

CONDADO DE ALAMEDA

FOLLETO DE INSTRUCCIÓN DE LA JUNTA DE APELACIONES DE VALORACIONES Y FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS DE IGUALACIÓN



OFICINA DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR JUNTA DE APELACIONES DE VALORACIONES

P.O. BOX 1499
OAKLAND, CA 94612-1499
(510) 272-3854
(510) 834-6754 (TDD)

Secretaria-Administradora
(Revisado en junio de 2015)

INFORMACIÓN IMPORTANTE CON RESPECTO AL CARGO **QUE SE COBRA POR LA SOLICITUD**

Se tiene que pagar un cargo no reembolsable por procesamiento de la solicitud de **\$50 por cada solicitud** al momento de presentar la solicitud. Se puede hacer el pago o los pagos por cheque o giro postal (*money order*) a la orden de: **“County of Alameda”**.

Si se le devuelve su cheque por Fondos insuficientes (NSF), se le cobrará un cargo de \$25 por devolución de cheque, y un cargo de \$35 por la devolución de un segundo cheque. **Las solicitudes que se presenten sin el pago por el cargo de procesamiento no serán procesadas.**

Las solicitudes que se presenten sin el pago por el cargo de procesamiento de la solicitud no serán procesadas.

Se le PUEDE eximir de tener que pagar el cargo de procesamiento de la solicitud si usted califica para la exención por dificultades económicas (*hardship waiver*). Los requisitos para esta exención están pautados por el Código Gubernamental 68632 y exigen que dicha situación se certifique so pena de perjurio. Para obtener más información, refiérase al formulario de la exención que aparece en Internet en: <http://www.acgov.org/clerk/assessment.htm>. Usted también puede obtener información acerca de la exención en persona en la Oficina del Secretario de la Junta situada en el 1221 Oak St., Suite 536, Oakland, CA.

MUY IMPORTANTE, ¡SÍRVASE LEERLO!

1. **Se tiene que pagar un cargo no reembolsable por procesamiento de la solicitud de \$50 por cada solicitud en el momento de presentar la solicitud.** Se puede hacer el pago o los pagos por cheque o giro postal, **a la orden de: County of Alameda.** Si se le devuelve su cheque por fondos insuficientes, se le cobrará un cargo de \$25 por devolución del primer cheque, y un cargo de \$35 por la devolución de un segundo cheque. **Las solicitudes que se presenten sin el pago por el cargo de procesamiento no serán procesadas.**
2. El período de presentación para las Valoraciones Regulares es desde el 2 de julio hasta el 15 de septiembre anualmente. Las solicitudes para el Período regular de presentación tienen que recibirse o tener un matasellos fechado a más tardar el 15 de septiembre (**excepción: cuando 15 de septiembre cae un fin de semana o un día feriado, en cuyo caso el último día para presentarlas es el primer día laborable después del 15 de septiembre**). **Vea las instrucciones para otros tipos de período de presentación y plazos relacionados.**
3. Su Solicitud completa tiene que incluir una firma original en la Sección de Certificación y en la Sección de Autorización del Agente, si corresponde. Firmas facsímil (acuñadas, computarizadas, etc.) no se considerarán válidas.
4. TIENE que enviar su solicitud en duplicado (un original firmado y una copia del original firmado) junto con el pago no reembolsable del cargo por procesamiento de la solicitud de \$50 por cada solicitud. Nota: No envíe las copias de las instrucciones junto con la solicitud de procesamiento.
5. Las Solicitudes de Apelación de Valoración pueden enviarse por correo de los Estados Unidos, un servicio de mensajería o entregarse en persona. **Las Solicitudes que se envían por fax, correo electrónico u otros tipos de presentaciones electrónicas NO se considerarán válidas.** Enviar las solicitudes completas a: Junta de Apelaciones de las Valoraciones del condado de Alameda Board P.O. Box 1499, Oakland, CA 94612-1499. Si existe un cambio en su información de contacto, debe notificarse a la Oficina del Secretario por escrito.

Sírvase no adjuntar pruebas de la audiencia a esta solicitud. Las Solicitudes deben prepararse para enviar documentos para sustentar su apelación en el momento de la audiencia. Usted deberá enviar cinco copias de todos los documentos al Secretario en la audiencia. El incumplimiento en proporcionar la información solicitada por la Oficina del Secretario puede dar lugar a la continuación de la audiencia. El incumplimiento en proporcionar la información solicitada por la Oficina del Secretario puede dar lugar a la continuación de la audiencia o a la negación de su apelación.
6. Si llenó la solicitud en línea, **DEBERÁ enviar el original firmado, una copia del original firmado y el pago por el cargo de procesamiento de la solicitud de \$50 no reembolsable por cada solicitud.** Si el original firmado y el pago no se reciben en persona o no tienen el matasellos para el plazo del período de presentación, su solicitud será rechazada.
7. Si desea confirmar que su solicitud ha sido recibida, envíe su solicitud por correo certificado, solicite acuse de recibo, o envíela a través de un servicio de mensajería con servicio de seguimiento. Usted puede enviar su solicitud en persona en 1221 Oak St., Suite 536, Oakland, CA 94612.
8. Para hacer preguntas, sírvase llamar al (510) 272-3854. Si no puede hablar con una persona en vivo, tenga en cuenta que pueden pasar hasta dos días laborables para que le devuelvan la llamada. Para obtener más información, puede descargar una copia de la Junta Estatal de Igualación, **Publicación 30, Apelaciones de Valoraciones de Propiedades Residenciales**, en www.boe.ca.gov/proptaxes/asmappeal.htm o el **Folleto de**

Instrucción de la Junta de Apelaciones de Valoraciones y Funcionarios de Audiencias de Igualación del Condado de Alameda en <http://www.acgov.org/clerk/assessment.htm>.

- Indagaciones en la Oficina del Tasador: Propiedad Inmueble (510) 272-3787 o Propiedades Muebles de Negocios (510) 272-3686
- Indagaciones en la Oficina de Tesorero o Recaudador de Impuestos: (510) 272-6800

ÍNDICE

CAPÍTULO

PÁGINA

Definiciones	3
1. La Autoridad de la Junta de Apelaciones de Valoraciones	4
2. Funcionario de Audiencias de Igualación	4
3. Funciones y Jurisdicciones: Funcionario de Audiencias de Igualación y Junta de Apelaciones de Valoraciones	5
4. Funciones y Jurisdicciones: Funcionario de Audiencias Legales	5
5. ¿Qué tipo de apelación debo solicitar?	5
6. ¿Puedo consultar al Tasador?	6
7. ¿Cuál es el período de presentación de la solicitud?	7
8. ¿Cómo lleno la solicitud?	7
9. ¿Qué formulario uso?	8
10. ¿Qué es la Autorización del Agente?	8
11. ¿El Tasador puede solicitar información adicional?	9
12. ¿Qué es una Audiencia de Protesta?	9
13. ¿Qué es el “Intercambio de Información”?	9
14. ¿Cuánto tiempo demorará en procesarse mi apelación?	10
15. ¿Cómo y cuándo se me notificará de la audiencia?	10
16. ¿Debo comparecer personalmente en la audiencia?	11
17. ¿Existe un expediente de las audiencias?	11
18. ¿Cómo se realizan las audiencias?	11
19. ¿Quién tiene la carga de la prueba?	11
20. ¿Puedo presentar testigos?	12
21. ¿Cómo presento pruebas por escrito?	12
22. ¿Qué pruebas puede aceptar o considerar la Junta o el Funcionario de Audiencias?	12
23. ¿Qué pruebas no pueden considerarse ni aceptarse?	13
24. ¿Qué son las Conclusiones de Hecho?	13
25. ¿Cómo la Junta o el Funcionario de Audiencias llegan a tomar una decisión?	13
26. ¿Cuándo la Junta o el Funcionario de Audiencias anunciarán su decisión?	14
27. ¿La solicitud puede reconsiderarse y reexaminarse?	14
28. ¿Dónde puedo encontrar las Reglas de la JUNTA DE APELACIONES DE VALORACIONES?	14
29. ¿Mi valor puede revisarse sin tener que pasar por el proceso de apelación?	14
30. ¿Qué hacer si tengo más preguntas?	15

Las personas que deseen presentar una Solicitud de Apelación de Valoración pueden llenar su solicitud en línea. Se exigirá que envíen un original firmado (y un duplicado) por el correo de los Estados Unidos, un servicio de mensajería o lo presenten en persona - vea la Sección 8 de este folleto. Sin embargo, la Solicitud en la web será más fácil de llenar (que llenar a mano). Sírvase visitar el sitio web del Secretario de la Junta/Junta de Apelaciones de Valoraciones en <http://acgov.org/clerk/assessment.htm> para llenar su solicitud en línea.

