

Recursos Disponibles para Contribuyentes

1ero de enero del 2022

Usted tiene derecho a una explicación sobre los recursos disponibles cuando no está satisfecho con el valor tasado a su propiedad. La oficina del Contralor 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 oficina del Contralor 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 algun costo. El jefe de tasaciones de un distrito de tasación puede proporcionarlo junto con la Notificación del Valor Tasado (Notification of Appraised Value) que envía por correo a los propietarios para explicar las fechas de límites 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 a su propiedad. Los recursos descritos abajo solamente se tratan de valores tasados y asuntos relacionados. Los gastos gubernamentales y los impuestos no son temas de 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 los 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.

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, debe presentar una Notificación de Protesta a la junta de tasación.

Si el distrito de tasación tiene una página de Internet, debe permitir presentar electrónicamente una protesta para una tasación excesiva o una tasación desigual de propiedad que fue brindada 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 una protesta electrónica.

¿Qué se puede protestar?

La Notificación de Protesta puede ser presentada utilizando el formulario que recomienda el sitio web del Contralor

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 que se llevarán a cabo consecutivamente en relación con hasta 20 propiedades designadas en el mismo día. Usted puede utilizar una notificación especial en el sitio web del Contralor: 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 demasiado alto y/o su propiedad fue tasada con desigualdad;
- El distrito de tasación negó una tasación especial, tal como de terreno abierto, negó o modifico 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 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 en la sección de protesta de la forma.
- Lo que pone bajo 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

Los distritos de tasación atenderán sus inquietudes informalmente y tratarán de solucionar sus objeciones a la tasación de su propiedad. Tiene que pedir la cita informal con el distrito de tasación en su Notificación de Protesta o en escrito antes de la fecha de su junta con el ARB. 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.

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 el 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. El juez administrativo del distrito local, o su designado, apunta a todos los miembros del ARB, incluyendo miembros de paneles especiales que escuchan protestas de propiedades complejas.

La junta de ARB debe seguir ciertos procedimientos que pueden ser desconocido por usted. Deben 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 envió la Notificación del valor tasado o antes del 15 de Mayo, cualquier cae despues. Usted puede solicitar que una audiencia tome lugar por la noche o el sábado. 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 terminan el 20 de julio. Las fechas de comienzo y fin pueden variar de un distrito de tasación a otro.

Al menos de 14 días antes de la audiencia de su protesta, el distrito de tasación le enviará una copia de este folleto; una copia de los procedimientos adoptados por la junta ARB; y una declaración que usted puede solicitar una copia de los datos, horarios, fórmulas y demás información que el jefe de tasaciones presentará durante su audiencia.

Usted o su agente pueden aparecer en la audiencia del ARB en persona, por teleconferencia o mediante la presentación de una declaración jurada escrita. Para aparecer por teleconferencia, conferencia por video o por declaracion jurada debe

proporcionar la notificación por escrito al menos de 10 días antes de la audiencia, y cualquier evidencia debe ser presentada por una declaración jurada escrita entregada al ARB antes de que la audiencia comience. Condados con poblaciones menos de 100,000 que no tienen la tecnología para conducir conferencias por video, no están obligados a ofrecer ese modo de junta con el ARB.

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, 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 fue resultado de indiferencia consciente, y que no ocasionará tardanza excesiva o daño a la persona autorizada a extender la fecha de vencimiento o a conceder la nueva fecha.

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

Usted debe consultar con alguien 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, **sin cargo a través de correo de primera clase o electrónicamente por acuerdo**. Muchos distritos de tasaciones proporcionan información gratis en sus sitios de web.

Si usted está protestando la tasación de su residencia o negocio pequeño, puede ver videos sobre este tema en el sitio web del Contralor 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 ofrecen 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. 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 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.

Generalmente, el 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.

Arbitraje Vinculante Limitado

Después de submitir su nota de protesta, si cree que la junta de revisión o el jefe de tasaciones fallo de cumplir con los procedimientos requeridos de una protesta puede archivar una forma de Arbitraje Vinculante Limitado para hacer que la junta de revisión o el jefe de tasaciones cumple con los procedimientos oficiales.

Para pedir Arbitraje Vinculante Limitado, tiene que registrar una Solicitud para Arbitraje Vinculante Limitado. Los pasos y fechas de limite para registrar este tipo de solicitud con la oficina del Contralor pueden ser encontrados en la pagina Comptroller.texas.gov/taxes/Property-tax/arbitration/.

¿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.

Información adicional sobre apelaciones de las decisiones de la junta de revisión, incluyendo fechas de limite y depósitos requeridos, pueden ser encontradas en la pagina del Contralor en Comptroller.texas.gov/Property-tax/protests/.

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

¿Qué hace el Contralor en el proceso de protesta?

La oficina del Contralor proporciona una encuesta para los propietarios para ofrecer comentarios sobre la experiencia de la junta ARB, que pueden ser enviados por correo o electrónicamente. La encuesta esta disponible en español en surveymonkey.com/r/Spanishsurveyarb. También está disponible en inglés en surveymonkey.com/r/surveyarb. Los resultados de la encuesta serán publicados en el reporte anual. La Oficina del Contralor no tiene la responsabilidad sobre el ARB y no tiene la autoridad de investigar las quejas sobre el ARB. Cualquier queja 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. La

oficina del Contralor no está involucrada directamente con el proceso de la protesta.

Más allá, la intención de este folleto es para disponer 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 del Contralor no está ofreciendo asesoramiento legal y esta 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, lee 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 del Contralor 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 mayo 2022**

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

Para recibir las últimas noticias por email de los asuntos del Contralor de su preferencia inscribese 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.