



**CALIFORNIA
STATE BOARD
OF EQUALIZATION**

MIEMBROS DEL CONSEJO
(Nombres actualizados 2015)

SEN. GEORGE RUNNER (Ret.)
Primer Distrito
Lancaster

FIONA MA, CPA
Segundo Distrito
San Francisco

JEROME E. HORTON
Tercer Distrito
Los Angeles County

DIANE L. HARKEY
Cuarto Distrito
Orange County

BETTY T. YEE
Controlador Estatal

DAVID J. GAU
Director Ejecutivo

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)

Publicación 30-S • LDA
julio 2015

(Publication 30-S • LDA
July 2015)

El Defensor de los Derechos de los Contribuyentes

La BOE desea que la aplicación de las leyes tributarias de propiedad sea lo más equitativa posible. Por lo tanto, tenemos Defensores de los Derechos de los Contribuyentes para que le ayuden con asuntos que no pueda resolver en otros niveles. Puede comunicarse con un defensor en la siguiente dirección:

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

Teléfono: 1-916-324-2798
Llamada gratis: 1-888-324-2798
Fax: 1-916-323-3319

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 Apelación de Avalúo	6
Obtenga la solicitud apropiada	
Instrucciones	
5. Preparación para su audiencia	16
Pruebas admisibles	
Pruebas para apoyar su opinión del valor de su propiedad	
Intercambio de información	
6. Su audiencia de apelación de avalúo catastral	20
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	23
8. Para obtener más información	24

Nota: Las declaraciones en esta publicación 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 complicados y están sujetos a cambios. Si hay un conflicto entre la ley y esta publicación, 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 la Sección 8.

1. Introducción

Los impuestos a la propiedad que usted paga se basan en el valor catastral de su propiedad, según lo determinado por su Valuador del 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.

Esta publicación 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 la Sección 3). Si tiene preguntas que no se responden aquí, comuníquese con el Valuador de su condado o con el secretario de la junta del condado.

A pesar de que las reglas básicas para apelar avalúos catastrales comerciales, agrícolas e industriales, de inmuebles o bienes personales son iguales a las de la apelación de avalúo catastral residencial, los pormenores de su avalúo pueden ser bastante complicados y no se tratan en esta publicación.

La información en esta publicación 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, normalmente 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. Para presentar una apelación, debe llenar una Solicitud de Apelación de Avalúo (Assessment Appeal Application) y enviarla de forma oportuna (véase la Sección 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 19).

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

- Disminuir, aumentar o corroborar 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?

El solicitante de una apelación de avalúo es el dueño de la propiedad o toda persona que tiene un interés económico directo relacionado al pago de impuestos; normalmente, es la persona a cargo del pago de impuestos de propiedad. Sin embargo, el conyugue del aplicante, padres, hijos o compañero doméstico pueden representar al aplicante y comparecer ante la audiencia del aplicante. Así mismo, una solicitud puede ser presentada y firmada por un agente autorizado, en cuyo caso el aplicante debe firmar y presentar ante el secretario de la junta del condado una autorización por escrito permitiendo que el agente represente al aplicante. No se requiere una autorización por escrito cuando el agente es un abogado de California o cuando un miembro de la familia, como se describe arriba, es el representante del aplicante.

¿Qué formulario debo usar?

Para que sean válidas, todas las apelaciones deben presentarse en el formulario oficial de Apelación de Avalúo (*Assessment Appeal Application*) que utiliza el condado donde está ubicada su propiedad. Puede obtener dicha solicitud (previamente denominada *Application for Changed Assessment*) comunicándose con el secretario de su junta de apelaciones. Además, algunos condados permiten la presentación en línea de la solicitud y muchos condados tiene la aplicación disponible para descargar en el sitio web del secretario de la junta. 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, luego de presentar una solicitud pero antes de su audiencia, el acuerdo debería ser puesto por escrito y firmado por todas las partes interesadas, incluido el solicitante, (o pariente o su agente autorizado), el Valuador del Condado, y el funcionario oficial del condado. El acuerdo por escrito, llamado estipulación, será enviado por el Valuador a la junta de apelaciones, que puede aceptar o denegar la estipulación. Si se rechaza la estipulación, 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

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

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 que una junta de apelaciones puede decidir revisar 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 previamente a su audiencia, 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 considerar 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, a no ser de que sean contiguas y se consideren como una sola unidad para avalúo. Comuníquese con la oficina de su Valuador si no le está claro si su propiedad es considerada como una sola unidad para avalúo.

¿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, disminuir o no cambiar 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 *Apelación de Avalúo (Assessment Appeal Application)* ante su junta local de apelaciones (véase la página 2 para obtener información sobre quién puede presentarla). En la siguiente sección 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. La State Board of Equalization (BOE) también recopila las fechas límite para la presentación en todos los 58 condados y están disponibles en el sitio web de BOE en www.boe.ca.gov/proptaxes/pdf/filingperiods.pdf

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 2015, su apelación debe basarse en el valor de mercado de su propiedad al 1 de enero del 2015.

