

# **REGLAS Y NORMAS**



**ADOPTADAS**

**JUNIO 29, 2010**

**JUNTA DE  
APELACIONES  
DE  
VALORACIÓN**

**CONDADO DE LOS ÁNGELES**

## **NORMAS DE LA JUNTA DE APELACIONES DE VALORACIÓN**

<b>REGLA/NORMA</b>	<b>TÍTULO</b>	<b>PÁGINA</b>
1.	DEFINICIONES.....	3
1.5.	APLICABILIDAD DE LAS REGLAS; LEGISLACIÓN APLICABLE.....	4
2.	FUNCIONES Y JURISDICCIÓN DE LA JUNTA .....	4
2.5.	FUNCIONES DEL OFICIAL DE AUDIENCIA DE VALORACIÓN .....	4
3.	UBICACIÓN DEL REGISTRO LOCAL PARA INSPECCIÓN.....	5
4.	APLICACIÓN.....	5
4.5.	PRESUNCIÓN DEL VALOR DEL AÑO BASE .....	10
5.	INFORMACIÓN DE SOLICITUD AL TASADOR.....	10
6.	AVISO DE AUDIENCIA .....	10
6.5.	CONFERENCIAS PREVIAS A LA AUDIENCIA Y AUDIENCIAS DE ESTADO .....	11
7.	INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN.....	12
8.	SOLICITUD DE HALLAZGOS DE HECHOS.....	13
9.	AUDIENCIA.....	13
9.5.	IMPUGNACIÓN DE UN MIEMBRO DE LA JUNTA O DEL OFICIAL DE AUDIENCIA DE VALORACIÓN .....	14
10.	SELECCIÓN DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA .....	14
11.	REQUIRIMIENTO DE QUÓRUM Y VOTO .....	15
12.	GRABACION DE AUDIENCIAS .....	15
13.	EXPOSICIONES.....	15
14.	PROCEDIMIENTO DE AUDIENCIA .....	15
15.	ASESORÍA LEGAL .....	17
16.	EXAMEN DEL SOLICITANTE POR LA JUNTA.....	17
17.	PRECENCIA EN PERSONA DEL SOLICITANTE; AGENTE O REPRESENTANTE .....	17
18.	PROPIEDAD EN POSESIÓN COMÚN .....	18
19.	PRECENCIA EN PERSONA DE LA CORPORACIÓN, SOCIEDAD O EMPRESA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA .....	18
20.	PRECENCIA DE UN MIEMBRO DE LA FAMILIA.....	18
21.	CARGA DE LA PRUEBA .....	18
22.	CITACIONES .....	18
23.	APLAZAMIENTOS Y PRÓRROGAS.....	19
24.	DECISIÓN .....	20
25.	AVISO DE DECISIÓN.....	21
26.	RECONSIDERACIÓN Y NUEVA AUDIENCIA .....	21

## **1. DEFINICIONES**

Las definiciones a continuación regularán la interpretación de los términos tal y como se usan en estas normas.

- A. "Condado" es el Condado de Los Ángeles.
- B. "Tasador" es el tasador del condado.
- C. "Asesor legal del condado" es el abogado del condado.
- D. "Junta" es una de las juntas de apelaciones de valoración del condado.
- E. "Presidente/a" es individuo que preside la junta.
- F. "Secretario/a" es individuo que funciona como secretario/a de la junta.
- G. "Persona afectada" es una persona o entidad con un interés económico directo en el pago de los impuestos sobre la propiedad durante la fecha de valoración que es objeto de los procedimientos de apelación de valoración, incluyendo al propietario, a un arrendatario obligado por el arrendamiento a pagar los impuestos sobre la propiedad y a un propietario que adquiere un interés de propiedad después de la fecha de gravamen objeto de la solicitud.
- H. "Solicitante" es una persona afectada que ha presentado una solicitud de cambio en la valoración.
- I. "Parte" es el solicitante o el tasador. Esto puede incluir un representante autorizado del solicitante o del tasador, según lo dispuesto en estas normas.
- J. "Agente autorizado" es aquel que está directamente autorizado por el solicitante para representar al solicitante en un procedimiento de apelación de valoración conforme a estas normas.
- K. "Abogado autorizado" es aquel que es contratado directamente y autorizado por el solicitante para representar al solicitante en un procedimiento de apelación de valoración conforme a dichas normas.
- L. "Representante autorizado" es una persona autorizada para representar al solicitante en un procedimiento de apelación de valoración conforme a estas normas. Esto incluye a un agente, un abogado o un familiar mencionado en la Regla 20.
- M. "Solicitud" es una solicitud de formulario de cambio de valoración presentada por la persona afectada o por el representante autorizado de la persona afectada.
- N. "Oficial de audiencias de valoración" es una persona designada conforme a la sección 1636 del Código de Ingresos e Impuestos para llevar a cabo audiencias sobre valoraciones y hacer recomendaciones a la junta.
- O. "Valor total en efectivo" o "valor total" es el valor de mercado razonable de una propiedad o cualquier otro valor definido en la Constitución de California o en el Código de Ingresos e Impuestos.
- P. "Año base" es el año de valoración 1975-76, o posteriormente cualquier año de valoración en el que se compre una propiedad inmobiliaria o una parte de ella, se construya de nuevo o cambie de propietario.
- Q. "Factor de inflación" es la tasa determinada por el índice de coste de la vida (que no debe exceder el 2%) que se añade anualmente en la fecha de gravamen sobre bienes inmuebles (comenzando el primer año después de establecer el año base correspondiente).
- R. "Disminución del valor" significa que el valor total actual en efectivo de la propiedad inmueble (a fecha del gravamen) es menor que el valor del año base tendenciado por el factor de inflación.
- S. "Ecualización" es la determinación por parte de la junta del valor total correcto de la propiedad objeto de la audiencia.
- T. "Aplazamiento" es la reprogramación de una audiencia antes de su inicio.
- U. "Prorroga" es el aplazamiento a una fecha futura de una audiencia que ya ha comenzado.

## **1.5. APPLICABILIDAD DE LAS REGLAS; LEGISLACIÓN APLICABLE**

Estas normas se aplicarán a la junta; los funcionarios de audiencias de valoración, excepto aquellas disposiciones que sean incompatibles con los artículos 1636 a 1641.2 del Código de Ingresos e Impuestos; y cualquier panel especial de la Junta de Apelaciones de Valoración Alternativa nombrado conforme a la sección 1622.6 del Código de Ingresos e Impuestos. Siempre que haya conflicto con alguna de estas normas, prevalecerá la ley constitucional o estatutaria de California.

## **2. FUNCIONES Y JURISDICCIÓN DE LA JUNTA**

A. Las funciones de la junta son:

- (1) Igualar las evaluaciones en el registro local de evaluaciones reduciendo, sosteniendo o aumentando las evaluaciones individuales al presentar la solicitud, o cuando no se ha presentado ninguna solicitud, aumentando las evaluaciones individuales tras notificación por parte de la junta;
- (2) Determinar el valor total de la propiedad objeto de la audiencia;
- (3) Para igualar las valoraciones evadidas en el registro local de tasas, con la excepción de las tasas evadidas realizadas conforme al artículo 531.1 del Código de Ingresos y Tributación;
- (4) Conocer y decidir cuestiones relativas a las sanciones tal y como se dispone en el artículo 1605.5 del Código de Ingresos e Impuestos;
- (5) Para determinar la clasificación de la propiedad objeto del procedimiento, si la determinación puede suponer o no una exención de impuestos sobre la propiedad;
- (6) Determinar la asignación de valor a la propiedad objeto del procedimiento;
- (7) Ejercer los poderes especificados en los artículos 1605.5 y 1613 del Código de Ingresos y Tributación; y
- (8) Aceptar el informe y la recomendación del oficial de audiencia de valoración, o rechazar la recomendación y fijar la solicitud para audiencia ante la junta.

B. La junta no tiene el poder para:

- (1) Ampliar el plazo para presentar una solicitud;
- (2) Conceder o denegar una exención o revisar la denegación de una reclamación de exención de impuestos sobre la propiedad, salvo lo que se disponga en la subdivisión A (5) de esta norma;
- (3) Subir o bajar toda la lista de valoración;
- (4) Cambiar un valor del año base previamente determinado por la junta;
- (5) Cambiar los tipos impositivos;
- (6) Modificar la decisión final sobre una solicitud presentada por una junta de apelaciones de valoración;
- (7) Reexaminar una decisión final sobre una solicitud presentada por una junta de apelaciones de valoración;
- (8) Ordenar una devolución de impuestos;
- (9) Eliminar o eximir las sanciones por pago atrasado de impuestos; o
- (10) Toma decisiones cuasi legislativas.

