



Remedios para los Propietarios Contribuyentes de Texas: Cómo protestar el valor de su propiedad para los impuestos sobre la propiedad.

Asistencia para los Impuestos sobre la Propiedad - Febrero 2009

Información básica

Los impuestos sobre la propiedad son impuestos locales. Sus funcionarios locales establecen un valor para su propiedad, imponen las tasas de impuestos y recaudan sus impuestos. La ley estatal, sin embargo, gobierna el proceso. Usted puede desempeñar un papel efectivo en el proceso si conoce sus derechos, entiende los remedios disponibles para usted y si cumple con sus responsabilidades.

Los impuestos sobre la propiedad están basados en su valor monetario. Por ejemplo, el impuesto sobre la propiedad para un lote vacío valorado en \$10,000 sería diez veces más que el impuesto para un lote valorado en \$1,000.

Su derecho más importante como contribuyente es su derecho de protestar ante la junta de revisión de valoraciones/tasaciones. Usted puede protestar si no está de acuerdo con cualquiera de las acciones del distrito de valoraciones concernientes a su propiedad. Puede discutir sus objeciones sobre el valor de su propiedad, exenciones y valoraciones especiales en una audiencia con la junta de revisión, un panel imparcial de ciudadanos. La mayoría de los distritos de valoraciones revisarán informalmente su protesta con usted para responder a sus preguntas. Consulte con su distrito para mayores detalles.

Si usted arrienda una propiedad y se requiere por medio del contrato de arrendamiento que usted pague los impuestos sobre la propiedad del dueño, usted puede apelar el valor de la propiedad ante la junta de revisión. Sin embargo, usted puede apelar solamente si el dueño de la propiedad no lo hace. Este derecho de apelación aplica a terrenos, edificios y propiedad personal arrendada. El distrito de valoraciones le enviará un aviso del valor tasado al propietario, a quien se le requiere que le envíe una copia a usted. Si usted apela, la junta de revisión le enviará cualquier aviso siguiente a usted.

La ley estatal prohíbe que la Contraloría aconseje al contribuyente, distrito de valoración o junta de revisión sobre una

protesta. La ley estatal también prohíbe que la Contraloría intervenga en una protesta.

¿Qué es una junta de revisión de valoración/tasación?

Una junta de revisión de valoración/tasación es un grupo de ciudadanos autorizados para resolver disputas entre contribuyentes de impuestos y el distrito de valoración/tasación. Los directores del consejo del distrito de valoración nombran a los miembros de la junta de revisión de tasaciones. Para servir en esta junta, una persona debe haber sido residente del distrito por lo menos dos años. Los directores vigentes y los empleados de la oficina de valoración/tasación del distrito, las unidades impositivas y la Contraloría de Cuentas Públicas de Texas no pueden servir en la junta de revisión. En condados con una población mayor de 100,000 personas, los directores anteriores, funcionarios y empleados del distrito de valoración/tasación no pueden formar parte de la junta de revisión. Otras restricciones específicas del Código Fiscal también aplican. Los miembros de la junta de revisión también deben cumplir con leyes estatales especiales que reglamentan los conflictos de intereses.

La junta de revisión determina las protestas de los contribuyentes. La junta de revisión también decide los asuntos que una unidad impositiva pueda retar sobre las acciones del distrito de valoración. En las protestas de los contribuyentes, escucha tanto al contribuyente como al jefe de valoración/tasación. La junta de revisión determina si el distrito de valoración ha actuado adecuadamente. Las decisiones de la junta de revisión son vigentes solamente durante el año en cuestión. Las audiencias de la junta de revisión comienzan alrededor del 1ero de mayo, y la junta de revisión debe terminar la mayoría de sus audiencias para el 20 de julio. En los condados más grandes esta fecha puede ser más tarde.