DEFINICIONES

Las disposiciones que se establecen en esta sección regirán la construcción de los términos usados en estas reglas.

- **“Condado”** es el condado de Alameda.
- **“Tasador”** es el tasador del condado.
- **“Auditor”** es el auditor del condado.
- **“Agente Autorizado”** es una persona que está autorizada directamente por el Solicitante para representarlo en un procedimiento de apelaciones de valoraciones.
- **“Asesor Legal del Condado”** es el abogado del condado.
- **“Junta”** es la Junta de Apelaciones de Valoraciones del condado.
- **“Secretario”** es el Secretario de la Junta.
- **“Persona Afectada”** o **“Parte Afectada”** es toda persona o entidad que tenga un interés económico directo en el pago de los impuestos sobre la propiedad del sujeto para la fecha de valoración que es el asunto de la solicitud. Esto incluye el propietario de la propiedad, el arrendatario que el contrato de arrendamiento de la propiedad exige pagar los impuestos sobre la propiedad, o el propietario de la propiedad que adquiera una participación propietaria después de la fecha del gravamen si el nuevo propietario también es responsable del pago de los impuestos sobre la propiedad para la fecha del gravamen que es el asunto de la solicitud.
- **“Solicitante”** es una persona afectada que presenta una solicitud para una reducción en la valoración.
- **“Solicitud”** es la Solicitud de Apelación de Valoración.
- **“Parte”** es el Solicitante y el Tasador.
- **“Valor en Mercado”** es el valor que disponen las Secciones 110 y 110.1 del Código de Ingresos e Impuestos. El “Pleno Valor de Mercado” o “Valor Justo de Mercado” son sinónimos de “Valor en el Mercado”.
- **“Fecha del Gravamen”** es 1 de enero de cada año.
- **“Año Base”** es el año de valoración 1975-1976, o cualquier año de valoración posterior en el cual la propiedad inmueble o una parte se compra, es de reciente construcción o cambia de propietario.
- **“Factor del Índice”** es la tasa que se añade anualmente en la fecha del gravamen a la propiedad inmueble (empezando el primer año después de que se establece el año base apropiado), determinado por el índice de costo de vida (que no exceda el 2 %).
- **“Valor Imponible”** de la propiedad inmueble en el registro de valoraciones (assessment roll) es el menor de:
 - (a) el “valor en el mercado” del año base modificado por el factor de inflación o del índice, o (b) el “valor en el mercado” a partir de la actual fecha del gravamen.
- **“Desvalorización”**, concepto que significa que el valor en el mercado actual de la propiedad inmueble (a partir de la fecha del gravamen) es menor que el valor del año base dado por las tendencias. A veces se le denomina ****Propuesta/Proposición 8**. Las solicitudes basadas en una desvalorización solo son efectivas para el año apelado.
- **“Funcionario de Audiencias de Igualación”** es la persona nombrada conforme a la Sección 1636 del Código de Ingresos e Impuestos y el Capítulo 2.66.160 del Código Administrativo del condado de Alameda para realizar audiencias informales en tipos limitados de valoraciones de valor y audiencias de protesta.
- **“Funcionario de Audiencias Legales”** es la persona nombrada conforme al Capítulo 2.116 del Código Administrativo del condado de Alameda para realizar las audiencias sobre tipos de asuntos que no tengan que ver con el valor de la propiedad.
- **“Evidencias”** o **“Pruebas”** son los documentos que sustentan la opinión del Valor en el Mercado de la propiedad, que la Junta de Apelaciones de Valoraciones acepta en la audiencia para que integren el expediente.
- **“Renuncia 1604(c)”** es un formulario que renuncia a la ley que exige que el condado tome acción en su apelación de valoración en un plazo de dos (2) años.

- “**Suspensión de Audiencia/Aviso 309**” es un aviso que permanece en el marco de tiempo de los dos (2) años que el condado tiene para tomar acción sobre su solicitud debido a un litigio pendiente, una deficiencia en su solicitud, o no existencia de respuesta a ciertas peticiones de información adicional por parte del Tasador.
- “**Resumen de Hechos y Asuntos**” es un formulario usado por la Junta de Apelaciones de Valoraciones junto con un “Intercambio de Información” formal para ayudar a facilitar la audiencia al tener información sobre los diversos hechos y asuntos que tienen que considerarse durante la audiencia.

1. **LA AUTORIDAD DE LA JUNTA DE APELACIONES DE VALORACIONES**

1.1 La autoridad de la Junta de Apelaciones de Valoraciones y del Funcionario de Audiencias de Igualación está limitada a asuntos relacionados directamente con la determinación del valor imponible de su propiedad. Se asume, por ley, que el Tasador tiene que valorar debidamente su propiedad. La Junta o el Funcionario de Audiencias de Igualación podrán solamente cambiar el valor si usted presenta pruebas objetivas que prueben que el valor es diferente. (Excepción: el Funcionario de Audiencias puede escuchar audiencias de protestas administrativas que no tenga que ver con el valor de la propiedad. Vea Peticiones de Información – Sec 11).

1.2 Ellos **NO PODRÁN**:

- ✓ Fijar tasas de impuestos, imponer impuestos ni cambiar tasas de impuestos.
- ✓ Determinar asuntos de cambio de propietario u otros asuntos dentro de la jurisdicción del Funcionario de Audiencias Legales (Vea Funcionario de Audiencias Legales – Sec 4).
- ✓ Otorgar exenciones (Vea Funcionario de Audiencias Legales – Sec 4).
- ✓ Cambiar la asignación de los temas de apelaciones del año base.
- ✓ Reducir su valoración porque:
 - ◆ Usted no puede pagar sus impuestos.
 - ◆ Su valoración ha aumentado por encima de la valoración de años anteriores.
 - ◆ El valor tasado de las propiedades vecinas es menor que el suyo.

1.3 Ellos **SÍ HARÁN** lo siguiente:

- ✓ Solucionar controversias respecto a la validez de una solicitud.
- ✓ Escuchar el testimonio tanto de usted como del Tasador para determinar el valor justo en el mercado o el valor imponible.
- ✓ Considerar el valor total de la propiedad completa, a no ser que se trate de una construcción nueva.
- ✓ Cuando un Solicitante pide un cambio en el valor de una parte de la propiedad (por ejemplo, el valor de la tierra y de la mejora, etc.), se hará una determinación del valor justo en el mercado de la propiedad completa y el valor de la parte se cambiará solo si el valor justo en el mercado de la propiedad en su conjunto es incorrecto.
- ✓ Determinar el valor a partir de la(s) fecha(s) gravable(s), o sea, una o más de las siguientes:
 - ◆ Fecha de compra o cambio de propietario.
 - ◆ Fecha de terminación de la nueva construcción.
 - ◆ 1 de enero para la propiedad mueble y la parte de la propiedad inmueble en construcción.
 - ◆ 1 de enero si el valor imponible del Tasador sobrepasa el valor justo en el mercado en esa fecha.
- ✓ Recibir pruebas para establecer el valor justo en el mercado. La mejor prueba para determinar el valor justo en el mercado frecuentemente es el **precio de compra** de la propiedad. También, la información de **ventas comparables** de propiedades similares bajo similares circunstancias es una señal del valor justo en el mercado (Vea la Sección 22.1). Para las propiedades que producen ingresos, la información de los **ingresos y gastos** y los **alquileres comparables** también son importantes.
- ✓ Determinar el valor imponible total de su propiedad; el valor puede haber aumentado o disminuido.
- ✓ Ni la Junta de Apelaciones de Valoraciones ni el Funcionario de Audiencias de Igualación están obligados a aceptar opiniones de valores justos en el mercado presentados por las partes.

2. **FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS DE IGUALACIÓN**

2.1 La Junta de Supervisores nombra a los miembros de la Junta de Apelaciones de Valoraciones y al Funcionario de Audiencias de Igualación conforme a la Sección 1622 del Código de Ingresos e Impuestos.

