

Apelación de la estimación de su propiedad ante la Junta de Igualación del Condado

JULIO DE 2021

Si no está de acuerdo con la valoración de su propiedad por parte del evaluador, tiene derecho a apelar.

Esta publicación proporciona una descripción general del proceso de apelación de estimación de propiedad de la Junta de Igualación.

Métodos de valoración de la propiedad

La ley estatal exige que los evaluadores hagan valoraciones de todos los bienes imponibles al **100 por ciento de su valor real y justo de mercado en dinero** de acuerdo con el mejor y más alto uso de la propiedad. El valor de mercado es la cantidad de dinero que un comprador dispuesto y no obligado está dispuesto a pagar a un vendedor dispuesto y no obligado.

El evaluador del condado hace la estimación de los bienes inmuebles utilizando uno o más métodos de tasación aceptables:

- comparación de mercado o de ventas;
- enfoque de costos;

- enfoque de capitalización de ingresos para las propiedades que producen ingresos;
- una combinación de los tres enfoques anteriores.

Resolución de desacuerdos sobre el valor de la propiedad

Puede comunicarse con la oficina del evaluador de su condado para revisar la valoración cada vez que tenga preguntas sobre el valor de su propiedad. Los dueños de propiedades a menudo pueden resolver desacuerdos a este nivel sin continuar con el proceso de apelación. Sin embargo, aún debe preservar sus derechos de apelación presentando oportunamente el formulario de apelación ante la *Junta de Igualación*.

El evaluador determina el valor estimado

El evaluador del condado determina el valor estimado de su propiedad. Se le envía un *Aviso de cambio de valor* cuando cambia el valor estimado de su propiedad. El aviso indica el valor estimado de su terreno y mejoras. Los bienes inmuebles se deben volver a estimar anualmente con inspecciones físicas al menos cada seis años.





Valor tasado frente a valor estimado

El valor tasado es el valor real y justo de mercado o la cantidad de dinero que un comprador está dispuesto a pagarle a un vendedor por una propiedad. El **valor estimado** es el valor en el que se basan los impuestos sobre la propiedad. Esta cantidad puede ser inferior al valor tasado si está recibiendo algún tipo de exención o reducción.

Presentar una apelación

Para presentar una apelación contra la valoración de la propiedad por parte de un evaluador, debe completar un formulario de *Taxpayer Petition for Review of Property Valuation Determination (Petición del contribuyente para la revisión de la determinación de la valoración de la propiedad)* en el condado donde esta se encuentra. No se aceptará una carta o una llamada telefónica como sustituto del formulario de apelación.

Solo el contribuyente o la entidad cuyo nombre y dirección aparecen en el registro de estimación, o su agente debidamente autorizado, o el dueño de la propiedad, puede presentar una apelación.

Formularios de apelación

Los formularios de apelación están disponibles en:

- sitio web del Department of Revenue (Departamento de Recaudación de Ingresos): dor.wa.gov;
- oficina local de la Junta de Igualación del condado donde se encuentra la propiedad;
- oficina del evaluador del condado local.

Plazo de presentación

El plazo para presentar una apelación es la fecha más tardía entre:

- 1 de julio del año de estimación; o
- Dentro de los 30 días* posteriores al momento en que la oficina del evaluador emitió el *Aviso de cambio de valor*.

Por ejemplo: El *Aviso de cambio de valor* que recibió tiene un matasello con fecha del 20 de julio. La fecha límite para presentar una apelación sería el 19 de agosto.

Si envía su formulario de apelación por correo postal, debe tener matasellos con la fecha antes de la medianoche de la fecha límite. Puede entregar personalmente el formulario de apelación a la Junta de Igualación de su condado y hacer que lo sellen con la fecha.

* Ciertos condados extienden el plazo de presentación a 60 días. Consulte con la Junta de Igualación de su condado para conocer la fecha límite de presentación.

Excepciones al plazo de presentación

Las siguientes son razones por las cuales se puede dispensar el plazo de presentación:

- Muerte o enfermedad grave del contribuyente o de un familiar directo del contribuyente.
- El contribuyente estuvo ausente de su domicilio donde se envía el Aviso de cambio de valor.
- Alivio del contribuyente por asesoramiento escrito incorrecto de un miembro de la Junta, personal de la Junta, evaluador, personal del evaluador o asesor de impuestos sobre la propiedad.
- Pérdida o retraso de la petición por parte del servicio de correos.
- El contribuyente es una empresa y el empleado responsable de manejar los impuestos sobre la propiedad no estaba disponible debido a una enfermedad o ausencia inevitable.
- Las Juntas de Igualación deben dispensar la fecha límite de presentación cuando el evaluador no emitió un aviso de revaloración y la estimación no cambió en comparación con el año de estimación anterior.

