: recorte del valor gravable × una tasa combinada estimada de 2.2%, después del tope homestead.

Importante

Este kit es información de autoayuda preparada a partir de registros públicos del distrito de tasación. No es asesoría legal, fiscal ni de avalúo, y no presentamos protestas ni le representamos. Revise el registro de su propiedad y las casas comparables antes de presentar. Las fechas y procedimientos los fijan HCAD y la ARB; confírmelos en su aviso. No afiliado con HCAD, la ARB ni el Estado de Texas. No se garantiza ningún resultado. Este kit no sustituye el consejo de un abogado.