

Apelaciones de avalúos de propiedades residenciales

Cómo apelar el valor catastral
de las propiedades residenciales
— una guía para los propietarios
de California

(Residential Property Assessment Appeals)



OFICINA ESTATAL
DE IMPUESTOS SOBRE
VENTAS, USO Y OTROS

MIEMBROS DE LA BOE

BETTY T. YEE
Primer Distrito
San Francisco

SEN. GEORGE RUNNER (Ret.)
Segundo Distrito
Lancaster

MICHELLE STEEL
Tercer Distrito
Rolling Hills Estates

JEROME E. HORTON
Cuarto Distrito
Los Angeles

JOHN CHIANG
Contralor Estatal

KRISTINE CAZADD
Director Ejecutivo

Publicación 30-S • LDA
marzo 2003

(Publication 30-S • LDA
March 2003)

El Defensor de los Derechos de los Contribuyentes

La BOE desea que el sistema de impuestos a la propiedad sea lo más equitativa posible. Por lo tanto, hemos designado a un Defensor de los Derechos de los Contribuyentes para que le ayude con asuntos que no pueda resolver en otros niveles. Puede comunicarse con el Defensor en la siguiente dirección:

Taxpayers' Rights Advocate Office
State Board of Equalization
450 N Street, MIC:70
P.O. Box 942879
Sacramento, CA 94279-0070

Teléfono: 916-324-2798
Llamada gratis: 888-324-2798
Fax: 916-323-3319

Índice

	Página
1. Introducción	1
2. Antes de presentar una apelación	1
Hable primero con el valuador de su condado	
El papel de su junta local de apelaciones	
Otras consideraciones a tomar en cuenta antes de presentar una apelación	
3. Tipos comunes de apelaciones y sus plazos de presentación	3
Apelaciones basadas en una disminución en el valor	
Apelaciones basadas en el valor del año base (Cambio en la propiedad y finalización de una construcción nueva)	
Apelaciones basadas en un nuevo avalúo por desastre	
Apelaciones basadas en cambios en el registro catastral o a un “aumento en el valor resultante de un avalúo posterior”	
4. Llenar su solicitud de cambio de avalúo	6
Obtenga la solicitud apropiada	
Instrucciones	
5. Preparación para su audiencia	12
Pruebas admisibles	
Pruebas para apoyar su opinión del valor de su propiedad	
Intercambio de información	
6. Su audiencia de apelación de avalúo catastral	17
Notificación de audiencia	
Asistir a la audiencia	
Peso de la prueba	
Toma de decisión	
Presentar una solicitud de reembolso	
Otros derechos de apelación	
7. Glosario de los términos utilizados en esta publicación	19
8. Para obtener más información	21

Nota: las declaraciones en este folleto son generales y son actuales a la fecha que se indica en la portada. El Código de Ingresos e Impuestos (Revenue and Taxation Code), los reglamentos sobre el impuesto a la propiedad, y las normas y procedimientos de su junta local de apelaciones de avalúos catastrales o junta de compensación del condado, son complejos y están sujetos a cambios. Si hay un conflicto entre la ley y este folleto, las decisiones se basarán en la ley y no en esta publicación. Para saber cómo obtener una copia de las normas que se aplican a las apelaciones y a la compensación, consulte el capítulo 8.

1. Introducción

Los impuestos a la propiedad que usted paga se basan en el valor catastral de su propiedad, según lo determinado por el valuador de su condado. Si no está de acuerdo con el valor determinado por el valuador, usted puede apelar ese valor en su junta local de apelaciones de avalúos catastrales o junta de compensación del condado.

Este folleto describe lo que debe hacer antes de la apelación, el papel de la junta local de apelaciones y los pasos necesarios para presentar una apelación de avalúos catastrales de propiedades residenciales. Sólo se describen los tipos más comunes de apelaciones (véase el capítulo 3). Si tiene preguntas que no se contestan aquí, comuníquese con el valuador de su condado o con la junta local de apelaciones.

La información en este folleto ha sido preparada por la BOE, la cual supervisa la administración del sistema de impuestos a la propiedad de California.

2. Antes de presentar una apelación

Hable primero con el valuador de su condado

Puede que no necesite presentar una apelación formal si habla primero con el personal de la oficina del valuador de su condado. El personal puede:

- Explicarle el valor catastral de su propiedad
- Contestar cualquier pregunta que pueda tener acerca del avalúo
- Revisar toda información pertinente adicional que usted pueda proporcionar

Si el personal del valuador descubre un error, podrían reducir el valor catastral de su propiedad para corregir ese error y podría no ser necesario presentar una apelación.

Sin embargo, si usted y el valuador del condado no pueden llegar a un acuerdo, usted puede apelar su avalúo ante la junta de apelaciones de avalúos catastrales o la junta de compensación del condado donde está ubicada su propiedad.

Si presenta una apelación, debe preparar una Solicitud de Cambio de Avalúo (Application for Changed Assessment) y presentarla de forma oportuna (véase el capítulo 3).

El papel de su junta local de apelaciones

Las juntas locales de apelaciones son organismos autónomos e independientes de la oficina del valuador, que se establecieron para decidir en las disputas entre los valuadores del condado y los propietarios como usted. Los 58 condados de California tienen procedimientos de apelaciones de avalúos. En algunos condados, la junta electa de supervisores del condado atiende las apelaciones directamente, actuando como una junta de compensación. Sin embargo, otros condados tienen juntas de apelaciones de avalúos catastrales independientes, las cuales son designadas por la junta de supervisores para cumplir con esta función. Además, varios condados tienen funcionarios de audiencias (véase la página 17).

Con las pruebas adecuadas, las juntas de apelaciones pueden hacer lo siguiente:

- disminuir o aumentar el valor catastral de una propiedad
- Eliminar un gravamen de multa impuesto por el valuador
- Revertir un nuevo avalúo debido a un cambio en la propiedad o una construcción nueva

Las juntas de apelaciones no pueden hacer lo siguiente:

- Reducir el valor catastral de su propiedad simplemente porque usted está pagando más impuestos que su vecino
- Eliminar las multas e intereses por demora en el pago de los impuestos de la propiedad
- Reducir sus impuestos debido a su incapacidad para pagar
- Fijar la tasa de impuestos, fijar impuestos o cambiar las tasas de impuestos
- Conceder o denegar exenciones
- Ampliar los períodos de presentación
- Cambiar la decisión de otra junta de apelaciones
- Volver a oír un asunto ya decidido

Otras consideraciones a tomar en cuenta antes de presentar una apelación

¿Quién puede presentar una apelación?

Una apelación de avalúo puede ser presentada por el propietario o por el cónyuge, los padres o los hijos del propietario, o cualquier persona directamente responsable del pago de los impuestos de la propiedad; esa persona se convierte en el "solicitante". La solicitud también puede ser presentada por un agente autorizado. Si la solicitud es presentada por un agente (que no sea un abogado con licencia de California) se debe presentar también una autorización por escrito firmada por el solicitante.

¿Qué formulario debo usar?

Para que sean válidas, todas las apelaciones deben presentarse en el formulario oficial de Solicitud de Cambio de Avalúo (Application for Changed Assessment) que utiliza el condado donde está ubicada su propiedad. Usted debe comunicarse con el secretario de la junta de apelaciones de su localidad para obtener un formulario. Para fines de demostración, hemos incluido un formulario de muestra en la página 8 (no presente el formulario de muestra a la junta de apelaciones).

¿Qué pasa si llego a un acuerdo con el valuador antes de la audiencia?

