ASSESSMENT
APPEALS
PUBLIC EDUCATION
PROGRAM
COUNTY of LOS ANGELES

CÓMO PREPARARSE PARA SU AUDIENCIA DE APELACIÓN DE EVALUACIÓN

JUNTA DE SUPERVISORES

HILDA L. SOLIS
Supervisora, 1º Distrito

MARK RIDLEY-THOMAS
Supervisor, 2º Distrito

SHEILA KUEHL
Supervisor, 3º Distrito

DON KNABE
Supervisor, 4º Distrito

MICHAEL D. ANTONOVICH
Supervisor, 5º Distrito

LORI GLASCOW
Funcionaria Ejecutiva

© Copyright 1998 del Condado de Los Angeles
Revisado Noviembre, 2015
Derechos reservados. Se prohíbe reproducir parcial o totalmente esta publicación en cualquier forma o por cualquier medio electrónico o mecánico, incluso por medio de sistemas de almacenamiento y recuperación de información sin autorización escrita del Condado de of Los Angeles
Funcionaria Ejecutivo, Junta de Supervisores
500 West Temple Street, Room 383
Los Angeles, California 90012

CONTENIDO

JUNTA DE APELACIONES DE EVALUACIÓN **2**

PROGRAMA DEL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS **2**

CÓMO PREPARARSE PARA SU AUDIENCIA **2**

¿QUÉ TIPO DE EVIDENCIA ES ADMISIBLE? 2

¿QUÉ ES UNA VENTA COMPARABLE? 3

¿EXISTE UN PLAZO EN EL CUAL DEBAN HABER OCURRIDO LAS VENTAS COMPARABLES? 3

¿CÚAL ES LA FECHA DE AVALÚO Y CÓMO SE DETERMINA? 3

¿QUÉ "FECHA DE AVALÚO" DEBO USAR? 3

¿QUÉ ES LA FECHA DEL CIERRE DE LA ESCRITURA? 4

¿QUÉ ES UNA TRANSACCIÓN DE LIBRE COMPETENCIA DE MERCADO ABIERTO? 4

¿QUÉ TIPO DE EVIDENCIA ES INADMISIBLE? 4

¿QUÉ DEBO CONSIDERAR AL SELECCIONAR MIS VENTAS COMPARABLES? 5

CON TODAS ESTAS DIFERENTES "CARACTERÍSTICAS FÍSICAS" PARA PROPIEDADES COMPARABLES, ¿CÓMO PUEDE EL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS O LA JUNTA COMPARAR DOS PROPIEDADES? 5

¿ADÓNDE PUEDO ENCONTRAR INFORMACIÓN SOBRE VENTAS COMPARABLES? 5

¿EXISTEN OTROS MÉTODOS PARA ESTABLECER EL VALOR JUSTO DE MERCADO DE MI PROPIEDAD? 6

¿EXISTE ALGUNA OTRA INFORMACIÓN QUE DEBA TRAER CONMIGO A LA AUDIENCIA? 7

EL DÍA DE SU AUDIENCIA **7**

¿HAY ESTACIONAMIENTO DISPONIBLE EN EL LUGAR DE LA AUDIENCIA? 7

¿CUÁNTO DEBO ESPERAR PARA QUE COMIENCE MI AUDIENCIA? 7

¿QUIÉN PARTICIPA EN LA AUDIENCIA? 7

¿QUÉ OCURRE SI NO PUEDO PRESENTARME PERSONALMENTE A LA AUDIENCIA? 8

¿QUÉ OCURRE SI NO ASISTO A LA AUDIENCIA Y TAMPOCO ENVÍO A UN AGENTE AUTORIZADO? 8

¿SI MI SOLICITUD SE RECHAZA POR FALTA DE COMPARECENCIA, TENGO ALGÚN RECURSO ADICIONAL? 8

¿CÓMO SE REALIZA LA AUDIENCIA ANTE LA JUNTA DE APELACIONES DE EVALUACIÓN? 8

¿CÓMO SE REALIZA LA AUDIENCIA ANTE EL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS? 9

¿QUÉ OCURRE SI NO ESTOY DE ACUERDO O SI EL TASADOR NO ESTÁ DE ACUERDO CON LA RECOMENDACIÓN DEL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS? 9

¿QUÉ OCURRE SI NINGUNA DE LAS PARTES APELA LA RECOMENDACIÓN DEL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS? 9

¿QUÉ OCURRE SI LLEGO A UN ACUERDO CON EL TASADOR ANTES DE LA AUDIENCIA, O SI OPTO POR RETIRAR MI APELACIÓN? 10

¿QUE PASA SI DESEO RETIRAR MI APELACIÓN? 10

ANEXO CÓMO RECOPILAR INFORMACIÓN EN LA OFICINA DEL TASADOR: **11**

CÓMO PREPARARSE PARA SU AUDIENCIA DE APELACIÓN DE EVALUACIÓN

La información a continuación se proporciona para ayudarle a entender y prepararse mejor para su audiencia ante un Funcionario de Audiencias de Evaluación.