Nota: Debe presentarse una solicitud por 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. Una apelación por disminución en el valor solamente es válida para el año específico en que presenta su solicitud y no se extiende a años subsiguientes.

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 21). 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)

De acuerdo con la ley de impuestos a la propiedad de California, conocida como Proposition 13, el Valuador debe determinar el “valor del año base” de su propiedad al momento de su adquisición o al terminar nueva construcción. El valor del año base es el valor catastral resultante de la modificación en la propiedad o la finalización de una construcción nueva. Si la nueva construcción ocurre únicamente en una porción de su propiedad, (por ejemplo, usted agrega una nueva habitación) la nueva porción será asignada su propio valor de año base. Este valor representa el cálculo del valor agregado en el mercado realizado por el Valuador perteneciente a la nueva porción construida en su propiedad. El resto de su propiedad, donde no se realizó nueva construcción, retiene su valor de año base vigente.

Es posible que se haya realizado una valuación suplementaria de su propiedad debido a las siguientes razones:

- Un cambio en la propiedad (por ejemplo, compró una casa nueva)

- Finalización de una construcción nueva (por ejemplo, añadió un dormitorio o una piscina).

Si su propiedad fue revaluada debido a cualquiera de las razones mencionadas, usted debe haber recibido una notificación de avalúo suplementario que muestra un nuevo “valor del año base” para la propiedad. 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 definiciones de “cambio en la propiedad” y “construcción nueva”, véase las páginas 21-22).

Si tiene dudas acerca del nuevo valor de año base debido a su cambio de propiedad o su nueva construcción, le urgimos a que se comunique con el Valuador para una aclaración antes de presentar una apelación. Bajo ciertas condiciones, algunos cambios en el traslado de propiedad o en la nueva construcción pueden ser elegibles para una exclusión de valuación suplementaria. Por ejemplo, se pueden aprobar exclusiones de valuación suplementaria cuando la propiedad se transfiere de padres a hijos, o cuando el propósito de la nueva construcción es asistir a una persona con discapacidad permanente. Para obtener una exclusión de valuación suplementaria debe presentar ante el Valuador los formatos de reclamo apropiados.

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 límite 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 evaluadas 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 2012. El nuevo valor de la propiedad se convertirá en parte del registro catastral normal para el ejercicio fiscal 2013-2014. Usted puede presentar su apelación entre el 2 y el 15 de septiembre (o el 30 de noviembre) en el 2013, 2014, 2015 ó 2016.

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

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

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.

Si usted está disputando el valor de una nueva construcción, solamente podrá apelar el valor del año base de la porción de nueva construcción de su propiedad. No puede apelar el valor del año base de otra propiedad listada en su factura tributaria si fue establecido hace más de cuatro años fiscales.

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 otro tipo de 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 a partir del envío de la notificación, o a partir de la fecha del matasellos, lo que ocurra más tarde.

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 2010, pero el valuador no avaluó el valor de la piscina hasta septiembre de 2012. Este es un aumento en el valor resultante de un avalúo posterior que causará un cambio en el registro catastral a un año previo. 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 apelación de avalúo

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. Además, muchos condados tienen el formulario disponible para su descarga en el sitio web del secretario de la junta. Las siguientes instrucciones se basan en el formulario de ejemplo que aparece en la página 7, proporcionado únicamente para propósitos de demostración.

Instrucciones

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

1. Información del solicitante

Escriba su nombre, dirección postal, número de teléfono y demás información pertinente de contacto. Los aplicantes que llenan la solicitud como persona afectada también deben ingresar su información aquí.

2. Información de Contacto

Si usted representa al aplicante como agente, abogado, pariente o designado corporativo, debe suministrar su información de contacto. Debe indicar su relación con el aplicante en la parte inferior de la página 2 del formulario.

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

BOE-305-AH (P1) REV. 08 (01-15)

ASSESSMENT APPEAL APPLICATION

This form contains all of 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 at the hearing the appeals board considers necessary may result in the continuance of the hearing or denial of the appeal. **Do not attach hearing evidence to this application.**

APPLICATION NUMBER: Clerk Use Only

1. APPLICANT INFORMATION - PLEASE PRINT

NAME OF APPLICANT (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL), BUSINESS, OR TRUST NAME	EMAIL ADDRESS
--------------------------------------------------------------------------	---------------

MAILING ADDRESS OF APPLICANT (STREET ADDRESS OR P. O. BOX)

CITY	STATE	ZIP CODE	DAYTIME TELEPHONE () ()	ALTERNATE TELEPHONE () ()	FAX TELEPHONE () ()
------	-------	----------	------------------------------	--------------------------------	--------------------------

2. CONTACT INFORMATION - AGENT, ATTORNEY, OR RELATIVE OF APPLICANT if applicable - (REPRESENTATION IS OPTIONAL)

NAME OF AGENT, ATTORNEY, OR RELATIVE (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL)	EMAIL ADDRESS
--------------------------------------------------------------------	---------------

