



Property Taxpayer Remedies

Property Tax Assistance • January 1, 2020

You are entitled to an explanation of the remedies available to you when you are not satisfied with the appraised value of your property. The Texas Comptroller of Public Accounts is required to publish an explanation of the remedies available to taxpayers and procedures to be followed in seeking remedial action. The Comptroller's office also must include advice on preparing and presenting a protest.

The Tax Code further directs that copies of this document be made readily available to taxpayers at no cost. The chief appraiser of an appraisal district may provide it with the *Notice of Appraised Value* mailed to property owners to explain the deadlines and procedures used in protesting the value of their property. The chief appraiser must provide another copy to property owners initiating protests.

The first step in exercising your rights under the Tax Code is to protest your property's appraised value. The following remedies only address appraised values and related matters. Government spending and taxation are not the subjects of this publication and must be addressed by local taxing units.

How to Protest Property Value

Appraisal districts must send required notices by May 1, or by April 1 if your property is a residential homestead, or as soon as practical thereafter. The notice must separate the appraised value of real and personal property. If the appraised value increased, the notice must show an estimate of how much tax you would have to pay based on the same tax rate your city, county, school district and any special purpose district set the previous year.

The notice will also include the date and place the appraisal review board (ARB) will begin hearing protests and may tell you whether your appraisal district has an informal meeting process to resolve your concerns. If you are dissatisfied with your appraised value or if errors exist in the appraisal records regarding your property, you should file a *Notice of Protest* with the ARB.

If an appraisal district has an Internet website, it must permit electronic filing of a protest for excessive appraisal or unequal appraisal of property for which a residence homestead exemption has been granted, with certain exceptions. Counties with populations of 500,000 or more are required to do so and thus must have a website. Contact your local appraisal district for more details on filing a protest electronically.

What Can be Protested

The *Notice of Protest* may be filed using the model form on the Comptroller's website: comptroller.texas.gov/forms/50-132.pdf. The notice need not be on this form. Your notice of protest is sufficient if it identifies (1) the protesting person claiming an ownership interest in the property, (2) the property that is the subject of the protest and (3) dissatisfaction with a determination of the appraisal district.

You may request the ARB to schedule hearings on protests to be held consecutively concerning up to 20 designated properties on the same day. You may use a special notice on the Comptroller's website: comptroller.texas.gov/forms/50-131.pdf.

You may protest the value on your property in the following situations:

- the value the appraisal district placed on your property is too high;
- your property is unequally appraised;
- the appraisal district denied a special appraisal, such as open-space land, or incorrectly denied your exemption application;
- the appraisal district failed to provide you with required notices; or
- other matters prescribed by Tax Code Section 41.41(a).

How to Complete the Protest Form

If using the protest form, these tips will help ensure that you can present your evidence and preserve your appeal rights.

- You should pay particular attention to the reason for protest section of the form.
- What you check as the reason for the protest influences the type of evidence you may present at your hearing.
- Your appeal options after the hearing are influenced by what you protest.

In the case of a typical residential property, checking both over market value and unequal appraisal will allow you to present the widest types of evidence and preserve your full appeal rights.

How to Resolve Concerns Informally

Many appraisal districts will informally review your concerns with you and try to resolve your objections. It is very important, however, that you preserve your right to protest to the ARB by filing your *Notice of Protest* before the deadline, even if you expect to resolve your concerns at the informal meeting with the appraisal district.

Find out the process your appraisal district follows. Try to discuss your protest issue with

the appraisal office in advance. Ask one of the appraisal district's appraisers to explain how the district arrived at the value of your property. Be sure the property description is correct and that the measurements for your home or business and lot are accurate. Many appraisal districts have this information online.

What is an ARB?

The ARB is an independent, impartial group of citizens authorized to resolve disputes between taxpayers and the appraisal district. It is not controlled by the appraisal district. In counties with 120,000 or more population, the local administrative district judge appoints appraisal review board members. Otherwise, the appraisal district's board of directors appoints them.

The ARB must follow certain procedures that may be unfamiliar to you. It must base its decisions on facts it hears from you and the appraisal district to decide whether the appraisal district has acted properly in determining the value of your property.

