



Procedimientos para la protesta y apelación de los impuestos de la propiedad

Los propietarios tienen el derecho a protestar las acciones acerca de sus tasaciones del impuesto de propiedad. Puede seguir estos procedimientos de apelación si usted tiene alguna inquietud acerca de:

- el valor de tasación (mercado) de su propiedad;
- el valor desigual de su propiedad en comparación con otras propiedades;
- la inclusión de su propiedad en los registros de tasación;
- cualquier exención que se puede aplicar a usted;
- calificación para una evaluación agrícola o maderera;
- las unidades de impuestos que están gravando su propiedad;
- la titularidad de la propiedad;
- el cambio de uso del terreno recibiendo una tasación especial;
- la falla del jefe de tasaciones o de la junta de revisión de tasaciones (ARB por sus siglas en inglés) para enviar una notificación requerida;
- la denegación, modificación o cancelación de la limitación del disyuntor sobre el valor de tasación; o
- cualquier acción tomada por el distrito de tasación o ARB que se aplique y lo afecte negativamente.

Revisión Informal

Programe una reunion informal con un tasador llamando nuestra oficina al 956.487.5613

Revisión por el ARB

Si no puede resolver su problema de manera informal con el distrito de tasación, tiene derecho a que su caso sea escuchado por el ARB.

El ARB es una junta independiente de ciudadanos que escucha y determina las protestas sobre las tasaciones de propiedad y otras inquietudes listadas arriba. Tiene el poder de ordenar al distrito de tasación que realice los cambios necesarios basados en la evidencia escuchada durante la audiencia de la ARB.

Si presenta una solicitud por escrito para una audiencia de ARB (aviso de protesta) antes de la fecha límite, el ARB establecerá su caso para una audiencia y le enviará un aviso por escrito de la hora, fecha, lugar y tema de la audiencia. Si es necesario, puede solicitar una audiencia por la tarde o un sábado. Usted puede usar el formulario del Contralor 50-132, *Property Appraisal - Notice of Protest*, para presentar su solicitud por escrito para una audiencia de ARB.

Antes de su audiencia, puede solicitar una copia de la evidencia que el distrito de tasación planea presentar en la audiencia para establecer cualquier asunto en cuestión. Antes de una audiencia sobre una protesta o inmediatamente después de que comience la audiencia, usted o su representante autorizado y el distrito de tasación deben proporcionarse mutuamente una copia de cualquier material (evidencia) destinado a ser ofrecido o presentado a la ARB en la audiencia. La evidencia se puede presentar para cualquier tipo de audiencia ya sea en papel o en un pequeño dispositivo electrónico portátil (como un CD o memoria USB) que será guardado por el ARB. No traiga la evidencia en un teléfono. Los procedimientos de audiencia del ARB con respeto a todos los requisitos para presentar adecuadamente evidencia sobre un pequeño dispositivo electrónico portátil deben ser revisados.

En la mayor medida posible, la audiencia será informal. Usted o su agente designado pueden aparecer en persona, por conferencia telefónica o videoconferencia o mediante la presentación de una declaración jurada por escrito para presentar su evidencia, hechos y argumentos. Debe indicar el tipo de audiencia que solicita en su notificación de protesta o por escrito antes de 10 días antes de la fecha

de la audiencia y proporcionar su evidencia y declaración jurada por escrito antes de que comience la audiencia del ARB. Puede usar el Formulario 50-283 del Contralor, *Property Owner's Affidavit of Evidence to the Appraisal Review Board*, para presentar evidencia para su audiencia por teléfono o videoconferencia o para una audiencia por declaración jurada.

Usted y el representante del distrito de tasación tienen la oportunidad de presentar evidencia sobre su caso. En la mayoría de los casos, el distrito de tasación tiene la carga de establecer el valor de la propiedad por preponderancia de la evidencia presentada.

En ciertas protestas, el jefe de tasaciones tiene la carga de probar el valor de la propiedad por evidencia clara y convincente. Usted debe revisar los procedimientos de audiencia de ARB para aprender más sobre la evidencia y asuntos relacionados.

No debe tratar de contactar a los miembros del ARB fuera de la audiencia. Los miembros del ARB están obligados a firmar una declaración jurada diciendo que no han hablado de su caso antes de que el ARB lo oiga.

Si cree que el ARB o el tasador principal no cumplió con un requisito de procedimiento de el ARB, puede presentar una queja ante el oficial de enlace con el contribuyente local. Si no es resuelto por el ARB o el jefe de tasación, puede solicitar un arbitraje vinculante limitado para obligar a el ARB o el jefe de tasación a cumplir.

Revisión por Corte del Distrito, Árbitro o SOAH

Después de decidir su caso, el ARB debe enviarle una copia de su orden por correo certificado. Si no está satisfecho con la decisión del ARB, tiene el derecho a apelar ante la corte de distrito. Como alternativa al tribunal de distrito, puede apelar a través de un arbitraje vinculante regular o de la Oficina Estatal de Audiencias Administrativas (SOAH, por sus siglas en inglés) si cumple con los criterios de calificación.

