

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE PROPIEDADES EN REVENTA [actualizado al 18/ENE/2017]

Administration Building | 411 Elm Street, 3rd Floor | Dallas, Texas 75202

ESTAS PREGUNTAS FRECUENTES SE OTORGAN SOLO PARA PROPÓSITOS DE INFORMACIÓN GENERAL Y SON ESPECÍFICAS A LAS REVENTAS DE EMBARGOS FISCALES REALIZADAS POR EL CONDADO DE DALLAS.

ES LA SOLA RESPONSABILIDAD DEL LECTOR VERIFICAR LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA SER UN COMPRADOR INFORMADO.

¿QUÉ PASA CON LAS PROPIEDADES EMBARGADAS QUE HAN SIDO ENTREGADAS AL CONDADO DE DALLAS Y DÓNDE PODEMOS ENCONTRAR LA LISTA?

Las propiedades que son entregadas al Condado de Dallas como fideicomisario son publicadas en el sitio web del Condado de Dallas en donde están listadas para reventa y están disponibles para descarga, junto con la Oferta y Acuerdo de Compra, a través del siguiente enlace: <https://www.dallascounty.org/departments/pubworks/property-division.php>

Todas las propiedades serán vendidas en cumplimiento con la Política de Reventa de Embargos Fiscales del Condado de Dallas que se encuentra en el Código del Condado y en la Sección 34.05 del Código Fiscal de Texas. La Política está disponible para ver y descargar a través de: https://www.municode.com/library/tx/dallas_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=PTIGGEOR_CH62TA_ARTIIREPR_DIV4RETHPAPRPU.

¿QUÉ PASA DESPUÉS DE QUE HAGO UNA OFERTA? ¿CUÁL ES EL PROCESO?

- La oferta se revisa a nivel del personal;
- Para ofertas calificadas, solicitamos la autorización de otras entidades fiscales;
- El Comisionado es informado entonces y recomienda la aceptación de la oferta;
- En la reunión programada de la Corte de Comisionados, se emite una Orden Judicial aceptando la oferta;
- Se enviará un correo electrónico de Notificación de Asignación de la Propiedad al comprador exitoso.

El periodo de tiempo para la aceptación de la oferta es de seis a ocho semanas, dependiendo de la fecha límite de entregas en la Agenda de la Corte de Comisionados. La Corte de Comisionados se reúne el primer y tercer martes de cada mes.

¿EL DEPÓSITO SE APLICA AL PRECIO DE LA COMPRA?

Sí.

¿QUE TAN PRONTO PUEDO SABER SI MI OFERTA FUE RECOMENDADA A LA CORTE?

No podemos divulgar ninguna información sobre la oferta más alta hasta que se haya presentado en la Agenda de la Corte de Comisionados y sea visible para el público.

¿PUEDEN DECIRME SI SE RECIBIERON OTRAS OFERTAS PARA LA PROPIEDAD QUE ME INTERESA?

Sí. Le podemos decir que se recibieron múltiples ofertas.

¿PUEDO CAMBIAR LA CANTIDAD DE MI OFERTA DESPUÉS DE QUE PAGUÉ EL DEPÓSITO?

Sí. Puede ajustar su oferta para reducirla o aumentarla, siempre y cuando todavía estemos aceptando ofertas. En el caso de que su oferta más alta sea menor al depósito mínimo requerido, se requerirá la cantidad adicional.

¿QUÉ OCURRE SI LA OFERTA MÁS ALTA ES UN EMPATE?

Nosotros notificaremos a los compradores prospectos con la oportunidad de presentar su oferta más alta.

¿CÓMO SE GESTIONAN LAS OFERTAS MÚLTIPLES?

Recomendamos la oferta más alta calificada recibida al momento de la fecha límite.

CONSULTÉ EL SITIO WEB Y MUESTRA QUE LA PROPIEDAD YA SE VENDIÓ. ¿CUÁNDO PUEDO OBTENER LA DEVOLUCIÓN DE MI DEPÓSITO?

Típicamente, el reembolso de los depósitos toma de dos a cuatro semanas para su aprobación. Después de la aprobación, se envían los cheques por correo a la dirección que usted nos otorgó en la Oferta y Acuerdo de Compra.

¿PUEDO USAR MI DEPÓSITO PARA OTRA PROPIEDAD NUEVA QUE ME INTERESA?

No. Los depósitos recibidos se aplican a una propiedad en particular.