Si usted y el valuador llegan a un acuerdo sobre el valor de su propiedad, el acuerdo debe ser puesto por escrito y firmado por todas las partes, incluido el solicitante o su agente autorizado, el valuador del condado, y el funcionario oficial del condado. El acuerdo por escrito será enviado por el valuador a la junta de apelaciones, que puede aceptar o rechazar el acuerdo. Si se rechaza el acuerdo, se programará una audiencia.

¿Puedo retirar mi solicitud?

En general, a usted se le permite retirar su solicitud en cualquier momento antes de la audiencia. En algunos condados, sin embargo, si el valuador indicó que se presentarán en la audiencia pruebas que apoyan un valor más alto, usted no puede retirar su solicitud sin el consentimiento del valuador. (Usted debe tener en cuenta

Cerciórese de llenar su solicitud correctamente y de presentarla a tiempo.

que una junta de apelaciones puede decidir examinar un avalúo a pesar de que el valuador y el solicitante hayan aceptado retirar la apelación).

Usted debe verificar con el secretario de la junta de apelaciones acerca de su derecho a retirar su solicitud.

Si proporciono documentación de apoyo al valuador de mi condado, ¿éste presentará la información a la junta de apelaciones?

Si usted proporciona alguna prueba al valuador de su condado, dichas pruebas probablemente no estarán a disposición de la junta de apelaciones a menos que también las presente a la junta durante su audiencia. La única prueba que una junta de apelaciones puede considerar es la prueba que usted y el valuador presenten en su audiencia. La junta podría no tomar en cuenta la información que adjunte a su solicitud ni las conversaciones con el personal de la oficina del valuador o con otras personas, a menos que usted también presente dichas pruebas en la audiencia de apelación.

¿Puedo presentar una solicitud para más de una propiedad?

No. Usted debe presentar una solicitud para cada propiedad.

¿Tengo que pagar los impuestos de mi propiedad si no estoy de acuerdo con el valor catastral de mi propiedad?

Sí. Usted está obligado a pagar los impuestos de su propiedad a tiempo, a pesar de cualquier apelación que tenga pendiente. Si no lo hace se expone a multas y cargos por intereses, independientemente del resultado final de su apelación. Si se le concede una reducción, usted recibirá un reembolso y los intereses.

Si presento una apelación para pedir una reducción en el avalúo, ¿puede la junta de apelaciones aumentar el valor catastral?

Sí. Basándose en las pruebas, una junta de apelaciones puede aumentar (así como disminuir) un avalúo.

Usted debe pagar los impuestos de su propiedad a tiempo, incluso si presentó una apelación.

3. Tipos comunes de apelaciones y sus plazos de presentación

Para apelar el valor de su propiedad, usted debe presentar una Solicitud de Cambio de Avalúo ante su junta local de apelaciones (véase la página 2 para obtener información sobre quién puede presentarla). En el capítulo siguiente, se proporcionan instrucciones para llenar la solicitud.

Las solicitudes se aceptan sólo en determinados períodos de tiempo, basado en el tipo de apelación que está presentando. A continuación se analizan los cuatro tipos más comunes de apelaciones y sus plazos de presentación. Si está presentando una apelación diferente a las que se enumeran a continuación, debe comunicarse con el secretario de la junta de apelaciones para hablar sobre los plazos de presentación.

Apelaciones basadas a una disminución en el valor

Si cree que el valor de mercado de su propiedad ha disminuido y ya no es tan alto como su valor catastral, puede presentar una apelación basada en una “disminución en el valor” para el año en curso.

Las apelaciones basadas en una disminución en el valor deben presentarse durante el período normal de presentación de avalúos de su condado, como se muestra a continuación.

- **Del 2 de julio al 15 de septiembre.** Este es el período normal de presentación de avalúos para todas las propiedades de su condado si el valuador del condado decide enviar notificaciones de avalúo a todos los propietarios de bienes inmuebles antes del 1 de agosto.
- **Del 2 de julio al 30 de noviembre.** Este es el período normal de presentación de avalúos para su condado si el valuador del condado no decide enviar notificaciones de avalúo a todos los propietarios de bienes inmuebles antes del 1 de agosto.

Consulte con el secretario de la junta local si no conoce el período normal de presentación de avalúos de su condado. Cada condado tiene la obligación de determinar el período normal de presentación de avalúos a más tardar el 1 de abril de cada año y publicar el período de presentación en los periódicos locales.

Su apelación debe basarse en el valor de mercado de su propiedad a partir del 1 de enero del año en que la está presentando. Por ejemplo, si presenta su apelación en el 2003, su apelación debe basarse en el valor de mercado de su propiedad al 1 de enero de 2003.

Nota: la solicitud debe presentarse para cada año en el que usted no está de acuerdo con el valor determinado por el valuador, incluso si tiene una apelación pendiente por una disminución en el valor de un año anterior.

Si su apelación tiene éxito, el nuevo valor catastral se utilizará para determinar los impuestos de su propiedad para el año apelado. Sin embargo, el nuevo valor catastral de su propiedad no se convierte automáticamente en el valor para el año siguiente. El valuador debe revisar el valor de su propiedad una vez al año una vez que se ha determinado una disminución en el valor. El valuador comparará el valor de mercado de su propiedad con su valor del año base, más los ajustes por inflación (el "valor del año base" se define en la página 19). El valuador debe evaluar su propiedad usando el menor de estos dos valores.

Apelaciones basadas en el valor del año base (Cambio en la propiedad y finalización de una construcción nueva)

Se puede hecho un nuevo avalúo de su propiedad debido a lo siguiente:

- Un cambio en la propiedad (por ejemplo, compró una casa nueva)
- Finalización de una construcción nueva (por ejemplo, añadió un dormitorio)

Si su propiedad se volvió a evaluar por las razones mencionadas, usted debe haber recibido una notificación de avalúo suplementario que muestra un nuevo "valor del año base" para la propiedad. El valor del año base es el valor catastral resultante de la modificación en la propiedad o la finalización de una construcción nueva.

Usted puede apelar para que cambien el nuevo valor catastral, o puede apelar para que se revierta el nuevo avalúo si cree que no hubo un cambio en la propiedad o una nueva construcción que obligue a tener un nuevo avalúo (para obtener las

Usted puede apelar para que cambien el nuevo valor catastral, o puede apelar para que se revierta el nuevo avalúo.

definiciones de “cambio en la propiedad” y “construcción nueva”, véase las páginas 19-20).

Usted tiene dos plazos de presentación. Puede presentar su apelación:

- *Dentro de los 60 días del envío de la notificación de avalúo suplementario.* (Nota: en algunos condados, también tiene 60 días después del envío de la factura de impuestos suplementaria. Consulte con el secretario de la junta de apelaciones si no está seguro).

Su solicitud debidamente llenada será aceptada por el secretario de la junta de apelaciones si la presenta después de recibir su notificación de avalúo complementario (o factura de impuestos en algunos condados). Sin embargo, usted debe presentar su solicitud a más tardar 60 días después de la fecha de envío impresa en la notificación o factura de impuestos, o de la fecha del matasellos en la notificación o factura de impuestos, lo que ocurra más tarde.

Si su apelación tiene éxito, se le concederá una desgravación tanto en el avalúo suplementario como en el nuevo valor catastral.

Si perdió la oportunidad de apelar su avalúo suplementario, aún puede presentar una apelación en el momento en que su propiedad pasa a ser parte del registro catastral normal, como se explica a continuación. Sin embargo, usted puede apelar únicamente el nuevo valor catastral que aparece en el registro catastral normal (el nuevo “valor del año base”), porque el avalúo suplementario será definitivo.

