



Recursos Disponibles a los Propietarios Contribuyentes

Ayuda para los propietarios contribuyentes – 1ro de diciembre de 2016

Usted tiene derecho a una explicación sobre los recursos disponibles a usted cuando no está satisfecho con el valor tasado de su propiedad. La Contraloría de Cuentas Públicas de Texas está obligada a publicar una explicación de los recursos disponibles a los contribuyentes y los procedimientos a seguir cuando necesita solución. La Contraloría debe también incluir asesoramiento sobre la preparación y presentación de una protesta.

El Código de Impuestos además dicta que copias de este documento deben estar disponibles a los contribuyentes sin costo alguno. El jefe de tasaciones de un distrito de tasación puede también proporcionar una copia junto a la Notificación del Valor Tasado (*Notification of Appraised Value*) que envía por correo a los propietarios para explicar la cantidad de tiempo que toma y los procedimientos utilizados para protestar el valor de su propiedad. El jefe de tasaciones debe proporcionar otra copia a los propietarios que inician protestas.

El primer paso a seguir para ejercer sus derechos bajo el Código de los Impuestos es protestar el valor tasado de su propiedad. Los recursos descritos abajo solamente tratan con valores tasados y asuntos relacionados. Los gastos gubernamentales y los impuestos no son los temas que trata esta publicación y deben ser dirigidos a las unidades de impuestos locales.

Cómo presentar una protesta sobre el valor de la propiedad

El distrito de tasación debe enviar avisos requeridos por el 1ro de mayo o el 1ro de abril si su propiedad es su residencia principal, o lo más pronto posible después de estas fechas. La notificación debe separar el valor tasado de los bienes inmuebles del valor de la propiedad personal. Si aumenta el valor tasado, el aviso debe mostrar un estimado de la cantidad de impuestos que usted tendría que pagar basado en la misma tasa de impuestos de su ciudad, condado, distrito escolar y cualquier distrito de propósito especial establecido el año anterior.

La notificación también incluirá la fecha y el lugar donde la junta de tasaciones efectuará las audiencias para las protestas y podría también indicar si su distrito de tasación tiene un proceso informal para responder a sus inquietudes. Si usted no está satisfecho con el valor tasado o existen errores en los expedientes de la tasación de su propiedad, usted debe presentar una Notificación de Protesta a la junta de tasación.

Si los distritos de tasación tienen una página de Internet, debe permitir presentar electrónicamente una protesta para una tasación excesiva o una tasación desigual de propiedad para la excepción que fue brindada a una propiedad principal con ciertas exenciones. Los condados con una población de 500,000 habitantes o más están obligados a hacerlo y, por lo tanto, deben tener un sitio web. Póngase en contacto con su distrito de tasación local

para más detalles sobre la presentación de un a protesta electrónicamente.

¿Qué se puede protestar?

La Notificación de Protesta puede ser presentada utilizando el formulario que recomienda el sitio web de la Contraloría comptroller.texas.gov/forms/50-132.pdf. No es necesario que la Notificación se encuentre en este formulario. Su notificación de protesta es suficiente si identifica (1) la persona que protesta como propietario con interés en la propiedad, (2) la propiedad que es el tema de la protesta y (3) la falta de satisfacción con una determinación del distrito de tasación.

Puede solicitar que la junta ARB programe audiencias de protestas de hasta 20 propiedades designadas en el mismo día. Usted puede utilizar una notificación especial en el sitio Web de la Contraloría: comptroller.texas.gov/forms/50-131.pdf.

Usted puede protestar el valor de su propiedad en las siguientes situaciones:

- El valor determinado por el distrito de tasación sobre su propiedad es muy alto;
- Su propiedad fue tasada con desigualdad;
- El distrito de tasación negó una tasación especial, tal como de terreno abierto, o negó incorrectamente su solicitud de exención;
- El distrito de tasación no envió las notificaciones requeridas;
- Otros asuntos incluidos en el Código de Impuestos Sección 41.41(a).

