



# EL PASO CENTRAL APPRAISAL DISTRICT 2010 Property Tax Protest and Appeal Procedure

The law gives property owners the right to protest actions concerning their property tax appraisals. You may follow these appeal procedures if you have a concern about:

- the market or special appraised value placed on your property
- the unequal appraisal of your property
- the inclusion of your property on the appraisal roll
- any exemptions that may apply to you
- the qualification for an agricultural or timber appraisal
- the taxable status of your property
- the local governments which should be taxing your property
- the jurisdiction in which you are being taxed
- the ownership of property
- the change of use of land receiving special appraisal
- any action taken by the Chief Appraiser, Appraisal District or Appraisal Review Board (ARB) that applies to and adversely affected your property

## **Informal Review**

The El Paso Central Appraisal District has a trained staff to assist you with this process. For information on this process call (915) 780-2131.

In order to have an informal review or ARB hearing, ***you must file a written protest before your deadline*** (see below for deadlines).

A Notice of Protest form is enclosed. If you wish to protest, complete the form, sign it, and return it to the El Paso Central Appraisal District.

You may be able to appeal your property value on-line. Please visit our website at [www.epcad.org](http://www.epcad.org) for more information.

**If you do not receive a notice of appraised value and want to appeal the 2010 value of your property**, you should send a letter or postcard no later than **May 31, 2010** stating that you wish to protest your property value. Be sure to include your name, mailing address and the address or location of the property you are protesting.

After your written protest is received, the Appraisal District will send you a letter notifying you of the date and time of your informal and/or ARB hearings. You are entitled to a postponement of your ARB hearing for any reason. You may receive additional postponements if you have reasonable cause. All requests for postponements must be made to the ARB before the date of the hearing.

**If you file your appeal electronically (on-line), all communication will be by e-mail.**

**If you have questions** about exemptions, procedures, or anything not related to a protest, call **(915) 780-2131**.

## **Review by the Appraisal Review Board**

If you cannot resolve your problem at the informal hearing with the Central Appraisal District (CAD) staff, you may have your case heard by the Appraisal Review Board (ARB). The ARB is an independent board of citizens that reviews appraisals or other concerns listed above.

The ARB may direct CAD to make the necessary changes to resolve your dispute. If you file a written request for an ARB hearing (called a Notice of Protest) before the deadline, the ARB will set your case for a hearing. You will receive written notice of the time, date, and place of the hearing. If necessary, you may request a hearing on Saturday or Sunday or in the evening. Prior to your hearing, you may ask to review the evidence the CAD will use to uphold their determination. The CAD may ask you for a copy of the evidence you plan to present. You or a designated agent may appear in person to present evidence, or you may send notarized evidence for the ARB to review at your hearing. The CAD representative will present evidence about your case. You may cross-examine the CAD representative. The ARB will make its decision based on the evidence presented. The CAD has the burden of establishing the property's value by a preponderance of the evidence presented. You can get a copy of a protest form at:

**[www.epcad.org](http://www.epcad.org)**

or the Appraisal District office — 5801 Trowbridge Drive

**Note:** You should not try to contact ARB members outside of the hearing. The law requires ARB members to sign an affidavit saying that they have not talked about your case before the ARB hears it.

## **Review by the District Court or an Arbitrator or SOAH**

After it decides your case, the ARB must send you a copy of its order by certified mail. If you are not satisfied with the decision, you have the right to appeal. If you choose to go to court, you must start the process by filing a petition within 60 days of the date you receive the ARB's order. In certain cases, as an alternative to filing an appeal in district court, you may file, not later than the 45<sup>th</sup> day after you receive notice of the ARB order, a request for binding arbitration with the county appraisal district. In certain cases originating in certain counties, as an alternative to filing an appeal in district court, you may appeal to the State Office of Administrative Hearings (SOAH). An appeal to SOAH is initiated by filing with the chief appraiser of the county appraisal district a notice of appeal with the applicable filing fee not later than the 30<sup>th</sup> day after you receive notice of the ARB's order.

## **Tax Payment**

If you appeal and your case is pending, you must pay the lesser of the amount of taxes due on the portion of the taxable value not in dispute, or the amount of taxes due on the property under the order from which the appeal is taken.

## **More Information**

Information is at our website: [www.epcad.org](http://www.epcad.org) or by contacting the El Paso Central Appraisal District, 5801 Trowbridge Drive, El Paso, Texas 79925-3345, (915) 780-2131. Guidelines describing how to prepare a protest are available from the Appraisal District or from the State Comptroller's Property Tax Division at P.O. Box 13528, Austin, Texas 78711-3528.

## **Requests for Evidence**

You can request to review evidence to be used by the CAD in your formal ARB hearing by addressing it to the ARB at the El Paso Central Appraisal District office. The envelope should be labeled "Request for Evidence."