Las reuniones de la junta de revisión de valoración/tasación están abiertas al público. Los avisos con la fecha, hora y lugar de cada reunión tienen que ser publicadas por lo menos 72 horas antes en la oficina del

distrito de valoración/tasación y en la oficina del administrador del distrito. Los procedimientos de las audiencias de la junta de revisión deben publicarse en un lugar visible donde las audiencias se lleven a cabo. El jefe de valoración/tasación debe publicar anualmente el derecho y los métodos para protestar ante la junta de revisión en una manera diseñada para avisarle a todos los residentes del distrito. Por reglamento, la junta de revisión proveerá sesiones durante las tardes, los sábados, o los domingos.

¿Debe protestar?

La junta de revisión de valoración tiene que basar sus decisiones sobre la evidencia. Ésta escucha evidencia de ambos lados – del contribuyente de impuestos y del jefe de valoración/tasación, y el jefe de valoración/tasación tiene la carga de la prueba en las audiencias de protesta. Los asuntos de protesta que la junta de revisión puede considerar incluyen:

- **¿Está demasiado alta la propuesta de valoración/tasación de su propiedad?**

Pídale a uno de los valuadores/tasadores del distrito que le explique la valoración/tasación. Asegúrese de que la descripción de la propiedad esté correcta. ¿Están correctas las medidas de su casa, negocio o terreno? Busque copias de la heliografía/proyecto, copias de los registros de propiedad, fotografías, un informe del perito o sus propias medidas para apelar la decisión del valuador/tasador.

¿Existe algún defecto no presente en la encuesta del distrito, como un cimiento partido o tubería averiada? Consiga fotografías, declaraciones de la compañía de construcción o valoraciones/tasaciones independientes.

Pídale al distrito de valoración/tasación que le den copias de registros de valoración/tasación para propiedades similares en su área. ¿Existe una gran diferencia en el valor? Esta comparación puede demostrar que su propiedad no fue tratada con igualdad.

Recopile evidencia sobre las ventas recientes de propiedades parecidas a la

suya de sus vecinos o de profesionales de bienes raíces. Pídale al distrito de valoración/tasación que le proporcione las ventas que utilizó.

Considere usar una valoración/tasación independiente hecha por un tasador de bienes raíces. Los registros del seguro también pueden ser útiles.

Si decide usar información sobre ventas para apoyar su protesta, usted debe:

- obtener documentos o declaraciones juradas de parte de la persona que está proporcionando la información sobre ventas;
- usar las ventas de las propiedades parecidas a las suyas en términos de tamaño, edad, localidad y tipo de construcción;
- usar ventas recientes. Las ventas que ocurrieron alrededor del 1ero de enero son las mejores; y
- considerar los costos de preparar una protesta contra sus ahorros en impuestos. El preparar una protesta puede no valer la pena en cuanto al tiempo y el costo si solamente resulta en un pequeño ahorro en sus impuestos.

- **¿Se valora/tasa su propiedad en forma desigual con respecto al valor de otras propiedades en el distrito de valoración/tasación?**

Determine si el valor de su propiedad está más cerca al valor del mercado que otras propiedades parecidas. Por ejemplo, su propiedad puede valuarse al 100 por ciento del valor del mercado, mientras que la de su vecino puede valuarse al 90 por ciento. Una protesta basada en el nivel de valoración/tasación requiere mayor evidencia basada en muestras y ajustes de valor que una protesta basada en el valor del mercado.

- **¿El jefe de valoración/tasación negó una exención?**

Primero averigüe porqué el jefe de valoración/tasación le negó su exención. Si el jefe de valoración/tasación le negó su exención de dueño de hogar, busque evidencia de que usted era el dueño de la propiedad para el 1ero de enero y que usó su hogar como su residencia principal para esa fecha.

Si el jefe de valoración/tasación le negó una exención para su casa como residencia por parte de su terreno alrededor de la casa, muestre cuánto terreno se usa como parte de su residencia.