Cómo completar una Solicitud de Protesta:

Si se utiliza la forma de protesta, estos consejos le ayudarán a asegurar que puede presentar su evidencia y conservar sus derechos de apelación.

- Se debe atender especialmente a la razón de la sección de protesta de la forma.
- Lo que pone abajo la razón para la protesta influye el tipo de evidencia que puede presentar a su audiencia.
- Sus opciones de apelación después de la audiencia están influenciadas por lo que se protesta.

En el caso de una propiedad residencial típica, comprobando el valor de mercado y valoración desigual le permitirá que usted presente los tipos más amplios de la evidencia y preservar sus derechos legales.

Cómo resolver sus inquietudes informalmente

Muchos distritos de tasación atenderán sus inquietudes informalmente y tratarán de solucionar sus objeciones a la tasación de su propiedad. Es muy importante que usted mantenga su derecho a protestar ante la junta de tasación y presente su Notificación de Protesta antes de la fecha de vencimiento,

aunque anticipe solucionar sus disputas en junta informal con el distrito de tasación.

Investigue los procedimientos por los cuales se rige su distrito de tasación. Discuta por adelantado los asuntos de su protesta con la oficina de tasación. Pida a uno de los tasadores del distrito que le explique cómo el distrito de tasación determinó el valor de su propiedad. Asegure que la descripción de la propiedad, las medidas de su casa o negocio y el terreno estén correctos. Muchos de los distritos de tasación tienen esta información en Internet.

¿Qué es una junta de revisión de tasación?

Una junta de revisión de tasación (ARB, por sus siglas en inglés) es un grupo independiente e imparcial de ciudadanos autorizados a solucionar disputas entre los contribuyentes y el distrito de tasación. No es controlado por el distrito de tasación. En condados con una población con 120,000 o más, el juez del distrito de la administración local apunta los miembros de la junta que va a revisar la tasación. De otra manera, la mesa directiva del distrito hace el nombramiento.

La junta ARB debe seguir ciertos procedimientos desconocidos por usted. Debe basar las decisiones en los hechos que usted y el distrito de tasación presentan para determinar si se calculó correctamente el valor de su propiedad.

Los miembros de la junta no pueden discutir su caso fuera de la audiencia. Sin embargo la audiencia de protesta está abierta al público; cualquier persona puede comparecer y escuchar el caso. Una audiencia cerrada es permitida en la moción conjunta del propietario y jefe de tasación si cualquier propone divulgar propiedad o información confidencial durante la audiencia.

¿Cuándo se presentan las protestas?

Debe presentar la Notificación de Protesta a la junta no más de 30 días después de que el distrito de tasación le envía la Notificación del valor tasado. Usted puede solicitar que una audiencia tome lugar por la noche o durante el fin de semana. La junta le notificará la fecha, hora y lugar de su audiencia con 15 días de anticipación. Bajo ciertas circunstancias, usted puede tener el derecho de posponer la audiencia a una fecha posterior. La junta comienza las audiencias alrededor del 15 de mayo y generalmente termina el 20 de julio. Las fechas de comienzo y fin pueden variar de un distrito de tasación a otro.

Al menos 14 días antes de la audiencia de su protesta, el distrito de tasación le enviará una copia de esta información junto a los procedimientos de la junta y una declaración que usted puede inspeccionar para obtener copia de los datos, horarios, fórmulas y demás información que el jefe de tasaciones planea presentar durante su audiencia. No se requiere que presente esta información 14 días antes de la audiencia, pero debe de estar disponible para inspección y copias.

Usted puede comparecer ante la junta en persona a través de una declaración jurada o de un agente. Si no comparece puede perder el derecho a presentar su protesta y apelación ante la junta. Si usted o su agente no comparece a la audiencia, usted tiene derecho a una nueva audiencia si presenta una declaración escrita a la junta antes de los primeros cuatro días después de la fecha de su audiencia mostrando causa justa por su ausencia y solicitando una nueva audiencia. Causa justa se define como una razón que incluye algún error cometido sin intención o, que no fuese el resultado de indiferencia consciente, y que no ocasionará tardanza excesiva o daño alguno a la persona autorizada a extender la fecha de vencimiento o a otorgar la nueva fecha.

