



EL PASO CENTRAL APPRAISAL DISTRICT 2016 Property Tax Protest and Appeal Procedures

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 appraised value of 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 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 affects you

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).

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 for more information.

If you do not receive a notice of appraised value and want to appeal the 2016 value of your property. you should send a letter or postcard no later than **May 31** 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 ARB

If you cannot resolve your problem informally with the County Appraisal District (CAD) staff, you may have your case heard by the ARB. The ARB is an independent board of citizens that reviews problems with appraisals or other concerns listed above. It has the power to order the CAD to make the necessary changes to solve problems. 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 in the evening or on a Saturday or Sunday.

Prior to your hearing, you may ask to review the evidence the CAD plans to introduce at the hearing to establish any matter at issue. The law provides that before a hearing on a protest or immediately after the hearing begins, you or your agent and the CAD shall each provide the other with a copy of any materials – whether in paper or electronic form - intended to be offered or submitted to the ARB at the hearing. (Multiple copies of these materials typically must be brought to the hearing so that each ARB member has a copy of all materials to review.) To the greatest extent practicable, the hearing will be informal. 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. In most cases, the CAD has the burden of establishing the property's value by a preponderance of the evidence presented.

In certain protests, the chief appraiser has the burden of proving the property's value by clear and convincing evidence. You should review ARB hearing procedures to learn more about evidence and related matters.

You can get a copy of a protest form from the Appraisal District office or from the **Comptroller of Public Accounts** at:
<http://www.comptroller.texas.gov/taxinfo/taxforms/50-132.pdf>.

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, 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 45th day after you receive notice of the ARB order, a request for binding arbitration with the county appraisal district. In certain cases, you may appeal to the State Office of Administrative Hearings (SOAH). An appeal to SOAH is initiated by, not later than the 30th day after you receive notice of the ARB's order, filing with the chief appraiser of the county appraisal district a notice of appeal. Appeals to district court, binding arbitration, or SOAH all require payment of certain fees or deposits.

Tax Payment

You must pay either the amount of taxes due on the portion of the taxable value not in dispute, the amount of taxes due on the property under the order from which the appeal is taken or the amount of taxes due in the previous year.

More Information

You can get more information by contacting:

El Paso Central Appraisal District
5801 Trowbridge Drive
El Paso, Texas 79925-3345
(915) 780-2131 or at www.epcad.org.

You can get additional information on how to prepare a protest from the Comptroller's publication, *Property Tax Basics*, available on the Comptroller's Property Tax Assistance Division's website at:
<http://www.comptroller.texas.gov/taxinfo/proptax/pdf/96-1425.pdf>.

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. The ARB decides whether you have good cause.

Late protests are not allowed after the ARB approves the appraisal records for the year.

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 not later than the 30th day after the notice of the determination was delivered 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 not later than the 30th day after the notice of the change was delivered 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 taxes become delinquent (usually Feb. 1) or no later than the 125th day after the date you claim you received a tax bill from one or more of the taxing units that tax your property. The ARB decides whether it will hear your case based on evidence about whether a required notice was mailed to you.

*** The deadline is postponed to the next business day if it falls on a weekend or legal, state or national holiday.**



EL PASO CENTRAL APPRAISAL DISTRICT

2016 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 o valor tasado de su propiedad
- valor desigual respecto al valor por medio de otras propiedades
- su propiedad es incluida en el registro de valuación
- cualquiera de las exenciones que pueden aplicar a su caso
- calificación de su terreno para valuación agrícola, ganadero o maderero
- el estado imponible de su propiedad
- el gobierno local que está sujetando su propiedad a impuestos
- la propiedad de bienes
- cambio de uso de terreno que recibe valuación especial
- cualquier acción del jefe de valuación, del Distrito de Valuación o de la Junta de Revisión (ARB) que se aplica y le afecta negativamente.

Revisión Informal

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

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

Si desea protestar, hay que llenar y firmar el formulario y devolverlo al Distrito de Valuación.

Es posible que pueda apelar el valor de su propiedad por medio del Internet. Por más información visite nuestro sitio web: www.epcad.org.

Si no recibe un aviso de valuación y quiere protestar el 2016 valor de su propiedad, mande una carta o tarjeta, no más tarde **del 31 de mayo**, indicando que desea protestar la valuación 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 Valuación recibe su protesta, le enviará una carta con las fechas de su audiencia informal y con el ARB. 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 electrónicamente (en línea), todas las comunicaciones serán por correo electrónico (e-mail).

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

Revisión ante el ARB

Si el problema no se resuelve informalmente con el Distrito de Valuación (CAD), puede usted solicitar una audiencia ante el ARB. El ARB es un grupo de ciudadanos que revisan problemas con valoraciones u otros asuntos ante explicado. El ARB tiene el poder a dirigir al CAD que efectúen los cambios necesarios para resolver asuntos. Si solicita por escrito (aviso de protesta) una audiencia con el ARB antes del plazo fijo, el ARB fijará la fecha de su audiencia. Por escrito, se le avisará la hora, la fecha, y el lugar de la audiencia.