2.2 A elección del solicitante (generalmente seleccionando “sí” en la casilla 9 de la Solicitud de Apelación de Valoración), el Funcionario de Audiencias de Igualación puede realizar audiencias sobre solicitudes

relacionadas con condominios y residencias de una sola familia sin importar el valor; viviendas unifamiliares de cuatro unidades o menos sin importar el valor; y otras solicitudes en donde el valor tasado sea \$500,000 o menos. Los Funcionarios de Audiencias de Igualación también se utilizan en audiencias de protesta administrativas (Vea la Sección 12).

- 2.3 Cada solicitante se reúne con el Funcionario de Audiencias de Igualación y el representante del Tasador en un ambiente informal. El Funcionario de Audiencias de Igualación trabaja solo, al contrario de la Junta de Apelaciones de Valoraciones que tiene tres miembros.
- 2.4 Las decisiones del Funcionario de Audiencias en asuntos de apelaciones de valoraciones obligan a las partes como lo estipula la Sección 1640 del Código de Ingresos e Impuestos.

3. **FUNCIONES Y JURISDICCIÓN: FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS DE IGUALACIÓN Y JUNTA DE APELACIONES DE VALORACIONES**

- 3.1 Las funciones y jurisdicción del Funcionario de Audiencias de Igualación y la Junta de Apelaciones de Valoraciones son:
 - A. Realizar audiencias para determinar el Valor en el Mercado imponible de cada propiedad para la cual se hace una solicitud de igualación y reducir o aumentar la valoración individual en el registro de valoraciones locales.
 - B. Revisar, igualar y ajustar valoraciones escapadas del registro de valoraciones locales, excepto las valoraciones escapadas hechas conforme a la Sección 531.1 del Código de INGRESOS E IMPUESTOS.
 - C. Determinar la clasificación de la propiedad la cual es el asunto de la audiencia, incluidas las clasificaciones dentro de las clasificaciones generales de la propiedad inmueble, mejoramientos y propiedad mueble. Tales clasificaciones pueden resultar en que la propiedad así clasificada esté exenta de impuestos sobre la propiedad.
 - D. Ejercer los poderes especificados en las secciones 1605.5 y 1613 del Código de INGRESOS E IMPUESTOS y otras leyes y regulaciones que correspondan.
- 3.2 La Junta y el Funcionario de Audiencias de Igualación actúan en una capacidad cuasijudicial y presentan su decisión sobre la base de pruebas apropiadas que se presenten en la audiencia. Ni el Funcionario de Audiencias de Igualación ni la Junta de Apelaciones de Valoraciones tienen poder legislativo alguno.
- 3.3 Aunque el Funcionario de Audiencias de Igualación tiene jurisdicción limitada, la Junta de Apelaciones de Valoraciones puede oír e igualar todos los asuntos de valoración.
- 3.4 Su decisión es definitiva, y puede apelarse a la Corte Superior siempre y cuando las Conclusiones de Hecho hayan sido solicitadas y prepagadas antes del cierre de las operaciones en el día de la audiencia ante la Junta. (Vea la Sección 24).
- 3.5 Si se determina que la valoración debe reducirse, se procesará la solicitud, donde corresponda, como una petición de devolución de excesos de impuestos pagados para el año fiscal pertinente (Vea la Sección 5).

4. **FUNCIONES Y JURISDICCIÓN: FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS LEGALES**

- 4.1 Las funciones del Funcionario de Audiencias Legales son diferentes de las funciones de la Junta de Apelaciones de Valoraciones o del Funcionario de Audiencias de Igualación. El Funcionario de Audiencias Legales toma dos tipos de decisiones relacionadas con el impuesto sobre la propiedad: (1) si ha ocurrido o no ha ocurrido un “evento reevaluable” que justifique una retasación del valor de la propiedad (por ejemplo, si la propiedad cambió de propietario o es de reciente construcción); o (2) **reclamaciones para la devolución de impuestos que fueron recaudados incorrectamente.**
- 4.2 El Funcionario de Audiencias Legales no puede oír asuntos de valor justo en el mercado.
- 4.3 **Si desea se le considere para una devolución de impuestos pagados que usted opina que se evaluaron erróneamente basado en razones que no son las de un evento reevaluable,** puede hacerlo presentando el formulario de Reclamación para Devolución. Los formularios de Reclamación para Devolución pueden descargarse de <http://www.acgov.org/clerk/forms.htm> o están disponibles en la Oficina del Secretario de la Junta.
- 5. **¿QUÉ TIPO DE APELACIÓN DEBO SOLICITAR? (Casilla 5 en la Solicitud – seleccione UN tipo de apelación por formulario)**
- 5.1 **Valoración Regular:** Hay dos tipos de apelaciones de valoraciones regulares. El tipo de apelación de valoración regular presentado se determina por las casillas marcadas en el punto 6 de la solicitud.

5.1.1 **Desvalorización** – Corresponde a situaciones en que el valor justo del mercado de la propiedad está por debajo del valor tasado para el año fiscal actual. Este tipo de apelación a veces se denomina apelación de “Propuesta 8”. La ayuda otorgada en esta circunstancia aplica solamente al año en el cual se presenta la apelación. El valor del año base de la propiedad no se cambia y el valor puede aumentarse al valor base indexado en años futuros. Usted debe presentar cada año en el cual sienta que el valor justo del mercado está por debajo del valor tasado.

5.1.2 **Cambio de Propietario o Nueva Construcción (“Evento Reevaluable”):**

- Corresponde al valor de la propiedad a partir de la fecha del cambio de dueño o de la terminación de la nueva construcción. El cambio de propietario o nueva construcción provoca una nueva tasación y cambia el valor del año base de la propiedad. **Cualquier ayuda otorgada en estas circunstancias afectará el valor de la propiedad en años futuros.**
- El valor del año base se puede apelar durante el período regular de presentación de valoraciones para el año en que se colocó en el registro o durante el período regular de presentación de valoraciones en los tres años subsiguientes. Aunque usted tenga hasta tres años para cuestionar su nuevo valor del año base, solo pueden modificarse el registro de valoraciones (assessment roll) **para el año que usted solicita** (año base indexado al año solicitado) y los años subsiguientes. Usted no puede recibir ayuda retroactiva por años anteriores. Por ejemplo: año base 2010, se presentó una solicitud de apelación de valoración en julio de 2014. Si la Junta de Apelaciones de Valoraciones otorga una reducción de base, usted recibirá una devolución para el año fiscal 2014 (si el valor indexado es menor) y todo año subsiguiente. NO se hará devolución alguna en los años 2010, 2011, 2012 y 2013 en que no se presentó una solicitud de apelación de valoración.
- Para una apelación combinada de determinación de que ocurrió un evento de revaloración y la determinación del valor justo del mercado, vea la Sección 5.6 debajo.

5.2 **Valoración Suplementaria:** Una valoración suplementaria es una valoración adicional para el/los año(s) en los que ha habido un cambio de propietario o se ha terminado una nueva construcción o modificación. Si opina que el cambio de propietario fue evaluado de nuevo por error, sírvase presentar una **Reclamación por Devolución** (Vea la Sección 5.6).

5.3 **Valoración de Escape:** Las valoraciones de escape son cuentas adicionales que se cobran por correcciones que se hagan al registro de valoraciones (assessment roll) por un año o más. La valoración de escape es el resultado del descubrimiento del Tasador de un cambio de propietario o de una construcción que haya ocurrido en años anteriores o anexidades o propiedades muebles de negocios que escaparon a la valoración.

5.4 **Revaloración de Calamidad:** Podrá presentarse en la Oficina del Tasador una solicitud para revaloración dentro del plazo de los 12 meses de haber ocurrido la desgracia o calamidad, entregándole al Tasador una solicitud por escrito en la que se pide la revaloración. Si el Tasador ha revalorado su propiedad después de una desgracia o calamidad y no está de acuerdo con el valor determinado por el Tasador, puede apelar el valor revalorado marcando la D en la casilla 6 del formulario. Usted debe presentar este tipo de apelación en un plazo de seis meses después del envío por correo postal del aviso de la valoración de la oficina del Tasador.

5.5 **Propiedad Mueble y Anexidades:** Marque este aspecto cuando apele el valor evaluado de la propiedad mueble o las anexidades.

5.6 **Valoración de la Pena:** La valoración de la pena debe presentarse durante el período regular de valoraciones.