JUNTA DE APELACIONES DE EVALUACIÓN

La Junta de Apelaciones de Evaluación (La Junta) se establece como la Junta de Compensación del Condado (County Board of Equalization) en nombre de la Junta de Supervisores y no forma parte de la Oficina del Tasador. De conformidad con los requisitos de calificación establecidos por las leyes del Estado, la Junta de Supervisores selecciona y nombra a los miembros de la Junta de Apelaciones de Evaluación y a los Funcionarios de Audiencias de Evaluación con base en su conocimiento, experiencia y calificaciones para actuar como jueces imparciales y para determinar justamente el valor justo de Mercado de las propiedades con base en la evidencia presentada en la audiencia.

PROGRAMA DEL FUNCIONARIO DE AUDIENCIAS

La Junta de Supervisores estableció el Programa del Funcionario de Audiencias para resolver problemas menos complejos de avalúos pertinentes a residencias unifamiliares, condominios, cooperativas o residencias multifamiliares de cuatro unidades habitacionales o menos, independientemente del valor, y otras propiedades que no excedan de un valor catastral de $3,000,000.

Las audiencias ante el Funcionario de Audiencias son menos formales que las audiencias ante la Junta de Apelaciones de Evaluación. El Funcionario de Audiencias analiza la evidencia que usted y el Tasador presenten en la audiencia y hace una recomendación en cuanto al valor justo de mercado de su propiedad a la Junta de Apelaciones de Evaluación. La Junta de Apelaciones de Evaluación analiza la recomendación del Funcionario de Audiencias y tiene la opción de aceptar o rechazar dicha recomendación. El Funcionario de Audiencias analizará el proceso con usted durante la audiencia; si tiene alguna pregunta no vacile en hacerla al momento de su audiencia.

Aunque no ocurre a menudo, si el Funcionario de Audiencias determina que los problemas involucrados en su apelación son demasiado complejos para ser escuchados por un Funcionario de Audiencias, el Funcionario de Audiencias recomendará que la apelación se presente ante la Junta de Apelaciones de Evaluación.

CÓMO PREPARARSE PARA SU AUDIENCIA

El propósito de su audiencia es resolver su disputa con el Tasador sobre el valor catastral de su propiedad. Durante la audiencia usted y el Tasador tendrán la oportunidad de presentar evidencias que respalden sus respectivas opiniones sobre el valor justo de mercado de su propiedad. Las audiencias no se realizan de conformidad con las normativas formales de evidencias utilizadas en un tribunal judicial. Sin embargo, para ser admisible, la evidencia debe ser pertinente y material.

¿Qué tipo de evidencia es admisible?

Sólo es admisible la evidencia presentada en la audiencia. Ningún documento provisto anteriormente, ni las discusiones anteriores con el Tasador o con otras personas será admisible a menos que se presente en su audiencia.

Se puede presentar su evidencia en forma de testimonio verbal, y puede hacerlo usted, su agente, un testigo experto o cualquier otro testigo que desee testificar en su nombre. También puede traer a la audiencia la documentación escrita que respalde su caso. El tipo más común y confiable de evidencia que se usa para respaldar una opinión de "valor justo de mercado" es la evidencia basada en las ventas de propiedades comparables.

¿Qué es una venta comparable?

Cuando hablamos de una "venta comparable", queremos decir la venta de una propiedad comparable a la suya. Existen tres criterios generales para evaluar la "comparabilidad" de una propiedad: 1) la venta de la propiedad debe realizarse por medio de una transacción de libre competencia en el mercado abierto; 2) la propiedad "comparable" debe ser similar a la suya con base en el tamaño, la calidad, la edad, la condición, los servicios públicos, las amenidades, la ubicación del sitio, el uso con permiso legal y otros atributos físicos; y 3) la fecha de la venta de la propiedad comparable puede ser cualquier momento anterior a la fecha de avalúo, pero no puede ocurrir después de 90 días de la fecha de avalúo de su propiedad (la fecha para la cual se está determinado el valor justo de mercado de su propiedad).

¿Existe un plazo en el cual deban haber ocurrido las ventas comparables?

Todas las ventas de propiedades comparables realizadas antes de la fecha del avalúo de su propiedad pueden usarse como evidencia para respaldar su apelación. Sin embargo, para las ventas de propiedades comparables realizadas después de la fecha de avalúo de su propiedad, sólo puede usarse como evidencia las ventas efectuadas en un plazo de 90 días después de la fecha del avalúo de su propiedad.

POR FAVOR TENGA CUIDADO: Uno de los errores más comunes cometidos al recopilar evidencia consiste en usar la información de ventas de propiedades comparables que ocurrieron después del plazo permisible de 90 días después de la fecha de avalúo de su propiedad. Las leyes del Estado de California prohíben específicamente usar como evidencia las ventas que ocurran fuera del plazo de 90 días después de la fecha de avalúo.

Sin embargo, mientras más próximas sean las fechas de venta de propiedades comparables respecto a la fecha de avalúo de su propiedad, más útiles serán esas ventas comparables para determinar el valor justo de Mercado de su propiedad.