Los Pasos que debe Tomar para Preparar la Presentación de una Protesta

Usted debe consultar con el personal del distrito de tasación sobre el valor de su propiedad. Haga preguntas sobre los asuntos que no entiende. El distrito de tasaciones está obligado a proporcionar copias de los documentos que usted solicite a un costo que no exceda \$25 por todas las copias de cada propiedad que usted protesta o \$15 por cada residencia. Muchos distritos de tasaciones proporcionan información gratis en sus sitios web.

Si usted está protestando la tasación de su residencia o negocio pequeño, puede ver videos sobre este tema en el sitio web de la Contraloría comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/.

Las siguientes sugerencias pueden ayudarle a obtener resultados positivos durante una apelación:

- *Llegue a tiempo y esté preparado para su audiencia.* La junta puede limitar el tiempo que brinda a cada audiencia.
- *Limítese a los hechos y evite peticiones emocionales.* La junta no controla las operaciones, presupuestos, tasas de impuestos para las unidades imponibles locales, la inflación o la política local. Discutir estos temas durante su presentación es una pérdida de tiempo y no le ayudará.
- *Revise los procedimientos de la audiencia de la junta.* Después de recibir los procedimientos para la audiencia con la junta, tome tiempo para familiarizarse con ellos y seguirlos.
- *Presente su información de manera clara y organizada.* Usted y el personal del distrito de tasación están obligados a intercambiar evidencia durante la audiencia o antes. Fotografías y otros documentos ayudan. Usted debe traer a la audiencia la cantidad exacta de copias para distribuir a cada miembro de la junta y a los representantes del distrito de tasación.

La fecha de su tasación es el 1ro de enero, por lo cual debe asegurar que los cambios hechos anteriores a esa fecha estén incluidos en la tasación. Las mejoras o los daños a su propiedad después del 1ro de enero no deben formar parte de la tasación o de la protesta.

Si usted está protestando el valor de su propiedad comercial o discutiendo algún otro tema sobre tasaciones, debe tener la evidencia que apoya su opinión. Es posible que la información de ventas no esté disponible

ni sea relevante, pero la información sobre ingresos y gastos le puede ayudar.

Al distrito de tasación recae la responsabilidad de mostrar pruebas en las disputas por el valor y las tasaciones desiguales. La misión del tasador es tasar la propiedad equitativamente y uniformemente en base a su valor en el mercado.

¿Qué sucede si no está satisfecho con la decisión de la junta?

Después que la junta hace una determinación sobre su protesta, le envía una orden escrita por correo certificado. Si no está satisfecho con el resultado de la junta, tiene derecho a apelar la decisión. Dependiendo de los hechos y del tipo de propiedad, usted puede apelar a un arbitraje obligatorio, a la Oficina Estatal de Audiencias Administrativas (SOAH, por sus siglas en inglés), o en la corte del distrito del condado donde se encuentra ubicada la propiedad.

Puede apelar a través de arbitraje obligatorio si su propiedad es valorada en \$3 millón o menos. También puede utilizar arbitraje obligatorio para su residencia sin importar el valor tasado. Para solicitar arbitraje obligatorio, debe completar el formulario *Request for Binding Arbitration* y presentarlo al distrito de tasación junto a un cheque pagable a la Contraloría de Cuentas Públicas. La cantidad del depósito varía de \$450 a \$1,050 basado en el tipo de propiedad y valor. En caso de que el árbitro establezca el valor de su propiedad por una cantidad que se acerque más a su opinión que a la de la junta, el depósito menos \$50 será devuelto. En el caso opuesto, el depósito es utilizado para pagar al árbitro. Usted debe ejercer la opción de arbitraje obligatorio no más de 45 días después de la fecha en la cual recibe notificación de la decisión. Hay límites a lo que puede apelar a través de arbitraje obligatorio. Información sobre lo que está permitido para ser apelado a través del arbitraje se puede encontrar en la página web de la Contraloría en comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/arbitration/.