ARB members cannot discuss your case with anyone outside of the hearing. Protest hearings, however, are open to the public and anyone can sit in and listen to the case. A closed hearing is allowed on the joint motion of the property owner and chief appraiser if either intends to disclose proprietary or confidential information at the hearing.

When are Protests Filed?

You should file your *Notice of Protest* with the ARB no later than 30 days after the appraisal district mailed the *Notice of Appraised Value*. You may request an evening or Saturday hearing. The ARB will notify you at least 15 days in advance of the date, time and place of your hearing. Under certain circumstances, you may be entitled to a postponement of the hearing to a later date. The ARB begins hearings around May 15 and generally completes them by July 20. Start and end dates can vary from appraisal district to appraisal district.

At least 14 days before your protest hearing, the appraisal district will mail a copy of this pamphlet; a copy of the ARB procedures; and a statement that you may request a copy of the data, schedules, formulas and any other information the chief appraiser will introduce at your hearing.

You or your agent may appear at the ARB hearing in person, by telephone conference call or by filing a written affidavit. To appear by telephone conference call, you must provide written notice at least 10 days before the hearing, and any evidence must be submitted by written

affidavit delivered to the ARB before the hearing begins. If you fail to appear, you may lose the right to be heard by the ARB on the protest and the right to appeal. If you or your agent fails to appear at a hearing, you are entitled to a new hearing if you file with the ARB, not later than four days after your hearing date, a written statement showing good cause for failing to appear and request a new hearing. Good cause is defined as a reason that includes an error or mistake that was not intentional or was not the result of conscious indifference and will not cause undue delay or injury to the person authorized to extend the deadline or grant a rescheduling.

What Steps to Take to Prepare for Protest Hearing

You should consult with the appraisal district staff about your property's value. Ask questions about items you do not understand. The appraisal district is required to provide copies of documents that you request, at no charge via first class mail or electronically by agreement. Many appraisal districts provide a great deal of information on their websites at no charge.

If you are protesting the appraisal of your home or small business, you can view videos on the topic on the Comptroller's website at comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/.

Observing the following tips can also help in achieving a successful appeal:

- *Be on time and prepared for your hearing.* The ARB may place time limits on hearings.
- *Stick to the facts and avoid emotional pleas.* The ARB has no control over the appraisal district's operations or budget, tax rates for local taxing units, inflation or local politics; addressing these topics in your presentation wastes time and will not help your case.
- *Review the ARB hearing procedures.* After you receive the ARB hearing procedures, take time to become thoroughly familiar with them and be prepared to follow them.
- *Present your information in a simple and well-organized manner.* You and the appraisal district staff are required to exchange evidence at or before the hearing. Photographs and other documents are useful. You should take an appropriate number of copies so that each ARB member and the appraisal district representative receive one.

The date of your appraisal is Jan. 1, so you should make sure that changes made before that date are included in the appraisal. Improvements or damage to your property after Jan. 1 should not be part of the appraisal or the protest.

If you are protesting the value of business property or other appraisal matters, you should have evidence to support your opinion of value. Sales data may not be available or relevant, but income and expense information may be useful.

Generally, the appraisal district has the burden of proof in value and unequal appraisal

disputes. An appraiser's job is to appraise property at its market value, equitably and uniformly.

What if you are Dissatisfied with the ARB's Decision

After the ARB rules on your protest, it will send a written order by certified mail. If you are dissatisfied with the ARB's findings, you have the right to appeal the decision. Depending on the facts and type of property, you may be able to appeal to the state district court in the county in which your property is located; to binding arbitration; or to the State Office of Administrative Hearings (SOAH).

You may appeal through binding arbitration if your property is valued at \$5 million or less. You may also use binding arbitration for your residence homestead regardless of its appraised value. To request binding arbitration, you must file a *Request for Binding Arbitration* form with the appraisal district, along with a deposit check payable to the Comptroller of Public Accounts. The deposit amount ranges from \$450 to \$1,550 based on the property type and value. All but \$50 of your deposit will be refunded to you if the arbitrator sets your value at an amount closer to your opinion of value than to the ARB's value. If not, the deposit is used to pay the arbitrator's fee. You must exercise the arbitration option not later than 60 days after the date you receive the ARB's notice of its decision. There are limits to what can be appealed to binding arbitration. Information about what is allowed to be appealed through arbitration can be found on the Comptroller's website at comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/arbitration/.