COMPANY NAME

CONTACT PERSON IF OTHER THAN ABOVE (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL)

MAILING ADDRESS (STREET ADDRESS OR P. O. BOX)

CITY	STATE	ZIP CODE	DAYTIME TELEPHONE () ()	ALTERNATE TELEPHONE () ()	FAX TELEPHONE () ()
------	-------	----------	------------------------------	--------------------------------	--------------------------

<p><input type="checkbox"/> AUTHORIZATION ATTACHED</p> <p>AUTHORIZATION OF AGENT <i>The following information must be completed (or attached to this application - see instructions) unless the agent is a licensed California attorney as indicated in the Certification section, or a spouse, child, parent, registered domestic partner, or the person affected. If the applicant is a business entity, the agent's authorization must be signed by an officer or authorized employee of the business.</i></p> <p><i>The person named in Section 2 above is hereby authorized to act as my agent in this application, and may inspect assessor's records, enter in stipulation agreements, and otherwise settle issues relating to this application.</i></p>		
SIGNATURE OF APPLICANT, OFFICER, OR AUTHORIZED EMPLOYEE	TITLE	DATE

3. PROPERTY IDENTIFICATION INFORMATION

Yes No Is this property a single-family dwelling that is occupied as the principal place of residence by the owner?

ENTER APPLICABLE NUMBER FROM YOUR NOTICE/TAX BILL

ASSESSOR'S PARCEL NUMBER	ASSESSMENT NUMBER	FEE NUMBER
ACCOUNT NUMBER	TAX BILL NUMBER	
PROPERTY ADDRESS OR LOCATION	DOING BUSINESS AS (DBA), if appropriate	

PROPERTY TYPE

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> SINGLE-FAMILY / CONDOMINIUM / TOWNHOUSE / DUPLEX | <input type="checkbox"/> AGRICULTURAL | <input type="checkbox"/> POSSESSORY INTEREST |
| <input type="checkbox"/> MULTI-FAMILY/APARTMENTS: NO. OF UNITS _____ | <input type="checkbox"/> MANUFACTURED HOME | <input type="checkbox"/> VACANT LAND |
| <input type="checkbox"/> COMMERCIAL/INDUSTRIAL | <input type="checkbox"/> WATER CRAFT | <input type="checkbox"/> AIRCRAFT |
| <input type="checkbox"/> BUSINESS PERSONAL PROPERTY/FIXTURES | <input type="checkbox"/> OTHER: _____ | |

4. VALUE	A. VALUE ON ROLL	B. APPLICANT'S OPINION OF VALUE	C. APPEALS BOARD USE ONLY
LAND			
IMPROVEMENTS/STRUCTURES			
FIXTURES			
PERSONAL PROPERTY (see instructions)			
MINERAL RIGHTS			
TREES & VINES			
OTHER			
TOTAL			
PENALTIES (amount or percent)			

THIS DOCUMENT IS SUBJECT TO PUBLIC INSPECTION

5. TYPE OF ASSESSMENT BEING APPEALED *Check only one. See instructions for filing periods*

- REGULAR ASSESSMENT – VALUE AS OF JANUARY 1 OF THE CURRENT YEAR
 - SUPPLEMENTAL ASSESSMENT
*DATE OF NOTICE: _____ ROLL YEAR: _____
 - ROLL CHANGE ESCAPE ASSESSMENT CALAMITY REASSESSMENT PENALTY ASSESSMENT
*DATE OF NOTICE: _____ **ROLL YEAR: _____
- *Must attach copy of notice or bill, where applicable **Each roll year requires a separate application**

6. REASON FOR FILING APPEAL (FACTS) *See instructions before completing this section.*

If you are uncertain of which item to check, please check "I. OTHER" and provide a brief explanation of your reasons for filing this application. The reasons that I rely upon to support requested changes in value are as follows:

- 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 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 occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the completed new construction established on the date of _____ is incorrect.
 - 3. Value of construction in progress on January 1 is incorrect.
- D. CALAMITY REASSESSMENT
 - Assessor's reduced value is incorrect for property damaged by misfortune or calamity.
- E. BUSINESS 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/ALLOCATION
 - 1. Classification of property is incorrect.
 - 2. Allocation of value of property is incorrect (e.g., between land and improvements).
- H. APPEAL AFTER AN AUDIT. Must include description of each property, issues being appealed, and your opinion of value.
 - 1. Amount of escape assessment is incorrect.
 - 2. Assessment of other property of the assessee at the location is incorrect.
- I. OTHER
 - Explanation (attach sheet if necessary) _____

7. WRITTEN FINDINGS OF FACTS (\$ _____ per _____)

- Are requested. Are not requested.

8. THIS APPLICATION IS DESIGNATED AS A CLAIM FOR REFUND *See instructions.*

- Yes No

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 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 Number _____, who has been retained by the applicant and has been authorized by that person to file this application.