Si el jefe de valoración/tasación le negó una exención por ser mayor de 65 años,

por estar incapacitado o por ser veterano incapacitado, recopile evidencia para probar que usted califica para esas exenciones.

- **¿El jefe de valoración/tasación le negó una valoración agrícola o maderera para su terreno?**

Si usted protesta el valor agrícola o maderero de su terreno, averigüe cómo el distrito de valoración/tasación calculó el valor del mismo. Compare su información con la de los expertos locales, tales como el agente de extensión del condado, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos o el departamento de agricultura de una universidad cercana. La ley estatal requiere que usted lo haga con tiempo (generalmente, antes del 1ero de mayo) para recibir la valoración especial basada en productividad.

Averigüe porqué el jefe de valoración/tasación le negó su exención. Las leyes de valoración/tasación agrícola tienen requisitos específicos para el dueño y el uso de la propiedad. Compruebe que su propiedad cumple con los requisitos. Recopile sus registros administrativos y de propiedad u obtenga información de agencias locales que brindan servicios para granjeros y rancheros.

- **¿El jefe de valoración/tasación erróneamente determinó que su terreno dejó de ser usado para la agricultura?**

¿Todavía se lleva a cabo actividad agrícola o maderera en su terreno? Si solamente utiliza parte del terreno para uso agrícola o maderera, usted tiene que mostrar que partes aún califican. Si usted está permitiendo que el terreno quede baldío para descansar, muestre que el tiempo que ha estado fuera de uso agrícola no ha sido excesivo o que es parte de un proceso de rotación de cultivo o ganado para su condado.

- **¿Está registrada su propiedad a nombre del dueño equivocado?**

Proporcione los registros de propiedad o transferencias que muestran quien es dueño de la propiedad. Si usted adquirió la propiedad después del 1ero de enero, puede protestar el valor de la propiedad hasta que la junta de revisión de valoración/tasación apruebe los registros. La ley reconoce el interés de los dueños nuevos y anteriores sobre los impuestos de la propiedad.

- **¿Le están cobrando impuestos sobre su propiedad las entidades incorrectas?**

Una equivocación de este tipo muchas veces es un simple error administrativo. Por ejemplo, los registros de valoración/

tasación muestran que su propiedad esta localizada en un distrito escolar cuando en realidad está localizada en otro distrito escolar.

- **¿Se ha incluido su propiedad incorrectamente en el registro de valoraciones/tasaciones?**

Algunos tipos de propiedad personal sujeta a impuestos se mueven de lugar a lugar con bastante regularidad. La propiedad se somete a impuestos solamente en una localidad en Texas. Usted puede protestar la inclusión de su propiedad en los registros de valoración/tasación si se le debe cobrar impuestos en otra localidad en Texas.

- **¿El jefe o la junta de revisión de valoración/tasación no le envió un aviso como lo exige la ley?**

Usted tiene el derecho de protestar si el jefe de valoración/tasación o la junta de revisión de valoración/tasación no le envió la notificación requerida. Pero a menos que usted esté en desacuerdo con su valoración/tasación, no vale la pena protestar por la falta de aviso. Asegúrese que el distrito de valoración/tasación tenga su dirección y nombre correctos.

Se asume que una notificación ha sido recibida si fue enviada por correo de primera clase con el nombre correcto y con el último domicilio conocido. (En algunos casos, algunas notificaciones se envían por correo certificado.) Si usted refuta esta presunción con pruebas de que no recibió la notificación, el distrito de valoración/tasación debe probarle a usted que le envió la notificación por correo. Usted tiene derecho a una audiencia para su propiedad por una notificación impropriamente enviada.

Usted no puede protestar la falta de aviso si los impuestos sobre su propiedad están morosos. Antes de la fecha de morosidad usted tiene que pagar una cantidad parcial de los impuestos — casi siempre la cantidad de impuestos que no están en disputa.

¿Cómo presentar una protesta?