Property owners may also appeal ARB orders for real or personal properties with values of more than \$1 million to SOAH. To appeal, you file a notice with the chief appraiser not later than 30 days after the date you receive the ARB's notice of its decision and file a \$1,500 deposit not later than the 90th day after you receive the ARB's notice of the order. The administrative law judge will schedule the hearing in the municipality where the property is located (unless SOAH does not have a remote hearing site in that municipality. In which case, the hearing will be scheduled in the municipality with a remote hearing site that is closest to the subject property.

Alternatively, you may appeal the decision to the state district court in which your property is located. You must file the appeal no later than 60 days after you receive the final ARB order.

In all types of appeals, you are required to pay a specified portion of your taxes before the delinquency date.

What is the Comptroller's role in the protest process?

The Comptroller's office provides a survey for property owners to offer feedback on the ARB experience, that may be submitted by mail or electronically. The online survey is available

at surveymonkey.com/s/surveyarb. Survey results are published in an annual report. The Comptroller's office does not, however, have oversight responsibility over the ARB and has no authority to investigate complaints about the ARB. Any complaints about the ARB or its members should be directed to the ARB itself, the appraisal district board of directors or the local administrative district judge in counties with 120,000 or more population. The Comptroller's office has no direct involvement in the protest process.

Further, this pamphlet is intended to provide customer assistance to taxpayers. It does not address all aspects of property tax law or the appraisal process. The Comptroller's office is not offering legal advice, and this information neither constitutes nor serves as a substitute for legal advice. Questions regarding the meaning or interpretation of statutes, notice requirements and other matters should be directed to an attorney or other appropriate counsel.

Where can you get more information?

This publication does not cover all aspects of the ARB protest process or property taxes. For more information, please see the following Web resources:

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

This information is found on the Comptroller's Property Tax Assistance website. It provides property owners a wealth of information on the appraisal and protest process at comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/. For specific inquiries, you must contact the appraisal district where your property is located.

Property Tax Assistance Division
Texas Comptroller of Public Accounts
Publication #96-295, Revised January 2020.

For additional copies visit our website:
comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/

Sign up to receive email updates on the Comptroller topics of your choice at comptroller.texas.gov/subscribe/.

In compliance with the Americans with Disabilities Act, this document may be requested in alternative formats by calling:
800-252-5555.

Property Tax Protest and Appeal Procedures

Property owners have the right to protest actions concerning their property tax appraisals. You may follow these appeal procedures if you have a concern about:

- the appraised (market) value of your property;
- the unequal value of your property compared with other properties;
- the inclusion of your property on the appraisal records;
- any exemptions that may apply to you;
- the qualification for an agricultural or timber appraisal;
- the taxing units taxing your property;
- the property ownership;
- the change of use of land receiving special appraisal;
- failure of the chief appraiser or appraisal review board (ARB) to send a required notice; or
- any action taken by the chief appraiser, county appraisal district (CAD) or ARB that applies to and adversely affects you.

Informal Review

(insert description of CAD's informal review process, if any, then give name and telephone number of person taxpayer should contact.)

You may discuss and possibly resolve any of the issues shown above by contacting the appraisal district staff for taxpayer assistance at 325-854-5865 or info@callahancad.org Website: callahancad.org

Review by the ARB

If you cannot resolve your problem informally with the CAD, you file a notice of protest requesting to have your case heard by the ARB.

The ARB is an independent board of citizens that hears and determines protests regarding property appraisals or other concerns listed above. It has the power to order the CAD to make the necessary changes based on evidence heard during the ARB hearing.

If you file a written request for an ARB hearing (notice of protest) before the deadline, the ARB will set your case for a hearing and send you written notice of the time, date and place of the hearing. If necessary, you may request a hearing in the evening or on a Saturday. You may use Comptroller Form 50-132, *Property Appraisal - Notice of Protest*, to file your written request for an ARB hearing.

Prior to your hearing, you may request a copy of the evidence the CAD plans to introduce at the hearing to establish any matter at issue. Before a hearing on a protest or immediately after the hearing begins, you or your agent and the CAD are required to provide each other with a copy of any materials (evidence) intended to be offered or submitted to the ARB at the hearing. Evidence may be submitted for any hearing type either in paper or on a small portable electronic device (such as a CD, USB flash drive or thumb drive) which will be kept by the ARB. Do NOT bring evidence on a smart-phone. The ARB's hearing procedures regarding all the requirements to properly submit evidence on a small portable electronic device must be reviewed.