SIGNATURE (Use Blue Pen - Original signature required on paper-filed application)	SIGNED AT (CITY, STATE)	DATE
▶		

NAME (Please Print)

FILING STATUS (IDENTIFY RELATIONSHIP TO APPLICANT NAMED IN SECTION 1)

- OWNER AGENT ATTORNEY SPOUSE REGISTERED DOMESTIC PARTNER CHILD PARENT PERSON AFFECTED
- CORPORATE OFFICER OR DESIGNATED EMPLOYEE

BOE-305-AH (P1) REV. 08 (01-15)

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 o en el rechazo de la solicitud. **No adjunte a esta solicitud evidencia para la audiencia.**

NÚMERO DE SOLICITUD: Para uso exclusivo del secretario

1. INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE - EN LETRA IMPRENTA

NOMBRE DEL SOLICITANTE (APELLIDO, PRIMER NOMBRE, INICIAL DEL SEGUNDO NOMBRE), NOMBRE DE LA EMPRESA O FIDEICOMISO DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO

DIRECCIÓN DEL SOLICITANTE (DIRECCIÓN O APARTADO POSTAL)

CIUDAD	ESTADO	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO DURANTE EL DÍA ()	OTRO TELÉFONO ()	NÚMERO DE FAX ()
--------	--------	---------------	--------------------------------	----------------------	----------------------

2. DATOS DE CONTACTO - AGENTE, ABOGADO O PARIENTE DEL SOLICITANTE si procede - (LA REPRESENTACIÓN LEGAL ES OPCIONAL)

NOMBRE DEL AGENTE, ABOGADO, O PARIENTE (APELLIDO, PRIMER NOMBRE, INICIAL DEL SEGUNDO NOMBRE) DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO

NOMBRE DE LA EMPRESA

PERSONA DE CONTACTO, SI ES DIFERENTE A LA ANTERIOR (APELLIDO, PRIMER NOMBRE, INICIAL DEL SEGUNDO NOMBRE)

DIRECCIÓN DEL SOLICITANTE (DIRECCIÓN O APARTADO POSTAL)

CIUDAD	ESTADO	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO DURANTE EL DÍA ()	OTRO TELÉFONO ()	NÚMERO DE FAX ()
--------	--------	---------------	--------------------------------	----------------------	----------------------

AUTORIZACIÓN DEL AGENTE ADJUNTE AUTORIZACIÓN

Debe llenar la siguiente información (o adjuntarla a esta solicitud -vea las instrucciones) a no ser de que el agente es un abogado con licencia de California o un cónyuge, hijo, padre o madre, compañero doméstico registrado de la persona afectada. Si el solicitante es una empresa, la autorización del agente debe estar firmada por un funcionario o empleado autorizado de la entidad empresarial.

Por la presente, la persona nombrada arriba en la sección 2 está autorizada 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	CARGO	FECHA
-------------------------------------------------------	-------	-------

3. INFORMACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Sí No ¿Es ésta una vivienda unifamiliar ocupada por su propietario como principal lugar de residencia?

ESCRIBA EL NÚMERO CORRESPONDIENTE A SU NOTIFICACIÓN/FACTURA DE IMPUESTOS

NÚMERO DE LOTE DEL VALUADOR	NÚMERO DE REGISTRO CATASTRAL	NÚMERO DE IMPORTE
NÚMERO DE CUENTA	NÚMERO DE FACTURA DE IMPUESTOS	
DIRECCIÓN O UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD		CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO (DBA), si procede

TIPO DE PROPIEDAD

RESIDENCIA UNIFAMILIAR / CONDOMINIO / TOWNHOUSE / CASA ADOSADA AGRICULTURAL DERECHOS REALES DE POSESIÓN

MULTI-FAMILIAR/APARTAMENTOS: NÚMERO DE UNIDADES _____ CASA PREFABRICADA TERRENO BALDÍO

COMERCIAL/INDUSTRIAL EMBARCACIÓN AERONAVE

BIENES PERSONALES MUEBLES/ ACCESORIOS COMERCIALES OTRO: _____

4. VALOR	A. VALOR EN EL REGISTRO CATASTRAL	B. OPINIÓN DEL VALOR DEL SOLICITANTE	C. PARA USO DE LA JUNTA DE APELACIONES SOLAMENTE
TERRENO			
MEJORAS/ ESTRUCTURAS			
ACCESORIOS			
BIENES MUEBLES (ver instrucciones)			
DERECHOS DE MINERALES			
ÁRBOLES Y ENREDADERAS			
OTROS			
TOTAL			
MULTAS (cantidad o porcentaje)			

ESTE DOCUMENTO ESTÁ SUJETO A INSPECCIÓN PÚBLICA

5. TIPO DE AVALÚO QUE SE ESTÁ APELANDO

Marcar uno solamente. Lea las instrucciones para conocer los períodos de presentación