¿Cúal es la fecha de avalúo y cómo se determina?

La fecha de avalúo es la fecha utilizada por el Tasador al establecer el evaluación de la propiedad. Normalmente, el Tasador establece un nuevo evaluación para la propiedad (1) a la fecha de la venta o de la transferencia, (2) a la fecha de la finalización de la nueva construcción, o (3) a la fecha del gravamen para la finalización parcial de la nueva construcción. Los Evaluación que se determinan en las primeras dos fechas se conocen como "valores del año base".

¿Qué "fecha de avalúo" debo usar?

Si su apelación se presenta sobre la base de una "Declinación en el Valor" (Propuesta 8) de su propiedad, entonces la fecha de avalúo es la fecha de la hipoteca para el año en que esté presentando su apelación.

Si usted está apelando un evaluación en función del “año base”, la fecha del avalúo será la fecha de compra/transferencia o la fecha de finalización de la nueva construcción. Si usted está apelando la evaluación para la finalización parcial de la nueva construcción, la fecha de cierre de la escritura será la fecha del avalúo.

RAZÓN PARA APELAR	FECHA DEL AVALÚO
Declinación en el Valor (Prop. 8)	1º de enero inmediato anterior al año fiscal cubierto por la solicitud.
Cambio de propiedad	Fecha real de la transferencia o fecha de la venta
Construcción nueva	Fecha de finalización
Construcción nueva parcial	Fecha de cierre de la escritura (1º de enero)

¿Qué es la fecha del cierre de la escritura?

La fecha de la hipoteca es la fecha en la cual los impuestos en el año fiscal (del 1º de julio al 30 de junio) se convierten en gravamen sobre la propiedad.

La fecha de gravamen es el 1º de enero que precede inmediatamente el año fiscal. Así por ejemplo, para el año fiscal 2015-2016, la fecha de gravamen es el 1º de enero de 2015.

¿Qué es una transacción de libre competencia de mercado abierto?

Las palabras “valor total”, “valor total en efectivo”, “valor en efectivo”,
“valor real”, y “valor justo de mercado” se usan todas para significar lo mismo: el precio al que una propiedad se vendería en una “transacción de libre competencia de mercado abierto”. Una transacción de libre competencia en mercado abierto se define como el precio al cual la propiedad expuesta a la venta en el mercado abierto durante un tiempo razonable para que el vendedor pueda encontrar un comprador, se transferiría por efectivo o su equivalente en virtud de las condiciones prevalecientes del mercado entre las partes que tienen conocimiento de los usos a los cuales puede asignarse la propiedad, mediante la cual ambas partes tratan de maximizar sus utilidades y ninguno se encuentra en posición de aprovecharse de las necesidades del otro. El precio de compra de la propiedad vendida en virtud de estas condiciones usualmente se considera como el “valor catastral” de la propiedad.

Si la venta de la propiedad no ocurre como resultado de una <u>transacción de libre competencia en condiciones de mercado abierto</u>, el precio de venta quizá no sea un buen indicador del “valor justo de mercado” de la propiedad y quizá no sea aceptable como evidencia en su audiencia. Por ejemplo: el precio de venta de una casa adquirida como resultado de un juicio hipotecario puede ser menor que si la casa se hubiera vendido en condiciones diferentes.

¿Qué tipo de evidencia es inadmisible?

Los siguientes ejemplos constituyen evidencias inadmisibles:

- Las ventas de propiedades comparables que ocurrieron más de 90 días **después** de la fecha del avalúo de su propiedad. Éste es uno de los ejemplos más comunes de evidencia inadmisible.
- La cantidad de impuestos pagados sobre su propiedad o sobre otra propiedad.
- Las decisiones de la Junta de Apelación de Evaluación respecto a otras propiedades o incluso las decisiones anteriores de la Junta de Apelaciones de Evaluación sobre su propia propiedad.

- Evaluación de propiedades comparables.
- Su edad, salud o condición financiera u otros asuntos no relacionados con el valor de su propiedad.

¿Qué debo considerar al seleccionar mis ventas comparables?

Las propiedades comparables que usted seleccione deben ser físicamente similares a su propiedad. A continuación se presentan los elementos utilizados para determinar si otras propiedades son ”físicamente comparables” a su propiedad: El tamaño del lote (pies cuadrados); tamaño de las mejoras (pies cuadrados): año de construcción; calidad de la construcción; condición de la propiedad (bien mantenida/ deteriorada); número de dormitorios y baños; tamaño del garaje; amenidades (piscina, terraza, vista); ubicación en relación con su propiedad; zonificación (residencial, comercial, etc.); y cualquier otros atributos físicos de la propiedad.

Al seleccionar “propiedades comparables” asegúrese de proporcionar la dirección postal completa o el número de identificación del Tasador (Libro de Planos – Página – Número de Parcela) para las “propiedades comparables”.