## **2.5. FUNCIONES DEL OFICIAL DE AUDIENCIA DE VALORACIÓN**

A. Las funciones del oficial de audiencia de valoración son:

- (1) Realizar audiencias conforme al artículo 1637 del Código de Ingresos e Impuestos;
  - (2) Preparar un informe resumen de los procedimientos junto con recomendaciones sobre la solicitud de una valoración modificada;
  - (3) Transmitir una copia de su informe y recomendación al solicitante y al tasador en el momento de la audiencia; y
  - (4) Transmitir su informe original y recomendación al secretario, quien lo presentará ante la junta de apelaciones de valoración para su revisión.
- B. Solicitud de audiencia de la junta: Se deberá informar al solicitante o representante autorizado del solicitante de que la junta no está obligada por el informe y la recomendación del oficial de audiencia de valoración y que el solicitante o representante autorizado del solicitante podrá presentar una solicitud por escrito para una nueva audiencia ante la junta completa dentro de catorce (14) días desde la transmisión del informe y la recomendación. Además, el tasador podrá presentar una solicitud por escrito en un plazo de catorce (14) días desde la transmisión del informe y la recomendación, para solicitar a la junta que rechace la recomendación y fije el asunto para una nueva audiencia ante el pleno de la junta.
- C. El informe y la recomendación de un oficial de audiencia de valoración que sea rechazado por la junta no tienen fuerza ni efecto en ninguna audiencia posterior sobre esa solicitud ante una junta plena.

### **3. UBICACIÓN DEL REGISTRO LOCAL PARA INSPECCIÓN**

El registro local o una copia del mismo estará disponible para su inspección por todas las partes interesadas durante el horario habitual de oficina del tasador. Se pueden poner a disposición copias para su inspección en otros lugares para la comodidad del público.

### **4. APLICACIÓN**

No se realizará ninguna reducción en una valoración solicitada por una persona afectada a menos que se sigan los procedimientos de solicitud establecidos en esta norma.

#### **A. QUIÉN PUEDE PRESENTAR LA DEMANDA –**

- (1) La solicitud deberá ser presentada por la persona afectada o por el agente o abogado autorizado de la persona, o por un familiar mencionado en la Regla 20.
- (2) Autorización requerida para el agente: Si la solicitud es presentada por un agente (distinto de un abogado con licencia en California que haya sido contratado y autorizado directamente por la persona afectada para presentarla), la autorización por escrito del solicitante para actuar debe indicarse debidamente en la solicitud según se indica a continuación.
  - (a) La autorización del solicitante deberá estar en cada solicitud presentada o adjunta de forma segura a ella. Si la autorización está adjunta a la solicitud, esta deberá indicarlo claramente en la parte de autorización del agente del formulario de solicitud.
  - (b) Una autorización de agente adjunta a una solicitud deberá incluir la siguiente información:
    - (i) La fecha de emisión de la autorización del agente;
    - (ii) Una declaración que indique que el agente nombrado está autorizado a firmar y presentar solicitudes en el año natural específico en el que se presenta la solicitud;
    - (iii) Identificación de la(s) parcela(s) o valoración(es) específica(s) cubierta(s) por la autorización, o una declaración que declare que el agente nombrado está autorizado para representar al solicitante respecto a todas las parcelas y valoraciones ubicadas en el condado;
    - (iv) El nombre, dirección y número de teléfono del agente específico autorizado para representar al solicitante;
    - (v) La firma y el título del solicitante; y
    - (vi) Una declaración indicando que el agente proporcionará al solicitante una copia de la solicitud.

- (c) Si se adjunta una fotocopia de la autorización original del agente a la solicitud, el agente estará preparado para presentar una autorización original firmada a petición de la junta.
  - (d) Un agente tendrá autorización del solicitante para presentar una solicitud en el momento de la presentación. No se permitirán autorizaciones retroactivas.
  - (e) El secretario deberá proporcionar, de forma gratuita, formularios para la autorización del agente.
- (3) Si el solicitante es una corporación, sociedad limitada o sociedad de responsabilidad limitada, la autorización del agente debe ser firmada por un directivo o empleado autorizado de la entidad empresarial.
- (4) El secretario no podrá rechazar una solicitud como una solicitud duplicada a menos que se apliquen a la solicitud las disposiciones del artículo 1603.5 del Código de Ingresos e Impuestos.

**B. FIRMA Y VERIFICACIÓN –**

La solicitud deberá estar por escrito y firmada por el solicitante, o por su representante autorizado, con una declaración bajo pena de perjurio de que las declaraciones hechas en la solicitud son verdaderas y que la persona que la firma es una de las siguientes:

- (1) La persona afectada, un familiar mencionado en la Regla 20, o un directivo de una entidad empresarial o empleado autorizado de una entidad empresarial que haya sido designado por escrito por la junta directiva o un cargo para representar a la entidad empresarial;
- (2) Un agente autorizado que esté directamente autorizado por el solicitante, según se indica en la parte de autorización de agente de la solicitud; o
- (3) Un abogado autorizado con licencia para ejercer en el Estado de California que haya sido contratado directamente por el solicitante y que haya sido directamente autorizado por el solicitante, antes de la fecha en que se presenta la solicitud, para presentar la solicitud en cuestión.

**C. FORMAS Y CONTENIDO –**

El condado proporcionará, de forma gratuita, los formularios en los que se deban presentar las solicitudes. Los formularios de solicitud deberán estar en un formulario prescrito por la Junta Estatal de Ecualización.

- (1) El formulario de solicitud mostrará lo siguiente:
  - (a) El nombre y dirección del solicitante;
  - (b) El nombre y la dirección del agente o abogado autorizado del solicitante, si los hay. Si el solicitante está representado por un agente o abogado, tanto la dirección postal real del solicitante como la dirección postal del agente o abogado deberán incluirse en la solicitud;
  - (c) La autorización escrita del solicitante para que un agente, si lo hay, actúe en nombre del solicitante según lo dispuesto en la subdivisión A de esta norma;
  - (d) Una descripción de la propiedad objeto de la solicitud suficiente para identificarla en el registro de valoración (por ejemplo, el número de parcela para bienes garantizados, una copia de la factura fiscal para bienes no garantizados);
  - (e) La opinión razonable del solicitante sobre el valor en efectivo total de la propiedad en la fecha de valoración del año de valoración en cuestión;
  - (f) El valor de registro en el que se basaba la tasación de la propiedad; y
  - (g) Los hechos en los que se basó para respaldar la afirmación del solicitante de que la junta debería ordenar un cambio en el valor tasado, el valor del año base o la clasificación de la propiedad, u otras reclamaciones proporcionadas en el formulario de solicitud. La cantidad del impuesto, la cantidad de un aumento fiscal o la cantidad de un aumento del valor tasado no constituirán hechos suficientes para justificar una reducción en el valor tasado.

- (2) Revisión por parte del secretario: El secretario deberá revisar la solicitud para determinar si está completa y correcta. Una solicitud que contenga información completa y correcta requerida por la subdivisión C(1) de esta norma es válida y el solicitante o representante autorizado del solicitante no estará obligado a proporcionar información adicional en el formulario de solicitud. Si una solicitud no proporciona la información completa y correcta requerida por la subdivisión C(1) de esta norma, la solicitud es inválida y no será aceptada por el secretario.
- (a) Si la solicitud es inválida, el secretario deberá notificar prontamente al solicitante y, en caso contrario, al representante autorizado del solicitante, de lo siguiente:
- (i) La solicitud es incorrecta y/o incompleta y, por tanto, no se acepta para su presentación;
  - (ii) Los errores u omisiones en la solicitud que deben corregir el solicitante o el representante autorizado del solicitante;
  - (iii) El plazo en el que el solicitante o representante autorizado del solicitante debe corregir los errores u omisiones;
  - (iv) Advertencia de que si el solicitante o representante autorizado del solicitante no responde al aviso dentro del plazo previsto, la solicitud será denegada y la apelación será cerrada.
- (b) Si el solicitante o representante autorizado del solicitante ha presentado una respuesta oportuna al aviso dado conforme a la subdivisión C(2)(a) anterior, el secretario deberá:
- (i) Determina si la solicitud, con las correcciones proporcionadas por el solicitante o representante autorizado del solicitante, es correcta y completa.
  - (ii) Notificar al solicitante o al representante autorizado del solicitante si la solicitud, tal como se corrigió, es válida y será aceptada para su presentación.
- (c) Si el solicitante o representante autorizado del solicitante no ha corregido los errores u omisiones solicitados por el secretario, o no ha respondido dentro del plazo proporcionado por el secretario, este deberá notificar al solicitante o al representante autorizado del solicitante lo siguiente:
- (i) La solicitud es incorrecta y/o incompleta, por lo que se deniega por inválida.
  - (ii) La(s) razón(es) por la que la solicitud es incorrecta y/o incompleta.
  - (iii) El solicitante o representante autorizado del solicitante podrá presentar una solicitud por escrito al secretario para fijar una audiencia ante la junta y determinar si la solicitud es válida conforme a la subdivisión C(1) de esta norma.
  - (iv) El plazo en el que se debe solicitar una audiencia ante la junta sobre la validez de la solicitud.
  - (v) Una advertencia de que no solicitar una audiencia dentro del plazo establecido resultará en una determinación final de que la solicitud es denegada por inválida y, por tanto, la apelación queda cerrada.
- (d) Como condición para declarar válida una solicitud bajo esta norma, la junta puede exigir al solicitante o al representante autorizado del solicitante que firme un acuerdo escrito para prorrogar el periodo de dos años previsto en la sección 1604 del Código de Ingresos y Tributación.
- (3) El formulario de solicitud también deberá incluir lo siguiente:
- (a) Un aviso de que una lista de transferencias de propiedad dentro del condado que hayan ocurrido en el periodo de dos años anteriores está abierta a inspección en la oficina del tasador para el solicitante mediante el pago de una tasa no superior a diez dólares (10 dólares).
- (b) La junta preparará un aviso de que las conclusiones de hecho por escrito serán presentadas a solicitud si la tasa aplicable se paga antes de la conclusión de la audiencia.
- (c) Si el condado ha designado oficiales de audiencia de valoración según lo previsto en la sección 1636 del Código de Ingresos e Impuestos, un aviso informando al solicitante de las circunstancias bajo las cuales el solicitante puede solicitar que la solicitud sea escuchada por un oficial de audiencia.