- *Entre el 2 y el 15 de septiembre (o el 30 de noviembre) en el año en que el valor de su propiedad sea registrado por primera vez en el registro catastral normal, o dentro de los siguientes tres años.*

La fecha de presentación del 15 de septiembre o del 30 de noviembre se determina por el período de presentación de avalúos de su condado (véase la página 4).

El registro catastral normal es un listado de las propiedades valuadas en el condado. Se prepara sobre la base del ejercicio fiscal (del 1 de julio al 30 de junio) y refleja los cambios que ocurrieron en el año calendario anterior o antes.

Ejemplo: usted recibió un avalúo suplementario de una casa adquirida en el 2002. El nuevo valor de la propiedad se convertirá en parte del registro catastral normal para el ejercicio fiscal 2003-2004. Usted puede presentar su apelación entre el 2 y el 15 de septiembre (o el 30 de noviembre) en el 2003, 2004, 2005 ó 2006.

Nota: es aconsejable presentar su apelación lo antes posible. Si tiene éxito en su apelación, el nuevo valor del año base afectará solamente al año de su solicitud y a años futuros. La junta de apelaciones no puede hacer una reducción retroactiva. En consecuencia, si demora la presentación de su apelación, usted no recibirá un reembolso por los años anteriores, aún cuando la junta de apelaciones esté de acuerdo con usted.

Apelaciones basadas en un nuevo avalúo por desastre

¿Le ha enviado el valuador del condado una notificación de un nuevo avalúo debido a un desastre natural o a otra adversidad que causó daños a su propiedad? Si recibió una notificación y no está de acuerdo con el valor propuesto, debe presentar su apelación dentro de los seis meses del envío de la notificación.

Apelaciones basadas en cambios en el registro catastral o a un aumento en el valor resultante de un avalúo posterior

En general, los cambios en el registro catastral, o el aumento en el valor después de avalúo posterior, son avalúos relacionados con acontecimientos que ocurrieron en años anteriores pero que no fueron descubiertos a tiempo por el valuador. Por ejemplo, suponga que construyó una piscina en septiembre de 2000, pero el valuador no avaluó el valor de la piscina hasta septiembre de 2002. Si desea apelar el valor de la piscina avaluada por el valuador, debe presentar su apelación a más tardar 60 días después de la fecha de envío impresa en la notificación de avalúo (o factura de impuestos en algunos condados), o la fecha del matasellos en la notificación o factura de impuestos, lo que ocurra más tarde.

4. Llenar su solicitud de cambio de avalúo

Asegúrese de usar la solicitud de apelación que se utiliza en el condado donde se avaluó su propiedad.

Obtenga la solicitud apropiada

Para que se consideren válidas, todas las apelaciones deben ser presentadas en el formulario oficial del condado donde está ubicada su propiedad. Para obtener una copia, comuníquese con el secretario de la junta de su localidad.

Las siguientes instrucciones se basan en el formulario de muestra en la página 8, el cual se proporciona con fines de demostración. El diseño del formulario que reciba puede no ser exactamente como el formulario de muestra.

Instrucciones

Para considerarse válida, la solicitud debe contener la información siguiente:

1. Información del solicitante

Escriba su nombre, dirección postal y número de teléfono. (Nota: en la parte inferior de la solicitud, se le pedirá que indique si usted es el dueño de la propiedad o si está presentado la solicitud en otra calidad). La dirección del agente no debe reemplazar a su propia dirección postal.

2. Información del agente

Si ha acordado que un agente lo represente, incluya el nombre, dirección y número de teléfono de su agente. Si dicho agente no es un abogado con licencia de California, también debe llenar la sección "Autorización del agente" o adjuntar la autorización del agente a la solicitud al momento de presentarla. Si adjunta una autorización, comuníquese con el secretario de la junta de apelaciones para saber qué información debe proporcionar. Si la autorización adjunta no incluye la información requerida, no será aceptada por el secretario.

3. Identificación de la propiedad

Escriba el número de lote del valuador que viene en su factura de impuestos y la dirección de la propiedad. Asegúrese de marcar la casilla que describa con mayor precisión el tipo de propiedad. Asimismo, indique si su propiedad es una vivienda unifamiliar ocupada por su propietario.

4. Valor

- *Columna A: Valor en el registro catastral*

Si está presentando una apelación basada en una disminución en el valor, comuníquese con el valuador de su condado para determinar el “valor catastral actual” de su propiedad.” Escriba este valor en su solicitud.

Si está presentando una apelación basada en un nuevo avalúo por desastre o una apelación relacionada con un nuevo avalúo por un cambio en la propiedad, una construcción nueva, un cambio en el registro catastral o un aumento en el valor resultante de un avalúo posterior, consulte la notificación de nuevo avalúo que recibió. Escriba el nuevo valor catastral en el espacio para el “Total”.

- *Columna B: Opinión del solicitante del valor*

Escriba la cantidad que usted cree que vale la propiedad (el valor justo de mercado).

5. Tipo de avalúo que está apelando

- *Periodo de apelaciones*

Escriba el año catastral de su apelación. Normalmente, este es el ejercicio fiscal que comienza el 1 de julio del año en que presenta su apelación. Por ejemplo, suponga que usted presenta su apelación en el 2002. El 1 de julio de 2002 marca el comienzo del ejercicio fiscal del 2002-03. Por lo tanto, tiene que escribir “2002-03” como el año catastral.

- *ipo de avalúo.* Marque la casilla pertinente. Marque:

- Avalúo normal para*

Las apelaciones basadas en una disminución en el valor, o

Las apelaciones basadas en cambios en la propiedad o en construcciones nuevas, que se presentaron después de 60 días del envío de la notificación del avalúo suplementario o de la factura de impuestos suplementaria.

- Avalúo suplementario para*

Las apelaciones basadas en cambios en la propiedad o en construcciones nuevas, que se presentaron dentro de los 60 días del envío de la notificación del avalúo suplementario o de la factura de impuestos suplementaria.

- Nuevo avalúo debido a cambios en el registro catastral/ aumento en el valor resultante de un avalúo posterior/desastres para*

Correcciones en el registro catastral

Avalúos debido a un aumento en el valor resultante de un avalúo posterior

Apelaciones basadas en un nuevo avalúo por desastre

Asegúrese de elegir y marcar la razón correcta para su apelación. Marcar la razón equivocada podría resultar en la desestimación de su apelación.

APPLICATION FOR CHANGED ASSESSMENT

This form contains all the requests for information that are required for filing an application for changed assessment. Failure to complete this application may result in rejection of the application and/or denial of the appeal. Applicants should be prepared to submit additional information if requested by the assessor or at the time of the hearing. Failure to provide information the appeals board considers necessary may result in the continuance of the hearing.

PLEASE TYPE OR PRINT IN INK—SEE INSTRUCTIONS FOR FURTHER INFORMATION

1. APPLICANT'S NAME (last, first, middle initial)

STREET ADDRESS/P.O. BOX NUMBER (MUST be applicant's mailing address)

CITY _____ STATE _____ ZIP CODE _____

DAYTIME PHONE _____ ALTERNATE PHONE _____ FAX NUMBER _____
 () () ()

E-MAIL ADDRESS _____

2. AGENT OR ATTORNEY FOR APPLICANT

PERSON TO CONTACT (if other than above) (last, first, middle initial)

STREET ADDRESS/P.O. BOX NUMBER

CITY _____ STATE _____ ZIP CODE _____

DAYTIME PHONE _____ ALTERNATE PHONE _____ FAX NUMBER _____
 () () ()

E-MAIL ADDRESS _____


AGENT'S AUTHORIZATION

If the applicant is a corporation, the agent's authorization must be signed by an officer or authorized employee of the business entity. If the agent is not an attorney licensed in California or a spouse, child, or parent of the person affected, the following must be completed (or attached to this application—see instructions).