5.7 **Evento Reevaluable (cambio de propietario o nueva construcción) y Reclamaciones para Devolución: Asuntos sin valoración.**

5.7.1 Si desea comparecer ante el Funcionario de Audiencias Legales para protestar SOLO la determinación del Tasador de que ocurrió un evento reevaluable, puede hacerlo presentando la Solicitud de Apelación de Valoraciones y marcar B1 (en el caso en que la revaloración se basó en un “cambio de propietario”) o C1 en la casilla 6 de la Apelación (en el caso en que la revaloración se basó en una “nueva construcción”). La solicitud se procesará únicamente como una Protesta a la Determinación del Tasador respecto a un Evento Reevaluable.

- 5.7.2 Si desea protestar AMBAS, tanto la determinación de que un evento reevaluado ocurrió y la determinación del Tasador del valor justo del mercado, marque los puntos adecuados, como anteriormente, y también marque ya sea B2 o C2 en la casilla 6 de la Aplicación. Si el Funcionario de Audiencias Legales determina que ha ocurrido un evento reevaluado, el asunto se programará para una audiencia ante la Junta de Apelaciones de Valoraciones para tratar el valor justo del mercado de la propiedad.
- 5.7.3 Si no cuestiona la determinación del Tasador de que ocurrió un evento reevaluado, pero no está de acuerdo con la determinación del valor justo del mercado reevaluado, marque el punto B2 (en el caso en que la revaloración se haya basado en un “cambio de propietario”) o el punto C2 (en el caso en que la revaloración se haya basado en una “nueva construcción”). La solicitud se procesará únicamente como una Solicitud para la Reducción en la Valoración y se programará para una audiencia ante la Junta de Apelaciones de Valoraciones (o ante el Funcionario de Audiencia de Igualación) para tratar el valor tasado de la propiedad (el Funcionario de Audiencias Legales no puede oír asuntos del valor del mercado).
- 5.7.4 **Valor de la Construcción en Progreso:** Solo se aplica cuando el solicitante recibió un Aviso de Carta Suplementaria por parte de la Oficina del Tasador, pero la construcción no se ha completado el 100 %.
- 5.7.5 **Unidad Económica:** El Cargo de la Solicitud de \$50 debe enviarse junto con cada número de parcela.

6. ¿PUEDO CONSULTAR AL TASADOR?

- 6.1 Usted puede comunicarse con el Tasador para conversar sobre la valoración de su propiedad ya sea antes o después de que haya presentado una Solicitud de Apelación de Valoración (Apelación de Valoración). Hablar con el Tasador puede ayudarle a entender el método y la información que él o ella usaron para evaluar su propiedad. Si tiene preguntas acerca del valor de sus bienes raíces, llame a la División de Servicios de Tasados de la Oficina del Tasador al **(510) 272-3787**. Para preguntas acerca de propiedades muebles de negocios, botes o aviones, llame a Propiedades Muebles de Negocios/Anexidades al **(510) 272-3836**.
- 6.2 Además, puede pedir que el Tasador “revise informalmente” su valor tasado enviando una carta a la Oficina del Tasador solicitando la revisión, o descargando el formulario de Desvalorización de Mercado de la página web del Tasador en www.acgov.org/assessor. Asegúrese de incluir el número de identificación de la propiedad y la dirección física. Identifique el año fiscal que usted está solicitando que el Tasador revise, dándole su opinión acerca del valor y cualquier información de apoyo que pueda tener para corroborar su opinión acerca del valor.

7. ¿CUÁL ES EL PERÍODO DE PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD?

- 7.1 **Período de Presentación de Valoración Regular** (para Apelaciones de Desvalorizaciones O para Apelaciones de Cambios de Propietario y de Nuevas Construcciones presentadas después de 60 días del envío por correo del Aviso Suplementario): Debe presentarse a la Junta de Apelaciones de Valoraciones entre **el 2 de JULIO y el 15 de SEPTIEMBRE, a las 5:00 p.m. Las solicitudes presentadas por correo postal deben tener matasellos fechado a las 11:59 p.m. del 15 de septiembre (la única excepción es cuando 15 de septiembre cae un fin de semana o un día feriado en cuyo caso el último día para presentarlas es el primer día laborable después del 15 de septiembre). Si usted no recibió un aviso del valor tasado antes del 1 de agosto, podrá presentar una Solicitud de Apelación de Valoraciones a más tardar el 30 de NOVIEMBRE.**
- 7.2 **Apelaciones de Escape o de Cambio del Registro:** Deben presentarse a la Junta de Apelaciones de Valoraciones a más tardar 60 días después de la fecha del matasellos que aparece en el sobre en el que el Aviso de Disminución de Valoración o el Aviso de Inscripción de la Valoración de Escape se envió por correo, de estas dos fechas la que sea posterior. Refiérase a su Aviso para determinar si tiene derechos de apelación. Deberá adjuntarse una copia del Aviso de Disminución de Valoración o del “Aviso de Inscripción de la Valoración de Escape” a su apelación. **NOTA: UN “AVISO DE LA VALORACIÓN DE ESCAPE PROPUESTA” NO ES EL AVISO QUE SE USA PARA PRESENTAR UNA APELACIÓN.**
- 7.3 **Apelaciones Suplementarias:** Deben presentarse en un plazo de 60 días de la fecha del aviso o de la fecha del matasellos en que se envía el aviso, de estas dos fechas la que sea posterior. Deberá adjuntarse una copia del Aviso de Valoración Suplementaria a su apelación.

- 7.4 **Apelaciones de Revaloración por Desgracia o Calamidad:** Debe presentarse en un plazo de seis meses después de que se haya enviado por correo postal el Aviso del Valor Revisado de la Oficina del Tasador para la revaloración debido a una desgracia o calamidad.
- 7.5 **Valoración de la Pena:** Solo presentada entre el 2 de julio y el 15 de septiembre cada año.

8. **¿CÓMO LLENO LA SOLICITUD?**

- 8.1 Usted podrá llenar una Solicitud en papel o llenar su Solicitud en línea. En ambos casos, su Solicitud de Apelación de Valoración debe incluir una firma original (las firmas acuñadas, computarizadas, etc. no serán válidas), debe presentarse en duplicado y debe recibirse dentro del período de presentación (Vea la Sección 7). Las solicitudes que se llenan en línea DEBERÁN imprimirse y enviarse en papel por correo de los Estados Unidos, servicio de mensajería o entregarse en persona.
- 8.2 Si llena su Solicitud en línea, se le indicará durante su sesión en la web si falta alguna información necesaria.
- 8.3 Conteste todas las preguntas y llene todos los espacios en blanco que correspondan a su caso. La solicitud que no tenga toda la información esencial, se declarará no válida y la Junta no la aceptará. Se le proporcionará al Solicitante un Aviso de la invalidez de la Solicitud y se le dará una oportunidad razonable para corregir errores u omisiones. Tendrá quince (15) días calendario después de la fecha del Aviso de la carta de invalidez para enviar la información solicitada con el fin de validar la solicitud. Una vez que se proporciona la información solicitada, recibirá una tarjeta postal o un Aviso de Confirmación de la carta de Cambio en la Apelación en la que se le informará que nuestra oficina ha aceptado formalmente la solicitud. La Junta de Apelaciones de Valoraciones o el Funcionario de Audiencias de Igualación resolverán las controversias restantes respecto a la validez de una solicitud.
- 8.4 Ponga la fecha y firme. Su solicitud original **DEBERÁ** tener una firma original.
- 8.5 **Presente el original de la solicitud y una copia.** Si está proporcionando documentos de apoyo para la revisión del Tasador, solo entregue un (1) juego. Esta información se le enviará al Tasador y NO las retendrá el Secretario de la Junta de Apelaciones de Valoraciones. Adjuntar documentos de apoyo ayuda a acelerar el proceso y puede eliminar la necesidad de una audiencia.
- 8.6 Si presenta su solicitud fuera del período regular de presentación de valoraciones, debe adjuntar una copia de su aviso del nuevo valor (valoración suplementaria) o su nuevo aviso de la valoración escapada (valoración de escape). Adjuntar documentos de apoyo ayudará a acelerar el proceso.
- 8.7 **Presente una solicitud por separado para cada Número de Parcela del Tasador o Número de Cuenta del Tasado.**
- 8.8 **Presente una solicitud por separado para cada año de valoración que se impugna.**
- 8.9 Comuníquese con el Secretario de la Junta de Apelaciones de Valoraciones si tiene alguna pregunta acerca de cómo llenar la solicitud.
- 8.10 Las solicitudes firmadas por un funcionario ejecutivo o un empleado autorizado de la entidad empresarial **deben** incluir el cargo de la persona bajo su firma. *Si un agente firma por una sociedad anónima, un funcionario ejecutivo o un empleado autorizado de la entidad empresarial deben firmar también la autorización.* Todas las firmas deben ser originales.
- 8.11 La Autorización del Agente (punto 2 del formulario) debe llenarla el Solicitante y contener las firmas originales o usted puede escoger adjuntar a la solicitud una autorización del agente. La autorización que se adjunta debe incluir: 1) La fecha en que se firma la autorización; 2) Una declaración de que el agente está autorizado a firmar y presentar la solicitud en el año calendario de la solicitud; 3) La(s) parcela(s) específica(s) o valoración(es) cubiertas por la autorización, o la declaración de que el agente está autorizado a representar al Solicitante en todas las parcelas y valoraciones localizados en ese condado en la cual se presentó la solicitud; 4) El nombre, la dirección, y el número de teléfono del agente; 5) La firma y el cargo del Solicitante; y 6) Una declaración de que el agente proporcionará al Solicitante una copia de la solicitud. Si está enviando una autorización del agente adjunta, **debe** indicar en el formulario que la autorización se adjunta. Se recomienda que se quede con una copia de la Autorización del Agente.
- 8.12 Todos los documentos enviados con su apelación deben estar en papel de tamaño estándar de 8 1/2" x 11". **NO SE ACEPTARÁN DOCUMENTOS EN PAPEL TAMAÑO LEGAL.**
- 8.13 Se le notificará con una tarjeta postal que su solicitud se ha recibido y el Secretario o el Administrador de la Junta de Apelaciones de Valoraciones le darán un número de referencia. Sírvase quedarse con la tarjeta postal y use su número de solicitud cuando indague acerca de su apelación. Tenga en cuenta que puede demorar hasta seis meses el recibo de su tarjeta postal. Si no ha recibido su tarjeta postal en un período de