- 1 Presente una protesta por escrito. El distrito de valoración/tasación tiene formularios disponibles para registrar protestas, pero no necesita utilizar uno. Un aviso de protesta es suficiente si en él se identifica al dueño, la propiedad que está bajo disputa y se indica que usted no está satisfecho con la decisión tomada por el distrito de valoración/tasación.
- 2 Presente su aviso de protesta antes del 31 de mayo o a más tardar 30 días después

de que el distrito de valoración/tasación le haya mandado por correo el aviso del valor tasado, la fecha que sea posterior. Note que son 30 días después de que se le haya enviado la notificación por correo, no a partir del día que la recibió. Si trabaja en el extranjero o se encuentra en el servicio militar tiempo completo, tiene derecho a presentar una protesta fuera del plazo.

Si el jefe de valoración/tasación le envía un aviso que dice que su terreno ya no se está usando para fines agrícolas o madereros, tiene que presentar su protesta dentro de 30 días de la fecha en la cual el jefe de valoración/tasación le envió el aviso por correo. El jefe de valoración/tasación envía el aviso por correo certificado.

Si usted presenta la protesta antes de que la junta de revisión de valoración/tasación apruebe los registros de valoración/tasación, tiene derecho a una audiencia si la junta de revisión decide que usted tiene un buen motivo para no cumplir con la fecha límite.

Si usted no presenta un aviso de protesta antes de que la junta de revisión de valoración/tasación apruebe los registros, usted pierde el derecho a protestar. También pierde el derecho de apelar el valor imponible de su propiedad.

Si presenta su protesta tarde porque el jefe de valoración/tasación o la junta de revisión no le envió un aviso del valor tasado o un aviso negándole una exención o valoración/tasación agrícola o maderera, puede presentar su protesta en cualquier momento antes de que los impuestos estén morosos o, a más tardar 125 días después de la fecha que usted reclama que recibió la factura de impuestos de una o más de las unidades impositivas que le cobran impuestos por su propiedad. Tiene que pagar parte de los impuestos actuales antes de la fecha de morosidad para tener derecho a este tipo de audiencia.

En algunos casos, usted puede presentarse ante la junta de revisión de valoración/tasación para corregir un error aún después de estas fechas límites. Contacte a su distrito de valoración/tasación o a la Contraloría si tiene preguntas sobre errores administrativos, errores sustanciales de valor, impuestos dobles u otros posibles errores.

¿Cómo debe prepararse para una audiencia de protesta?

La junta de revisión de valoración/tasación le notificará la fecha, la hora, y el lugar de la audiencia que hayan fijado para que presente su protesta por lo menos 15 días

antes de la fecha. Trate de discutir el asunto de su protesta con la oficina de valoración/tasación por adelantado. Es posible que usted llegue a una solución satisfactoria sin tener que aparecer ante la junta de revisión de valoración/tasación. Si no ha nombrado un agente para representarlo ante la junta, tiene derecho a posponer la audiencia sin tener que demostrar la causa. La junta de revisión de valoración/tasación puede ofrecerle posponer audiencias adicionales si usted demuestra causa razonable o si el jefe de valoración/tasación acuerda que se pospongan. Usted debe presentarse a la audiencia (en persona, mediante una declaración jurada o por medio de un agente que lo represente) o puede perder su derecho de apelación.

Por lo menos 14 días antes de la audiencia de su protesta, el distrito de valoración/tasación le enviará una copia de "Impuestos sobre la propiedad en Texas: los derechos, remedios legales y las responsabilidades de los contribuyentes de impuestos"; una copia de los procedimientos de la junta de revisión de valoración/tasación; y una declaración que afirme que usted tiene el derecho de inspeccionar y obtener una copia de la información, los programas, las fórmulas y cualquier otra información que el jefe de valoración/tasación piensa presentar en su audiencia. El distrito también le notificará de su derecho a pedir que la audiencia sea pospuesta. Si solicita dicha información, el distrito de valoración/tasación puede cobrarle por las copias. Sin embargo, este cargo no puede ser más de \$15 por una propiedad residencial o \$25 por una propiedad no residencial.