- (4) La solicitud puede incluir uno o más motivos para presentarla. Además, la solicitud puede incluir tanto bienes en el registro garantizado como bienes en el registro no garantizado, por lo que siempre que las propiedades estén ubicadas en la misma dirección o estén incluidas en la misma unidad económica.

D. **HORA DE PRESENTAR LA SOLICITUD**

- (1) Periodo de valoración regular: El periodo de presentación para una solicitud de cambio de tasa realizada en el periodo regular es del 2 de julio al 30 de noviembre para todos los bienes inmuebles y muebles ubicados en el condado. El periodo regular de valoración es del 1 de enero hasta el 1 de julio inclusive, o hasta una fecha posterior para la finalización del registro que pueda ser autorizada por la Junta Estatal de Ecualización.
- (2) Fuera del periodo de tasación regular: El periodo de presentación para una solicitud de cambio de una tasación escapada, una tasación suplementaria u otra valoración realizada fuera del periodo regular de valoración expira sesenta (60) días después de la fecha de envío impresa en el aviso suplementario o la factura fiscal de esa valoración, o la fecha del matasellos del aviso o factura fiscal, lo que sea después.
- (3) Aviso tardío de valoración: Si el aviso de valoración no se recibe al menos quince (15) días naturales antes de la fecha límite para presentar la solicitud, la solicitud podrá presentarse en un plazo de sesenta (60) días desde la recepción del aviso de valoración o el envío por correo de la factura fiscal, lo que ocurra antes. El solicitante también debe incluir una declaración jurada que, bajo pena de perjurio, declare que la notificación no se recibió a tiempo.
- (4) Estipulación de error en el juicio de valor: Una solicitud podrá presentarse en un plazo de doce (12) meses posteriores al mes en que el contribuyente sea notificado de la valoración, si la parte afectada o su representante autorizado, y el tasador estipulan que existe un error en la tasación como resultado del ejercicio de la sentencia del tasador al determinar el valor en efectivo total de la propiedad y una estipulación por escrito respecto a la el valor en efectivo completo y el valor tasado se presentan conforme a la sección 1607 del Código de Ingresos y Tributación.
- (5) Desgracia y calamidad: Una solicitud para modificar una propuesta de revaloración realizada por daños a la propiedad por desgracia o calamidad conforme a la sección 170 del Código de Ingresos y Tributación deberá presentarse ante el secretario a más tardar seis (6) meses después de la fecha de envío por correo del aviso de revaloración propuesta por parte del tasador. La decisión de la junta respecto al valor dañado de la propiedad será definitiva; Sin embargo, la decisión sobre dicha revaloración no generará presunción sobre el valor de la propiedad posterior a la fecha del daño.
- (6) Presentación puntual:
- (a) La solicitud se presenta puntualmente si se entrega personalmente al secretario en 500 West Temple Street, Room B-4, Los Ángeles, California 90012, antes de las 5 p.m. del último día para presentar la solicitud.
- (b) Si se presenta por correo, se considerará que una solicitud se presenta puntualmente si cualquiera de:
- (i) La solicitud se envía por correo postal estadounidense, correctamente dirigida con franqueo prepagado y con matasellos el día o antes del último día del periodo de presentación aplicable; o
- (ii) El solicitante o representante autorizado del solicitante proporciona al secretario o a la junta pruebas satisfactorias que demuestren que la solicitud fue enviada por correo en o antes del último día del periodo de presentación aplicable. El solicitante o representante autorizado del solicitante deberá presentar una declaración o declaración jurada que atestigüe dicha presentación puntual dentro de un (1) año desde la fecha límite aplicable al periodo original de presentación.
- (7) Matasellos: Una solicitud presentada por correo que contenga tanto la fecha del matasellos de un contador privado de negocios como la fecha del matasellos del Servicio Postal de EE. UU. se considerará presentada en la misma fecha que la fecha del matasellos del Servicio Postal de EE. UU. Si el último día del periodo de presentación cae en sábado, domingo o festivo legal, una solicitud que se envíe por correo y matasellos el siguiente día hábil se considerará presentada puntualmente. Si las oficinas del condado están cerradas antes de las 17:00 o durante todo el día

en que cae la fecha límite para presentar la presentación, ese día se considerará un día festivo legal.

- (8) La junta no tiene jurisdicción para conocer una solicitud a menos que se presente dentro del plazo aplicable.

E. **FAX U OTRO ENVÍO ELECTRÓNICO PROHIBIDO** – Salvo que esté específicamente autorizado en la subdivisión F de esta norma, *no se aceptarán solicitudes transmitidas por fax u otros medios electrónicos*. El secretario deberá rechazar todas dichas solicitudes y notificar dichos rechazos al solicitante o al representante autorizado del solicitante dentro de un plazo razonable. El rechazo por parte del secretario de una solicitud presentada para su presentación por fax u otros medios electrónicos no constituirá una excusa para no presentar la solicitud a tiempo.

F. **PRESENTACIÓN EN LÍNEA** – Las solicitudes presentadas en línea requieren autenticación de una firma electrónica conforme al procedimiento establecido por el secretario. Las instrucciones están disponibles en <http://bos.lacounty.gov>, o contacte con la oficina del secretario en el (213) 974-1471.

G. **ENMIENDAS Y CORRECCIONES** –

- (1) Un solicitante o representante autorizado del solicitante puede modificar una solicitud hasta las 17:00 horas del último día del periodo de presentación aplicable.
- (2) Tras la expiración del periodo de presentación aplicable:
- (a) Una solicitud inválida puede ser corregida conforme a la subdivisión C (2) de esta norma.
  - (b) El solicitante o representante autorizado del solicitante puede modificar la solicitud siempre que el efecto de la enmienda no sea solicitar un alivio adicional o diferente en naturaleza del solicitado originalmente.
  - (c) El solicitante o representante autorizado del solicitante podrá solicitar a la junta permiso para enmendar la solicitud y así exponer hechos adicionales que supuestamente requieren un cambio en la valoración objeto de la solicitud.
    - (i) La solicitud deberá ser por escrito y presentada ante el secretario antes de una audiencia programada, o podrá hacerse oralmente durante la audiencia. El secretario deberá proporcionar al tasador una copia de cualquier solicitud por escrito recibida antes de la audiencia.
    - (ii) La junta puede, a su discreción, conceder o denegar permiso para enmendar una solicitud. Como condición para conceder dicha solicitud, la junta puede exigir al solicitante o al representante autorizado del solicitante que firme un acuerdo escrito para prorrogar el periodo de dos años previsto en la sección 1604 del Código de Ingresos e Impuestos.
    - (iii) Si la junta permite la enmienda, el tasador puede solicitar la prórroga de la audiencia. A petición del tasador, la junta concederá la prórroga al menos cuarenta y cinco (45) días, salvo que las partes acuerden mutuamente un periodo diferente.
- (3) Salvo que la junta lo permita lo contrario, cualquier enmienda o corrección conforme a G(1) y G(2) anteriores deberá presentarse en el siguiente formulario:
- (a) Cualquier enmienda o corrección deberá identificarse claramente en una copia de la solicitud original; o
  - (b) Si no es posible identificar la(s) enmienda(s) o corrección(es) en una copia de la solicitud, el solicitante o representante autorizado del solicitante adjuntará una descripción escrita de la(s) enmienda(s) o corrección(es) a una copia de la solicitud. El anexo escrito debe indicar cada enmienda o corrección a la solicitud, el número de solicitud o, si no hay número de solicitud disponible, el nombre del solicitante (tal como aparece en la solicitud original), el(las) número(s) de parcela o número(s) de factura fiscal de la propiedad en cuestión, y el año fiscal para el que se presentó la solicitud.
- (4) El solicitante o representante autorizado del solicitante puede presentar testimonios y otras pruebas en la audiencia para apoyar una opinión sobre el valor total de la propiedad diferente a la indicada en la solicitud.