Si es necesario, se puede pedir la audiencia para la tarde, en un sábado o domingo. Antes de la audiencia puede usted pedir que se le muestre la evidencia que el CAD usará para demostrar cualquier asunto en cuestión. La ley establece que antes de una audiencia de protesta o inmediatamente después de que comience la audiencia; cada uno, usted o su agente y el CAD, tendrá que proporcionar al otro, una copia de cualquier material – en forma escrita o electrónica - destinados a ser ofrecidos o presentados al ARB en la audiencia. (Normalmente, varias copias de estos materiales deben ser llevados a la audiencia de manera de que cada miembro del ARB tiene una copia de todos los materiales para revisar.) En la mayor medida posible, la audiencia será informal. Usted o su representante puede comparecer en persona para presentar pruebas o puede enviar evidencia certificada por notario a la Junta de Revisión. El representante del CAD presentará la evidencia de su caso. Usted puede hacerle preguntas al representante de CAD. El ARB tomará una decisión basada en la evidencia presentada. En la mayoría de los casos, el CAD tiene la obligación de establecer el valor de la propiedad de acuerdo con la evidencia presentada.

En ciertas protestas, el jefe de valuación tiene la carga de probar el valor de la propiedad mediante pruebas claras y convincentes. Usted debe revisar los procedimientos de audiencia ARB para conocer más sobre las pruebas y cuestiones conexas.

Usted puede obtener una solicitud de protesta en la oficina del Distrito (CAD) o del **Comptroller of Public Accounts** en: <http://www.comptroller.texas.gov/taxinfo/taxforms/50-132.pdf>.

Usted no debe establecer contacto con los miembros del ARB fuera de la audiencia. La ley obliga a los miembros del ARB a firmar una declaración de que no han discutido su caso antes de la audiencia.

Revisión por Tribunal de Distrito, un Arbitrador o SOAH

Después de decidir su caso, el ARB debe enviarle la orden por correo certificado. Si usted no está satisfecho con la decisión, tiene el derecho de apelar. Si desea acudir al Tribunal de Distrito, debe comenzar el proceso con presentar una petición dentro de 60 días a partir de recibir la orden del ARB. En ciertos casos existe otro remedio. Dentro de 45 días a partir de recibir la orden del ARB, usted puede pedir un arbitraje de aceptación obligatoria con el distrito de valuación del condado. En algunos casos, usted puede apelar al *State Office of Administrative Hearings* (SOAH). Apelar a SOAH es iniciado dentro de 30 días a partir del día que recibe la orden de la Junta de Revisión, con presentar una noticia de apelación al jefe de valuación del condado. Peticiones al tribunal de distrito, el arbitraje obligatorio, o SOAH, requieren ciertos honorarios o depósitos.

Pago de Impuestos

Usted debe pagar la cantidad de impuestos debidos en el valor imponible que no disputa, la cantidad de impuestos debidos en los bienes bajo la orden del que se toma la apelación o la cantidad de impuestos debidos el año anterior.

Más Información

Puede obtener más información del:

El Paso Central Appraisal District
5801 Trowbridge Drive
El Paso, Texas 79925-3345
(915) 780-2131 o en: www.epcad.org.

Información describiendo como preparar una protesta se encuentra en la publicación del Contralor de Texas, *Property Tax Basics* disponible en el sitio web del Comptroller's Property Tax Assistance Division: <http://www.comptroller.texas.gov/taxinfo/proptax/pdf/96-1425.pdf>.

Plazo Para Presentar Una Protesta Ante el ARB*

Plazo Normal

El 31 de mayo o antes, (o 30 días después de que el aviso de valuación le fue enviado, la fecha que sea más tarde).

Se permite presentar una protesta después del plazo cuando hay una buena causa. El ARB determina si usted tiene una buena causa.

Protestas recibidas tarde no se permiten después que el ARB apruebe los registros de evaluación del año.

Plazos Especiales

Para cambio de uso (el Distrito de Valuación 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 después que la notificación de la determinación fue entregada a usted.

Cambios hechos por el ARB (el ARB le informa de un cambio que aumenta su deuda tributaria y no es el resultado de una solicitud de protesta de parte suya), el plazo es no más de 30 días después de que la notificación del cambio fue entregada a usted.

Si usted cree que el Distrito de Valuación o el ARB deberían haber enviado un aviso y no se hizo, usted puede presentar una protesta hasta el día antes de que los impuestos sean morosos (en general el 1° de febrero) o antes de 125 días después de que usted afirma que recibió la factura de una o más de las unidades tributarias que gravan impuestos en su propiedad. El ARB decide si su caso se escuchará basado en la evidencia si una notificación requerida le fue enviada por correo.

***Se pospone el plazo al siguiente día de trabajo si el plazo cae en un fin de semana o día de fiesta legal, estatal o nacional.**