

# Información Importante sobre el Proceso de Protesta



El proceso de protesta generalmente incluye dos eventos, una reunión informal con un tasador y una audiencia formal ante el Consejo de Revisión de Tasaciones (ARB, por sus siglas en inglés). Estos dos eventos se programarán usualmente para el mismo día. Como este proceso generalmente toma de una a tres horas, es importante que organice bien su agenda.

**Reunión informal con el tasador** - Usted se reunirá informalmente con un tasador representante del Distrito de Tasación del Condado de Harris (HCAD, por sus siglas en inglés). El propósito de esta reunión es el de analizar sus problemas, y el de alentar la resolución de la protesta sin la necesidad de una audiencia formal. En este momento, se le presentará un formulario para firmar en el que usted afirma que lo que usted y el tasador intentan presentar o declarar es verdad. Usted y el tasador pueden revisar toda la evidencia, incluyendo documentos que usted aporte y los registros propios del distrito. Usted no tiene obligación de tener esta reunión informal. El tasador tiene la autoridad para recomendar una resolución por acuerdo de su protesta. Nuestra experiencia indica que muchas protestas se pueden resolver a este nivel. Además, si no le resulta posible resolver su protesta informalmente, la reunión informal no le quita ninguno de sus derechos legales a una audiencia formal si desea proceder con su protesta.

**Audiencia formal con el ARB** - Si no puede resolver su protesta con el tasador durante una reunión informal usted irá a una audiencia "formal" con el ARB. En la mayoría de los casos, esta audiencia se realiza a la brevedad posible el mismo día. El ARB no está limitado por ninguna discusión u oferta de arreglo que se haya hecho entre usted y el tasador durante la audiencia informal.

Las audiencias formales del ARB son conducidos por paneles de tres miembros. El panel del ARB comienza la audiencia presentando a sus miembros. Entonces el empleado de la audiencia comenzará a grabar la audiencia y leer su número de cuenta y el tipo de audiencia para el registro. Después, se le pedirá que presente el formulario de declaración firmado anteriormente y tanto a usted como al tasador se les pedirá que reconozcan que ambos están declarando bajo juramento. Cada miembro del panel firmará la parte inferior del affidavit. Éste establece que el miembro no ha discutido nada que tenga que ver con su propiedad antes de la audiencia. El presidente preguntará entonces a las partes si han intercambiado toda la evidencia que se intenta presentar al grupo. Si no lo han hecho, las partes intercambiarán evidencia en este momento. Luego, el presidente pedirá al tasador que describa la propiedad, que explique brevemente el fundamento de la protesta, y que declare el valor anotado. Preste atención. El presidente preguntará entonces si usted está de acuerdo con la declaración del tasador. Si no lo está, el presidente le pedirá que clarifique por qué usted no está de acuerdo, que determine cualquier cambio que considere necesario, y que continúe la audiencia de protesta.

A continuación, el presidente le pedirá que explique su posición. **Usted deberá proporcionar cuatro copias de todos los documentos que intente presentar durante la audiencia, tres para el panel y una para el representante del HCAD.** Este es un requisito estricto seguido por el ARB. Luego de que usted completó su presentación, el distrito presentará su evidencia y argumentos al panel. Cuando ambas partes hayan completado sus presentaciones, el presidente permitirá el examen y exámenes cruzados de testigos y evidencia. Este examen está restringido a solamente evidencia presentada para la consideración del panel. El debate entre las partes es inapropiado y cualquier discusión de ese tipo será terminada inmediatamente, si es necesario. Una vez que todas las partes tuvieron la oportunidad de establecer sus posiciones, el presidente anunciará que la audiencia está completa. El panel se reúne entonces para lograr una decisión. El presidente anuncia la decisión cuando ésta se logra por mayoría, y puede hacer un análisis del fallo. Se le entregará a usted una copia del formulario declarando la decisión del panel de expertos.

Todos los miembros del ARB deben aprobar la decisión antes que ésta sea definitiva. Durante el pico de la temporada de audiencias, el consejo entero se reúne para aprobar decisiones semana por medio. Otras veces, el consejo se reúne una vez al mes. Por lo tanto, podría haber una demora entre el día de su audiencia y el momento en que usted recibe el orden por escrito del consejo. Ocasionalmente, no todos los miembros del ARB aprueban la decisión del panel. Si esto ocurre, se programa otra audiencia ante otro panel de expertos. La decisión final del Consejo de Revisión de Tasaciones se emite por escrito y le será enviada a usted por correo certificado. La orden instruye al jefe de tasaciones para que cambie los registros de tasación del distrito, si corresponde.