¿EL DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS DEL CONDADO DE DALLAS MANTIENE UNA LISTA DE CORRESPONDENCIA?

No.

¿QUÉ SON LOS IMPUESTOS POSTERIORES AL DICTAMEN?

Son los impuestos, sanciones intereses que se acumulen en contra de la propiedad por años fiscales que estén adeudados/atrasados a la fecha del dictamen y hasta la fecha en que la propiedad es vendida/transferida en la venta de embargo (Venta del Sheriff).

¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR EN IMPUESTOS POSTERIORES AL DICTAMEN SOBRE LA PROPIEDAD?

Una vez que usted ha confirmado los años fiscales posteriores al dictamen (consulte la pregunta anterior), puede visitar el sitio web de la Oficina de Recolección Fiscal del Condado de Dallas en www.dallascounty.org/aplicación/english/proptax_app/tax_intro.html, buscar la propiedad y seleccionar los Detalles del reporte de Impuestos Adeudados por Año y Jurisdicción (*Taxes Due Detail by Year and Jurisdiction*) para los impuestos adeudados para aquellas entidades fiscales para las cuales el Recolector/Inspector Fiscal del Condado de Dallas recolecta impuestos. Usted puede también contactar a la Oficina de Recaudación Fiscal del Condado de Dallas al 214-653-7811 y/o a la entidad fiscal apropiada para verificar las cantidades por las cuales usted será responsable en esa propiedad.

¿EL RECOLECTOR/INSPECTOR FISCAL DEL CONDADO DE DALLAS RECOLECTA IMPUESTOS PARA TODAS LAS ENTIDADES UBICADAS EN EL CONDADO DE DALLAS?

No. El número de información en relación a las jurisdicciones fiscales del Condado de Dallas puede consultarse en www.dallascounty.org/departament/tax/jurisdictions.php o puede llamar al 214-653-7811 para verificar quién recolecta los impuestos para cada entidad fiscal, y para contactar a las respectivas oficinas fiscales directamente.

EL ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTOS FISCALES EN EL SITIO WEB FISCAL DEL CONDADO MUESTRA UNA CANTIDAD ADEUDADA MAYOR A LA QUE ME DIJERON QUE TENDRÍA QUE PAGAR. ¿TENGO QUE PAGARLA?

Después de que se venda la propiedad, se otorgarán instrucciones al Recolector/Inspector Fiscal para liberar los años de impuestos atrasados que fueron la causa de, y que se incluyeron en, el Dictamen Final/Orden de Venta. Una vez que se complete, el sitio web de la Oficina de Recaudación de Impuestos debe reflejar solo los impuestos posteriores al dictamen, y los impuestos prorrateados para el año actual, que son responsabilidad del nuevo comprador.

RECIBÍ MI ESCRITURA QUITCLAIM REGISTRADA PERO EL INSPECTOR FISCAL NO ME LISTA COMO EL PROPIETARIO ACTUAL. ¿AÚN ASÍ PUEDO PAGAR LOS IMPUESTOS?

Sí, aun así puede pagar los impuestos. Es posible que usted tenga que llevar la Escritura Quitclaim que recibió del Condado de Dallas para probar que usted es el propietario. Por favor, tenga cuidado de asegurarse de pagar los años fiscales correctos para los cuales usted es responsable, que son posteriores al dictamen y prorrateados para el año actual.

YO SAQUÉ EL REPORTE DEL TÍTULO Y HAY VARIOS GRAVÁMENES POR HIERBAS MALAS Y POR PODA DEL PASTO QUE FUERON PRESENTADOS POR LA CIUDAD. ¿ESTOS PERMANECEN EN LA PROPIEDAD LUEGO DE LA VENTA?

Es posible que haya costos y/o gravámenes por mantener, preservar y cuidar la propiedad.

Los gravámenes que están incluidos en el Dictamen Final deben eliminarse y extinguirse una vez que la propiedad sea vendida por el Condado de Dallas.

Los gravámenes y/o costos durante el periodo de tiempo entre el Dictamen y la Venta del Sheriff, pueden ser gestionados de forma distinta de acuerdo con el lugar, ya que cada ciudad tiene un gobierno independiente y pueden tener diferentes prácticas.

Los costos de mantenimiento o los gravámenes que ocurrieron después de la Venta del Sheriff se pagan con las ganancias obtenidas de la reventa siempre que se hayan recibido fondos suficientes y deben extinguirse.