Después de seleccionar varias propiedades “físicamente comparables”, si fuera posible le recomendamos visitar las propiedades, y anotar las similitudes y diferencias entre las propiedades “comparables” y su propiedad. Incluso quizá desee tomar fotografías de las propiedades “comparables” para mostrarlas al Funcionario de Audiencias o a la Junta durante su audiencia.

Con todas estas diferentes “características físicas” para propiedades comparables, ¿cómo puede el Funcionario de Audiencias o la Junta comparar dos propiedades?

Después que el Funcionario de Audiencias o la Junta haya determinado que su propiedad y las “propiedades comparables” son similares, usualmente comparará el “precio por pie cuadrado de mejoras” de cada una de las propiedades. Esta comparación de “precio por pie cuadrado de mejoras” se usa como guía para determinar el valor justo de mercado de su propiedad.

Al evaluar la evidencia que esté preparando para presentarla durante su audiencia, será de mucha utilidad que usted efectúe esta comparación de “precio por pie cuadrado”. El ejemplo a continuación muestra cómo se efectúa este cálculo:

Ejemplo:	Tamaño de las mejoras:		1500 pies cuadrados
	Precio de compra:		$165,000
	$165,000 ÷ 1500	=	$110 por pie cuadrado

Recuerde que el precio de compra de una propiedad a veces no refleja el valor justo de mercado; por ejemplo: ventas por juicio hipotecario.

¿Adónde puedo encontrar información sobre ventas comparables?

La información sobre ventas comprables está disponible a través de diversas fuentes. La mejor fuente de información para ventas comparables la constituyen los agentes y corredores de bienes raíces en su área. La Oficina del Tasador también mantiene un listado de ventas de propiedades que está disponible para consulta.

El listado de ventas que se lleva en la Oficina del Tasador está disponible en la oficina principal y en las oficinas regionales del Tasador. Esta información está disponible para investigaciones por “cuenta propia”. Aunque el personal de servicio al público de la oficina del Tasador puede guiarle

con los pasos a seguir, es responsabilidad suya realizar la investigación misma y recopilar la información necesaria para respaldar su apelación. (Consulte el Anexo para obtener ayuda sobre cómo recopilar evidencia en la oficina del Tasador, obtener una muestra del Listado de Ventas del Tasador, y una Hoja de Cálculo Sugerida de Ventas Comparables).

A menudo resulta útil visitar la oficina regional específica encargada de los registros para su propiedad. El personal de esa oficina puede contestar cualquier pregunta específica que usted pudiera tener. Por ejemplo, si las propiedades que usted haya identificado como "físicamente comprables" tienen precios de venta que son extremadamente altos o extremadamente bajos, será necesario investigar en mayor detalle estas propiedades para asegurarse de que las condiciones de la venta cumplen con los criterios de "venta en condiciones de libre competencia de mercado abierto", de lo contrario ellas podrían ser inaceptables como evidencia en su audiencia.

Si usted solicita información de ventas comparables a otras personas (agentes o corredores de bienes raíces locales), asegúrese que ellos entiendan que las "fechas de venta" de propiedades comparables no puede ser mayor de 90 días después de la fecha de avalúo de su propiedad. Las ventas de propiedades comparables con fechas de venta mayores de 90 días después de las fecha de avalúo de su propiedad no son aceptables como evidencia en su audiencia.

¿Existen otros métodos para establecer el valor justo de mercado de mi propiedad?

Sí, pero depende de las circunstancias de su apelación y del tipo de propiedad involucrada. Los métodos descritos a continuación son alternativas para determinar el valor de mercado:

Determinación del valor en función del ingreso generado

Este método se utiliza cuando la propiedad objeto del avalúo es del tipo de-propiedades adquiridas usualmente para generar ingresos. Si usa este enfoque para respaldar su opinión del valor de la propiedad, será necesario presentar evidencias basadas en un estudio de ingresos que incluya el ingreso bruto, los gastos y el método y tasa de capitalización utilizados.

Construcción nueva

Además de las ventas de propiedades comparables que pudieran indicar el valor justo de mercado de un edificio de construcción reciente o una adición a un edificio existente, otra información útil podría incluir los costos de construcción, que incluyan los costos indirectos tales como el costo del financiamiento, los impuestos de la propiedad durante la construcción, y una asignación razonable para servicios empresariales.

El valor real de la construcción no siempre es indicativo del valor justo de mercado. Por ejemplo: quizá pueda haberle costado $180,000 construir su casa porque usted hizo personalmente la mayoría del trabajo, o recibió descuentos en el precio de los materiales de construcción y ayuda con la mano de obra por medio de un amigo o pariente. Sin embargo, el valor justo de mercado de la propiedad podría ser $250,000. Su propiedad se valuará a un costo que refleje el valor justo de mercado y no el costo real.

Propiedad personal

El costo de adquisición de la propiedad es el método utilizado más a menudo para determinar el valor de la propiedad personal. Compare el valor que la misma propiedad tendría si se hubiera comprado en un tiempo razonablemente anterior o posterior a la fecha de compra del año de avalúo en su solicitud. Al recopilar la información pertinente al costo inicial de la propiedad asegúrese de incluir información sobre cuándo se adquirió, la condición a la fecha del cierre de la

escritura, y su obsolescencia.