To the greatest extent practicable, the hearing will be informal. You or your designated agent may appear in person, by telephone conference call or by submission of a written affidavit to present your

evidence, facts and argument. You must indicate your request for a telephone conference call hearing on your written notice of protest filed with the ARB not later than the 10th day before the hearing date and provide your evidence and written affidavit before the ARB hearing begins. You may use Comptroller Form 50-283, *Property Owner's Affidavit of Evidence to the Appraisal Review Board*, to submit evidence for your telephone conference call hearing or for hearing by affidavit.

You and the CAD representative have the opportunity to present evidence about your case. In most cases, the CAD has the burden of establishing the property's value by a preponderance of the evidence presented.

In certain protests, the chief appraiser has the burden of proving the property's value by clear and convincing evidence. You should review ARB hearing procedures to learn more about evidence and related matters.

You should not try to contact ARB members outside of the hearing. ARB members are required to sign an affidavit saying that they have not talked about your case before the ARB hears it.

Review by the District Court, an Arbitrator or SOAH

After it decides your case, the ARB must send you a copy of its order by certified mail. If you are not satisfied with the ARB's decision, you have the right to appeal to district court. As an alternative to district court, you may appeal through binding arbitration or the State Office of Administrative Hearings (SOAH) if you meet the qualifying criteria.

If you choose to go to district court, you must start the process by filing a petition with the district court within 60 days of the date you receive the ARB's order. If you chose to appeal through binding arbitration, you must file a request for binding arbitration with the CAD not later than the 60th day after you receive notice of the ARB order. If you chose to appeal to the SOAH, you must file an appeal with the CAD not later than the 30th day after you receive notice of the ARB's order. Appeals to district court, binding arbitration or SOAH all require payment of certain fees or deposits.

Tax Payment

You must pay the amount of taxes due on the portion of the taxable value not in dispute, the amount of taxes due on the property under the order from which the appeal is taken or the amount of taxes due in the previous year.

More Information

You can get more information by contacting your CAD at *(insert CAD name, address, telephone number).*

Callahan County Appraisal District
132 W. 4th St.
Baird, TX 79504

You can get Comptroller forms and additional information on how to prepare a protest from the Comptroller's website at comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/.

Deadline for Filing Protests with the ARB*

Usual Deadline

Not later than May 15 (or within 30 days after a notice of appraised value was mailed to you, whichever is later).

Late protests are allowed for good cause if you miss the usual deadline. The ARB decides whether you have good cause. Late protests are not allowed after the ARB approves the appraisal records for the year.

Special Deadlines

For change of use (the CAD informed you that you are losing agricultural appraisal because you changed the use of your land), the deadline is not later than the 30th day after the notice of the determination was delivered to you.

For ARB changes (the ARB has informed you of a change that increases your tax liability and the change did not result from a

protest you filed), the deadline is not later than the 30th day after the notice of the change was delivered to you.

(You may insert deadline for protests concerning omitted property if doing so would avoid taxpayer confusion.)

If you believe the CAD or ARB should have sent you a notice and did not, you may file a protest until the day before taxes become delinquent (usually Feb. 1) or no later than the 125th day after the date you claim you received a tax bill from one or more of the taxing units that tax your property. The ARB decides whether it will hear your case based on evidence about whether a required notice was mailed to you.

* The deadline is postponed to the next business day if it falls on a weekend or legal, state or national holiday.



Recursos Disponibles para Contribuyentes

Asistencia para los impuestos de propiedad – Tero de enero del 2020

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 algún 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. 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, 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;
- 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 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 que gobiernan 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 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. 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 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. 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 de 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, 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. 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.

¿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 \$5 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 al Contralor de Cuentas Públicas. La cantidad del depósito varía de \$450 a \$1,550 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 60 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 del Contralor 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 del vencimiento de 30 días después de haber recibido la notificación con la decisión y proporcione un depósito de \$1,500 antes de 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 en donde la propiedad está ubicada. Debe presentar una apelación no más tarde 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 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 en línea está disponible en survey.monkey.com/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 con una población de 120,000 o más. 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 sustitución 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 enero 2020

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.