AVALÚO NORMAL – VALOR AL 1 DE ENERO DEL AÑO EN CURSO

AVALÚO SUPLEMENTARIO

*FECHA DE LA NOTIFICACIÓN: _____ AÑO CATASTRAL: _____

CAMBIO EN EL REGISTRO CATASTRAL AVALÚO DE AUMENTO EN EL VALOR RESULTANTE NUEVO AVALÚO DEBIDO A DESASTRE GRAVAMEN DE MULTA

*FECHA DE LA NOTIFICACIÓN: _____ **AÑO CATASTRAL: _____

***Debe adjuntar copia de la notificación o factura de impuestos**

****Cada año catastral requiere de una solicitud por aparte**

6. RAZONES PARA PRESENTAR LA SOLICITUD (LOS HECHOS)

Vea las instrucciones antes de llenar esta sección.

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. Los hechos en que confío para apoyar los cambios de valuación solicitados son los siguientes:

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 en la fecha de _____.

2. El valor del año base del cambio en la propiedad establecido en la fecha de _____ es incorrecto.

C. NUEVA CONSTRUCCIÓN

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.

3. El valor de la construcción en curso a enero 1 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/ASIGNACIÓN

1. La clasificación de la propiedad es incorrecta.

2. La asignación del 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.

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

Explicación (adjunte una hoja, si es necesario)

7. CONCLUSIONES DE HECHO POR ESCRITO (\$ _____ por _____)

Se solicitan. No se solicitan.

8. ESTA SOLICITUD ESTÁ DESIGNADA COMO UNA SOLICITUD DE REEMBOLSO Consulte las instrucciones.

Sí No

DECLARACIÓN

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 y 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 (Utilice tinta azul - Se requiere la firma original en una solicitud hecha en papel)

FIRMADA EN (CIUDAD, ESTADO)

FECHA

NOMBRE (En letra imprenta)

ESTADO DE LA DECLARACIÓN (INDIQUE LA RELACIÓN CON EL SOLICITANTE MENCIONADO EN LA SECCIÓN 1)

PROPIETARIO AGENTE ABOGADO CÓNYUGE COMPAÑERO DOMÉSTICO REGISTRADO HIJO(A) PADRE O MADRE PERSONA AFECTADA FUNCIONARIO DE LA CORPORACIÓN O EMPLEADO DESIGNADO

Autorización de agente

La representación de un agente profesional es opcional. Si usted es un agente o abogado no licenciado en California y ha sido designado para representar al aplicante, el aplicante también debe llenar y firmar la parte de “Autorización de Agente” en esta sección, o adjuntar al formulario por aparte una autorización de agente al momento de presentar su solicitud. Para que la solicitud no sea denegada por el secretario y se considere incompleta, debe proporcionar la siguiente información:

- La fecha en que se ejecuta la autorización.
- Una declaración de que el agente está autorizado para firmar y presentar solicitudes durante el año calendario en que se presenta la solicitud.
- La(s) parcelación(es) o valuación(es) cubiertas por la autorización, o una declaración de que el agente está autorizado para representar al aplicante en todas las parcelaciones y valuaciones localizadas dentro del condado donde se presenta la solicitud.
- El nombre, dirección y teléfono del agente.
- La firma y cargo del aplicante.
- Una declaración de que el agente le proporcionará al aplicante una copia de la solicitud.

Si usted no designa un agente al momento de presentar su aplicación, pero luego decide que quiere obtener uno, aun puede proporcionar una Autorización de Agente en cualquier momento antes de la audiencia. Sin embargo, un agente no puede presentar una solicitud a nombre suyo antes de que usted le de al agente la autorización para hacerlo.

3. Identificación de la propiedad

Indique si su propiedad es una vivienda unifamiliar ocupada por su propietario, la cual es el lugar de residencia principal. Una casa de vacaciones o un inmueble para alquilar no constituyen un lugar de residencia principal.

Escriba la información apropiada para la identificación de la propiedad que aparece en su factura de impuestos o notificación de valuación: el número de lote del Valuador, el número de valuación, número de tarifa, número de cuenta, o número de factura de impuestos. Incluya la dirección de la propiedad o el sitio donde se encuentra su propiedad personal, con información suficiente para identificar la propiedad y la valuación apelada. Asegúrese de marcar la casilla que describe con mayor exactitud su tipo de propiedad.

4. Valor

Usted puede proporcionar valores separados para cada una de las partidas, pero debe ingresar el valor “Total” del valor del Valuador en el registro y su opinión de los valores en las columnas A y B. La columna C (si aparece en el formulario de su condado) es para uso exclusivo de la junta de apelaciones.

- *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 - el valor en la fecha del gravamen del primero de enero 1-” Debido a que las facturas de impuestos son enviadas en octubre, es posible que usted desconozca el valor que aparecerá en el registro cuando el periodo de presentación de apelaciones se inicie el 2 de julio del mismo año, a no ser de que usted se comunique con su Valuador.