## **Deadline for Filing Protests with the ARB:**

### **Usual Deadline**

On or before May 31, (or 30 days after a notice of appraised value was mailed to you, whichever is later).

Late protests are allowed if you miss the usual deadline for good cause. Good cause is some reason beyond your control, like a medical emergency. The ARB decides whether you have good cause. Late protests are due the day before the Appraisal Review Board approves the records for the year.

Military personnel on active duty outside the United States and property owners employed on offshore oil drilling, production facility or vessel, have until the date the taxes are due to file a protest.

\* The deadline is postponed to the next business day if it falls on a weekend or holiday.

### **Special Deadlines**

For change of use (the Appraisal District informed you that you are losing agricultural appraisal because you changed the use of your land), the deadline is before the 30<sup>th</sup> day after the notice of the determination was mailed to you.

For ARB changes (the ARB has informed you of a change that increases your tax liability and the change did not result from a protest you filed), the deadline is before the 30<sup>th</sup> day after the notice of the determination was mailed to you.

If you believe the Appraisal District or ARB should have sent you a notice and did not, you may file a protest until the day before the 125<sup>th</sup> day after you receive written notice of taxes due on the property. The ARB will decide whether you were due a notice and if the notice was mailed to you.

Contact the Appraisal District for more information.



# EL PASO CENTRAL APPRAISAL DISTRICT

## 2010 Procedimientos Para Protestar La Valoración De Su Propiedad

La ley les da a los propietarios el derecho a protestar acciones relacionadas a la valuación de propiedades para impuestos. Siga estos procedimientos si tiene preguntas sobre:

- valor de mercado ó valor especial asignado a su propiedad
- valor desigual respecto al valor por medio de otras propiedades
- su propiedad es incluida en el registro de valoración
- cualquiera de las exenciones que pueden aplicar a su caso
- calificación de su terreno para valoración agrícola, ganadero ó maderero
- su propiedad tal como está registrada
- el gobierno local que está sujetando su propiedad a impuestos
- la jurisdicción sobre la cual se le están cobrando impuestos
- está registrada su propiedad con nombre equivocado
- hay error en la determinación de que su terreno dejó de ser para uso agrícola
- cualquier acción del jefe de valoración, del Distrito de Valoración ó de la Junta de Revisión (ARB) que le afecte a su propiedad de una manera negativa

### Revisión Informal

El Distrito de Valoración en El Paso tiene personal entrenado para ayudarle con el proceso. Llame por más información (915) 780-2131.

Si desea una revisión informal ó ante la Junta de Revisión (ARB), **debe presentar una protesta por escrito antes del plazo fijo**. Los plazos se encuentran listados más adelante.

**La solicitud de protesta** está incluida con esta correspondencia. Si desea protestar, llene y firme el formulario y devuélvalo al Distrito de Valoración.

**Será posible presentar una apelación** hacia el valor de su propiedad por el Internet. Por favor visite nuestra página [www.epcad.org](http://www.epcad.org) por más información.

**Si no recibe un aviso de valoración** y quiere protestar el 2010 valor de su propiedad, mande una carta ó tarjeta, no mas tarde **del 31 de Mayo, 2010**, indicando que desea protestar la valoración de su propiedad. Es importante incluir su nombre, la dirección donde recibe correspondencia y la dirección de la propiedad o el número que identifica la propiedad que está protestando.

Después que el Distrito de Valoración recibe su protesta, le mandará una carta con las fechas de su audiencia informal y con la Junta de Revisión. Usted tiene el derecho a un aplazamiento sin mostrar causa. Debe tener motivos razonables para ser concedido aplazamientos adicionales. Las solicitudes de aplazamientos se deben presentar al ARB antes de la fecha de la audiencia.

**Si su apelación es presentada por el Internet, todas comunicaciones subsiguientes serán por correo electrónico (e-mail).**

**Preguntas acerca** de exenciones, procedimientos ó cualquier asunto que no sea relacionada con la protesta, llame al (915) 780-2131.

### Revisión ante la Junta de Revisión (ARB)

Si el problema no se resuelve en la audiencia informal con el Distrito de Valoración, puede usted solicitar una audiencia ante la Junta de Revisión (ARB). La Junta de Revisión (ARB) es un grupo de ciudadanos que revisan valoraciones u otros asuntos ante explicado. El ARB puede dirigir al Distrito de Valoración que efectúen los cambios necesarios para resolver su asunto. Si solicita por escrito (aviso de protesta) una audiencia con la