- H. **CONSOLIDACIÓN DE SOLICITUDES** – A su propia propuesta o a solicitud oportuna de un solicitante, representante autorizado del solicitante o del tasador, la junta puede consolidar las solicitudes para audiencia.

La consolidación es adecuada cuando hay solicitudes pendientes que presentan cuestiones similares o sustancialmente relacionadas de valoración, derecho o hecho. La parte solicitante deberá informar a la junta sobre las solicitudes que se proponen consolidar para su audiencia. Si la junta ordena la consolidación de solicitudes para audiencia, deberá notificar a todas las partes de la acción.

#### **4.5. PRESUNCIÓN DEL VALOR DEL AÑO BASE**

- A. El valor total determinado para bienes inmuebles adquiridos, recién construidos o cambiados de propiedad tras la fecha de gravamen de 1975 se presumirá concluyentemente como el valor base del año, salvo que se presente una solicitud de Ecualización:
- (1) Dentro del plazo especificado en la sección 1605 del Código de Ingresos y Tributación tras la determinación de nueva construcción o cambio de propiedad;
  - (2) Durante el periodo regular de ecualización previsto en la sección 1603 del Código de Ingresos e Impuestos para el año en que se inscriba la tasa, o durante el periodo regular de Ecualización en cualquiera de los tres años siguientes;
  - (3) En cualquier momento después del periodo especificado en A (1) o A (2) anterior si el solicitante alega que se ha producido un cambio erróneo en la determinación de la propiedad.
- B. Al presentar una solicitud, la determinación del valor del año base por parte de la junta se presumirá concluyentemente que es el valor del año base, y deberá solicitar el evento de valoración para el que se presente la solicitud y prospectivamente posteriormente.
- C. Un valor del año base determinado conforme a la sección 51.5 del Código de Ingresos y Tributación se presumirá concluyentemente como el valor del año base, salvo que se presente una solicitud durante el periodo regular de ecualización en el año en que se corrigió el error, o durante el periodo regular de ecualización en cualquiera de los tres años siguientes. Una vez presentada una solicitud, el valor del año base determinado conforme a dicha solicitud se presumirá de forma concluyente como el valor del año base para ese evento de valoración.
- D. La decisión de la junta de que el valor en efectivo total actual, tal como se define en la sección 110 del Código de Ingresos y Tributación, es inferior al valor del año base ajustado (el valor del año base ajustado por el factor de inflación), no establecerá un nuevo valor del año base a menos que ese valor sea objeto de la apelación.

#### **5. INFORMACIÓN DE SOLICITUD AL TASADOR**

El secretario deberá transmitir al tasador una copia de cada solicitud de valoración modificada y de cada solicitud escrita de enmienda o corrección recibida antes de la audiencia. Se concederá un plazo razonable antes de la audiencia para que el tasador obtenga información relativa a la propiedad y a su valoración.

#### **6. AVISO DE AUDIENCIA**

- A. Tras la presentación de la solicitud, el secretario deberá fijar la audiencia del asunto y notificar por escrito al solicitante y/o al representante autorizado del solicitante, ya sea por entrega personal o depositando el aviso en el correo de los Estados Unidos dirigido a la dirección indicada en la solicitud. Si lo solicita el tasador, o el solicitante y/o el representante autorizado del solicitante, el secretario puede transmitir electrónicamente el aviso a la parte solicitante.
- (1) El aviso deberá designar la hora, fecha y lugar de la audiencia. También deberá incluir una declaración de que la junta está obligada a determinar el valor total de la propiedad a partir de las pruebas presentadas en la audiencia y que, bajo determinadas circunstancias, la junta puede subir, reducir o confirmar la valoración que se está apelando.
  - (2) El aviso deberá incluir una declaración de que una solicitud de reducción en la valoración de una parte de una propiedad inmobiliaria mejorada (por ejemplo, solo terreno o solo mejoras) o una parte de instalaciones que sean en parte bienes inmuebles y parcialmente bienes muebles (por

- ejemplo, solo la parte de mejora o solo la parte de bienes muebles de maquinaria y equipo) puede resultar en un aumento en la valoración no contestada de la otra parte o partes de la Bienes, cuyo aumento compensará, total o parcialmente, cualquier reducción en la tasa protestada.
- (3) El aviso deberá ser dado al menos cuarenta y cinco (45) días antes de la audiencia, salvo que el tasador y el solicitante y/o el representante autorizado del solicitante estipulen un preaviso más corto. Si la audiencia queda anulada por cualquier motivo, se puede dar un aviso de 10 días para la audiencia reprogramada.
- B. El secretario deberá notificar al tasador la hora, fecha y lugar de la audiencia.
- C. Aumento de la moción de la junta: Cuando proponga modificar una valoración por su propia moción sin una solicitud pendiente, la junta deberá notificar la hora, fecha y lugar de la audiencia según lo establecido aquí. El aviso deberá entregarse al menos veinte (20) días antes de la audiencia, salvo que el solicitante o representante autorizado del solicitante renuncie por escrito antes de la audiencia u oralmente en el momento de la audiencia, o se estipule un plazo más corto por parte del evaluador y del solicitante o representante autorizado del solicitante. El aviso deberá contener lo siguiente:
- (1) Una declaración de que la junta celebrará una audiencia para determinar si se debe o no levantar la valoración;
  - (2) La hora, fecha y lugar de la audiencia;
  - (3) El número de parcela del tasador o los números de la propiedad según se muestran en el registro local, o el número de factura fiscal relacionado con la valoración;
  - (4) Una declaración de que la junta está obligada a determinar el valor total de la propiedad a partir de las pruebas presentadas en la audiencia; y
  - (5) El aumento propuesto en la valoración.

## **6.5. CONFERENCIAS PREVIAS A LA AUDIENCIA Y AUDIENCIAS DE ESTADO**

- A. **CONFERENCIAS PREVIAS A LA AUDIENCIA** – Antes de la audiencia sobre la solicitud, la junta puede ordenar una conferencia previa a la audiencia. Una conferencia previa a la audiencia es opcional y solo se ordenará cuando la junta lo considere necesario para facilitar procedimientos ordenados. Una conferencia previa a la audiencia puede celebrarse a propuesta propia de la junta o a petición del solicitante, del representante autorizado del solicitante o del tasador.
- (1) Una parte puede solicitar una conferencia previa a la audiencia presentando al secretario una carta identificando la solicitud y el(s) motivo(s) de la conferencia previa a la audiencia. La parte deberá notificar la carta por correo o en persona a todas las partes implicadas.
  - (2) Si la junta ordena una conferencia previa a la audiencia, el secretario proporcionará a todas las partes un aviso por escrito no mínimo de treinta (30) días sobre la hora, fecha y lugar de la conferencia previa a la audiencia. Las partes pueden acordar por escrito un periodo de preaviso más corto.
  - (3) Una junta completa, o tras la estipulación de las partes, una junta de dos (2) miembros, presidirá la conferencia previa a la audiencia.
  - (4) Todas las partes, en persona o representadas por un representante autorizado, deben asistir a la conferencia previa a la audiencia.
  - (5) A petición de cualquiera de las partes, o a propuesta propia de la junta, la junta puede cancelar la conferencia previa a la audiencia.
  - (6) En la conferencia previa a la audiencia, las partes estarán preparadas para discutir la programación de la audiencia en la solicitud y el tiempo estimado para dicha audiencia. Además, las partes pueden informar a la junta de otros asuntos como:
    - (a) Intercambio de información conforme a la sección 1606 del Código de Ingresos e Impuestos;
    - (b) Solicitud de información conforme a los artículos 408 y 441 del Código de Ingresos e Impuestos;

- (c) Citaciones conforme a los artículos 1609.4 y 1609.5 del Código de Ingresos e Impuestos;
  - (d) Consolidación de solicitudes de audiencia; y
  - (e) Bifurcación de los temas.
- (7) En la conferencia previa a la audiencia, la junta intentará resolver adecuadamente los asuntos ante ella. La junta puede, a su discreción, aplazar la resolución de cualquier asunto hasta la audiencia de la solicitud.
- (8) La conferencia previa a la audiencia será grabada electrónicamente. No se prepararán conclusiones por escrito de hecho en relación con la conferencia previa a la audiencia. Todas las acciones tomadas por la junta y cualquier acuerdo entre las partes deben describirse y reflejarse en el expediente.
- (9) Todas las partes actuarán de conformidad total con estas normas, acuerdos alcanzados y resoluciones tomadas en la conferencia previa a la audiencia.