PRINT NAME OF AGENT AND AGENCY

is hereby authorized to act as my agent in this application and may inspect assessor's records, enter into stipulations, and otherwise settle issues relating to this application.

SIGNATURE OF APPLICANT/OFFICER/AUTHORIZED EMPLOYEE



TITLE _____ DATE _____

3. PROPERTY IDENTIFICATION INFORMATION

SECURED: ASSESSOR'S PARCEL NUMBER _____

UNSECURED: ACCOUNT/TAX BILL NUMBER _____

PROPERTY ADDRESS OR LOCATION _____

PROPERTY TYPE:

Single-Family Residence/Condo/Townhouse

Apartments (Number of Units _____)

Commercial/Industrial Vacant Land

Agricultural Other _____

Business Personal Property/Fixtures

Is this property an owner-occupied single-family dwelling?

Yes No

4. VALUE	A. VALUE ON ROLL	B. APPLICANT'S OPINION OF VALUE	C. APPEALS BOARD USE ONLY
LAND			
MINERAL RIGHTS			
IMPROVEMENTS/STRUCTURES			
TREES & VINES			
FIXTURES			
PERSONAL PROPERTY			
TOTAL			
PENALTIES			

5. TYPE OF ASSESSMENT BEING APPEALED (check one)

IMPORTANT — SEE INSTRUCTIONS FOR FILING PERIODS

Regular Assessment — Value as of January 1 of the current year

Supplemental Assessment **ROLL YEAR** _____

Attach _____ copies of Notice or Tax Bill

Date of Notice or Tax Bill _____

Roll Change/Escape Assessment/Calamity Reassessment **ROLL YEAR** _____

Attach _____ copies of Notice or Tax Bill

Date of Notice or Tax Bill _____

6. THE FACTS THAT I RELY UPON TO SUPPORT REQUESTED CHANGES IN VALUE ARE AS FOLLOWS: You may check all that apply. If you are uncertain of which item to check, please check "I. OTHER" and attach two copies of a brief explanation of your reason(s) for filing this application. PLEASE SEE INSTRUCTIONS BEFORE COMPLETING THIS SECTION.

- A. Decline in Value:** The assessor's roll value exceeds the market value as of January 1 of the current year.
- B. Change in Ownership:**
 - 1. No change in ownership or other reassessable event occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the change in ownership established on the date of _____ is incorrect.
- C. New Construction:**
 - 1. No new construction or other reassessable event occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the new construction established on the date of _____ is incorrect.
- D. Calamity Reassessment:** Assessor's reduced value is incorrect for property damaged by misfortune or calamity.
- E. Personal Property/Fixtures:** Assessor's value of personal property and/or fixtures exceeds market value.
 - 1. All personal property/fixtures.
 - 2. Only a portion of the personal property/fixtures. Attach description of those items.
- F. Penalty Assessment:** Penalty assessment is not justified.
- G. Classification:** Assessor's classification and/or allocation of value of property is incorrect.
- H. Appeal after an Audit:** MUST include description of each property, issues being appealed, and your opinion of value. Please refer to instructions.
 - 1. Amount of escape assessment is incorrect.
 - 2. Assessment of other property of the assessee at the location is incorrect.
- I. Other:** Explain below or attach explanation.


7. WRITTEN FINDINGS OF FACTS (\$ _____ per _____) Are requested Are not requested

8. Yes No Do you want to designate this application as a claim for refund? Please refer to instructions first.

CERTIFICATION

I certify (or declare) under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing and all information hereon, including any accompanying statements or documents, is true, correct, and complete to the best of my knowledge and belief and that I am (1) the owner of the property or the person affected (i.e., a person having a direct economic interest in the payment of the taxes on that property— "The Applicant"), (2) an agent authorized by the applicant under Item 2 of this application, or (3) an attorney licensed to practice law in the State of California, State Bar No _____, who has been retained by the applicant and has been authorized by that person to file this application.

SIGNATURE _____ SIGNED AT _____ CITY _____ STATE _____ DATE _____



NAME AND TITLE (please type or print)

- Owner Agent Attorney Spouse Child Parent Person Affected

BOE-305-AH (S1) REV. 4 (3-02)

NÚMERO DE SOLICITUD: _____

SOLICITUD DE CAMBIO DE AVALÚO

Este formulario contiene todas las peticiones de información que se necesitan para la presentación de una solicitud de cambio de avalúo. El no llenar esta solicitud puede resultar en el rechazo de la solicitud o la denegación de la apelación. Los solicitantes deben estar preparados para presentar información adicional si lo solicita el valuador o en el momento de la audiencia. El no proporcionar la información que la junta de apelaciones considere necesaria puede resultar en el aplazamiento de la audiencia.

POR FAVOR, ESCRIBA CON TINTA; CONSULTE LAS INSTRUCCIONES PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN

1. NOMBRE DEL SOLICITANTE (Apellido, primer nombre, inicial del segundo nombre)

DIRECCIÓN/NÚMERO DE APARTADO POSTAL (debe ser la dirección postal del solicitante)

CIUDAD	ESTADO	CÓDIGO POSTAL
TELÉFONO DURANTE EL DÍA () () ()	OTRO TELÉFONO () () ()	NÚMERO DE FAX () () ()
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO		

2. AGENTE O ABOGADO DEL SOLICITANTE

PERSONA DE CONTACTO (si es distinto al anterior) (apellido, nombre, inicial del segundo nombre)

DIRECCIÓN/NÚMERO DE APARTADO POSTAL

CIUDAD	ESTADO	CÓDIGO POSTAL
TELÉFONO DURANTE EL DÍA () () ()	OTRO TELÉFONO () () ()	NÚMERO DE FAX () () ()
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO		

AUTORIZACION DEL AGENTE

Si el solicitante es una empresa, la autorización del agente debe estar firmada por un funcionario o empleado autorizado de la entidad empresarial. Si el agente no es un abogado con licencia de California o un cónyuge, hijo, padre o madre de la persona afectada, se debe llenar la siguiente sección (o adjuntarla a la presente solicitud; consulte las instrucciones).

ESCRIBA EL NOMBRE DEL AGENTE Y LA AGENCIA

está autorizado a actuar como mi agente en esta solicitud y podrá inspeccionar los registros del valuador, entrar en estipulaciones y resolver de cualquier otra manera cuestiones relativas a esta solicitud.

FIRMA DEL SOLICITANTE/FUNCIONARIO/EMPLEADO AUTORIZADO



TÍTULO	FECHA
--------	-------

3. INFORMACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

GARANTIZADA: NÚMERO DE LOTE DEL VALUADOR

NO GARANTIZADA: NÚMERO DE CUENTA/ FACTURA DE IMPUESTOS

DIRECCIÓN O UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

TIPO DE PROPIEDAD:

- Residencia unifamiliar/condominio/casa adosada (townhouse)
 Departamentos (Número de unidades _____)
 Comercial/industrial Terreno sin construir
 Agrícola Otro _____
 Bienes muebles/accesorios comerciales

¿Es ésta una vivienda unifamiliar ocupada por su propietario?