seis meses desde la fecha en que envió su solicitud, sírvase comunicarse con nuestra oficina al (510) 272-3854.

8.14 **Si desea confirmar el recibo de su solicitud antes de los seis meses**, se le recomienda enviar su solicitud por correo certificado o solicitar acuse de recibo. También puede presentar su solicitud en persona en: 1221 Oak St., Suite 536, Oakland, CA, 94612.

8.15 Toda la correspondencia y los avisos se envían a la dirección que se muestra en la solicitud. Es su responsabilidad notificar a la Oficina de Apelaciones de Valoraciones de inmediato si ha cambiado su dirección, número telefónico o agente. El Solicitante recibirá toda la correspondencia y los avisos a menos que un agente haya sido autorizado para actuar en su nombre. Si un agente ha sido autorizado, entonces toda la correspondencia se le enviará a esa persona o compañía hasta que el Solicitante ordene por escrito que se haga diferente.

9. **¿QUÉ FORMULARIO USO?**

9.1 **Solicitud de Apelación de Valoración** – La Junta Estatal de Igualación implementó un formulario estándar para todo el estado, el cual el Estado actualiza y aprueba periódicamente y solo puede ser alterado en ciertas áreas por condados particulares. Por lo tanto, si presenta otro formulario, se le exigirá que presente de nuevo el formulario actual, el cual ha sido ordenado y aprobado por la Junta Estatal de Igualación.

9.2 **Reclamación para Devolución** - Cualquier asunto de valoración de propiedad que no sea el valor que se está evaluando, sino más bien el derecho de evaluar (vea las secciones 4 y 5).

10. **¿QUE ES LA AUTORIZACIÓN DEL AGENTE?**

10.1 Cualquier persona que pretenda actuar como un agente para el Solicitante debe llenar la casilla 2 de la solicitud o adjuntar una autorización del agente, que incluye la información que se relaciona en la Sección 8.11. La autorización del agente **debe** ser firmada por el Solicitante para que el agente represente al Solicitante en la audiencia, a no ser que el agente seas un abogado contratado por el Solicitante con este fin. Si el Solicitante es una sociedad anónima, la autorización del agente debe firmarla un funcionario ejecutivo o un empleado autorizado por la entidad empresarial. La comparecencia de un funcionario o un empleado de un solicitante de una sociedad anónima o del esposo, esposa, pareja de hecho registrada, hijo o hija no necesita autorización por escrito.

10.2 Toda correspondencia, avisos, etc. serán enviados al individuo o compañía que aparece como Agente en la solicitud. Es responsabilidad del agente hacer llegar la información al Solicitante.

10.3 Es responsabilidad del Solicitante notificar a la Oficina de la Junta de Apelaciones de Valoraciones de todo cambio en el estado o ubicación del agente.

11. **¿EL TASADOR PUEDE SOLICITAR INFORMACIÓN ADICIONAL Y QUÉ SUCEDE SI NO RESPONDO?**

11.1 El Tasador, bajo la Sección 441(d) del Código de Ingresos e Impuestos puede exigirle que envíe información adicional a fin de evaluar la tasación actual de su propiedad. Esto es parte del proceso de evaluación inicial y podrá ocurrir antes de toda petición para un intercambio de información como se explica en la Sección 13. **NO CONFUNDA ESTO CON UNA PETICIÓN DE “INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN” DE LA OFICINA DEL TASADOR.**

11.2 Debe responder de inmediato a la petición. Si un contribuyente no proporciona la información al Tasador (conforme a la petición de la Sección 441(d) del Código de Ingresos e Impuestos) y presenta los materiales o la información solicitados en alguna audiencia de la Junta de Apelaciones de Valoraciones, el Tasador puede pedir y se le otorgará que continúe por un período razonable. La continuación ampliará el período de dos años **especificado** en la subdivisión (c) de la Sección 1604 por un período de tiempo igual al período de la continuación.

12. **¿QUÉ ES UNA AUDIENCIA DE PROTESTA?**

12.1 Si alguna vez ha recibido un Aviso de “Suspensión de Audiencia”, que amplía su período de dos años, ya sea como parte de la Regla 309 (litigios cuya resolución gobernaría el mismo tipo de casos, [controlling litigation]) o la Regla 441 (petición de información por parte del Tasador) de Ingresos e Impuestos, usted tiene el derecho de cuestionar esa extensión. Si cree que la petición de información por parte del Tasador es inválida, que la información ya se ha brindado o que no hay litigios cuya resolución gobernaría el mismo

tipo de casos y que prohibirían la determinación de su apelación, usted podrá pedir por escrito una audiencia de protesta.

- 12.2 Un Funcionario de Audiencias seleccionado del panel de miembros de la Junta de Apelaciones de Valoraciones se presentará para determinar la validez del Aviso de Suspensión de la Audiencia.
- 12.3 A ambas partes se les pedirá que proporcionen pruebas y testimonio acerca de la suspensión.
- 12.4 El Funcionario de Audiencias determinará en base a las pruebas presentadas y remitirá esa recomendación a la Junta de Apelaciones de Valoraciones (en la cual el Funcionario de Audiencias seleccionado no estará presente). La Junta entonces ratificará la recomendación del Funcionario de Audiencias y la orden será definitiva y apelable solo en la Corte Superior.
- 12.5 En caso de que el Solicitante triunfara, la suspensión de la audiencia se eliminará y el período original de dos años permanecerá en efecto.
- 12.6 En caso de que el Solicitante NO triunfara, la suspensión de la audiencia estará en su lugar y las condiciones originales establecidas en el aviso estarán en efecto.