Cuando presente su protesta ante la junta de revisión de valoración/tasación, usted puede aparecer en persona, enviar a una persona para presentar su protesta o enviar una declaración jurada por escrito con la evidencia para apoyar su protesta. Una declaración jurada es una declaración notariada de la evidencia que apoya su caso. Contacte al distrito de valoración/tasación o a la Contraloría para conseguir un formulario para la declaración jurada, pero no es necesario que use este formulario oficial. Si su carta contiene toda la información requerida, puede notariarla y enviarla a la junta de revisión de valoración/tasación.

• No se comuniquen con los miembros de la junta de revisión de valoración/tasación fuera de la audiencia.

Se les prohíbe a los miembros de la junta de revisión de valoración/tasación que se comuniquen con otra persona sobre una propiedad bajo protesta. Cada miembro

de la junta de revisión de valoración/tasación tiene que firmar una declaración jurada diciendo que él o ella no ha discutido su caso con nadie. Un miembro de la junta de revisión de valoración/tasación que haya discutido su caso fuera de la audiencia tiene que removerse de su audiencia. Un miembro de la junta de revisión que comunica evidencia específica, argumentos, hechos o los méritos de una protesta con el jefe de valoración/tasación o con los empleados del distrito de valoración/tasación fuera de la audiencia comete una ofensa criminal (un delito menor clase C).

• Esté a tiempo y preparado para su audiencia.

La junta de revisión de valoración/tasación puede adoptar una póliza para ponerle un límite de tiempo a las audiencias.

• Limítense a los hechos de su presentación.

La junta de revisión de valoración/tasación no tiene control sobre las operaciones del distrito de valoración/tasación, el presupuesto, las tasas de impuestos para las unidades locales que cobran impuestos, inflación o política local. Incluir estos temas en su presentación no le ayudará.

• Presente una protesta bien organizada en base a la evidencia clara.

Enfatice los hechos y los números claves. Escríbalos en orden lógico y proporcione copias a cada miembro de la junta de revisión de valoración/tasación. Es requisito que usted le de una copia de su evidencia al representante del distrito de valoración/tasación. Fotografías y otros documentos le pueden ser útiles como evidencia.

• Reconozca que la junta para la revisión de la valoración/tasación actúa como juez independiente.

La junta para la revisión de la valoración/tasación escucha al contribuyente de impuestos y al jefe de valoración/tasación antes de tomar una decisión. Este no es un caso del contribuyente contra la junta y el jefe de valoración/tasación. El personal del distrito de valoración/tasación debe tomar juramento para declarar la verdad. La junta de revisión de valoración/tasación le pedirá a usted que también tome juramento (por juramento o afirmación) antes de presentar su evidencia. Si rechaza tomar un juramento, la junta de revisión de valoración/tasación tomará nota de este hecho y lo puede tomar en cuenta cuando la junta

de revisión de valoración/tasación considere la evidencia. El jefe de valoración/tasación tiene el peso de probar el valor de su propiedad de acuerdo a la evidencia irrefutable presentada en la audiencia ante la junta de revisión de valoración/tasación. Si él o ella no puede probarlo, la junta de revisión de valoración/tasación tiene que fallar a su favor. Una reciente enmienda adicional a la ley proporciona una herramienta adicional para el dueño de la propiedad quien se encuentra bajo protesta con un mercado o una tasación valorizada por \$1 millón o menos. Si el dueño de la propiedad somete al distrito de valoración/tasación una tasación recientemente conducida, completada y certificada del valor de la propiedad por lo menos 14 días antes de la audiencia, el distrito de valoración/tasación debe proveer evidencia que claramente refute la valoración/tasación independiente. Si el distrito de valoración/tasación no cumple con ello, la junta de revisión de valoración/tasación está requerida a fallar a favor del dueño de la propiedad.