- Sí No

4. VALORT	A. VALOR EN EL REGISTRO CATASTRAL	B. OPINIÓN DEL VALOR DEL SOLICITANTE	C. PARA USO DE LA JUNTA DE APELACIONES SOLAMENTE
TERRENO			
DERECHOS DE MINERALES			
MEJORAS/ ESTRUCTURAS			
ÁRBOLES Y ENREDADERAS			
ACCESORIOS			
BIENES MUEBLES			
TOTAL			
MULTAS			

5. TIPO DE AVALÚO QUE SE ESTÁ APELANDO (marcar uno)

IMPORTANTE: LEA LAS INSTRUCCIONES PARA CONOCER LOS PERÍODOS DE PRESENTACIÓN

- Avalúo normal - Valor al 1 de enero del año en curso
 Avalúo suplementario
 Adjunte _____ copias de la notificación o factura de impuestos
 Fecha de la notificación o factura de impuestos _____ **AÑO CATASTRAL**
 Nuevo avalúo debido a un cambio en el registro catastral/
 aumento en el valor resultante de un posterior/desastre
 Adjunte _____ copias de la notificación o factura de impuestos
 Fecha de notificación o factura de impuestos _____ **AÑO CATASTRAL**

6. LOS HECHOS EN LOS QUE CONFÍO PARA APOYAR LOS CAMBIOS SOLICITADOS EN EL VALOR SON LOS SIGUIENTES: Usted puede marcar todos lo que correspondan. Si no está seguro qué elemento marcar, por favor marque "I. Otro" y adjunte dos copias de una breve explicación de su(s) motivo (s) para la presentación de esta solicitud. POR FAVOR LEA LAS INSTRUCCIONES ANTES DE LLENAR ESTA SECCIÓN.

- A. Disminución en el valor:** el valor en el registro catastral del valuador excede al valor de mercado al 1 de enero del año en curso
- B. Cambio en la propiedad**
1. No habido algún cambio en la propiedad o acontecimiento que obligue a tener nuevo avalúo en la fecha de _____
2. El valor del año base del cambio en la propiedad establecido en la fecha de _____ es incorrecto.
- C. Construcción nueva**
1. No se realizó ninguna nueva construcción o acontecimiento que obligue a tener nuevo avalúo en la fecha de _____
2. El valor del año base para la nueva construcción establecida en la fecha de _____ es incorrecto.
- D. Nuevo avalúo por desastre:** el valor reducido del valuador es incorrecto para la propiedad dañada por una desgracia o desastre.
- E. Bienes/accesorios muebles:** el valor del valuador de los bienes o accesorios muebles excede el valor de mercado.
1. Todos los bienes y accesorios muebles.
2. Sólo una parte de los bienes y accesorios muebles. Adjunte una descripción de esos artículos.
- F. Gravamen de multa:** el gravamen de multa no está justificado.
- G. Clasificación:** la clasificación del valuador o la asignación de valor de la propiedad es incorrecta.
- H. Apelación después de una auditoría:** DEBE incluir una descripción de cada propiedad, los asuntos que se apelan y su opinión sobre el valor. Por favor, consulte las instrucciones.
1. El monto del avalúo debido a un aumento del valor resultante de un avalúo posterior es incorrecto.
2. El avalúo de otra propiedad del contribuyente en la ubicación es incorrecto.
- I. Otro:** explique a continuación o adjunte una explicación.

7. CONCLUSIONES DE HECHO POR ESCRITO (\$ _____ por _____) Se solicitan No se solicitan

8. Sí No ¿Quiere designar esta solicitud como una solicitud de reembolso? Por favor, consulte las instrucciones primero.

CERTIFICACIÓN

Certifico (o declaro), bajo pena de perjurio de acuerdo a las leyes del Estado de California que lo anterior y toda la información en la presente, incluyendo cualquier declaración o documento adjunto, es verdadero, correcto y completo a lo mejor de mi conocimiento y creencia de que yo soy (1) el dueño de la propiedad o la persona afectada (es decir, una persona que tiene un interés económico directo en el pago de los impuestos de dicha propiedad: "el solicitante"), (2) un agente autorizado por el solicitante en virtud de la sección 2 de esta solicitud, o (3) un abogado con licencia para practicar leyes en el Estado de California, con el número _____ del colegio de abogados del estado, que ha sido contratado por el solicitante y ha sido autorizado por esa persona para presentar esta solicitud

FIRMA	FIRMADA EN	CIUDAD	ESTADO	FECHA

Nombre y título (por favor escriba o imprima)

- Propietario Agente Abogado Cónyuge Hijo(a) Padre o madre Persona afectada

6. Los hechos (la base de su apelación)

Marque la o las casillas correspondientes en esta sección para indicar el o los motivos de su apelación.

- Disminución en el valor.* Marque esta casilla si cree que el valor de mercado de su propiedad ha disminuido y ya no es tan alto como su valor catastral. Recuerde: su apelación debe basarse en el valor de mercado de su propiedad al 1 de enero del año en que está presentando su apelación (véase la página 4).
- Cambio en la propiedad.* Marque la casilla apropiada si cree que el valor de mercado de su propiedad basado en un cambio en la propiedad es menor que el valor determinado por el valuador o que no ocurrió ningún cambio en la propiedad.
- Construcción nueva.* Marque la casilla apropiada si cree que el valor de mercado de su propiedad basado en la finalización de una construcción nueva es menor que el valor determinado por el valuador o que no se realizó ninguna construcción nueva.
- Nuevo avalúo por desastre.* Marque esta casilla para indicar que está apelando el nuevo avalúo del valuador de su propiedad después de una desgracia o desastre.

7. Conclusiones de hecho por escrito

Usted puede solicitar un resumen escrito de los hechos y las pruebas utilizados por la junta de apelaciones para llegar a su decisión sobre su apelación. Usted puede solicitar “las conclusiones de hecho” en cualquier momento antes del comienzo de su audiencia. Su solicitud debe ser por escrito e incluir el pago por este servicio. Usted debe solicitar una copia de “las conclusiones de hecho” si va a apelar una decisión adversa de la junta en un tribunal superior (para más información sobre los derechos de apelación, consulte la página 19).

8. Solicitud de reembolso

Por favor, lea el párrafo completo: si desea que esta solicitud también funcione como una solicitud de reembolso, marque “Sí.” Esto permitirá al condado procesar automáticamente un reembolso para usted (sin que usted tenga que hacer algo más) si la junta de apelaciones reduce el valor de su propiedad en su audiencia. Nota: esta opción podría no serle beneficiosa si no recibe una decisión favorable por parte de la junta de apelaciones y usted tiene la intención de presentar una demanda en un tribunal superior, ya que esto afectará el período de tiempo en el que puede presentar una apelación ante los tribunales. Si marca esta casilla, debe presentar su apelación dentro de los seis meses a partir de la fecha en que la junta de apelaciones emite su determinación final del valor.

❖ Firma

La *Solicitud de Cambio de Avalúo* debe llevar la firma del propietario o del cónyuge, padre o hijo del propietario, o de cualquier persona directamente responsable del pago de los impuestos de la propiedad. Si el solicitante ha firmado la sección de autorización del agente, o ha adjuntado la autorización del agente al formulario,

el agente puede firmar la solicitud en nombre del solicitante. Con la aprobación previa del solicitante, un abogado con licencia de California puede firmar la solicitud. La persona que firma la solicitud está certificando, bajo pena de perjurio, que las declaraciones hechas en la solicitud son verdaderas y correctas.