Si decide ir a la corte de distrito, debe iniciar el proceso presentando una petición ante la corte de distrito dentro de los 60 días siguiendo la fecha en que reciba la orden del ARB. Si opta por apelar a través de un arbitraje vinculante regular, debe presentar una solicitud de arbitraje vinculante regular antes del 60 día después de recibir la notificación de la orden de la ARB. Se incluirá información adicional sobre cómo apelar a través de un arbitraje vinculante regular con la orden de determinación de la ARB. Si opta por apelar ante SOAH, debe presentar una apelación ante el distrito de tasación antes de 30 días después de recibir la notificación de la orden de la ARB. Las apelaciones ante el tribunal de distrito, el arbitraje vinculante regular o la SOAH requieren el pago de ciertas tarifas o depósitos.

El Pago de los Impuestos

Usted debe pagar la cantidad de impuestos debido por la parte del valor imponible no disputado, la cantidad de impuestos debido sobre la propiedad bajo la orden de que se han adoptado la apelación o la cantidad de impuestos debido en el año anterior.

Información Adicional

Puede obtener más información comunicándose con su distrito de tasación al

Starr Central Appraisal District
100 N. FM 3167, Ste 300
Rio Grande City, Texas 78582
Telefono: 956.487.5613 El sitio Web: www.starrcad.org

Puede obtener formularios del Contralor e información adicional sobre cómo preparar una protesta en el sitio web del Contralor en comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/.

Fecha de vencimiento para presentar protestas al ARB*

Fecha de Vencimiento Común

No puede ser más tarde del 15 de mayo (o dentro de 30 días después de que un aviso del valor tasado fue enviado a usted, cualquier es más tarde).

Las protestas tardes son permitidas si usted falla de cumplir la fecha de vencimiento común por causa justa. El ARB decide si usted tiene una buena causa. Las protestas tardes no son permitidas después de que el ARB apruebe las evaluaciones de tasación por el año.

Fechas de Vencimiento Especiales

Para el cambio de uso (el distrito de tasación le informó que está perdiendo la tasación agrícola porque cambió el uso de su propiedad), la fecha no es más tarde que el trigésimo día después de que el aviso de la determinación fue entregado a usted.

Para los cambios de ARB (el ARB le ha informado de un cambio que aumenta su obligación de impuestos y el cambio no resultó de una protesta que usted presentó), la fecha no es más tarde que el trigésimo día después de que el aviso del cambio fue entregado a usted.

Si cree que el CAD o ARB le deberían haber enviado un aviso y no lo hicieron, puede presentar una protesta hasta el día antes de que los impuestos se vuelvan delincuentes (usualmente el 1ero de febrero) o no más tarde del 125º día después de la fecha en que usted afirma que recibió una factura de impuestos de una o más entidades que gravan su propiedad. El ARB decide si escuchan su caso basado en la evidencia sobre si un aviso requerido fue enviado a usted.

* El límite de fecha se pospone al siguiente día laborable si cae en un fin de semana o día de festivo legal, estatal o nacional.

Property Owners Should Soon Start Receiving Appraisal Notices for the 2025 Tax Year

You may soon receive an appraisal notice from the Starr Central Appraisal District. The appraisal district mailed about 30,500 appraisal notices on April 9, 2025. Your city, county, school district and other local taxing units will use the appraisal district’s value to set your 2025 property taxes.

Under Texas law, local appraisal districts must notify property owners about changes in their property’s value. The notice contains important information about the property’s location, ownership and property tax exemptions that apply to the property. It must also include a web address where tax information for the property can be found.

Property owners who disagree with their property’s appraised value, the exemptions or any other action by the appraisal district have the right to appeal to the Starr Central County Appraisal Review Board (ARB). The ARB is an independent panel of citizens responsible for hearing and settling property owner protests. The notice of appraised value includes instructions on how and when to file a protest, a protest form, a statement about the availability of an informal conference prior to attending a protest hearing and a copy of the Comptroller’s Taxpayer Assistance Pamphlet. The deadline for filing an ARB protest is May 15 or 30 days after your notice of appraised value was delivered to you.

The Comptroller’s publication, Taxpayer Assistance Pamphlet, explains in detail how to protest your property appraisal, what issues the ARB can consider and what to expect during a protest hearing. It also discusses the function of a taxpayer liaison officer, the option to request limited binding arbitration to compel the ARB or chief appraiser to comply with a procedural requirement and the options of taking your case to district court, the State Office of Administrative Hearings or regular binding arbitration if you are dissatisfied with the outcome of your ARB hearing.

The Taxpayer Assistance Pamphlet is available from the Starr Central Appraisal District at 100 N. FM 3167, Ste 300 Rio Grande City, Tx. 78582. The publication is also available on the Comptroller’s Property Tax Assistance Division’s website at comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/.