**B. AUDIENCIAS DE ESTADO** – A petición de cualquier parte o por iniciativa propia, la junta puede programar una audiencia sobre el estado de una solicitud. Se puede celebrar una audiencia de estado siempre que la junta lo considere necesario para el desarrollo ordenado de sus procedimientos.

- (1) Se puede celebrar una audiencia de estado antes, durante o después de una audiencia sobre una solicitud. El propósito de dicha audiencia es ayudar a la junta y/o a las partes en el proceso de audiencia y toma de decisiones.
- (2) Se llevará a cabo una audiencia de estatus conforme a las disposiciones aplicables de la subdivisión A de esta norma.

## 7. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN

**A. Por solicitante:** Un solicitante o representante autorizado del solicitante podrá presentar una solicitud por escrito para un intercambio de información con el tasador (1) en el momento en que se presente la solicitud, en cuyo caso la solicitud debe presentarse junto con la solicitud al secretario, o (2) en cualquier momento anterior a treinta (30) días antes del inicio de la audiencia sobre la solicitud, en cuyo caso, la solicitud debe presentarse al tasador en 500 W. Temple Street, Habitación 290, Los Ángeles, CA 90012, con una copia de dicha solicitud entregada por separado al secretario. El secretario deberá, en cuanto sea posible, remitir cualquier solicitud presentada junto con una solicitud, o una copia de la misma, al tasador. La solicitud deberá contener la base de la opinión de valor de la parte solicitante y los siguientes datos:

- (1) **DATOS DE VENTAS COMPARABLES** – Si la opinión sobre el valor debe estar respaldada por pruebas de ventas comparables, las propiedades vendidas deberán describirse con el número de parcela, dirección o descripción legal del tasador suficiente para identificarlas. Respecto a cada propiedad vendida, se deberá presentar: una descripción de la propiedad, incluyendo la antigüedad y área de la mejora, y la superficie del terreno; la fecha aproximada de la venta, que puede ser en cualquier momento anterior a la fecha de valoración, pero no puede exceder los 90 días después de la fecha de valoración; el precio pagado; la cláusula de venta, si se conoce; y la zonificación de la propiedad.
- (2) **DATOS DE INGRESOS** – Si la opinión sobre el valor debe estar respaldada por evidencia basada en un estudio de ingresos, se presentarán: el ingreso bruto, los gastos y el método de capitalización, y el tipo o tipos empleados.
- (3) **DATOS DE COSTES** – Si la opinión sobre el valor debe estar respaldada con evidencia de coste de reemplazo o reproducción, se presentará:
  - (a) En cuanto a mejoras en bienes inmuebles; la fecha de construcción, el tipo de construcción y el coste de reemplazo o reproducción de la construcción.
  - (b) En cuanto a maquinaria y equipo; la fecha de instalación, el coste de la instalación y cualquier historial de uso extraordinario.
  - (c) En cuanto a tierras, mejoras, maquinaria y equipo; hechos relacionados con la depreciación, incluyendo cualquier obsolescencia funcional o económica, y la vida económica restante.

- B. Por tasador: Cuando el valor tasado de la propiedad involucrada (antes de la deducción de cualquier exención otorgada) supere los cien mil dólares (100.000 dólares), el tasador también puede presentar una solicitud por escrito para un intercambio de información con el solicitante o su representante autorizado
  - conforme a las disposiciones de la subdivisión A de esta norma. El tasador deberá presentar la solicitud ante el secretario y reenviar una copia de la misma a la otra parte del procedimiento.
- C. Respuesta: Si la parte solicitante ha presentado la solicitud según lo especificado en la subdivisión A de esta norma, la otra parte deberá enviarle por correo electrónico su respuesta por escrito al menos quince (15) días antes de la audiencia. La respuesta escrita deberá exponer la base de la opinión de valor y deberá contener el mismo tipo de datos que se proporcionan en la subdivisión A de esta norma en apoyo de dicha opinión.
- D. Información requerida: La información intercambiada deberá proporcionar un aviso razonable a la otra parte sobre el objeto de la prueba o testimonio que se presentará en la audiencia. No existe ningún requisito de que los detalles de la prueba o testimonio que se va a presentar deban intercambiarse entre las partes.
- E. Nuevo material: Siempre que se haya intercambiado información conforme a esta norma, las partes solo pueden presentar pruebas sobre asuntos así intercambiados, salvo que la otra parte consienta la introducción de otras pruebas. Sin embargo, en la audiencia, cada parte puede introducir nuevo material relacionado con la información recibida de la otra parte. Si una parte introduce dicho nuevo material en la audiencia, a petición de la otra parte se le concederá una prorrogación por un periodo razonable.
- F. Incumplimiento: Si una parte no cumple con una solicitud de información dentro del plazo especificado en la subdivisión C de esta norma, la junta puede conceder un aplazamiento de la audiencia por un periodo razonable. El aplazamiento prorrogará el plazo para responder a la solicitud. Sin embargo, si la junta determina que el incumplimiento fue intencionado, la audiencia se llevará a cabo según lo programado y la parte incumplidora podrá comentar sobre las pruebas presentadas por la otra parte, pero no podrá presentar otras pruebas a menos que la otra parte lo autorice.

## **8. SOLICITUD DE HALLAZGOS DE HECHOS**

- A. El formulario de solicitud deberá contener un aviso al solicitante de que, a petición escrita, la junta preparará hallazgos de hecho escritos a expensas del solicitante, y que, si no se solicita antes del inicio de la audiencia, se renuncia al derecho a dichos hallazgos por escrito.
- B. Un solicitante o representante autorizado del solicitante, o el tasador, puede solicitar a la junta que prepare conclusiones de hecho por escrito presentando una solicitud por escrito al secretario antes del inicio de la audiencia y que pague la tasa requerida al secretario antes de la conclusión de la vista. La parte solicitante puede abandonar la solicitud y renunciar a los hallazgos escritos al concluir la vista. Si la solicitud es abandonada, la otra parte podrá renovarla, oralmente o por escrito, al concluir la vista junto con el pago de la tarifa requerida.
- C. La junta puede denegar cualquier solicitud de renuncia a los hallazgos escritos de hechos que se realice tras la conclusión de la audiencia.
- D. La junta no necesita preparar conclusiones por escrito si, al concluir la audiencia, la parte solicitante no paga la tarifa requerida.
- E. La tasa por hallazgos escritos de hechos se establece mediante ordenanza de la Junta de Supervisores. La tasa será impuesta a la parte que haga la solicitud inicial o a la parte que renueve la solicitud tras el abandono por parte de la parte solicitante original. La tasa por parcelas contiguas o valoraciones que involucren los mismos asuntos, testimonios y propietarios no deberá exceder la tasa individual de parcela establecida por la Junta de Supervisores.
- F. Las conclusiones por escrito deben divulgar de manera justa los hallazgos de la junta sobre todos los puntos relevantes planteados en la solicitud y en la audiencia. Los hallazgos escritos también deberán incluir una declaración de los métodos de valoración utilizados para determinar el valor total de la propiedad.
- G. Si se solicita conforme a esta norma, la junta emitirá por escrito conclusiones de hecho a las partes en un plazo de cuarenta y cinco (45) días después de que la decisión final de la junta se registre conforme a la Regla 25, con un aviso de que debe hacerse una solicitud de transcripción de la audiencia dentro de los sesenta (60) días siguientes a la resolución final de la junta.