Nota: corrección o modificación de una solicitud

Si necesita presentar una solicitud modificada, deberá presentarla a más tardar a las 5:00 p.m. de la fecha final de presentación para el tipo de avalúo que se está apelando. Después de esta hora, el secretario de la junta de apelaciones puede permitir que se hagan correcciones de carácter administrativo a una solicitud, pero sólo se pueden hacer correcciones de fondo a una solicitud a discreción de la propia junta. Para obtener más información, comuníquese con el secretario de la junta de apelaciones de su localidad.

5. Preparación para su audiencia

Cuando se acepta su solicitud, la ley exige que usted sea notificado por lo menos 45 días antes de su audiencia. Para prepararse para la audiencia, tendrá que recopilar y reunir pruebas admisibles que deberá llevar a la audiencia para apoyar su posición. Si no proporciona a la junta las pruebas que ésta necesita para concederle una reducción, su apelación será denegada.

Tenga en cuenta que el propósito de la audiencia es resolver la disputa entre usted y el valuador. Aunque las audiencias no utilizan las reglas formales para las pruebas que siguen los tribunales, las pruebas que presente deben ser apropiadas y válidas para que sean admisibles.

Muchas juntas de apelaciones de condado tienen reglas locales y directrices de audiencias que le ayudarán a prepararse para su audiencia, le dirán cómo obtener aplazamientos de las fechas de audiencia programadas, acordarán el intercambio de información con la oficina del valuador y le ayudarán a presentar correctamente las pruebas pertinentes en cualquier audiencia. Usted debe obtener una copia de estas reglas por parte del secretario de la junta de apelaciones para que le ayuden a presentar su apelación de forma adecuada.

Prueba admisibles

Las únicas pruebas que una junta de apelaciones puede tomar en cuenta son las pruebas que usted y el valuador presenten en su audiencia de apelación de avalúo catastral. La junta podría no tomar en cuenta la información adjunta a su solicitud o cualquier discusión que haya tenido con el personal de la oficina del valuador o con otras personas, a menos que usted también presente dichas pruebas en la audiencia de apelación.

Sus pruebas pueden adoptar varias formas, incluyendo:

- Testimonio oral por parte de usted, su agente, su abogado o un perito, tal como un valuador de bienes raíces
- Otros testigos
- Materiales impresos

En la mayoría de las apelaciones relacionadas con propiedades residenciales, el tipo más fiable de pruebas para apoyar su opinión del "valor justo de mercado" es la venta de propiedades similares a la suya.

Si tiene previsto presentar un avalúo, la opinión de un agente inmobiliario respecto al valor de la propiedad, o un estudio de ingeniería, la persona que preparó el material debe estar presente para responder a las preguntas que pueda hacer la junta de apelaciones o el valuador. El valuador, o un representante con conocimientos sobre el avalúo de su propiedad por parte del valuador, también estará presente para responder a sus preguntas o las de la junta.

Las declaraciones no son admisibles y no pueden ser tomadas en cuenta para ningún fin por la junta de apelaciones.

Pruebas para apoyar su opinión sobre el valor de su propiedad

Existen tres métodos básicos utilizados por los valuadores para determinar el valor de la propiedad: el método de ventas comparables de propiedades similares; el método de costo de reemplazo menos la depreciación; y el método de ingresos. En la mayoría de las apelaciones relacionadas con propiedades residenciales, el tipo más fiable de pruebas para apoyar su opinión del “valor justo de mercado” es la venta de propiedades similares a la suya. A éstas se les conoce como “propiedades comparables”.

Antes de que comience a reunir las pruebas sobre las propiedades comparables, debe reunir información sobre su propiedad. Primero determine la edad, el tamaño del o los edificios, el tamaño del lote, etc., de su propiedad y luego compare esa información con la que tiene el valuador de su propiedad. Usted puede obtener información sobre su propiedad comunicándose con la oficina del valuador.

La siguiente información explica cómo determinar si una propiedad que se vendió es comparable a su propiedad.

Método de comparativo de ventas para determinar el valor

Las “ventas comparables” son las ventas de otras propiedades que son similares a la suya. Tres criterios diferentes se utilizan para juzgar la comparabilidad de las propiedades que presente como prueba.

- ¿Las ventas son transacciones de libre competencia en mercado abierto? Una “transacción de libre competencia en mercado abierto” se refiere a las condiciones que rodean a la venta. ¿La propiedad fue expuesta para la venta en el mercado abierto? ¿La propiedad estaba disponible para que la comprara cualquiera? ¿El vendedor tenía que venderla rápidamente? ¿La propiedad estaba a la venta con un agente de bienes raíces? ¿El comprador y el vendedor se conocían?

Por ejemplo, una casa que se vende entre parientes puede venderse por menos que si se vendiera a alguien al que el vendedor no conoce. En esa situación, la venta no puede ser una “transacción de libre competencia en mercado abierto”.

- ¿Son las propiedades físicamente similares a su propiedad? Los elementos utilizados para medir la similitud física incluyen, pero no están limitados a, los siguientes:
 - Distancia de su propiedad

Las ventas comparables con fecha mayor a 90 días después de la fecha de avalúo no pueden ser admitidas como prueba.

- Zonificación
 - El número de dormitorios y baños
 - Año de construcción
 - Tamaño de las mejoras, tales como una casa (en pies cuadrados)
 - Superficie del lote y otras características, tales como una vista
 - Mejoras varias, como piscinas, patios, etc.
 - Calidad de la construcción
 - Condición de la propiedad: excelente, buena, regular o mala
 - ¿Las ventas comparables son pertinentes a la fecha de avalúo de la propiedad que está apelando?
- Por ley, una junta de apelaciones sólo podrá tomar en cuenta las ventas comparables que se hayan producido a más tardar 90 días después de la fecha del avalúo de la propiedad que usted está apelando (la fecha de avalúo

Hoja de trabajo de comparación de los impuestos de la propiedad

	Su Propiedad (Propiedad objeto)	Venta #1	Venta #2	Venta #3
Dirección de la propiedad				
Ciudad				
Distancia de la propiedad objeto				
Zonificación				
Uso de la propiedad				
Tamaño del lote				
Atributos del terreno (vista, exceso de tráfico, terreno, etc.)				
Área habitable				
Área de la cochera				
Año de construcción				
Dormitorios/baños				
Calefacción central	S N	S N	S N	S N
Aire acondicionado	S N	S N	S N	S N
Otras mejoras (piscina, patio, porche, etc.)				
Fecha de venta	/ /	/ /	/ /	/ /
Valor de la propiedad	Valor catastral	Precio de venta	Precio de venta	Precio de venta
Precio por pie cuadrado de áreas habitables	Valor catastral \$	Precio de venta \$	Precio de venta \$	Precio de venta \$

se explica a continuación). Las ventas comparables que se producen mucho antes la fecha de avalúo o hasta 90 días después, son aceptables, pero es más probable que la junta de apelaciones considere más fiables las ventas más cercanas a la fecha de avalúo.

Qué fecha de avalúo utilizar

La fecha de avalúo (la fecha que se utiliza como base para determinar el valor de su propiedad) depende del motivo de su apelación.