Sin embargo, algunos condados sí suministran la información en su sitio web poco después del primero de julio. Escriba el valor actual del registro 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 el valor que usted cree que vale la propiedad (el valor justo de mercado) en la fecha de valuación. Si no escribe un valor, la solicitud se considerará incompleta y le será regresada.

5. Tipo de avalúo que está apelando

Solamente puede apelarse un tipo de avalúo en cada solicitud. Determine el tipo de avalúo que mejor describe lo que usted está apelando. Ver Sección 3 en la página 3 para una descripción de los diferentes tipos de apelaciones. Verifique:

Avalúo normal para:

- Apelaciones basadas en disminución en el valor (el valor al primero de enero del año en curso), ó
- 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, en algunos condados), ó
- Apelaciones basadas en el valor de la propiedad durante la construcción (el valor al primero de enero del año en curso).

Avalúo suplementario para:

- 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, en algunos condados) o de la fecha del matasellos de la notificación o factura de impuestos, lo que ocurra más tarde.

Cambios en el registro catastral para:

- Apelaciones para correcciones en el registro catastral cuando el Valuador ha cambiado el valor en el registro de un año anterior.

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

- Apelaciones basadas el valor de una propiedad donde el Valuador descubrió que fue subestimada o no avaluada en el registro de un año anterior

Avalúo suplementario por desastre para:

- Apelaciones basadas en disminución en el valor asignado a la propiedad por el Valuador luego de un desastre natural (como por ejemplo, terremoto o inundación).

Avalúo suplementario de una multa para:

- Apelaciones basadas en una multa determinada por el Valuador, debido a una presentación tardía, por ejemplo.

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

Período de apelaciones

Apelaciones para valuaciones suplementarias, cambios en el registro catastral y apelaciones debidas a desastre, requieren que el aplicante:

- (1) Adjunte a su solicitud una copia de la notificación o factura de impuestos.
- (2) Indique en su solicitud la fecha de la notificación o fecha de la factura de impuestos, e
- (3) Indique en su solicitud el año del registro catastral que está apelando.
 - Éste es el año del registro catastral que representa la valuación, tal como se indica en la notificación del Valuador o en la factura de impuestos.
 - Se requieren solicitudes por separado para cada año del registro catastral, y algunos condados requieren solicitudes por separado cuando un evento suplementario afecta dos años del registro catastral. Verifique con su secretario de la junta.

6. Razón por la que se presenta la apelación (Hechos)

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 y es válida únicamente para el año que se está apelando (véase las páginas 4-5).
- *Cambio en la propiedad.* Marque la casilla apropiada si cree que:
 - No ocurrió ningún cambio en la propiedad, ó
 - El valor de mercado de su propiedad basado en un cambio en la propiedad es menor que el valor determinado por el Valuador
 Indique en su formulario la fecha del evento que aparece en la notificación del asesor o en su factura de impuestos.

- *Nueva Construcción.* Marque la casilla adecuada si usted piensa que:
 - No se realizó ninguna construcción nueva,
 - El valor de mercado de su propiedad basado en el final de la construcción nueva es menor al valor del Asesor, ó
 - El valor de cualquier construcción en curso al primero de enero es incorrecto.
 Indique en la solicitud la fecha del evento que aparece en la notificación del asesor o en la factura de impuestos. Para construcción en curso, no existe una fecha de evento (fecha de conclusión). El aumento en el valor para una construcción en curso se indicará en la notificación anual del Valuador o en la factura de impuestos.

- *Valuación suplementaria debido a desastre.* Marque esta casilla si cree que la reducción de valor debida a la valuación suplementaria del Valuador de su propiedad averiada por infortunio o desastre no es correcta. *Recuerde:* Este tipo de aplicación para apelación solo puede presentarse luego de que usted haya:
 - Presentado ante el Valuador una solicitud de valuación suplementaria debido a un desastre; y
 - Recibido una notificación del Valuador acerca de su solicitud de valuación

suplementaria.

- *Propiedad personal para comercio/Equipamiento.* Marque la casilla apropiada si piensa que el valor del Valuador excede el valor de mercado de su propiedad personal o equipamiento. Indique si está apelando el valor avaluado de toda la propiedad personal/equipamiento del lugar, o solamente el valor avaluado de partes de su propiedad personal/equipamiento. Si usted únicamente está apelando una parte de la propiedad personal/equipamiento, adjunte una lista que describe los objetos que está apelando.
- *Avalúo de una multa.* Marque esta casilla si está apelando para eliminar la valuación de una multa impuesta por el asesor. Valuaciones de multa incluyen, sin limitarse, a multas por no presentar (o por presentación tardía) de una Declaración de cambio de propiedad o una Declaración de inmueble comercial, o la presentación voluntaria de información fraudulenta para evadir impuestos. La junta de apelaciones no puede eliminar una multa relacionada con dispensas o impuesta por el Recaudador de Impuestos.
- *Clasificación/Adjudicación.* Marque la casilla correspondiente si está apelando:
 - Una clasificación incorrecta de un artículo, categoría o clase de propiedad y adjunte por separado una descripción de la propiedad, ó
 - La adjudicación de los varios componentes que conforman el valor total, como tierras, mejoras y equipamiento.
- *Apelación luego de una auditoría.* Marque la casilla correspondiente si está apelando propiedad personal comercial como resultado de la auditoría del Valuador debido a:
 - Valor(es) incorrectos(s) de propiedad que no fue valuada originalmente o que no fue valuada durante la valuación suplementaria, ó
 - Aquellas propiedades designadas para la apelación debido a que el Valuador descubrió cambios en el registro catastral que no cambiaron el valor total y no se emitió una factura de impuestos.