## **9. AUDIENCIA**

- A. El cuarto lunes de septiembre de cada año, la junta se reunirá para igualar las valoraciones en el registro local de valoración fiscal, y continuará en sesión para tal fin de vez en cuando hasta que el negocio se establezca de la ecualización se elimina. Todas las audiencias ante la junta se llevarán a cabo de la manera prevista en estas normas.
- B. Sujeto a las excepciones previstas por la ley, la junta escuchará y decidirá una solicitud en un plazo de dos años desde la fecha de presentación, según lo dispuesto en la sección 1604 del Código de Ingresos y Tributación. El secretario deberá dar notificación por escrito al solicitante o representante autorizado del solicitante siempre que la solicitud no sea escuchada ni decidida dentro de dicho periodo de dos años, y las razones de la misma. El aviso escrito también deberá informar al solicitante y/o al representante autorizado del solicitante que tiene derecho a solicitar una audiencia ante la junta para protestar dicha determinación. Si se solicita una audiencia, el secretario deberá programar la audiencia y notificar al solicitante y/o al representante autorizado del solicitante, así como al tasador la hora, fecha y lugar de la audiencia. Esta subdivisión B no se aplicará a una solicitud para la que el solicitante y/o su representante autorizado haya consentido la prórroga del periodo de dos años.

### **9.5. IMPUGNACIÓN DE UN MIEMBRO DE LA JUNTA O DEL OFICIAL DE AUDIENCIA DE VALORACIÓN**

- A. Un solicitante o representante autorizado del solicitante, o el tasador, puede presentar ante el secretario una declaración escrita objetando la audiencia de un asunto ante un miembro de la junta o un oficial de audiencia de valoración.
- (1) Notificación: La parte objetante deberá entregar copias de la declaración a cada parte en el procedimiento y al miembro de la junta o al oficial de audiencia de valoración que se alega que esté descalificado en la declaración.
- (2) Contenido: La declaración deberá exponer los hechos que constituyen el motivo de la inhabilitación del miembro de la junta o del oficial de audiencia de valoración.
- (3) Tiempo para presentar: La declaración deberá presentarse ante el secretario en cuanto sea posible tras el descubrimiento de los hechos que constituyen el motivo o fundamentos de la audiencia de valoración del miembro de la junta o de valoración la inhabilitación del oficial, y en cualquier caso antes del inicio de la audiencia de cualquier cuestión de hecho en el procedimiento ante el miembro de la junta impugnado o el oficial de audiencia de valoración.
- (4) Impugnaciones separadas: Si se presentan objeciones a más de un (1) miembro de la junta, la parte que se opone deberá presentar una declaración separada para cada miembro de la junta.
- (5) El secretario deberá rechazar cualquier declaración escrita que no cumpla con esta norma.
- B. Consentimiento o respuesta: Dentro de los diez (10) días posteriores a la presentación de la declaración, o dentro de los diez (10) días posteriores a la notificación de la declaración según lo dispuesto en la subdivisión A de esta norma, lo que ocurra más tarde, el miembro de la junta o el oficial de audiencia de valoración alegadamente descalificado podrá presentar al secretario su consentimiento por escrito para que la acción o procedimiento sea juzgado ante otro miembro de la junta o un oficial de audiencia de valoración, o puede presentar ante el secretario su respuesta escrita admitiendo o negando cualquiera o todas las acusaciones contenidas en la declaración y exponiendo cualquier hecho adicional relevante para la cuestión de su inhabilitación. El secretario deberá transmitir una copia del consentimiento o la respuesta del miembro de la junta o del oficial de audiencia de valoración a cada parte en el procedimiento.
- C. Verificación requerida: Toda declaración y respuesta presentada conforme a esta norma deberá ser verificada mediante juramento de la manera prescrita en la sección 446 del Código de Procedimiento Civil.
- D. Asignación al miembro: La cuestión de la descalificación del miembro de la junta o del oficial de audiencia de valoración será escuchada y decidida por un miembro distinto al que está sujeto a impugnación acordado por las partes en el procedimiento o, en caso de que no se pongan de acuerdo, por un miembro de la junta asignado para actuar por el secretario. Dentro de los cinco (5) días posteriores a la expiración del plazo permitido en la subdivisión B anterior para que el miembro de la junta o el funcionario de

audiencia de valoración respondan, el secretario asignará a un miembro de la junta no descalificado para escuchar y resolver la cuestión de la inhabilitación.

- E. Cuando se presenta una objeción a un oficial de audiencia de valoración bajo esta regla, el secretario puede programar la solicitud para que la junta la escuche en lugar de seguir el procedimiento anterior.

## **10. SELECCIÓN DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA**

La junta elegirá a uno de sus miembros para que actúe como presidente y presida todas las audiencias. Esta función puede rotarse entre los miembros de la junta. El presidente ejercerá el control sobre las audiencias que sea razonable y necesario. El presidente tomará todas las decisiones relativas a cuestiones procesales y a la admisión o exclusión de pruebas.

## **11. REQUERIMIENTO DE QUÓRUM Y VOTO**

- A. La junta no podrá celebrar una audiencia a menos que exista quórum. Salvo lo dispuesto en la Regla 10, la junta tomará todas las decisiones u órdenes por mayoría de votos de todos los miembros. Si se celebra una audiencia ante una junta compuesta por dos (2) miembros y no pueden llegar a una decisión mayoritaria, la solicitud será reexaminada ante el pleno de la junta, o las partes pueden estipular que el miembro ausente pueda leer o familiarizarse con el expediente y participar en la votación de la decisión.
- B. Cualquier parte puede solicitar una audiencia ante el pleno de la junta. La junta solo puede denegar dicha demanda si no hay una junta completa disponible, el asunto no puede ser escuchado ni decidido por una junta completa antes de los 120 días posteriores a la expiración del periodo de dos años previsto en la sección 1604 del Código de Ingresos e Impuestos, y el solicitante o representante autorizado del solicitante se niega a firmar un acuerdo escrito para prorrogar el periodo de dos años.

## **12. GRABACION DE AUDIENCIAS**

- A. Todas las audiencias de la junta deberán ser registradas o reportadas.
- B. El solicitante o representante autorizado del solicitante, a su propio coste, puede hacer que la audiencia sea reportada por un reportero taquígrafo.
- C. Si hay presente un taquígrafo, cualquier parte podrá solicitar a la junta que designe la transcripción del denunciante como el registro oficial de la audiencia. Si la junta concede la solicitud, la transcripción del denunciante se considerará el registro oficial de la audiencia al presentar una copia de la transcripción ante la junta.
- D. Tras el pago de una tarifa razonable, cualquier persona podrá adquirir una copia de la parte grabada o reportada de una audiencia que esté abierta al público, siempre que dicha solicitud se realice dentro de los sesenta (60) días posteriores a la resolución final de la junta.

## **13. EXPOSICIONES**

Salvo que la junta lo ordene lo contrario, los anexos, mapas, cartas, documentos, gráficos, etc., presentados por cualquier persona, no serán entregados a los miembros de la junta antes de ser marcados para identificación ni de ser recibidos como prueba en la audiencia, salvo los presentados en una conferencia previa a la audiencia o audiencia de estado celebrada conforme a la Regla 6.5.

## **14. PROCEDIMIENTO DE AUDIENCIA**

Las audiencias sobre las solicitudes se desarrollarán de la siguiente manera:

- A. Audiencias públicas: Las audiencias serán públicas y abiertas, salvo que, al concluir la toma de pruebas, la junta pueda deliberar en privado para tomar una decisión. Un solicitante o representante autorizado del solicitante, o el tasador podrá solicitar a la junta que cierre al público una parte de la audiencia presentando una declaración bajo pena de perjurio en la que el solicitante o representante autorizado del solicitante, o el tasador, presentará pruebas relacionadas con secretos comerciales cuya divulgación será perjudicial para los intereses comerciales del titular de los secretos comerciales. La declaración también indicará el tiempo estimado que tardará en presentar la prueba. Si la junta concede la solicitud, solo se podrán presentar pruebas relacionadas con los secretos comerciales durante el cierre de la audiencia. Dichas pruebas permanecerán confidenciales salvo que la parte a la que se refiera lo acuerde lo contrario o se ordene divulgar por un tribunal competente.