13. **¿QUÉ ES EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN?**

- 13.1 En el momento en que presente su solicitud, y hasta 30 días antes de que comience la audiencia, tiene el derecho de presentar al Tasador (con una copia para el Secretario/Administrador) una petición por escrito para un **“Intercambio de Información”**. La petición para **“Intercambio de Información”** exige que usted proporcione pruebas o documentos que usted pretende presentar en la audiencia de apelación de valoración a cambio de los documentos del Tasador. El propósito de ese intercambio es permitir a ambas partes que se familiaricen con el caso del otro, antes de la audiencia, a fin de que puedan estar preparados para comentar acerca de las pruebas del contrario en el momento de la audiencia. La información que debe revelarse, en la medida en que usted se base en dichas pruebas, se establece a continuación en las Secciones de la 13.2 a la 13.4.
- 13.2 **INFORMACIÓN DE LAS VENTAS COMPARABLES:** Si la opinión del valor se va a apoyar con la prueba de ventas comparables, las propiedades vendidas se describirán por el número de parcela del Tasador, dirección física o descripción legal suficiente para identificarlos. Con respecto a cada propiedad vendida, se presentará una descripción de la propiedad, que incluye la edad y el área de mejoramiento, así como el área del terreno; la fecha aproximada de la venta, **que no exceda 90 días después de la fecha de valoración**; el precio pagado; los términos de la venta, si se conocen; y la zonificación de la propiedad.
- 13.3 **INFORMACIÓN DE LOS INGRESOS:** Si la opinión del valor se va a apoyar con las pruebas basadas en un estudio de ingresos, se presentarán: los ingresos brutos, los gastos admisibles, el método de capitalización (capitalización directa o flujo de caja descontados) y la tasa o tasas empleadas.
- 13.4 **INFORMACIÓN DE LOS COSTOS:** Si la opinión del valor se va a apoyar con las pruebas de los costos de reemplazo, se presentará con respecto a:
 - ✓ Mejoramientos de propiedades inmuebles: la fecha de construcción, tipo de construcción y costo de reemplazo de construcción.
 - ✓ Maquinaria y equipos: la fecha de instalación, costo instalado y toda historia de uso extraordinario.
 - ✓ tanto los mejoramientos como la maquinaria y equipos: hechos relacionados con la depreciación, incluidos la obsolescencia funcional y la vida económica restante.
- 13.5 La información intercambiada proporcionará aviso razonable a la otra parte con respecto al tema de las pruebas o el testimonio que se presentará en la audiencia. No existe el requisito de que todos los detalles de las pruebas que usted **pretende presentar se intercambien, pero en la audiencia se le permitirá introducir solo pruebas que correspondan a la información que usted incluyó en el intercambio (a no ser que el Tasador consienta a que se introduzcan otras pruebas).
- 13.6 **Si una parte inicia una petición de información y la otra parte no cumple al menos 15 días antes de la Audiencia, la Junta podrá otorgar un aplazamiento para un período razonable de tiempo. El aplazamiento ampliará el tiempo para responder a la petición. Si la Junta encuentra incumplimiento de la parte que no cumplió fue deliberado, la audiencia se convocará como originalmente se programó y la parte que no cumplió podrá comentar sobre las pruebas presentadas por la otra parte pero no se le permitirá introducir otras pruebas presentadas a menos que la otra parte acceda a tales pruebas.**
- 13.7 El Tasador, en los casos en que el valor tasado de la propiedad involucrada sobrepase \$100,000, podrá presentar también una petición para un **“Intercambio de Información”** en virtud de los requisitos de

subsecciones 13.1-4. El Tasador remitirá la petición a la parte contraria y presentará una copia de la petición al Secretario/Administrador.

13.8 Si una parte ha remitido una petición por escrito para participar en un intercambio de información junto con las pruebas necesarias (subdivisión 13.2-4) dentro del tiempo especificado, al menos 30 días antes de la audiencia, la otra parte le enviará a la parte que causó el intercambio de información una respuesta por escrito que contendrá los mismos tipos de datos que se estipulan en la subsección 13.2-4 en apoyo a su opinión, al menos 15 días antes de la audiencia. **Se enviará por correo postal una copia de la carta de presentación que declara los documentos intercambiados y el formulario "Resumen de Hechos y Asuntos" completo (Sección 13.10) al Secretario al menos quince (15) días antes de la audiencia.**

13.9 *Se debe notar que si se le pide participar en un Intercambio de Información, la RESPUESTA debe incluir **todos** los documentos y pruebas que pretende presentar en la audiencia, con excepción de las pruebas de refutación, incluso si ha enviado previamente esa información o documentación a la parte que la solicitara en un momento anterior.* Los documentos que se enviaron al Secretario junto con su solicitud, y que se remiten a la Oficina del Tasador con el propósito de ayudar a las partes en un intento por llegar a un acuerdo o convenio, NO se considerarán como un cumplimiento de los requisitos que se necesitan para la petición de intercambio de información.

13.10 **Formulario de Resumen de Hechos y Asuntos:** La Junta de Apelaciones de Valoraciones instituyó que se llene este formulario para ayudar a acelerar el proceso de la audiencia. Este formulario explica y se enfoca en las áreas de controversia entre su opinión del valor y la del Tasador. A usted se le exige llene este formulario si está participando en un Intercambio formal de Información.

13.11 De nuevo, cuando un intercambio de información se ha iniciado adecuadamente, se podrá prevenir a las partes de presentar pruebas en la audiencia que no hayan sido intercambiadas oportunamente a menos que la otra parte acceda a la presentación de otras pruebas.

14. **¿CUÁNTO TIEMPO DEMORARÁ EN PROCESARSE MI APELACIÓN?**

14.1 Calcule hasta seis meses para recibir la notificación de que su Solicitud de Apelación de Valoraciones se ha recibido (Vea la Sección 8.13 anterior). Una vez que la ha recibido, la Sección 1604(c) del Código de INGRESOS E IMPUESTOS permite que la Junta de Apelaciones de Valoraciones del condado tome una determinación definitiva sobre la solicitud para la reducción en la evaluación de la propiedad en un período de dos años de la presentación oportuna de la solicitud.

15. **¿CÓMO Y CUÁNDO SE ME NOTIFICARÁ DE LA AUDIENCIA?**

15.1 Se le notificará de la hora, lugar y fecha de la audiencia al menos 45 días por adelantado, a no ser que el Tasador y el Solicitante o el agente del Solicitante hayan convenido un período de aviso más corto conforme a la Sección 1605.6 del Código de Ingresos e Impuestos. **ESTE ES EL ÚNICO AVISO QUE USTED RECIBIRÁ.**

15.2 Es importante que usted comparezca en la fecha y hora programadas. Si usted no comparece, su solicitud se le denegará.

15.3 Ni la Junta ni el Funcionario de Audiencias considerarán petición alguna para continuar a menos que el Solicitante tenga un "**Acuerdo de Renuncia de 1604(C)**" en los expedientes del Secretario. Si la apelación o las apelaciones han sido programadas para la audiencia, toda petición de continuación debe presentarse en la Oficina del Secretario a más tardar (10) días calendario antes de la fecha de la audiencia. Si la petición está dentro de (10) días, entonces el solicitante o agente debe asistir a la audiencia y presentar la petición ante la Junta en persona.

15.4 Si usted desea retirar su solicitud, debe informarlo al Secretario por escrito.

15.5 Si su dirección postal cambió, es su responsabilidad notificar al Secretario de tal cambio. Usted debe identificar cada número de solicitud asociado con el cambio de dirección.

15.6 Antes de que se le programe para la audiencia, el Tasador revisará su solicitud. El Tasador podrá necesitar información de usted para evaluar adecuadamente su propiedad. Usted debe cumplir con la petición de información del Tasador. (Vea la Sección 11).

16. **¿DEBO COMPARECER PERSONALMENTE EN LA AUDIENCIA?**

16.1 En el caso de que el solicitante o agente y la Oficina del Tasador no puedan resolver los problemas de valoración que se apelaron, entonces la apelación se programa para la audiencia ante la Junta de

Apelaciones de Valoraciones. Todas las partes interesadas tendrán la oportunidad de presentar su caso ante la Junta. El solicitante o agente será notificado por escrito de la audiencia al menos (45) días antes.

- 16.2 El Solicitante debe comparecer personalmente en la audiencia, excepto cuando en estas instrucciones se estipule lo contrario o si está representado por un agente autorizado que estará plenamente familiarizado con los hechos correspondientes al asunto en cuestión ante la Junta. Toda persona (que no sea el abogado del Solicitante contratado con este propósito) que pretenda actuar como agente del Solicitante proporcionará, antes de la audiencia, la autorización por escrito, firmada por el Solicitante, para representar al Solicitante en la audiencia. La comparecencia de un funcionario o empleado de un Solicitante ejecutivo o de un familiar mencionado en la Sección 10, no necesita autorización por escrito.

17. **¿EXISTE UN EXPEDIENTE DE LAS AUDIENCIAS?**

- 17.1 Las audiencias de la Junta se registran utilizando aparatos electrónicos de grabación. En caso de que usted deseara escuchar la grabación, debe hacer los trámites con la Oficina del Secretario. También puede comprar una copia de la grabación en la misma Oficina del Secretario en un plazo de 60 días después de la determinación final de la Junta (sírvese ver al Secretario con respecto al costo). Puede tramitar transcripciones por escrito del proceso corriendo usted con los gastos.
- 17.2 Todo Solicitante puede tramitar su propia grabación del proceso de la audiencia, ya sea mediante una grabadora electrónica o un estenógrafo, y todos los costos los ha de pagar el Solicitante. Si escoge esta opción, se le deberá entregar una copia de la grabación o de la transcripción al Secretario/Administrador al terminarse y será parte del expediente.