1. Una persona que presenta evidencia en una reunión informal debe firmar un formulario de declaración atestiguando que la persona está autorizada a representar al dueño y que toda la evidencia presentada será cierta y correcta. Las personas que se presenten en audiencias formales e intenten declarar deberán prestar juramento frente a un miembro del panel de expertos del ARB.
2. La evidencia ofrecida por un propietario o agente debe ser firmada y fechada por el que la presenta. Cada documento debe ser marcado indicando, según sea pertinente, que es un sumario preparado por el que presenta o que la información representa copias de registros comerciales verdaderos y correctos guardados por el dueño de la propiedad.

## Consejo de Revisión de Tasaciones de Harris County

*Procedimientos a seguir durante la presentación personal de un Propietario o Representante*

### A. Orden de la Audiencia

1. Anuncio del número de cuenta y propietario.
2. Juramento de los representantes y testigos según lo requiere el Código Impositivo, Sec. 41.67(a).
3. Firma de affidávits.
4. Intercambio de evidencias.
5. Descripción de la propiedad y fundamento para la audiencia presentado por personal de HCAD.
6. Presentación de asuntos y evidencia por el propietario.
7. Presentación de asuntos y evidencia por el personal de HCAD.
8. Si es apropiado, el presidente del panel permitirá preguntas y breves comentarios de cierre de ambas partes.
9. Deliberación y anuncio de recomendaciones por el panel del ARB
10. Determinación formal de protesta y orden por escrito del ARB completo.
11. Entrega de la notificación y orden del ARB al propietario y al jefe de tasaciones.

### B. Presentación y Recepción de Testimonio y Evidencia

1. El testimonio debe tener forma narrativa y estar sujeto a cuestionamientos por los miembros del ARB y por los representantes del HCAD.
2. El panel de expertos del ARB permitirá un examen y examen cruzado de testigos y evidencia por cualquier parte que haya prestado juramento sobre los asuntos que son objeto de la audiencia.
3. El ARB decidirá qué testimonio y evidencia será o dejará de ser considerada.
4. Se debe presentar un original y cuatro copias de evidencia documentada. Las copias las debe hacer el propietario o agente antes de la audiencia y por su cuenta.
5. El ARB puede reconocer oficialmente cualquier hecho que entre dentro de la esfera del dominio público.

## Crterios Oficiales de Documentación del Consejo de Revisión de Tasaciones

3. Se espera que el testimonio y evidencia presentados por el dueño o consultor tanto en audiencias informales como formales, sea una declaración cierta y completa de todos los hechos que pueden razonablemente influir en el valor de mercado de la propiedad. Por lo tanto, todas las personas que se presentan a una audiencia deben supuestamente tener un conocimiento completo de los hechos.
4. Si el presentador no quiere, no está preparado o de cualquier forma falla en presentar la documentación requerida por los miembros del panel de ARB, los miembros del panel se reservan el derecho de considerar una citación de la documentación necesaria antes de que terminen sus deliberaciones. Una vez dada la moción de cualquiera de las partes o del propio ARB, el ARB puede citar a testigos y/o libros y registros del distrito de tasación o del propietario. Si la necesidad de una citación se produce durante una audiencia, el grupo suspenderá la sesión hasta que se pueda hacer una audiencia sin prejuicios para la citación y, si es necesario, hasta que se presente la información solicitada en la citación.
5. Las copias de toda la información presentada como evidencia por cualquiera de las partes (formal o informal) deberán ser retenidas en el expediente de la audiencia del ARB. Esto incluye específicamente mapas, fotografías, el texto completo de toda tasación hecha por terceros, archivos de alquiler, contratos de venta, gráficos, diagramas, inspecciones, cláusulas de escrituración, planos y esquemas, etc. En caso de propiedad comercial personal se debe retener el siguiente tipo de información: copias de libros y registros, estados financieros, declaraciones federales de impuestos, estados contables hechos por contadores públicos, tasaciones independientes, e información similar.
6. La información ofrecida como evidencia se debe copiar por adelantado a cuenta del presentador. Se requieren cuatro copias en las Audiencias Formales (tres para el panel de expertos del ARB y una para el representante de HCAD). En el caso de documentos muy largos, el presentador puede presentar una copia conjuntamente con cuatro copias de un sumario ejecutivo de los contenidos del documento.
7. Si se presenta evidencia de una tercera parte, la información debe contener una declaración de autenticidad o estar acompañada por un affidavit de registros comerciales.
  - a) Se deben presentar declaraciones certificadas acerca de la ocupación actual y del pasado, precios del mercado de alquileres, y tarifas de alquiler actuales, toda vez que la propiedad esté rentada a otros. Se deben incluir también tarifas de alquiler reales de mercado y éstas deben estar respaldadas con ejemplos de alquileres reales, que se hayan realizado.
  - b) Todas las ventas u ofertas actuales o anteriores para la propiedad en cuestión deben estar bien documentadas. Esta documentación debe incluir una copia firmada del formulario de listado y la oferta, o la cláusula de escrituración y una copia entera del contrato de venta firmado.
  - c) Ventas comparables serán verificadas y se les dará más credibilidad si van acompañadas de fotografías actuales e información detallada de la ubicación, año de construcción, superficie del terreno, superficie edificada, alcance de la remodelación si es el caso, fecha del contrato, precio de venta, términos de financiamiento, etc. Se prefieren fotografías que tengan marcadas automáticamente hora y fecha.
  - d) Se deben presentar certificaciones de terceras partes sobre costos de reparación o de construcción, si es el caso. Si hay un arquitecto involucrado, se deberán documentar los costos de construcción a partir de enero 1 presentando una copia notariada de la *Solicitud y Certificado para el Pago*, de AIA, documento G702, con detalles completos. Si hay un contratista involucrado, se deberán adjuntar una copia del contrato firmado, plan de pagos con enmiendas, y todas las órdenes de cambios
8. Los siguientes elementos son ejemplos de los criterios de documentación para Audiencias de Valuación de Propiedad Inmobiliaria.