Los propietarios también pueden apelar las órdenes de la junta de tasación por bienes muebles e inmuebles valorados en más de \$1 millón a SOAH. Para apelar, presente una notificación al jefe de la junta de tasaciones antes de caducar los 30 días después de haber recibido la notificación con la decisión y proporcione un depósito de \$1,500 antes de caducar los 90 días después que reciba notificación de la orden. El juez de la ley administrativa programará la audiencia en la municipalidad donde la propiedad está ubicada a menos que SOAH no tenga un sitio remoto para la audiencia en esa municipalidad. En ese caso, la audiencia será programada en la municipalidad más cercana a la propiedad que cuente con un lugar para la audiencia.

De otra manera usted puede apelar la decisión en la tribunal del distrito estatal del en donde la propiedad está ubicada. Debe presentar una apelación no más tardar de los 60 días después de que recibe la orden final de ARB.

En todos los tipos de apelaciones, usted es requerido a pagar una porción especificada de los impuestos antes de la fecha de delincuencia.

¿Qué papel desempeña la Contraloría en el proceso de protesta?

La Oficina de la Contraloría provee una encuesta para que los propietarios puedan dar sus comentarios sobre la experiencia de la junta ARB. Los resultados de la encuesta serán publicados en el reporte anual. La Oficina de la Contraloría no tiene la responsabilidad sobre el ARB y no tiene la autoridad de investigar las quejas sobre el ARB. Cualesquiera quejas sobre el ARB o sus miembros deben ser dirigidos al ARB, la mesa directiva del distrito de tasación o el juez del distrito administrativo local con una población de 120,000 o más. La oficina de la Contraloría no está involucrada directamente con el proceso de la protesta.

Más allá, la intención de este folleto es proporcionar asistencia a los contribuyentes. No habla sobre todos los aspectos de las leyes de los impuestos sobre la propiedad o el proceso de tasación. La oficina de la Contraloría no está ofreciendo asesoramiento legal y está información no constituye ni sirve como una substitución a el asesoramiento jurídico. Preguntas sobre el significado o la interpretación de la ley, requisitos de notificación y otros asuntos deben ser dirigidos a un abogado u otro asesoramiento adecuado.

¿Dónde puede obtener más información?

Esta publicación no cubre todos los aspectos del proceso de protesta con la junta o de los impuestos sobre la propiedad. Para más información, vea los siguientes recursos en el sitio web disponibles en inglés:

- *Appraisal Protests and Appeals;*
- *Appraisal Review Board Manual;*
- *Paying Your Taxes;*
- *Property Tax System Basics;*
- *Taxpayer Bill of Rights;*
- *Texas Property Tax Code;* y
- *Valuing Property.*

Esta información se encuentra en el sitio web de la Ayuda para los Impuestos sobre la Propiedad de la Contraloría y brinda a los propietarios una gran fuente de información acerca del proceso y protestas en comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/. Si tiene preguntas específicas, debe comunicarse con el distrito de tasación donde su propiedad está localizada.

División de Ayuda
para los Impuestos sobre la Propiedad
Contralor de Cuentas Públicas de Texas
Publicación #96-2955 • Revisado en diciembre 2016

Para obtener copias adicionales visite nuestro sitio web:
comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/

✉ Para recibir actualizaciones por email de los asuntos de la Contraloría de su preferencia inscribise en comptroller.texas.gov/subscribe/.

En cumplimiento con la ley para los ciudadanos con discapacidades (Americans with Disabilities Act), este documento puede ser solicitado en formatos alternativos llamando gratis a:

800-252-5555.