18. **¿CÓMO SE REALIZAN LAS AUDIENCIAS?**

- 18.1 El día de la audiencia, el Secretario le administrará un juramento a usted, al representante del Tasador y los demás testigos.
- 18.2 El Presidente de la Junta le preguntará al representante del Tasador que describa la propiedad, declare su valor imponible actual y la naturaleza de la solicitud. Entonces se le pedirá a usted que exprese su opinión acerca del valor y los hechos en que usted se basa para sustentar su opinión. Si la propiedad es una residencia de una sola familia ocupada por el dueño, se le solicitará al representante del Tasador que presente primero el caso del Tasador. Entonces se le solicitará a usted que presente sus pruebas. (Vea la Sección 19).
- 18.3 Tanto usted como el Tasador podrán preguntarse y repreguntarse acerca de las pruebas que presente el otro.
- 18.4 En la conclusión de la audiencia, la Junta o el Funcionario de Audiencias anunciará su decisión o pondrá el caso bajo consideración y el Secretario le notificará por escrito la decisión en una fecha posterior. Si la decisión se anuncia en la audiencia, no se le dará ninguna notificación por escrito.

19. **¿QUIÉN TIENE LA CARGA DE LA PRUEBA?**

- 19.1 La ley supone que el Tasador ha cumplido su deber debidamente, ha evaluado las propiedades justamente y sobre una base igual. Excepto en las situaciones descritas en la Sección 19.2, el Solicitante tiene la carga inicial de la prueba. La ley exige que usted, como Solicitante, presente pruebas pertinentes a favor de su opinión acerca del valor justo del mercado de la propiedad. Si usted no presenta pruebas pertinentes, la Junta o el Funcionario de Audiencias no le exigirán al Tasador que prosiga con el caso. Si las pruebas que usted presenta son insuficientes para sustentar su opinión del valor justo del mercado, la Junta o el Funcionario de Audiencias podrán dictaminar que usted no ha cumplido su carga de la prueba, y puede fallar a favor del Tasador sin que éste ofrezca las pruebas para apoyar su valoración.
- 19.2 El Tasador tiene la carga de la prueba, y se le exigirá presentar primero el caso del Tasador en las situaciones siguientes:
- a) La valoración en cuestión ha resultado en una multa.
 - b) La valoración es de una vivienda de una sola familia ocupada por el propietario o la apelación de una valoración de escape, y el Solicitante ha presentado una solicitud que proporciona toda la información que se exige en la Regulación 305(c) de los Impuestos sobre la Propiedad y ha suministrado toda información que exige la ley al Tasador.

c) Un cambio de propietario, y el Tasador no ha inscrito el precio de la compra, y además el Solicitante ha proporcionado la declaración de cambio de propietario que estipula la ley. El Tasador tiene la carga de la prueba para demostrar, por preponderancia de las pruebas, de que el precio de compra, ya sea pagado con dinero o de otra forma, no es el valor en el mercado que tiene la propiedad.

d) Cuando el Tasador le envía al solicitante una *carta de aumento* notificándole al Solicitante que el Tasador tiene la intención de solicitar que la Junta de Apelaciones encuentre un valor tasado más elevado que el que está en el registro, el Tasador no tiene más la presunción de que ha cumplido correctamente sus deberes. Sin embargo, si el solicitante no suministra al Tasador toda la información que exige la ley, el Tasador es el que tiene la presunción de estar en lo correcto. Si el Solicitante ha suministrado toda la información necesaria, el Tasador debe presentar las pruebas primero en la Audiencia para justificar el valor más elevado.

20. **¿PUEDO PRESENTAR TESTIGOS?**

Usted puede presentar a alguien que tenga conocimiento del valor de su propiedad que testifique por usted bajo juramento. Si usted presenta como prueba del valor del mercado una tasación, la opinión del corredor de bienes raíces, el estudio geográfico, el informe de ingeniería o cualquier otra información preparada por alguien que no sea usted, la(s) persona(s) que preparó/prepararon el material debe(n) estar presentes en el momento de la audiencia para ser interrogado(s) por la Junta o por el Funcionario de Audiencias y el representante del Tasador.

21. **¿CÓMO PRESENTO PRUEBAS POR ESCRITO?**

21.1 Si usted presenta pruebas por escrito a la Junta o al Funcionario de Audiencias, se exigen **CINCO (5) COPIAS en el momento de la audiencia.**

21.2 Le podrán ser útiles fotografías, mapas, tablas u otros documentos o recibos para apoyar su opinión del valor justo del mercado. Por ley, todo documento u objeto que usted presente en la audiencia deberá retenerse como parte del expediente permanente.

21.3 La Junta de Apelaciones de Valoraciones podrá recibir las pruebas siempre y cuando estas expliquen, contradigan o desapruében las pruebas que ofrece la otra parte.

21.4 *Los documentos presentados junto con su solicitud, que se remiten a la Oficina del Tasador con el propósito de ayudar a las partes en un intento de llegar a un acuerdo o convenio, NO se remitirán a los Miembros de la Junta y NO se considerarán pruebas.*

22. **¿CUÁLES PRUEBAS PODRÁ ACEPTAR O CONSIDERAR LA JUNTA O EL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS?**

22.1 Apelaciones de desvalorización: las ventas comparables usadas como prueba para una valoración regular deben ser de no más de **90 días** de la Fecha de Gravamen (1 de enero) del año en el que usted está apelando. Por ejemplo, la apelación en el ejercicio de 2015-2016 entregada entre el 2 de julio y el 15 de septiembre de 2015 debe contener pruebas (ventas comparables, tasación, etc.) que tuvieron lugar el 1 de enero de 2015, pero no más tarde del 31 de marzo de 2015. Las ventas comparables que se produjeron el 1º de abril de 2015 no son aceptables y la Junta o el Funcionario de Audiencias no pueden tomar esas pruebas en consideración.

22.2 Para las apelaciones de Escape, Suplementaria y del Año Base: las pruebas no pueden ser de más de 90 días de la fecha de la valoración.

22.3 El valor puede elevarse o reducirse, en dependencia de las pruebas presentadas en la audiencia. La Junta se interesa en saber:

- ✓ Su opinión del valor de su propiedad - lo que usted aceptaría si fuera a venderla.
- ✓ El uso en el que se puso la propiedad en la fecha de la valoración.
- ✓ Los usos potenciales considerando las condiciones para los negocios y el área circundante.
- ✓ Las características físicas del terreno y condiciones de mejoras, los edificios, etc.
- ✓ Los problemas con respecto al acceso.
- ✓ Los servicios públicos disponibles (agua, alcantarilla, etc.).

23. **¿CUÁLES PRUEBAS NO PODRÁN CONSIDERARSE NI ACEPTARSE?**

La ley no permite que la Junta considere los siguientes tipos de pruebas:

- ✓ Valoración previa o impuestos sobre su propiedad.
- ✓ Valoraciones de propiedades del vecindario.
- ✓ Opiniones de personas que no están presente en la audiencia para asuntos relacionados con la base de dichas opiniones.
- ✓ Conocimiento previo de la propiedad en consideración, información presentada fuera de la audiencia o investigaciones personales.
- ✓ Pruebas que no se relacionan con el intercambio de información.

24. **¿QUÉ SON LAS CONCLUSIONES DE HECHO?**

- 24.1 Se le enviará una notificación de la decisión de la Junta sin que le cueste nada. Sin embargo, si usted desea tener las conclusiones de hecho por escrito (un resumen por escrito de las bases para tomar la decisión), se le preparará por una suma no reembolsable de \$160.00 por parcela (un máximo de \$480).
- 24.2 La petición de las conclusiones **DEBERÁ** ser por escrito, **DEBERÁ** prepagarse y **DEBERÁ** solicitarse antes de que comience su audiencia.
- 24.3 Las conclusiones son necesarias solo si el Solicitante o el Tasador tienen la intención de procurar revisión judicial de una decisión adversa de la Junta.

