



Recursos Disponibles a los Propietarios Contribuyentes

Ayuda para los Propietarios Contribuyentes – 2012

Usted tiene derecho a una explicación sobre los recursos disponibles a usted cuando no está satisfecho con el valor que el distrito de tasación ha asignado a 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 en la publicación las directrices necesarias para preparar y presentar protestas.

La Legislatura 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.

Si el distrito de tasación tasa su propiedad por una cantidad mayor a la del año anterior, la ley estatal requiere que el distrito de tasación envíe una notificación antes del 1ro de mayo o, si su propiedad es su residencia principal, el 1ro de abril 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 y mostrar un estimado de la cantidad de impuestos que usted tendría que pagar basado en la 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.

Los distritos de tasación en los condados con una población de 500,000 habitantes o más deben presentar las protestas y

cualquier comunicación referente a la protesta electrónicamente si dicha protesta se debe a una tasación excesiva o desigual a la propiedad a la cual le fue otorgada una exención como residencia principal. No se requiere que los sistemas electrónicos para presentar las protestas estén disponibles a los contribuyentes que utilizan agentes de impuestos. Los distritos de tasación que tienen un sitio Web y se encuentran en condados con una población de más de 250,00 habitantes pero menos de 500,000 deben proporcionar el sistema electrónico para rendir los impuestos y los condados con una población de 250,000 habitantes o menos deben hacerlo comenzando el 1ro de enero de 2013. No existen estipulaciones especiales para los contribuyentes con agentes en estos pequeños distritos de tasación.

¿Qué se puede protestar?

La Notificación de Protesta puede ser presentada utilizando el formulario que recomienda el sitio Web de la Contralora www.window.state.tx.us/taxinfo/taxforms/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.

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 de Texas §41.41(a).

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 correctas. 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. A pesar de que en la mayoría de los condados el grupo es designado por la junta de directores del distrito de tasación, el distrito de tasación no lo dirige.

Presentar una protesta ante la junta de revisión de tasación es un proceso formal; es algo así como llevar un caso ante la corte. La junta debe seguir ciertos procedimientos desconocidos por usted y 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. Usted debe saber que su audiencia de protesta está abierta al público; cualquier persona puede comparecer y escuchar el caso.

¿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. Si usted no está representado por un agente, tiene derecho a posponer la audiencia una vez sin mostrar causa. 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 ha 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, puede ver el video *How to Present your Case at an Appraisal Review Hearing* en el sitio Web de la Contraloría <http://www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax/ARBvid/player.html>.

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 árbitro independiente designado por la Contraloría o, en ciertos condados y bajo circunstancias limitadas, a la Oficina Estatal de Audiencias Administrativas (SOAH, por sus siglas en inglés) 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 \$1 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. El depósito de \$500 es para el arbitraje estándar y el de \$250 es por arbitraje urgente. El arbitraje urgente limita a cada parte a una hora de presentación. 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.

Bajo el programa piloto los propietarios en los condados de Bexar, Cameron, Collin, Denton, El Paso, Harris, Montgomery, Nueces, Tarrant y Travis 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. Esta ley limita

el programa piloto a 3,000 apelaciones y permite las cuotas a los abogados. El programa piloto termina el 1ero de enero de 2014.

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

Usted debe saber que la Contraloría no es responsable por supervisar la junta de revisión y no tiene la autoridad para investigar quejas acerca de la misma. Cualquier queja acerca de la junta o sus miembros debe ser dirigida a la misma junta o a la junta de directores del distrito de tasaciones. La oficina de la Contraloría tampoco participa directamente en el proceso de protestas.

¿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 las siguientes publicaciones:

- *Declaración de Derechos de los Contribuyentes*
- *Tasando la Propiedad*
- *Estableciendo las tasas de los impuestos*
- *Cómo protestar*
- *Pagando sus impuestos*
- *Manual de la junta de revisiones de las tasaciones*
- *Código de los impuestos sobre la propiedad de Texas*

Esta información se encuentra en el sitio Web de Ayuda para los impuestos sobre la propiedad y brinda a los propietarios una gran fuente de información acerca del proceso y protestas en www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax/. También puede contactar al equipo de servicios de información para asistencia en ptad.cpa@cpa.state.tx.us o llamando al 1-800-252-9121, digite el número 2 para obtener el menú principal y luego el uno.

División de Servicios de Información de Ayuda

para los Impuestos sobre la Propiedad

Contraloría de Cuentas Públicas de Texas

Publicación #96-2955 • Revisado en enero 2012

www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax/remedy12/

En Texas llame gratis 1-800-252-9121.

En Austin llame al 512-305-9999.

Para obtener copias adicionales visite nuestro sitio Web:

www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax



Para recibir actualizaciones por email de los asuntos de la Contraloría de su preferencia inscribise en www.window.state.tx.us/subscribe.

La Contraloría de Cuentas Públicas de Texas brinda igualdad de oportunidades y no discrimina en base a raza, color, religión, sexo, nacionalidad de origen, edad o discapacidad en empleos o al brindar servicios, programas o actividades.

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 los números de teléfono anteriormente mencionados, o llamando al:

512-463-4600 en Austin • 512-475-0900 (FAX)