- B. Comparecer requerida: El secretario deberá anunciar el nombre del solicitante. El presidente determinará si el solicitante o representante autorizado del solicitante está presente. Si ninguno de los dos está presente, el presidente deberá determinar si el aviso requerido por la Regla 6 se dio al solicitante o al representante autorizado del solicitante. Si se ha dado el aviso y ni el solicitante ni el representante autorizado del solicitante están presentes y no se ha recibido ninguna solicitud de aplazamiento de la audiencia, la solicitud será denegada por falta de comparecencia, salvo en aquellos asuntos ante la junta conforme a la Regla 16A. Si no se ha dado el aviso, la audiencia se pospondrá para una fecha posterior y se indicará al secretario que dé el aviso adecuado al solicitante o al representante autorizado del solicitante.
- C. Cuestiones preliminares: Si todas las partes están presentes, el secretario deberá anunciar la naturaleza de la solicitud y verificar sus valores. El presidente podrá solicitar a una o ambas partes que describan brevemente la propiedad, los asuntos ante la junta y cualquier acuerdo o estipulación acordado por las partes.
- D. Recomendaciones del evaluador: El presidente deberá determinar las recomendaciones del evaluador, si las hay, respecto a la solicitud. Si el evaluador tiene alguna recomendación, el presidente puede preguntar al solicitante o al representante autorizado del solicitante si las recomendaciones son aceptadas. Si las recomendaciones son aceptadas, la junta decidirá si las aprueba o no. Si las recomendaciones no son aprobadas por la junta, el presidente deberá exigir a las partes que continúen con la audiencia.
- E. Orden de presentación: El presidente deberá exigir al solicitante o al representante autorizado del solicitante que presente su caso ante la junta primero. Si el solicitante o representante autorizado del solicitante no presenta pruebas suficientes para respaldar su(s) reclamación(es), el tasador puede solicitar que la junta denegue la solicitud sin la presentación de pruebas por parte del tasador. La junta no exigirá al solicitante o al representante autorizado del solicitante presentar pruebas primero si la audiencia implica:
- (1) La valoración de una vivienda unifamiliar ocupada por el propietario, y el contribuyente o contribuyente ha proporcionado al tasador toda la información requerida por la ley;
  - (2) Evasión de evaluaciones cuando un contribuyente o tasador ha presentado una declaración de cambio de propiedad o declaración de propiedad empresarial, ha obtenido un permiso para construcción nueva o ha proporcionado al tasador toda la información requerida por la ley;
  - (3) La parte de penalización de la valoración;
  - (4) Cambio de propiedad en el que el tasador impugna el precio de transferencia y el contribuyente o tasador ha proporcionado al tasador toda la información requerida por la ley.
- F. Conducción de la audiencia:
- (1) Todo testimonio se tomará bajo juramento o afirmación.
  - (2) La audiencia no tiene por qué llevarse a cabo según las normas técnicas relativas a las pruebas y los testigos. Cualquier prueba relevante puede ser admitida si es el tipo de prueba en la que las personas responsables están acostumbradas a apoyarse en la conducción de asuntos serios. No presentar la objeción oportuna a la prueba constituye una renuncia a la objeción.
  - (3) Se concederá una audiencia completa y justa a las partes. Habrá una oportunidad razonable para la presentación de pruebas, para el contrainterrogatorio de todos los testigos y para la discusión.
  - (4) La parte que tenga la carga de la prueba tendrá derecho a abrir y cerrar el argumento.
- G. La junta solo podrá actuar sobre la base de pruebas debidamente admitidas en el expediente.
- H. Solicitud de aumento del tasador: Si el tasador solicita que la junta aumente el valor catastrado y propone presentar pruebas que respalden un valor catastrado superior al que se ha incluido en el registro, el tasador deberá, al menos diez (10) días antes de la audiencia, notificar por escrito al solicitante o al representante autorizado del solicitante el valor tasado mayor y las pruebas propuestas para presentarse. El tasador podrá posteriormente presentar dichas pruebas en la audiencia y deberá presentar su caso primero, salvo que el solicitante no haya proporcionado toda la información proporcionada por ley al tasador. El aviso puede entregarse al solicitante o al representante autorizado del solicitante mediante entrega personal o depositando el aviso en el correo de Estados Unidos dirigido a la dirección indicada en la solicitud. El tasador deberá enviar una copia de este aviso al secretario.

- I. Retirada de la solicitud: Tras una solicitud por escrito firmada por el solicitante o representante autorizado del solicitante, una solicitud puede ser retirada en cualquier momento antes o en el momento de la audiencia. Sin embargo, si el tasador ha dado un aviso por escrito conforme a la subdivisión H de esta norma, y una copia de dicho aviso lo ha hecho ha sido presentado por el tasador ante el secretario. A partir de entonces, la retirada de la solicitud solo podrá efectivarse mediante estipulación por escrito del solicitante o representante autorizado del solicitante, y del tasador.
- J. No comparecencia tras la solicitud de aumento: En caso de que el solicitante o el representante autorizado del solicitante no comparezcan cuando el tasador haya dado aviso conforme a la subdivisión H de esta norma, y el tasador haya presentado una copia de dicha notificación ante el secretario, la junta fijará la audiencia de la solicitud del tasador para un aumento del valor tasado. El solicitante y su representante autorizado serán notificados de la audiencia posterior conforme a la subdivisión de la regla 6 C. Si el solicitante o el representante autorizado del solicitante no comparece en esa audiencia, la junta podrá actuar sobre la base de las pruebas debidamente presentadas y admitidas en el expediente del evaluador.
- K. Interrupción del procedimiento: Cualquier persona que cause una interrupción irrazonable en la audiencia puede ser excluida de la sala. Siempre que sea posible, el presidente deberá proporcionar a esa persona una oportunidad razonable para remediar el(los) problema(s) que causan la interrupción. El incumplimiento de una solicitud razonable del presidente para remediar cualquier problema puede resultar en la exclusión de esa persona de la sala de audiencias durante la duración del proceso.

## **15. ASESORÍA LEGAL**

Cualquier parte puede estar representada por un abogado.

## **16. EXAMEN DEL SOLICITANTE POR LA JUNTA**

Sujeto a las excepciones establecidas a continuación, no se realizará reducción de una tasa a menos que la junta examine, bajo juramento, al solicitante o representante autorizado del solicitante respecto al valor de la propiedad, y el solicitante o representante autorizado del solicitante asista (según lo dispuesto en las reglas 17 a 20) y responda a todas las preguntas pertinentes para la investigación.

- A. Estipulación: Si la junta recibe una estipulación por escrito sobre el valor total y el valor tasado de la propiedad que establezca los hechos sobre los que se basa la reducción de valor, firmada por el tasador y el asesor legal del condado en nombre del condado, y por el solicitante o representante autorizado del solicitante que presenta la solicitud, La Junta puede, en una audiencia pública:
- (1) Aceptar la estipulación y renunciar a la comparecencia del solicitante o representante autorizado del solicitante, y cambiar el valor tasado conforme a la sección 1610.8 del Código de Ingresos e Impuestos, o
  - (2) Rechazar la estipulación y fijar o reiniciar la solicitud para audiencia.
- B. Exención de comparecencia: La junta podrá, a su discreción, renunciar al examen del solicitante o del representante autorizado del solicitante si la junta y el tasador están convencidos de que las cuestiones planteadas por la solicitud y los hechos relacionados han sido plenamente consideradas por la junta en años anteriores o presentados íntegramente en la solicitud, y si el solicitante o representante autorizado del solicitante solicitan dicha exención en la solicitud. La junta deberá consultar con el tasador y actuar con prontitud ante cualquier solicitud de exención, y notificar por escrito su decisión en un plazo de treinta (30) días previos al inicio de la audiencia sobre la solicitud. Si la junta renuncia al examen del solicitante y/o del representante autorizado del solicitante, decidirá el caso sobre el fondo de la solicitud.

## **17. PRECENCI EN PERSONA DEL SOLICITANTE; AGENTE O REPRESENTANTE AUTORIZADO**

- A. Salvo lo que se disponga en contrario en estas normas, el solicitante debe comparecer personalmente en la audiencia o estar representado por un representante autorizado (como un agente o abogado), un directivo o empleado corporativo, un copropietario o un familiar mencionado en la Regla 20, que esté completamente familiarizado con los hechos relacionados con el asunto ante la junta.
- B. Autorización para comparecer: Si la solicitud fue presentada por el solicitante, cualquier persona (que no sea un agente autorizado para presentar la solicitud conforme a estas normas, persona mencionada en la Regla 19 excepto un agente, copropietario o un familiar mencionado en la Regla 20) que acuda a la audiencia deberá primero presentar ante el secretario la autorización por escrito del solicitante para que

dicha persona represente al solicitante en la audiencia. Si dicha persona es un abogado con licencia en California que no presentó la solicitud en nombre del solicitante, él o ella deberá testificar bajo juramento y proporcionar documentación escrita a la Junta que demuestre que el solicitante ha contratado y autorizado directamente al abogado y/o a su despacho a representar al solicitante en la audiencia.

- C. El solicitante puede que un representante acuda con él o ella y participe en la audiencia.
- D. Cambio de representación: Si el solicitante está representado en la audiencia por una persona distinta a la autorizada originalmente para presentar la solicitud y/o comparecer en la audiencia, la persona que comparece en nombre del solicitante deberá presentar a la junta una autorización por escrito firmada por el solicitante que indique su consentimiento para el cambio de representación. El secretario deberá proporcionar formularios para este fin de forma gratuita. El formulario de autorización deberá estar en la forma prescrita en la Regla 4.
- E. El no establecer la autorización adecuada para comparecer en nombre de un solicitante resultará en la denegación de una solicitud de no comparecencia según lo dispuesto en la subdivisión B de la Regla 14.