Se puede usar las ventas comparables en casos relacionados con embarcaciones o aeronaves. Las ventas deberán ser razonablemente cercanas a la fecha de la hipoteca, y deberán haberse realizado en el mercado abierto. El precio de venta deberá verificarse con el comprador, con el vendedor, con el corredor o con el agente de la venta.

¿Existe alguna otra información que deba traer conmigo a la audiencia?

Si compró su propiedad recientemente, le recomendamos traer consigo a la audiencia su recibo del depósito y los documentos de cierre. Documentación como la antes descrita puede proporcionar al Funcionario de Audiencias la información necesaria pertinente a la compra de su propiedad. Asegúrese de traer consigo tres (3) copias de cualquier información escrita que intente presentar como evidencia en la audiencia con el Funcionario de Audiencias. Traiga consigo cinco (5) copias de evidencia escrita si su apelación está programada para realizarse ante la Junta de Apelaciones de Evaluación.

El DÍA DE SU AUDIENCIA

¿Hay estacionamiento disponible en el lugar de la audiencia?

Sí, hay estacionamiento disponible en todas las instalaciones de audiencias. Las tarifas de estacionamiento varían dependiendo de la instalación donde se realizará su audiencia.

Lugar De la Audiencia en Los Angeles: Hay estacionamiento disponible en el Music Center en la Avenida Grand, La Catedral De Nuestra Señora de los Angeles en frente del Hall of Administration en las calles Temple y Hill. Además hay estacionamiento disponible con parquímetros en algunas de las calles adyacentes.

Ubicación fuera del sitio oficial de la audiencia: Estacionamiento gratuito o parquímetros disponibles en las instalaciones donde se llevan a cabo las audiencias.

¿Cuánto debo esperar para que comience mi audiencia?

Con base en nuestra experiencia sobre cuánto duran las audiencias y el número de solicitantes que no se presentan a sus audiencias, tratamos de minimizar el tiempo que usted tiene que esperar a la vez que tratamos de minimizar el costo de las audiencias. Para hacer esto, se programan grupos de audiencias a la misma hora, y el orden de las audiencias se determina según el “orden de llegada”. Las instalaciones de las audiencias usualmente están abiertas para inscripción 30 minutos antes de las horas programadas. Si usted es la última persona en inscribirse, su espera será mayor que si fuera la primera persona en inscribirse.

¿Quién participa en la audiencia?

En su audiencia estarán presentes: un Funcionario de Audiencias en representación de la Junta de Supervisores, un representante del Tasador y usted o su agente autorizado. Las audiencias son públicas.

Si usted tiene su cita frente a la Junta de Apelaciones. Usted y/o su representante autorizado un panel de tres miembros de la Junta de Apelaciones representando la Junta de Supervisores y un representante del Tasador estarán presentes en la audiencia.

Un empleado estará presente en los dos tipos de audiencia para mantener el orden y el flujo del proceso de apelación. Todas las audiencias están generalmente abiertas al público.

¿Qué ocurre si no puedo presentarme personalmente a la audiencia?

Si usted no puede presentarse el día de su audiencia, su cónyuge, padres o hijos pueden comparecer en su lagar y representarle, Si usted desea que alguien más que no sea su cónyuge padres hijos o un abogado facultado legamente para ejercer en California le represente, será necesario firmar una autorización de agente forma ***AAB102***. Su representante deberá traer dicha autorización firmada el día de la audiencia. De conformidad con el código del condado capítulo 2.165, cualquier persona que sea compensada para representar en nombre del contribuyente, es un requisito que se registre como un Agente de impuestos con la oficina ejecutiva de la Junta de Supervisores. La Registración de Agente de Impuestos es facilitada en línea, en el sitio electrónico del departamento de apelaciones https://lacaab.lacounty.gov/. Formas de Autorización para registro de Agente se pueden obtener llamando al (213) 974-1471 o en el sitio electrónico al: http://bos.lacounty.gov/Services/AssessmentAppeals.aspx

Si una aplicación es archivada por una corporación, asociación o compañía responsable, cualquier oficial o empleado de la corporación que tenga conocimiento de los particulares de la propiedad puede comparecer en representación de la corporación y no requiere autorización por escrito; como quiera que sea, el representante aún puede ser sujeto al registro de agente de impuestos requerido. Para más información favor de comunicarse al programa de registración de agente al (213) 974-1462.

¿Qué ocurre si no asisto a la audiencia y tampoco envío a un agente autorizado?

Si usted o su agente autorizado no se presentan a la audiencia, se rechazará su solicitud por falta de comparecencia. "La denegación por falta de comparecencia" significa que su solicitud se considerará cerrada y no se tomarán acciones adicionales. En tal caso, usted recibirá una notificación por correo sobre dicha negativa.

¿Si mi solicitud se rechaza por falta de comparecencia, tengo algún recurso adicional?