Usted debe adjuntar a la solicitud una descripción completa de cada propiedad apelada y la razón de su apelación. Comuníquese con el secretario para determinar los documentos que debe presentar. Si los documentos requeridos no son presentados a tiempo, su apelación será denegada.

- *Otros.* Si la razón por la que está presentado una apelación no aparece en la posterior lista de A-H, suministre una explicación suficiente y si es necesario, suministre un documento adjunto.

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. Estas “conclusiones de hechos” son necesarias si la decisión de la junta es adversa y usted tiene la intención de apelar ante un tribunal superior (para más información acerca de los derechos de apelación, consulte la página 21).

Usted puede solicitar “las conclusiones de hecho” en cualquier momento antes del comienzo de su audiencia, y las tarifas por este servicio deben pagarse antes del comienzo de su audiencia, o cuando menos, antes de finalizar su audiencia. Sin embargo, si usted retira su petición de las conclusiones de hechos al finalizar su audiencia, el secretario le reembolsarán todas las tarifas que haya pagado. Su petición de las conclusiones de hecho puede ser parte de la solicitud, o por separado y por escrito ante el secretario, o verbalmente en el registro justamente antes del comienzo de su audiencia.

8. Solicitud de reembolso

Por favor, lea este 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 interponer 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.

Si marca “no” en esta casilla, debe presentar una solicitud de reembolso por separado ante la Junta de Supervisores, dentro de los cuatro años siguientes a la fecha en que pagó los impuestos de su apelación. Si la decisión de la junta de apelaciones fue a su favor, la Junta de Supervisores autorizará su reembolso. Si la decisión fue en su contra y usted tiene la intención de continuar el proceso de apelación ante un tribunal superior, también tiene que presentar un reclamo de reembolso ante la Junta de Supervisores antes de presentar su revisión judicial. Si la Junta de Supervisores rechaza su solicitud de reembolso, tendrá entonces seis meses para presentarse ante el tribunal. Por lo tanto, el marcar “no” en la casilla prolonga el periodo de tiempo que tiene para interponer una demanda ante un tribunal superior.

❖ Firma

La solicitud de *Apelación de Avalúo* debe llevar la firma del propietario o del cónyuge, padre, hijo del propietario, compañero doméstico 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 también puede firmar la solicitud. Cuando el aplicante es una entidad comercial, el firmante debe ser un oficial o empleado autorizado de la compañía. La persona que firma la solicitud está certificando, bajo pena de perjurio, que las declaraciones hechas en la solicitud son verdaderas y correctas.

Para la presentación de solicitudes, las firmas originales deben hacerse en tinta de color azul. Si el condado proporciona la capacidad de presentación en línea, debe hacer arreglos previos con el secretario para autenticar su firma, como por ejemplo asignarle un número de identificación personal. Algunos condados aceptan solicitudes presentadas por fax, o escaneadas y enviadas por correo electrónico. Sin embargo, asegúrese de verificar primero con el secretario para determinar los métodos aceptables para la presentación de firmas, o si se permiten solicitudes enviadas por fax o correo electrónico.

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.

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.

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 un aplazamiento (aplazamiento de una audiencia antes de su inicio) o una permanencia (aplazamiento de una audiencia después de su inicio), 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 cuentas 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 general, la presentación de un avalúo formal o cualquier otro material escrito (por ejemplo, la opinión de un agente inmobiliario o un estudio de ingeniería) está permitida, siempre y cuando la junta de apelaciones la considere confiable. Debe tener en cuenta que la junta de apelaciones puede requerir que la persona que elaboró el informe o documento esté presente durante su audiencia, para responder a cualquier pregunta que puedan tener los miembros de la junta de apelaciones o el Valuador del Condado. Las declaraciones no son admisibles y no pueden ser tomadas en cuenta para ningún fin por la junta de apelaciones.

El Valuador, o un representante con conocimiento acerca de la valuación de su propiedad por parte del Valuador, estará también presente para responder a sus preguntas o a las de 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”.