### Venta de la propiedad bajo protesta

*Cláusula de escrituración* - un documento lleno y completo firmado y fechado, que incluye una descripción legal de la propiedad que se está transfiriendo.

### Enfoque de ingresos

*Datos de renta del año anterior y declaración de ingresos* - típicamente, se deben proveer datos cubriendo tres años, aunque pueden ser necesario años adicionales. Documentación sobre tarifas de ofertas de alquiler y concesiones de alquiler de agentes de alquiler a partir de enero 1 del año fiscal en cuestión y una explicación de cada renglón.

### Enfoque de costos

*Contrato(s) de construcción* - firmados y fechados, que incluyan una detallada descripción del trabajo por hacer.

*Documentos certificados del A.I.A.*, detallados.

*Subcontratos* - la documentación debe reflejar costos mayores y menores

*Declaraciones al I.R.S.*

### Enfoque de mercado

*Tasaciones con tarifa independiente* - copia completa del informe de tasación.

Ventas confirmadas de propiedades comparables que incluyan: fotografías, descripción de la propiedad, ubicación, superficie del terreno, superficie edificada, año de construcción, otorgante, donatario, fecha del contrato, precio de venta, términos de financiamiento, fundamentos para la venta, ingresos y fuentes reales ó pro forma.

9. Los artículos listados abajo son ejemplos de los tipos de documentación de evidencia que se deben presentar en audiencias sobre el valor de propiedad comercial personal:
  - a) Estados contables preparados por contador público
  - b) Balances certificados,
  - c) Declaraciones de impuestos federales,
  - d) Libros y registros originales que muestren adquisiciones por año, o por compra, o
  - e) Recibos, facturas, o contratos de alquiler

Recomendamos que los documentos especificados arriba contengan una declaración de autenticidad o lleven un affidavit de autenticidad adjunto. La declaración o el affidavit deben tener el nombre del que firma y el título claramente visible, y estar debidamente firmados por el propietario o por un funcionario autorizado.
10. En audiencias sobre exenciones y valor productivo, la evidencia debe reflejar el uso que tuvo la propiedad en enero 1 del año fiscal en cuestión.
  - a) Las organizaciones que reclamen una exención total deberán presentar copias de sus estatutos y reglamentos, y evidencia de que su propósito primario es el de ejercer una o más funciones caritativas resumidas en el Código Impositivo de Texas.
  - b) Propietarios que busquen probar elegibilidad para valuaciones agrícolas o maderables deberán proveer copias de contratos de alquiler; acuerdos de manejo de maderas; registros que reflejen venta de ganado, cosechas, o madera; y evidencia de mejoras a la tierra y de uso meritorio calificador del agro o de arboles maderables en por lo menos cinco de los siete años previos.