Una Junta de Apelaciones de Evaluación puede volver a abrir el expediente y tomar evidencia sobre una solicitud rechazada únicamente por falta de comparecencia si el solicitante presenta evidencia de causa justificada para no comparecer en la fecha indicada, y si el solicitante presenta una solicitud escrita para reconsideración en un plazo de 60 días después de la notificación por correo de la negativa por falta de comparecencia. Sin embargo, es política de las Juntas de Apelaciones de Evaluación que las solicitudes sólo se volverán a instituir si existieran circunstancias extraordinarias que causaran que el contribuyente no se presentara a la audiencia.

¿Cómo se realiza la audiencia ante la Junta de Apelaciones de Evaluación?

Audiencias programadas ante la Junta de Apelaciones de Evaluación se encuentran en un ambiente más formal ante un panel de la Junta de tres miembros. En el día de su Audiencia, usted o su representante tendrá que registrarse can el empleado de le Junta, junto con el representante del Tasador. Debe de traer cinco (5) copias de su evidencia a la audiencia.

El secretario le llame a la audiencia en orden y instruirá todas las personas que declaren ante la Junta a ponerse de pie y ser juramentado. **Tenga en cuenta que se registran todas las audiencias de la Junta**. Su caso será cama llamada en el orden en el que te registraste o en las discreciones oficinistas en función de la acción(s) necesita ser abordado por la Junta. El secretario dará a conocer

el número de solicitud, el nombre del solicitante, ubicación de la propiedad, y toda otra información pertinente ante la Junta.

Después de que la información de la aplicación se ha leído por la secretaria, el presidente de la Junta abordará usted o su representante, así como el representante del Tasador y determinar quién tiene la carga de la prueba. Ambas partes tendrán la oportunidad de presentar su evidencia y el testimonio de sus casos. Su evidencia debe ser presentada a la Secretaria para la presentación y las empresas se comunicarán al representante del Tasador y la Junta antes de ser introducido en el registro. Si la propiedad es una residencia unifamiliar propietario-Ocupado, el representante del Tasador tiene la carga de la prueba y presentará las pruebas primero. Usted tendrá la oportunidad de interrogar a representante del Tasador. Cuando el representante del Tasador termine de presentar su caso, usted va a presentar su evidencia; el representante del Tasador tendrá la oportunidad de interrogar a usted. La Junta podrá hacer preguntas a lo largo de la audiencia.

Al término de la audiencia, la Junta podrá anunciar su decisión o tomar el asunto en la presentación. En ambos casos, usted recibirá una notificación de la decisión de la Junta no más tarde de ciento veinte (120) días a partir de la fecha de su audiencia a menos que se indique lo contrario en la audiencia.

¿Cómo se realiza la audiencia ante el Funcionario de Audiencias?

El Funcionario de Audiencias primero anunciará el número de solicitud, el nombre del solicitante y verificará que tanto el solicitante o su agente y el representante del Tasador estén presentes en la audiencia. A continuación el representante del Tasador brindará una descripción de su propiedad. El Funcionario de Audiencias determinará quién tiene el peso de la prueba y entonces procederá a escuchar la evidencia.

Si la propiedad es una residencia unifamiliar y el propietario habita en ella, el representante del Tasador tendrá el peso de la prueba y será el primero en presentar la evidencia; usted tendrá oportunidad de interrogar al representante del Tasador. Al terminar la exposición del representante del Tasador, será su turno de presentar su evidencia; el representante del Tasador tendrá la oportunidad de interrogarle a usted. El Funcionario de Audiencias puede hacer preguntas durante la audiencia.

Después que se haya presentado toda la evidencia y se haya contestado todas las preguntas, el Funcionario de Audiencias establece un “valor justo de mercado” de su propiedad a la fecha del avalúo, **con base en la evidencia presentada en la audiencia,** y emite sus recomendaciones a la Junta para su análisis y consideración. Antes de salir de la audiencia, usted y el representante del Tasador recibirán una copia de las recomendaciones del Funcionario de Audiencias.

¿Qué ocurre si no estoy de acuerdo o si el Tasador no está de acuerdo con la recomendación del Funcionario de Audiencias?

Si usted o el representante del Tasador está en desacuerdo con la recomendación, ambos dispondrán de 14 días para apelar la recomendación y solicitar una nueva audiencia ante la Junta de Apelaciones de Evaluación. La solicitud para una <u>nueva</u> audiencia ante la Junta se debe hacer por escrito y se debe presentar ante la Junta en <u>un plazo de 14 días</u> después de la recomendación del Funcionario de Audiencias.

¿Qué ocurre si ninguna de las partes apela la recomendación del Funcionario de Audiencias?

Si usted o el representante del Tasador no solicita una nueva audiencia en un plazo de 14 días

después de emitida la recomendación del Funcionario de Audiencias, la Junta revisará la recomendación del Funcionario de Audiencias (normalmente en un plazo de tres semanas) y tendrá la opción de aceptarla o rechazarla. Si la Junta acepta la recomendación del Funcionario de Audiencias, se ajustará consiguientemente el evaluación de su propiedad. Si la Junta rechaza la recomendación del Funcionario de Audiencias, a Junta se lo notificará a usted y al Tasador y programará una nueva fecha para otra audiencia ante la Junta.