La solicitud de dispensa del plazo de presentación debe realizarse dentro de un plazo razonable a partir de la fecha límite. La decisión de la Junta de dispensar la fecha límite de presentación no es apelable.

Las siguientes son razones por las cuales la Junta puede volver a reunirse:

- Si no recibió un Aviso de cambio de valor al menos 15 días antes de la fecha límite de presentación y puede demostrar que el valor se cambió para el año de estimación actual.*
- El evaluador presenta una declaración jurada a la Junta que indica que desconocía los hechos que se podían descubrir en el momento de la estimación y que la falta de esa información afectó la estimación.*
- La propiedad se compró después del 1 de julio pero el 31 de diciembre del año de estimación o antes, y el precio de venta fue inferior al 90 % del valor tasado. La venta se realizó entre un comprador y un vendedor dispuestos y no obligados (una transacción en condiciones de plena competencia).*
- Recibió un Aviso de cambio de valor de una propiedad que existía pero que no estaba incluida en su estimación anterior (propiedad omitida).**
- Puede solicitar que la Junta se vuelva a reunir si se cumplen todas las condiciones siguientes:
 - Una apelación oportuna estaba pendiente ante la Junta de Igualación cuando la propiedad se revaloró por un año intermedio y el valor estimado no cambió;
 - No se presentó apelación para el año intermedio; y
 - La solicitud de nueva reunión se presenta dentro de los 30 días posteriores a la decisión de la Junta de Igualación.

- La propiedad estaba sobrevaluada en al menos un 100 por ciento.***

*La apelación debe presentarse antes del 30 de abril siguiente al año en que se apela.

**La apelación debe presentarse dentro de los 3 años posteriores al descubrimiento de la omisión.

***La apelación debe presentarse dentro de los 3 años posteriores a la sesión regular convocada de la junta.

Nota: El evaluador del condado debe emitir el *Aviso de cambio de valor* al contribuyente cuyo nombre y dirección aparecen en el registro de estimación. El contribuyente es responsable de:

- notificar al evaluador del condado de cualquier cambio de dirección;
- solicitar copias de los avisos al evaluador, a la compañía hipotecaria o a la compañía prestamista.

Información requerida en la apelación

Un formulario de apelación debe incluir razones de mercado específicas por las que cree que la valoración del evaluador es incorrecta. Las declaraciones de que la valoración del evaluador es demasiado alta o que los impuestos sobre la propiedad son excesivos no son suficientes. Debe especificar por qué el valor estimado no refleja el valor de mercado.

Los ejemplos pueden incluir:

- tasación reciente de su propiedad;
- deterioro excesivo de su propiedad;
- ventas de propiedades similares que reflejen un menor valor para su propiedad.



Comparar la estimación, el porcentaje de aumento u otro problema de uniformidad por sí solo no es suficiente para ganar su caso. Debe proporcionar pruebas de mercado que demuestren que las propiedades de comparación están valoradas al 100 % del valor real y justo del mercado, mientras que su parcela no está valorada al 100 % del valor real y justo del mercado.

Su apelación debe incluir la siguiente información:

- número de parcela de la propiedad que está apelando;
- determinación del valor del evaluador del condado;
- su cotización del valor;
- ventas comparables u otra evidencia de apoyo que desee incluir;
- indicación si tiene la intención de presentar evidencia adicional antes de la audiencia.

La información debe proporcionarse al menos veintiún días hábiles antes de la fecha de su audiencia con la Junta de Igualación y el evaluador.

Listado de ventas comparables

Puede obtener información de ventas comparable de los registros en la oficina del evaluador del condado, agentes inmobiliarios o compañías de títulos. Debe usar las ventas de propiedades que sean más comparables a su propiedad y que se vendieron más cerca de la estimación o tasación de su propiedad. Las mejores comparaciones de ventas son las ventas de su propiedad o propiedades similares en su área o vecindario. Para cada venta comparable que utilice, asegúrese de incluir el número de parcela o de cuenta, la dirección de la propiedad, la fecha de venta, el precio de venta y las características de la propiedad comparable.