- *Apelaciones debidas a cambios en la propiedad y construcciones nuevas.* Utilice la fecha del cambio en la propiedad o la fecha de finalización de la construcción nueva que se muestra en la notificación de nuevo avalúo. Por ejemplo, cuando la apelación implique una construcción nueva que se finalizó el 20 de diciembre, deberá utilizar el 20 de diciembre como la fecha de avalúo. Todas las ventas comparables que presente como prueba deben haber ocurrido a más tardar el 20 de diciembre, o en no más de 90 días después del 20 de diciembre.
- *Apelaciones debidas a una disminución en el valor.* Utilice el 1 de enero del año en el que presenta su apelación. Por ejemplo, si presenta su apelación durante el período de presentación del 2 de julio al 15 de septiembre (o el 30 de noviembre; véase la página 4) del 2003, utilice el 1 de enero de 2003 como la fecha de avalúo. Todas las ventas comparables que presente como prueba pueden haber ocurrido antes del 1 de enero de 2003, pero no más de 90 días después del 1 de enero.
- *Apelaciones debidas a un nuevo avalúo por una desgracia o desastre.* Utilice la fecha de la desgracia o el desastre que ocurrió en su propiedad.

Nota: el intento de presentar las ventas que se produjeron más de 90 días después de la fecha de avalúo es el error más común en las apelaciones de avalúo. El Código de Ingresos e Impuestos prohíbe específicamente la consideración de tales pruebas.

Dónde encontrar datos de ventas comparables

Usted puede encontrar los datos de ventas comparables en la mayoría de las oficinas de los valuadores locales. Muchas de las oficinas de los valuadores tienen una lista de las ventas comparables; esta lista está disponible para su inspección a bajo (que no exceda de \$10) o ningún costo para usted.

Otras fuentes de datos incluyen a los agentes y corredores inmobiliarios, valuadores de inmuebles y corredores de hipotecas. Si usted usa una de estas otras fuentes de datos, debe asegurarse de que encuentren ventas comparables apropiadas para la fecha de avalúo de la propiedad que usted está apelando.

Asegúrese de obtener la dirección completa o el número de lote del valuador para cada venta comparable que vaya a presentar como prueba.

Usted debe visitar las propiedades comparables para determinar las similitudes y diferencias entre cada una y su propiedad. Las fotografías pueden ayudar a ilustrar su caso ante la junta de apelaciones.

Cómo evaluar las ventas comparables

Para evaluar las ventas, los solicitantes con frecuencia comparan el “precio por pie cuadrado de las áreas habitables” para cada una de las propiedades comparadas.

Las “áreas habitables” no incluyen las cocheras, porches o patios.

Para determinar el “precio por pie cuadrado de las áreas habitables” de una propiedad, divida el precio de venta entre el tamaño en pies cuadrados de las áreas habitables. Por ejemplo:

Precio de venta	\$210,000
Área habitable	1,200 pies cuadrados.
$\$210,000 \div 1,200$	= \$175 por pie cuadrado de áreas habitables

Una hoja de trabajo, como la de la página anterior, puede ayudarle a presentar su información de ventas comparables. Usted debe estar preparado para discutir las similitudes y diferencias entre las ventas comparables y su propiedad. La junta de apelaciones estará interesada en cosas tales como la similitud de diseño, zonificación, uso, ubicación, pies cuadrados de las mejoras, pies cuadrados del terreno, financiamiento u otros factores que pueden afectar el valor.

Intercambio de información

En un intercambio de información, tanto usted como el valuador intercambian la información que se presentará en la audiencia. Tanto usted como el valuador pueden solicitar un intercambio de información.

Si usted inicia un intercambio de información, debe presentar su solicitud al secretario de la junta de apelaciones de su localidad o al valuador antes de 30 días del comienzo de su audiencia. En su solicitud, usted debe incluir su opinión sobre el valor y los datos que apoyan su opinión sobre el valor. El personal del valuador debe responder a su solicitud al menos 15 días antes de la audiencia con su opinión sobre el valor y los datos de apoyo. Esto le permitirá a usted revisar la información del valuador, lo que le puede ayudar a impugnar las pruebas que presentará el valuador.

Si el valuador inicia un intercambio de información, usted debe responder a la petición del valuador al menos 15 días antes de la audiencia con su opinión sobre el valor y los datos de apoyo.

Nota: el valuador puede solicitar un intercambio de información si el valor catastral de su propiedad es de al menos \$100,000. Usted puede solicitar un intercambio de información independientemente del valor de su propiedad.

En una audiencia de apelación tras un intercambio de información, la única prueba admisible que se puede tomar en cuenta es la información que se intercambió y cualquier material nuevo en relación con dicha información. Si cualquiera de las partes presenta nueva información en la audiencia, a la otra parte (previa solicitud) se le concederá un aplazamiento de la audiencia por un período de tiempo razonable para preparar una respuesta.

Nota: algunos condados han adoptado normas locales de notificación y procedimientos relacionados con el intercambio de información. Para obtener información, comuníquese con el secretario de la junta de apelaciones de su localidad.

6. Su audiencia de apelación de avalúo catastral

Notificación de audiencia

Después de recibir su solicitud debidamente llenada, el secretario de la junta de apelaciones programará una audiencia. Usted o su agente serán notificados de la fecha de la audiencia con por lo menos 45 días de antelación.

Se espera que la junta de apelaciones oiga y resuelva todas las apelaciones dentro de los dos años de la presentación de una solicitud. Si transcurren más de dos años sin que su apelación sea escuchada y resuelta, su opinión del valor podría convertirse temporalmente en el valor catastral de su propiedad por defecto (hasta que la junta de apelaciones oiga y resuelva su apelación). Hay varias excepciones a esta regla general. Para obtener los detalles, comuníquese con la junta de apelaciones local.

Usted como el solicitante debe asistir personalmente a la audiencia o ser representado por alguien familiarizado con los hechos de su apelación.

Asistir a la audiencia

Las audiencias de apelación no son tan formales como un tribunal de justicia. Usted no está obligado a tener un abogado o un agente que lo represente. Sin embargo, usted, como el solicitante, debe asistir personalmente a la audiencia o ser representado por alguien familiarizado con los hechos de su apelación. Si asiste un representante en su nombre, a usted se le podría pedir que proporcione una autorización por escrito antes de la audiencia. Consulte con el secretario de la junta de apelaciones. Su abogado no está obligado a tener una autorización por escrito.

Una esposa puede presentarse en lugar de su esposo, o viceversa, y los hijos o hijas pueden presentarse en lugar de los padres, o viceversa.

Si usted o su agente no se presentan a la audiencia puede denegársele su solicitud. Una junta de apelaciones tiene la capacidad de reconsiderar la denegación de su solicitud si usted muestra una buena causa por la que no se presentó, y si presenta una solicitud por escrito de reconsideración de un plazo establecido por la junta. Comuníquese con el secretario de la junta de apelaciones.

Si va a apelar una decisión adversa de la junta de apelaciones (véase la página 19: "Otros derechos de apelación"), usted puede tener un abogado presente en la audiencia. El expediente que se hace ante la junta local puede ser muy importante en el tribunal superior.

Las audiencias están abiertas al público en general. Puede que le resulte útil observar otras audiencias de apelación antes de presentar su propio caso.

Funcionarios de audiencias

Algunas juntas de supervisores del condado han asignado a funcionarios de audiencias para que escuchen las apelaciones de ciertas propiedades menos complejas. En muchos condados, las audiencias celebradas ante un funcionario de audiencias son menos formales que una audiencia de una junta de apelaciones.

Dependiendo de su condado, la decisión de un funcionario de audiencias puede o no ser definitiva. Si la decisión no es definitiva, usted, el valuador o la junta de apelaciones pueden rechazar la recomendación del funcionario de audiencias y se

programará una audiencia completa con la junta de apelaciones. Comuníquese con el secretario de la junta de apelaciones para obtener más información.