Si usted está apelando el valor de una propiedad recientemente construida, tenga en cuenta que la junta de apelaciones necesitará evidencia del valor de mercado de su propiedad a la fecha en que finalizó la nueva construcción. Si, por ejemplo, usted mismo construyó el total o parte de su nueva vivienda, la cantidad actual que le costó realizar la construcción puede no ser el valor de mercado de su propiedad. La ley requiere que el Valuador determine el precio por el que se vendería la nueva construcción al momento de terminarla. Para presentar su caso debe suministrarle a la junta de apelaciones evidencia del valor de mercado de propiedades comparables en su área.

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
 - 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

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

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 \$

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 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 su 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

del cambio en la propiedad o la fecha de finalización de la construcción nueva que se muestra en su 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. Para una construcción en curso, utilice como fecha de valuación el primero de enero del año que usted está apelando.

- *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 2015, utilice el 1 de enero de 2015 como la fecha de avalúo. Todas las ventas comparables que presente como prueba pueden haber ocurrido antes del 1 de enero de 2015, pero no más de 90 días después del 1 de enero de 2015.
- *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 y/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. Usted debe ajustar los valores debido a las diferencias entre su propiedad y cada una de las que presenta como ventas comparables. Basado en esto, ajuste el precio de venta.

Intercambio de información

Un intercambio formal de información, donde tanto usted como el Valuador intercambian la información que se presentará en la audiencia, es opcional. Tanto usted como el Valuador pueden solicitar un intercambio de información.

Si usted inicia un intercambio de información luego de presentar su solicitud, debe presentar su petición 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. Sin embargo, la información que se intercambie solo tiene que suministrarle a la parte adversa una notificación razonable referente al asunto en cuestión que será presentado durante la audiencia mediante el testimonio de testigos y evidencia, pero los detalles de dicha evidencia a presentarse no tienen que ser intercambiados. Si cualquiera de las partes presenta nueva información en la audiencia, a la otra parte (previa solicitud) se le concederá una permanencia 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.

Asistir a la audiencia

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

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. Un abogado con licencia de California no está obligado a tener una autorización por escrito.

No se requiere una autorización por escrito, si

- Uno de los cónyuges representa al otro,
- Los hijos o hijas se presentan en lugar de los padres, o viceversa.
- Un compañero doméstico registrado se presenta a nombre del otro compañero.

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 21: “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. Si este es el caso, aun puede solicitar una audiencia ante una junta de apelaciones conformada por tres miembros, en vez de un sólo oficial de audiencia. 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 denegar 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 (su lugar principal de residencia)
- 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)

- Solicitudes del Valuador para matricular un valor mas alto de lo que actualmente esta en el registro catastra
- Valuaciones de multa

Esto significa que, en los casos anteriores, se requiere que el Valuador primero presente la evidencia en una audiencia para proporcionar pruebas de que la valuación o multa es justificada. En todos los otros casos, el solicitante tiene el peso de probar que la propiedad no ha sido correctamente avaluada y debe presentar la evidencia primero. La parte que carga el peso de la prueba tendrá el derecho de abrir y cerrar el argumento.

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. Tenga en cuenta que solicitar una transcripción o grabación de la audiencia difiere de solicitar las conclusiones de hecho por escrito. Necesitará ambas si tiene la intención de interponer una demanda ante un tribunal superior. (Véase la página 21).

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 había pagado su impuesto basado en el valor original del Valuador. En muchos condados, el Recaudador de Impuestos o Auditor del Condado 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 en apelación, el condado no puede devolverle el pago.

Para proteger su derecho a un reembolso, si es aparente que la junta de apelaciones no tomará una decisión dentro de cuatro años a partir del momento en que usted pagó los impuestos en desacuerdo, 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 13.)

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.

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, primero 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 13). 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 12, 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; verifique con su Valuador del Condado.

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. Una nueva construcción tendrá un valor de año base separado del valor de la propiedad raíz existente.

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 el secretario de la junta de apelaciones si tiene preguntas acerca de los avalúos o el proceso de apelación.

Muchos Valuadores del Condado y secretarios de las juntas proporcionan información detallada en sus sitios web acerca de las apelaciones de valuación, incluyendo las normas y procedimientos de la junta local. Para obtener una copia de las normas locales, comuníquese con el secretario de su junta de apelaciones o verifique si están disponibles en el sitio web del secretario. Información de contacto y enlaces a los sitios web de los secretarios de condado están disponibles en www.boe.ca.gov/proptaxes/faqs/clerks_of_board_contacts.htm

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

Para obtener una copia de las normas estatales concernientes a las apelaciones y compensaciones, puede llamar al Centro de Servicio al Cliente de la BOE al 1-800-400-7115 y pedir las Normas de Impuestos a la Propiedad, artículos 301 a 326. Las normas están disponibles también en el sitio web de BOE descrito arriba, y en las bibliotecas públicas estatales y de condado (véase *California Code of Regulations*, Title 18, Public Revenues). 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 Servicio al Cliente o puede descargar una copia en nuestro sitio de Internet: www.boe.ca.gov/proptaxes/pdf/pub29.pdf

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.