25. **¿CÓMO LA JUNTA O EL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS LLEGAN A TOMAR UNA DECISIÓN?**

- 25.1 Actuando sobre la base de las pruebas presentadas debidamente ante ellos, determinarán el valor justo en el mercado de la propiedad, incluida tanto la propiedad mueble como la inmueble, que es el asunto de la audiencia, y aplicarán el factor de inflación, si corresponde. La determinación del valor en el mercado deberá estar sustentada en la preponderancia de las pruebas presentadas durante la audiencia. No podrá otorgarse ninguna medida de mayor protección que la que justifiquen las pruebas presentadas.
- 25.2 Se considerará que una petición y una orden para negar una solicitud o alguna parte de la misma es una determinación o una conclusión de que: el valor en el mercado de la propiedad, el tema de la solicitud o parte de ella, es como lo determinó el Tasador y además, que el valor tasado de dicha propiedad permanecerá como aparece en el registro de valoraciones; o, en el caso y cuando así se especifique que: **(a)** El Solicitante no ha cumplido la carga de la prueba estableciendo una causa *prima facie* para la reducción en el valor tasado; o **(b)** en caso de que el Solicitante no comparezca en la audiencia en la fecha y la hora notificados, la Junta podrá negar la solicitud por falta de comparecencia.
- 25.3 Cuando una solicitud para revisión incluye solo una parte de una unidad de tasación, ya sean bienes inmuebles, bienes muebles o ambos, la Junta podrá, no obstante, determinar el valor imponible de otras partes que no hayan cambiado de propietario ni hayan sido una nueva construcción ni hayan tenido una reducción en el valor. Además, la Junta o el Funcionario de Audiencias, en base a su propia petición o a solicitud del Tasador, determinará el valor del mercado de la unidad completa de tasación dondequiera que sea necesario para determinar el valor del mercado o de cualquier parte de la misma.
- 25.4 La Junta o el Funcionario de Audiencias estarán obligados por los mismos principios de tasación que son aplicables legalmente al.
- 25.5 Cuando se tasa una propiedad mediante una comparación con ventas de otras propiedades, la Junta o el Funcionario de Audiencias podrá considerar esas ventas que, en su juicio, se trata de propiedades semejantes en dimensión, calidad, edad, condición, servicios públicos como electricidad, teléfono o acueducto, mejoras, ubicación del sitio, uso legalmente permitido u otros atributos físicos de la propiedad que se está tasando. Cuando se tasa evaluando la propiedad con el propósito de inscribirla en el expediente regular o en el suplementario, la Junta no considerará una venta si ocurrió **más de 90 días después de la fecha para la cual el valor se está estimando**. La Junta supondrá que la zonificación u otras restricciones legales, de los tipos descritos en la Sección 402.1 del Código de INGRESOS E IMPUESTOS, sobre el uso ya sea de la propiedad vendida o de la propiedad que se está tasando, no se quitarán ni modificarán sustancialmente en el futuro previsible a no ser que se presenten a la Junta suficientes motivos como se dispone en esa sección, para superar esa presunción.
- 25.6 Cuando se hacen las conclusiones de hecho por escrito, ellos revelarán imparcialmente las conclusiones de la Junta sobre todos los puntos importantes planteados en la solicitud y en la audiencia. Las conclusiones de hecho también incluirán una declaración del método o métodos de valoración utilizados para determinar el valor en el mercado de la propiedad, y se harán oportunamente después de la audiencia.
- 25.7 La Junta o el Funcionario de Audiencias no pueden ni aumentar ni reducir el expediente local completo.

26. **¿CUÁNDO LA JUNTA O EL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS ANUNCIARÁN SU DECISIÓN?**

La Junta o el Funcionario de Audiencias podrán anunciar la decisión a las partes en la conclusión de la audiencia, o pondrán el caso bajo consideración. Si el caso se pone bajo consideración, el Secretario notificará al Solicitante por escrito la decisión de la Junta (dirigido al Solicitante o al agente del Solicitante, a la dirección que se dio en la solicitud) dentro del plazo de ocho semanas después de la conclusión de la audiencia y/o de la deliberación de la Junta. En los casos en que se soliciten las conclusiones de hecho, la Junta pondrá el caso bajo consideración y presentará una decisión, que se le da entrada en el expediente. Las conclusiones de hecho entonces se preparan y se distribuyen a las partes.

27. **¿LA SOLICITUD PUEDE RECONSIDERARSE Y REEXAMINARSE?**

- 27.1 La decisión de la Junta sobre una solicitud es definitiva. La Junta no reexaminará ni reconsiderará una solicitud, ni modificará una decisión a menos que: 1) La decisión refleje un error de oficina ministerial; o 2) La decisión se registró como resultado de la no comparecencia del Solicitante a la audiencia y dentro del período establecido conforme a la Regulación 313 de los Impuestos sobre la Propiedad, el Solicitante proporciona pruebas estableciendo, a satisfacción de la Junta, un buen motivo perdonable para el hecho de no haber comparecido.
- 27.2 Las decisiones del Funcionario de Audiencias en asuntos de apelaciones de valoraciones obligan a las partes como lo estipula la Sección 1640 del Código de Ingresos e Impuestos.

28. **¿DÓNDE PUEDO ENCONTRAR LAS REGLAS DE LA JUNTA DE APELACIONES DE VALORACIONES?**

- 28.1 Este material le proporciona la información básica necesaria para presentar y representarse usted mismo. Si desea familiarizarse con las Reglas de la Junta de Apelaciones de Valoraciones, están contenidas principalmente en las secciones § 1601-1641 del Código de Ingresos e Impuestos de California y en las secciones § 301-326 del Título 18 Ingresos Públicos, Código de Regulaciones de California. Una buena compilación de todas las leyes relacionadas con los impuestos sobre la propiedad derechos de frente podrá encontrarla en **Leyes de California relativas a los Impuestos sobre la Propiedad** publicadas por la Junta de Igualación del Estado. Todas las leyes y regulaciones que rigen las valoraciones de impuestos y el procedimiento de las apelaciones podrán encontrarse en las filiales de la Biblioteca Legal del condado ubicadas en Oakland y Hayward.

29. **¿MI VALOR PUEDE REVISARSE SIN TENER QUE PASAR POR EL PROCESO DE APELACIÓN?**

- 29.1 Sí: La reciente legislación permite a la Oficina del Tasador proporcionar una “revisión informal” de su valoración y reducir esa valoración si hay coincidencia.
- 29.2 Escríbale una carta al Tasador, asegúrese de proporcionarle su número de referencia de la propiedad (Número de Parcela del Tasador o Número de Cuenta), la dirección física de la propiedad, su opinión del valor y los motivos por los cuales tiene dicha opinión. Lo que más le conviene es proporcionar todas las pruebas que pueda para sustentar su opinión del valor. Si no está de acuerdo con la determinación del valor realizada por el Tasador, podrá presentar una Solicitud de Apelación de Valoración durante el período regular de presentación.
- 29.3 Asegúrese de escribir “REVISIÓN INFORMAL” afuera del sobre para garantizar que su carta siga la ruta adecuada. Aunque la petición pueda estar fuera del marco de tiempo normal del período regular de presentación de valoraciones, usted debe calcular un tiempo más que suficiente para que revisen su petición si le van a otorgar una reducción y un posible reembolso.

30. **¿QUÉ HACER SI TENGO MÁS PREGUNTAS?**

- 30.1 Si necesita más detalles o tiene preguntas, sírvase comunicarse con el **Secretario de la Junta de Apelaciones de Valoraciones al (510) 272-3854 o (510) 834-6754 (TDD).**

Si tiene preguntas acerca de las bases de su **valoración de propiedades inmuebles comuníquese con la Oficina del Tasador al (510) 272-3787 o para la valoración de propiedades de negocios llame al (510) 272-3836.**

Si tiene preguntas acerca de su notificación o cuenta de impuestos comuníquese con el Recaudador de Impuestos al **(510) 272-6800**.

UBICACIÓN DE LA OFICINA DE LA JUNTA DE APELACIONES DE VALORACIONES:

Alameda County Administration Building
1221 Oak Street, Room 536
Oakland, CA 94612

LAS APELACIONES PUEDEN ENVIARSE A:

Junta de Apelaciones de Valoraciones
O
P.O. BOX 1499
OAKLAND, CA 94612-1499

Junta de Apelaciones de Valoraciones
Alameda County Administration Building
1221 Oak Street, Room 536
Oakland, CA 94612

P:\AAB\rules\AABBOOK2015



Este documento fue preparado por el Secretario de la Junta de Supervisores