Las características comparables a considerar son:

Terreno

- ubicación (ventas en la misma subdivisión o vecindario);
- unidad de comparación (tamaño del lote, superficie en acres, pies cuadrados y pies delanteros);
- características deseables como una vista o zona marítima;
- sistemas de alcantarillado/sépticos;
- características indeseables como un problema de acceso;
- humedales;
- sistemas de agua;
- zonificación.

Mejoras

- tipo de construcción (marco de madera, ladrillo u otro);
- pies cuadrados de superficie habitable total terminada;
- año de construcción;
- número de pisos;
- tipo y grado de mejora;
- estado del inmueble;
- número de dormitorios y baños;
- chimenea;
- garaje/cochera.

Otras pruebas de apoyo

- un mapa que muestra la ubicación de su propiedad y propiedades de venta comparables;
- tasaciones preparadas por otros;
- documentación de otros sobre problemas;
- cotizaciones por escrito del costo de reparar los problemas;
- fotografías.

Valor verdadero y justo

La Junta de Igualación del condado determina si todas las propiedades se estiman a su valor verdadero y justo. Los problemas de igualación presentados ante la Junta de Igualación del condado pueden resultar en cambios en el valor de todas las propiedades involucradas.

Proceso de audiencia

El secretario de la Junta de Igualación le notificará la fecha, el lugar y la hora de su audiencia programada.

La audiencia es una revisión informal que permite a los propietarios representarse a sí mismos sin un abogado. Tanto usted como el evaluador darán testimonio oral y evidencia escrita para respaldar el valor. Ambas partes podrán refutar las pruebas aportadas a la Junta de Igualación.

Tenga en cuenta que el evaluador, por ley, se presume que está en lo correcto. La carga de la prueba recae sobre usted, el contribuyente, para demostrar que el valor estimado no es correcto. Debe presentar evidencia clara y convincente para respaldar su cotización del valor de mercado.

Decisión de la Junta de Igualación

Las Juntas de Igualación deben emitir una decisión por escrito dentro de los 45 días posteriores a la audiencia.

Apelación de la decisión de la Junta del condado

Puede apelar la decisión de la Junta de Igualación ante la Junta de Apelaciones de Impuestos (Board of Tax Appeals, BTA) estatal. Su apelación debe presentarse ante la BTA dentro de los 30 días calendario posteriores a la fecha del matasellos de la decisión de la Junta de Igualación. También puede pagar sus impuestos bajo protesta y solicitar un reembolso al Tribunal Superior presentando una demanda (Código Revisado de Washington [Revised Code of Washington, RCW], capítulo 84.68).

Preguntas frecuentes

P. Si no presento mi apelación antes de la fecha límite, ¿la Junta de Igualación del condado considerará mi apelación?

R. Hay razones limitadas por las que la Junta se volvería a reunir para considerar una apelación si la apelación no se presentó antes de la fecha límite.

Por ejemplo: un nuevo comprador compró una propiedad después del 1 de julio y antes del 31 de diciembre del año de estimación, y el precio de venta fue inferior al 90 por ciento del valor de estimación. La fecha límite para solicitar que la junta se vuelva a reunir es el 30 de abril siguiente al año de estimación. O, en el caso de una sobrevaluación del 100 por ciento, una junta puede volver a reunirse hasta tres años después de su sesión regular. Comuníquese con la Junta de Igualación de su condado para obtener más información.

P. ¿Cuándo debo pagar mis impuestos sobre la propiedad, antes o después de la audiencia?

R. Debe pagar sus impuestos sobre la propiedad cuando vencen. Después de su audiencia, cuando la Junta de Igualación haya tomado su decisión, el tesorero le notificará cualquier ajuste a sus impuestos.

Leyes y reglas

RCW, capítulo 84.08: Facultades y deberes generales del Departamento de Recaudación de Impuestos;

RCW, capítulo 84.48: Igualación de estimaciones;

Código Administrativo de Washington (Washington Administrative Code, WAC), capítulo 458-14: Juntas de Igualación del Condado.

¿Necesita más información?

Si tiene preguntas sobre el proceso de apelación o necesita ayuda para completar el formulario de apelación, comuníquese con el evaluador o la Junta de Igualación del condado donde se encuentra su propiedad.

Para información general, comuníquese con:

- **Centro de información telefónica del Departamento de Ingresos 360-705-6705.**

Visite nuestro sitio web en dor.wa.gov

Para obtener ayuda con los impuestos o para solicitar este documento en un formato alternativo, visite dor.wa.gov o llame al 360-705-6705. Los usuarios de teletipo (Teletype, TTY) pueden usar el servicio de retransmisión de Washington llamando al 711.