Peso de la prueba

El valuador lleva el peso de la prueba en las siguientes situaciones:

- Las apelaciones relacionadas con las viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios
- Las apelaciones del valor catastral de su propiedad, cuando el valuador registró un valor diferente a su precio de compra (si usted presentó una declaración de cambio en la propiedad a tiempo), y
- Los avalúos basados en un aumento en el valor resultante de un avalúo posterior (si usted presentó una declaración de cambio en la propiedad o un permiso de construcción)

En todos los otros casos, el solicitante tiene el peso de probar que la propiedad no ha sido correctamente evaluada.

Toma de decisión

La junta de apelaciones (o funcionario de audiencias) basará su decisión en las pruebas presentadas por usted y el valuador en la audiencia. La junta evaluará la idoneidad de cualquier método de determinación del valor y los datos que usted y el valuador utilizaron para llegar a sus conclusiones.

Notificación de decisión

Una junta de apelaciones (o funcionario de audiencias) puede anunciar su decisión durante la audiencia, o tomar el asunto bajo consideración para una decisión posterior; la junta puede deliberar en privado. Si la decisión no se anunció durante la audiencia, el secretario de la junta de apelaciones le enviará una decisión por escrito a usted o a su agente.

Pueden estar disponibles grabaciones o transcripciones de la audiencia; comuníquese con el secretario de la junta para obtener más detalles. Usted debe solicitar una transcripción o grabación si decide apelar la decisión de la junta. Toda solicitud debe hacerse dentro de los 60 días de la decisión de la junta.

Presentar una solicitud de reembolso

Usted puede tener derecho a un reembolso de los impuestos de la propiedad si el valor de su propiedad se reduce y se había pagado el impuesto basado en el valor original del valuador. En muchos condados, el recaudador o auditor de impuestos procesará el reembolso de forma automática. Sin embargo, en algunos condados, usted tendrá que presentar un formulario de "solicitud de reembolso de impuestos". Consulte con el secretario de la junta de apelaciones al momento de presentar su solicitud de apelación para ver si tendrá que presentar un formulario de solicitud.

Protección de su derecho a un reembolso. En general, si han transcurrido más de cuatro años desde el pago de un impuesto de la propiedad, el condado no puede devolver el pago. Como resultado de ello, si la decisión de la junta sobre una solicitud se produce después de cuatro años de la fecha de un pago

La junta de apelaciones de avalúos catastrales (o funcionario de audiencias) basará su decisión en las pruebas presentada por usted y el valuador en la audiencia.

en apelación, el condado no puede devolverle el pago.

Para proteger su derecho a un reembolso, usted puede

- Presentar una solicitud aparte para el reembolso antes de la expiración del período de cuatro años, o
- Marcar la casilla 8 de su solicitud para hacer que la solicitud sea también una solicitud de reembolso. (Véase la página 11.)

Otros derechos de apelación

La decisión de una junta de apelaciones es definitiva; es decir, la junta de apelaciones no puede volver a oír o reconsiderar ninguna solicitud.

Si desea apelar la decisión de la junta de apelaciones, debe presentar una solicitud de reembolso a la junta de supervisores (véase la nota para saber las excepciones).

Si la junta de supervisores le niega su solicitud, puede presentar una demanda en un tribunal superior. Usted debe entablar la demanda dentro de los seis meses a partir de la fecha de que su solicitud de devolución fue denegada por la junta de supervisores.

Nota: no presente su solicitud de reembolso a la junta de supervisores si hizo que su solicitud de apelación fuera también una solicitud de reembolso (según se describe en la página 9). Su próximo paso es interponer una demanda ante el tribunal superior.

Si interpone una demanda en un tribunal superior, necesitará las “conclusiones de hecho por escrito” que se describe en la página 9, y una copia de la transcripción de la audiencia como pruebas para que el tribunal las examine.

7. Glosario de términos utilizados en esta publicación

Valor del año base

Desde la aprobación de la Propuesta 13 en 1978, los bienes inmuebles son valuados de nuevo en el momento en que hay un cambio en la propiedad o cuando se realiza ciertas construcciones nuevas. El nuevo valor catastral generado por uno u otro caso se denomina “valor del año base”.

Después de establecer un nuevo valor del año base y hasta que ocurra el siguiente evento que obligue a realizar un nuevo avalúo, el valuador sólo puede aumentar el valor basándose en la tasa de inflación indicada en el Índice de Precios al Consumidor de California (CCPI), sin exceder un máximo del 2 por ciento anual.

Cambio en la propiedad

Un cambio en la propiedad significa el traspaso de un interés actual en bienes inmuebles, incluyendo el uso beneficioso del mismo, cuyo valor es sustancialmente igual al valor de la tasa de interés. Hay varias exclusiones al “cambio en la propiedad”, tales como la transferencia entre esposos.

Un cambio en la propiedad incluye la transferencia parcial o de un porcentaje de participación en los bienes inmuebles.

Avalúo debido a un aumento en el valor resultante de un avalúo posterior

Un avalúo realizado debido a un suceso (como un cambio en la propiedad o una construcción nueva), que tuvo lugar en un año anterior, pero no fue descubierto a tiempo por el valuador.

Fecha de gravamen

La “fecha de gravamen” es la fecha en que los impuestos de la propiedad se convierten en gravamen sobre la propiedad. La fecha de gravamen para el registro catastral normal es el 1 de enero.

Esta fecha es especialmente importante para las apelaciones debidas a una “disminución en el valor”, donde la fecha de gravamen es la fecha de avalúo para fines de la apelación.

Construcción nueva

Construcción nueva significa:

- Cualquier adición a los bienes inmuebles, ya sea en terreno o mejoras, desde la última fecha de gravamen
- Cualquier alteración del terreno o mejoras desde la última fecha del gravamen que constituye una importante rehabilitación o que cambia el uso de la propiedad

Hay varias exclusiones a esta definición.

Avalúo suplementario

Un avalúo del valor justo de mercado de la propiedad a partir de la fecha en que se produce un cambio en la propiedad o se finaliza una construcción nueva. Éste establece un nuevo valor del año base para la propiedad o la construcción nueva.

8. Para obtener más información

Aunque la BOE supervisa la administración de las leyes de California sobre los impuestos a la propiedad, incluidas las normas de avalúo locales del condado, usted puede comunicarse con la oficina del valuador del condado o la oficina de la junta de apelaciones si tiene preguntas acerca de los avalúos o el proceso de apelación.

Para obtener copias de las normas estatales que se aplican a las apelaciones y a la compensación, por favor llame a nuestro Centro de Información al 800-400-7115 y pregunte por las normas de los impuestos a la propiedad (Property Tax Rules) de la 301 a la 326. Las normas también están disponibles en las bibliotecas del estado o del condado (véase el *Código de Regulaciones de California*, Título 18: Ingresos Públicos) y en el sitio web de la BOE en www.boe.ca.gov. Haga clic en "Formularios, publicaciones e informes" para localizar la *guía de la ley de impuestos sobre la propiedad*).

Usted puede obtener las normas y procedimientos de la junta de apelaciones comunicándose con el secretario de la junta de apelaciones de su localidad.

Si desea información general sobre los impuestos de California a la propiedad, solicite una copia de la publicación 29, *California Property: Tax An Overview* (Impuesto de California a la propiedad: una descripción general). Para solicitar una copia, llame a nuestro Centro de Información. O puede descargar una copia de nuestro sitio de Internet: www.boe.ca.gov.

Esta publicación traducida se provee a usted para su conveniencia. No tiene el propósito de sustituir a la versión en inglés. Si existe alguna discrepancia entre la información contenida en la versión en inglés y esta traducción, la información contenida en la versión en inglés prevalecerá.