¿Debe apelar ante la corte del distrito o solicitar arbitraje obligatorio?

Una vez que la junta de revisión de valoración/tasación decida sobre su protesta, le enviará a usted su decisión por correo certificado. Si la decisión de la junta de revisión de valoración/tasación no le satisface, tiene el derecho de apelar ante la corte estatal de distrito en el condado donde se encuentra su propiedad. Debe consultar con un abogado para ver si usted tiene un caso válido. Dentro de 45 días de la fecha en que recibió la orden escrita (en otras palabras, cuando firma por el correo certificado), usted debe peticionar una revisión con la corte de distrito.

Se requiere que haga un pago parcial de sus impuestos—usualmente la cantidad de impuestos que no están bajo disputa—antes de la fecha de morosidad. Usted puede pedirle a la corte que le excusen de tener que pagar sus impuestos de antemano. Tiene que registrar un juramento sobre su “falta de habilidad para pagar” los impuestos en disputa y argumentar que el pagar los impuestos de antemano le limitan su derecho a ir a corte para su protesta. La corte hará una audiencia para decidir los términos o condiciones de su pago. En la corte de distrito puede solicitar que su apelación se resuelva por medio de arbitraje, por un jurado o por un juez.

Como una alternativa para presentar una apelación ante la corte estatal de distrito, el dueño de una propiedad tiene derecho a apelar por medio de arbitraje obligatorio una orden de la junta de revisión de valoración/tasación para determinar una protesta concerniente a:

- 1 el valor tasado o de mercado, como sea pertinente, de los bienes inmuebles según la orden de la junta de valoración/tasación de \$1 millón o menos; y
- 2 la apelación no involucra ningún asunto en disputa más que la determinación del valor tasado o de mercado de su propiedad.

Para solicitar arbitraje obligatorio, debe presentar una solicitud dentro de 45 días, igual que cuando presenta una demanda. Debe llenar el formulario para solicitar arbitraje obligatorio preparado por la Contraloría y presentar el formulario junto con un depósito de \$500 dólares, ya sea con un giro postal o cheque de caja, en el distrito de valoración donde se emitió la orden. El giro postal o el cheque de caja debe ser pagadero a la Contraloría de Cuentas Públicas. La Contraloría nombrará un árbitro con el que usted y el distrito de valoración/tasación estén de acuerdo para arbitrar su

caso, o nombrará un árbitro seleccionado al azar si no se llega a un acuerdo. El árbitro nombrado hará lo necesario para llevar a cabo el proceso de arbitraje. Después de considerar la evidencia de ambas partes, el árbitro emitirá una decisión concerniente al valor de la propiedad. Si la decisión del árbitro es más cercana a su valor, el distrito de valoración pagará el honorario del árbitro y la Contraloría le reembolsará su depósito menos el 10% requerido por ley que la Contraloría retenga. Si la decisión del árbitro se acerca más al valor del distrito de valoración o es igual a la mitad de la diferencia entre su valor y el valor del distrito de valoración, entonces el honorario del árbitro se pagará con su depósito.

Para preguntas sobre el valor de su propiedad o el proceso de apelación en su condado, contacte:

Distrito de valoración del condado:

E-mail/Web (si tiene):

Domicilio:

Ciudad/Estado/Código Postal:

Teléfono:

Preparado de acuerdo al Código Fiscal de la Propiedad de Texas
Por la Contraloría de Cuentas Públicas de Texas
Publicación #96-5285 • Febrero 2009
www.window.state.tx.us/taxinfo/proptax/remedy08span.html

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

En cumplimiento con la Ley para Americanos con Discapacidades, podrá solicitar este documento en formatos alternativos llamando al: (512) 463-4600 en Austin o por FAX al (512) 475-0900.