¿Qué ocurre si llego a un acuerdo con el Tasador antes de la audiencia, o si opto por retirar mi apelación?

Antes de su audiencia, usted tiene la oportunidad de corresponder con el tasador todo lo relacionado con su apelación. Usted y su Tasador pueden llegar a un acuerdo en el evaluo correcto de su propiedad y submitir una estipulación escrita a ese valor. La estipulación escrita será submitida al departamento de apelaciones para revisión y aprobación. No retire su apelación ahora archivada con el departamento de apelaciones. Si se aprueba, la estipulación será leída frente a la junta de apelaciones, usted y el Tasador serán notificados y su aplicación será programada para un fecha futura frente a la justa de apelaciones.

¿Que pasa si deseo retirar mi apelación?

Si en cualquier momento usted decide retirar su aplicación, lo puede hacer firmando la parte posterior de la tarjeta o submitiendo una solicitud por escrito a:

Assessment Appeals Board
County of Los Angeles
Kenneth Hahn Hall of Administration
500 West Temple Street Room B-4
Los Angeles, CA 90012

Formas de retiro también están disponibles en línea al:
http://bos.lacounty.gov/Services/AssessmentAppeals.aspx

ANEXO

Cómo recopilar información en la Oficina del Tasador:

Pasos a seguir al recopilar información en la Oficina del Tasador:

1. Lleve consigo una copia de su solicitud y del importe de impuestos a la oficina del Tasador.

2. Obtenga el código de grupo (CLUSTER CODE) para su propiedad del Secretario de la oficina del Tasador.

3. Consulte el listado de ventas del Tasador (microfiche) para su código de grupo (CLUSTER CODE/vecindario. En el inserto del Anexo se incluye un ejemplo del Listado de ventas titulado "Muestra del Listado de Ventas del Tasador (K11)".

4. Identifique propiedades similares/comparables – Use la información del Listado de ventas del Tasador para identificar propiedades que sean "comparables" a su propiedad.
   - CÓDIGO DE USO 0100 = Una sola familia
     0101 = Unifamiliar con piscina
     010C = Condominio
   - AÑO DE CONSTRUCCIÓN
   - ÁREA, pies cuadrados de mejoras
   - DORMITORIOS
   - BAÑOS

5. Para propiedades similares/comparables:

   - Busque las propiedades cuyos tipos de contrato (DEED TYPE) sea igual a "Y" ("Y" indica una transferencia regular)
   - Use la información de fecha de registro (RECORDING DATE) como la fecha de venta/avalúo de su propiedad)
   - Use el precio de venta (SELLING PRICE) para respaldar su opinión del "valor justo de mercado" (usualmente calculado como Dólares por pie cuadrado de mejoras).

6. Registre la información sobre ventas similares/comparables para presentarla como evidencia en su audiencia.

7. Se puede obtener información adicional; por ejemplo: TAMAÑO DE LOTE (LOT SIZE), de otros registros en la oficina del Tasador. Verifique con la Sección de Servicio Público, en el Kenneth Hahn Hall of Administration, o con la oficina regional del Tasador (las ubicaciones aparecen listadas al dorso de su importe de impuestos).

8. Después que haya recopilado la información de ventas comparables, necesitará organizar la información y deberá prepararse para presentarla durante su audiencia. En el inserto del Anexo se proporciona una hoja de cálculo sugerida de información sobre ventas comparables.

9. Después de recolectar y organizar su evidencia, quizá desee visitar las propiedades objeto de "ventas comparables" para determinar las amenidades las amenidades, el nivel de mantenimiento, etc. Si fuera de utilidad, se puede tomar fotografías.

RECORDATORIO IMPORTANTE

- Traiga **tres (3) copias** de cualquier evidencia que intente presentar ante un Funcionario de Audiencias.
- Traiga **cinco (5) copias** de cualquier evidencia que intente presentar ante la Junta de Apelaciones de Evaluación.
- Si planea traer fotografías a su audiencia, no es necesario traer copias.

☐ Es necesario saber si su caso tiene validez

Si la evidencia recolectada no respalda su apelación, quizá desee retirar su solicitud.

☐ **Recomendamos enfáticamente que antes de la fecha de su audiencia llene la "Hoja de cálculo de información de ventas comparables" que aparece al dorso de este folleto.**

Hay disponibles
Seminarios de Educación Pública
GRATUITOS

El Programa de educación pública sobre apelaciones de Evaluación de la Oficina Ejecutiva de la Junta de Supervisores del Condado de Los Angeles ofrece **SERMINARIOS GRATUITOS** que cubren el proceso de apelaciones de Evaluación, dónde y cómo presentar una apelación, y cómo prepararse para una audiencia de apelación de Evaluación. Si desea escuchar la información grabada sobre el programa actual de los seminarios, llame al (213) 974-4240

o visite

http://bos.lacounty.gov/Services/AssessmentAppeals/PublicEducation Program.aspx

Si los desea, también puede visitar el sitio Web de la Junta de Apelaciones de Evaluación en **http://bos.lacounty.gov/Services/AssessmentAppeals.aspx**

SAMPLE OF ASSESSOR'S SALES LIST

K 11

CLUSTER CODE 02183 REGION 02 SALES LIST - PER SECTION 408.1-RATC ISS761 PRINT DATE 07-19-96 PAGE 4487

NOTE: SALES LISTED BY STREET ADDRESS WITHIN CLUSTER WITHIN REGION.