Junta de Revisión antes del plazo fijo, la Junta de Revisión fijará la fecha de su audiencia. Por escrito se le avisará el día, la fecha, y el lugar para demostrar el valor de su propiedad. En caso necesario, se puede pedir la audiencia para sábado ó domingo ó en la noche. Antes de la audiencia puede usted pedir que se le muestre la evidencia que el Distrito de Valoración usará para demostrar el valor de su propiedad. El Distrito puede solicitar a usted que le dé copias de la evidencia que va a presentar para justificar la reducción del valor de la propiedad. Usted ó su representante presentarán la evidencia ó puede mandar evidencia certificada por notario a la Junta de Revisión. Un empleado del Distrito de Valoración presentará la evidencia de su caso. Puede usted hacerle preguntas al empleado. La Junta de Revisión tomará la decisión basada en la evidencia presentada. El Distrito de Valoración tiene la obligación de establecer el valor de la propiedad de acuerdo con la evidencia presentada. Usted puede obtener una solicitud de protesta en:

[www.epcad.org](http://www.epcad.org)

ó en la oficina del Distrito - 5801 Trowbridge Drive

**Nota:** No debe usted establecer contacto con los miembros de la Junta de Revisión fuera de la audiencia. La ley obliga a los miembros de la Junta de Revisión a firmar una declaración de que no han discutido su caso antes de la audiencia.

### Revisión por Tribunal de Justicia, Arbitrador o SOAH

Después de decidir su caso, la Junta de Revisión debe enviarle la orden por correo certificado. Si no esta satisfecho con la decisión, tiene el derecho de apelar.

Si desea acudir al Tribunal de Justicia, debe comenzar el proceso con presentar una petición dentro de 60 días a partir de recibir la orden de la Junta de Revisión. En ciertos casos existe otro remedio. Dentro de 45 días a partir de recibir la orden de la Junta de Revisión, usted puede pedir un **arbitraje de aceptación obligatoria** con el distrito de valoración del condado. En ciertos casos con origen en ciertos condados existe el otro remedio de pedir a el *State Office of Administrative Hearings (SOAH)*. Apelar a **SOAH** es iniciado con presentar una noticia de apelación, con honorarios que pertenecen, al jefe de valoración del condado dentro de 30 días a partir del día que recibió la orden de la Junta de Revisión.

### Pago de Impuestos

Si apeló y su caso está pendiente, debe usted pagar el impuesto en la parte que no disputa del valor de la propiedad, ó la cantidad de impuestos que se deben en la propiedad que está bajo la orden que se está apelando.

### Más Información

Visite nuestra página del Internet: [www.epcad.org](http://www.epcad.org) ó comuníquese con el Distrito de Valoración de El Paso, 5801 Trowbridge Drive, El Paso, Texas 79925-3345, teléfono (915) 780-2131. Información describiendo como preparar una protesta es disponible en el Distrito de Valoración ó del Controlador del Estado, División de Impuestos Sobre la Propiedad en Austin, Texas 78711-3528.

### Obtener Evidencia

Puede obtener la evidencia que se va presentar en su caso antes la Junta de Revisión. Solicítela a la Junta de Revisión en las oficinas del Distrito de Valoración. El sobre debe ser marcado "**Petición de Evidencia.**"

### Plazo \* Para Presentar Una Protesta Ante la Junta de Revisión:

#### Plazo Normal

El 31 de Mayo ó antes, (ó 30 días después de que el aviso de valoración fue enviado, la fecha que sea más tarde).

Se permite presentar una protesta después del plazo cuando hay una buena causa. Buena causa es algo que está fuera de su control, por ejemplo, una emergencia médica. La Junta de Revisión determina si usted tiene una buena causa. Las protestas recibidas tarde deben presentarse el día antes de que la Junta de Revisión apruebe los registros del año.

Militares activos en el servicio fuera de los Estados Unidos y propietarios que trabajan en extracción de petróleo, fuera de la costa del mar, en una planta o barco, tiene de plazo hasta el día en que los impuestos deben ser pagados para protestar.

\* Cuando el plazo para protestar cae en fin de semana ó día festivo, la fecha se pospone para el siguiente día de trabajo.

### Plazos Especiales

Para cambio de uso (el Distrito de Valoración le notificó que cambió la categoría agrícola porque usted le está dando un uso diferente a su terreno), el plazo es no más de 30 días de la fecha en que se le envió el aviso.

Cambios hechos por la Junta de Revisión (la Junta le informa de un cambio que aumenta la cantidad de impuestos y no es el resultado de una solicitud de protesta de parte suya), el plazo es no más de 30 días después de que el aviso le fue enviado. Si usted cree que el Distrito de Valoración o la Junta de Revisión deberían haber enviado un aviso y no se hizo, usted puede presentar una protesta hasta el día anterior de 125 días después de que usted recibió la notificación escrita de los impuestos debidos en la propiedad. La Junta de Revisión decidirá si usted debería de haber recibido una notificación y si la misma le fue enviada.

Llame al Distrito de Valoración para más información.