Es solo obligación del comprador verificar con las entidades fiscales por la información relacionada a los gravámenes.

¿PUEDO OBTENER SEGURO PARA EL TÍTULO SOBRE LA PROPIEDAD QUE COMPRE EN UN EMBARGO FISCAL?

Las prácticas de aseguramiento de riesgos varían entre cada compañía en relación con las propiedades de venta fiscal. Usted puede investigar sus opciones con una compañía de títulos o pagar a un bufete legal de su elección antes de hacer la compra.

¿HAY OTRAS HIPOTECAS, GRAVÁMENES U OTROS IMPEDIMENTOS PENDIENTES SOBRE ESTAS PROPIEDADES DE REVENTA?

No hay garantía de que todos los intereses de propiedad y gravámenes se hayan tomado en cuenta y se hayan extinguidos por el dictamen, ni podemos garantizar la ausencia de otros posibles defectos en la venta fiscal o en el dictamen en el que está basado. Es responsabilidad del comprador prospecto corroborar esta información. Se sugiere que usted haga una investigación completa, lo que incluye la búsqueda del título y que involucre a un abogado para examinar todos los documentos presentados a la corte y los documentos públicos para determinar si hay gravámenes adicionales sobre la propiedad.

¿PASARON YA ESTAS PROPIEDADES SUS PERIODOS DE RECUPERACIÓN DE LA PROPIEDAD?

La transferencia se hace en conformidad a derecho de recuperación de la propiedad del dueño previo, si existiese, de acuerdo con las *Secciones 34.05 y 34.21* del Código Fiscal de Texas. El periodo de recuperación de la propiedad inicia en la fecha en que la Escritura del Sheriff a la unidad fiscal es presentada para su registro.

Usted debe buscar asesoría legal si no está seguro del periodo de rescate aplicable.

¿CÓMO PUEDO SABER SOBRE LA ZONIFICACIÓN, RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN, CÓDIGOS DE RESTRICCIÓN, ETC. QUE PUEDAN RESTRINGIR LA CONSTRUCCIÓN O EL USO DE LA PROPIEDAD?

El uso de suelo es regido por las normas emitidas por el distrito de zonificación en el que se encuentra la propiedad así como por las normas generales de la ciudad o comunidad. Antes de su compra, se sugiere que haga una investigación completa y que contacte a la ciudad en la cual se localiza la propiedad para determinar cualquier restricción de zonificación y/o construcción que pueda afectar el uso pensado para la propiedad.

¿LOS DERECHOS MINERALES TAMBIÉN SE TRANSFIEREN CUANDO COMPRO LA PROPIEDAD?

El Condado de Dallas, como fideicomisario, transfiere todos los derechos, título e interés que haya adquirido en virtud de los procedimientos del embargo fiscal.

¿QUÉ TIPO DE DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA EJECUTARÁ EL CONDADO DE DALLAS CON EL COMPRADOR EXITOSO?

El Condado de Dallas ejecutará una Escritura Quitclaim sobre la propiedad para la transferencia al comprador del derecho, título e interés adquirido o retenido por cada unidad fiscal que fue parte del dictamen de embargo por gravámenes fiscales de la propiedad. La transferencia se hará de acuerdo con el derecho restante de rescate al momento de la venta.

¿OFRECE EL CONDADO DE DALLAS UN PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO?

No. Una vez que se ha aceptado la oferta por parte de la Corte de Comisionados, el saldo total deberá pagarse en un plazo de 30 días.

SI PRESENTO UNA OFERTA PARA LA COMPRA DE LA PROPIEDAD EN UNA REVENTA REALIZADA POR EL CONDADO DE DALLAS Y POSTERIORMENTE CAMBIO DE PARECER, ¿PUEDO CANCELAR LA VENTA Y RECIBIR UN REEMBOLSO DE MI DEPÓSITO?

No. Si la decisión de cancelar ocurre después de la aceptación formal por parte del Condado de Dallas (lo que ocurre inmediatamente después de que la Corte de Comisionados del Condado de Dallas emite la orden aceptando la oferta), el depósito no se puede reembolsar. Una vez que la Escritura Quitclaim se emite, la venta se considera final y no está sujeta a rescisión debido a un error del comprador o a la insatisfacción con la propiedad.

Sí. Podemos reembolsar el depósito solo si la notificación para retirar su oferta se recibe antes de la aceptación por parte de la Corte de Comisionados y está en cumplimiento con los términos del Acuerdo de Compra y Oferta.