LISTS UNVERIFIED SALES ON FILE OF TWO YEARS PRIOR TO PRINT DATE.

STREET ADDRESS CURRENT NAME	PARCEL NUMBER REC DOC NBR	ZONING USE CODE	YRBLT AREA	BDRMS BATHS	DEED TYPE	VER PRICE	VER KEY	RECORDING DATE	SELLING PRICE
32451 CLOVER LN DOE, JOHN & PAULA	9130 009 001 573050	LCRI 0101	1985 3937	5 5	B	NO	I	960410	
87549 CLOVER LN SMITH, JEFFREY &	9130 015 013 238877	LCRI 0101	1985 2988	4 3	B	NO	I	960212	
3786 CANON AVE. SUMMERS, VINCE & HELEN	9210 001 002 365656	LCAI 0100	1949 527	1 1	II	NO	I	950315	
37130 MILLS LN BRYANT, STEVE & CAROL	9210 003 015 400288	LCAI 0100	1978 1545	3 3	Y	NO	I	960313	235002
9623 MYRTLE AVE. SCOTT, LARRY AND	9400 010 004 1522455	LARF 0101	1972 2482	4 3	Y	NO	I	940817	375003
9638 MYRTLE AVE. GOMEZ, SERGIO &	9400 011 025 542156	LARE 010C	1972 2087	3 3	Y	NO	I	960484	310003
7420 PINE ST. SHAW, ALAN & DONNA		LARE 0101	1972 2087	3 3	B	NO	I	960311	
7430 PINE ST. MALONE, KEVIN & SHANNON		LARE 0101	1967 2806	4 4	Y	NO	I	940805	
		LARE 0101	1968 3728	4 5	Y	NO	I	941104	
NNA H IRS	9500 1567		1972 2613	4 3	B	NO	I		
5213 OAK LN CARTER, PHILLIP &	9500 1346		1972 2087	3 3	Y	NO	I		
AVE. TR	9100 1178		1968 3166	4 4	B	NO	I	950720	
PL. RD J	9100 002 036 136520			4 5	B			26	
3410 BRAND AVE. RILEY, JAMES & MELISSA	9201 009 001 652819			5 3	Y			20	355003
3620 BRAND AVE. JOHNSON, MIKE &	9201 002 045 831137			5 3	Y	NO	I	950524	265002

Zoning Use Code

Selling Price

Street Address

Year Built Area

Recording Date

Cluster Code

Deed Type

Bedrooms Baths

Parcel Number (Assessor's ID. No.)

(4/00)

Comparable Sales Information Worksheet

Assessment Appeal Application Number: _____

	Your Property	Comparable Property #1	Comparable Property #2	Comparable Property #3
Map Book - Page - Parcel (Assessors ID. No.)				
Street Address				
City				
Date Built				
Sales Price				
Sales Date/Valuation Date				
Source of Information				
Distance from your Property (e.g. miles, blocks)				
Type of Zoning and Use Code				
Size of Lot	square feet	square feet	square feet	square feet
Adjustment +/-				
Size of Improvements	square feet	square feet	square feet	square feet
Adjustment +/-				
Number of Bedrooms				
Adjustment +/-				
Number of Bathrooms				
Adjustment +/-				
Central Heat/Air Conditioning	☐ Yes ☐ No	☐ Yes ☐ No	☐ Yes ☐ No	☐ Yes ☐ No
Adjustment +/-				
Amentities (Specify) pool, spa, etc.	☐ Yes: ☐ No	☐ Yes: ☐ No	☐ Yes: ☐ No	☐ Yes: ☐ No
Adjustment +/-				
Other Amentities (Specify)				
Adjustment +/-				
Garage (for number of cars)	☐ Yes: ☐ No	☐ Yes: ☐ No	☐ Yes: ☐ No	☐ Yes: ☐ No
Adjustment +/-				
Negative Influences (Specify)				
Adjustment +/-				
Total Adjustments	$ -	$ -	$ -	$ -
Adjusted Sales Price	$ -	$ -	$ -	$ -
Adjusted Sales Price / Sq. Ft.	/sq. ft.	/sq. ft.	/sq. ft.	/sq. ft.

NOTE: If you filed a *Decline in Value* , the sales date of the comparable properties used must be no more than 90 days after the **lien date** for the year on which you are filing. The lien date is January 1st. If you filed for other reasons, such as *Base Year, Change of Ownership, or New Construction,* the sales of the comparable properties used must be no more than 90 days after the date of the change of ownership, transfer, or completion of new construction (valuation date).