## **18. PROPIEDAD EN POSESION COMÚN**

Si la propiedad se mantiene en copropiedad o en copropiedad, la presencia del solicitante o de cualquiera de los propietarios constituirá una comparecencia suficiente.

## **19. PRESENCIA EN PERSON POR CORPORACIÓN, SOCIEDAD LIMITADA O SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**

Una corporación, sociedad limitada o sociedad de responsabilidad limitada deberá comparecer con la presencia de un abogado autorizado, un funcionario debidamente autorizado, un empleado o un agente autorizado que tenga conocimiento de los asuntos ante la junta.

## **20. PRECENCIA DE UN MIEMBRO DE LA FAMILIA**

Un marido puede representar a su esposa, o una esposa a su marido, y a los hijos o hijas a favor de los padres o viceversa, o a una pareja de hecho registrada.

## **21. CARGA DE LA PRUEBA**

- A. Salvo que la ley disponga lo contrario, se presume que el tasador ha cumplido correctamente con su deber y ha evaluado todas las propiedades de manera justa y en igualdad de condiciones. El efecto de esta presunción es imponer al solicitante la carga de demostrar que la propiedad en cuestión no ha sido correctamente evaluada. La ley exige que el solicitante presente pruebas independientes relevantes para el valor total de la propiedad u otro asunto alegado en la solicitud.
- B. En cualquier audiencia que implique la valoración de una vivienda unifamiliar ocupada por el propietario, existe una presunción refutable que afecta la carga de la prueba a favor del contribuyente o del contribuyente que ha proporcionado toda la información al tasador según lo exigido por la ley e impone al tasador el deber de refutar la presunción mediante la presentación de pruebas que respalden la valoración.
- C. En la apelación de una valoración de escape, el tasador tiene la carga de la prueba, salvo cuando un contribuyente no haya presentado una declaración de cambio de propiedad o declaración de propiedad empresarial, no haya obtenido un permiso para una nueva construcción o no haya proporcionado al tasador toda la información requerida por la ley.
- D. En caso de cambio de propiedad, se presumirá de forma refutable que el precio de compra es el valor total de la propiedad. La parte que impugna la presunción asume la carga de la prueba.
- E. El tasador asume la carga de la prueba cuando la cuestión es la imposición de una penalización.

## **22. CITACIONES**

- A. A petición de una parte antes de la audiencia o en el momento de la misma, la junta o el secretario pueden emitir citaciones para la asistencia de testigos a la audiencia. La junta puede emitir una citación por iniciativa propia.

- B. Todas las citaciones deben ser emitidas por la junta o por el secretario. La solicitud de citación se realizará mediante formularios proporcionados por el secretario de forma gratuita. Además, una solicitud de citación para la entrega de libros, registros, mapas y documentos deberá estar respaldada por una declaración jurada según lo prescrito en la sección 1985 del Código de Procedimiento Civil.
- C. La parte que obtenga una citación de la junta será responsable de entregarla y de pagar las tasas de los testigos y el kilometraje.
- D. Si un solicitante obtiene una citación para la asistencia de un empleado de la Junta Estatal de Ecualización conforme a la sección 1609.5 del Código de Ingresos e Impuestos, y la junta concede una reducción en la valoración, podrá reembolsar al solicitante total o parcialmente las tasas reales de testigos pagadas conforme a dicha sección.
- E. La parte que solicite una citación deberá presentar la solicitud por escrito con suficiente antelación a la fecha programada para la audiencia, de modo que la parte citada tenga la oportunidad adecuada de cumplir plenamente con la citación antes de la audiencia. Una citación emitida cerca del tiempo o después de que haya comenzado la audiencia debe ser lo más limitada posible. La junta puede conceder una prórroga razonable de la audiencia si se solicita.
- F. La junta no emitirá citaciones para fines de descubrimiento previo a la audiencia. No se emitirán citaciones para tomar una declaración ni la junta podrá considerar declaraciones para ningún propósito.

## **23. APLAZAMIENTOS Y PRÓRROGAS**

### **A. APLAZAMIENTOS –**

- (1) Antes del inicio de una audiencia programada, cualquier parte puede solicitar el aplazamiento de la vista. Una vez iniciada la audiencia, una parte debe solicitar la prórroga conforme a la subdivisión B de esta norma.
- (2) Todas las decisiones relativas a las solicitudes de aplazamiento de una audiencia las toma el secretario. El secretario deberá considerar todas las solicitudes de aplazamiento con la mayor antelación posible a la fecha de la audiencia.
- (3) Cada parte tiene derecho a un (1) aplazamiento como derecho según lo que se dispone a continuación:
  - (a) La solicitud deberá ser por escrito y notificada al secretario y a todas las partes del procedimiento al menos veintiún (21) días antes de que se programe el inicio de la audiencia.
  - (b) Si un solicitante o representante autorizado solicita un aplazamiento dentro de los ciento veinte (120) días posteriores a la expiración del periodo de dos años establecido en la sección 1604 del Código de Ingresos e Impuestos, el aplazamiento estará condicionado al acuerdo escrito del solicitante o representante autorizado para prorrogar y suspender dicho periodo de dos años indefinidamente, sujeto a la terminación en un aviso escrito de ciento veinte (120) días por parte del solicitante o representante autorizado del solicitante.
  - (c) Si el tasador solicita un aplazamiento dentro de los ciento veinte (120) días posteriores a la expiración del periodo de dos años establecido en la sección 1604 del Código de Ingresos e Impuestos, el tasador no tiene derecho a un aplazamiento por derecho. Sin embargo, la junta puede, a su discreción, conceder la solicitud del tasador.
- (4) Cualquier solicitud posterior de aplazamiento de una audiencia programada, o cualquier solicitud inicial de aplazamiento realizada menos de veintiún (21) días antes de que la audiencia esté programada, deberá hacerse por escrito. Dicha solicitud deberá ser presentada al secretario y notificada a todas las partes del procedimiento tan pronto como sea razonablemente posible antes de la fecha de la audiencia.
  - (a) Una solicitud posterior o una solicitud inicial tardía debe contener hechos que demuestren una causa justificada para el aplazamiento.
  - (b) La estipulación entre el solicitante o representante autorizado del solicitante y el tasador se considerará justificada, pero dicha estipulación preverá una prórroga del periodo de dos años establecido en la subdivisión A(3).

**B. PRÓRROGAS –**

- (1) Una vez comenzada la audiencia, la junta puede prorrogar hasta una fecha posterior a petición de cualquier parte o por iniciativa propia.
- (2) Si el solicitante o representante autorizado del solicitante solicita una prórroga dentro de los noventa (90) días del periodo de dos años especificado en la sección 1604 del Código de Ingresos e Impuestos, la junta puede exigir al solicitante o representante autorizado del solicitante firme una extensión por escrito para prorrogar y suspender dicho periodo de dos años indefinidamente, sujeto a la terminación de dicha extensión con un aviso escrito de ciento veinte (120) días por parte del solicitante o representante autorizado del solicitante.
- (3) Si el tasador solicita una prórroga dentro de los noventa (90) días del periodo de dos años especificado en la sección 1604 del Código de Ingresos e Impuestos, la junta podrá negar la solicitud del tasador.
- (4) El secretario deberá notificar por escrito al solicitante y/o al representante autorizado del solicitante y al tasador de la hora, fecha y lugar de la audiencia al menos diez (10) días antes de la fecha de la audiencia, salvo que las partes acuerden por escrito o en el expediente renunciar a la notificación por escrito.

**24. DECISIÓN**

- A. Actuando sobre la evidencia adecuadamente presentada, la junta determinará el valor total de la propiedad, incluyendo terrenos, mejoras y bienes personales, que sea objeto de la audiencia. Cuando sea apropiado, la junta también determinará la clasificación, el importe y la descripción de la propiedad objeto de la audiencia, la existencia de un cambio de propiedad o nueva construcción, o cualquier otro asunto que esté debidamente ante la junta. La determinación del valor total estará respaldada por la preponderancia de las pruebas presentadas durante la audiencia. No se puede conceder mayor reparación que la justificada por las pruebas presentadas.
- B. La autoridad de la junta para determinar el valor total de la propiedad, aunque limitada por las leyes de este estado y las leyes de los Estados Unidos y normalmente ejercida en respuesta a una solicitud de ecualización, no se basa en la presentación de una solicitud ni está limitada por la solicitud de alivio del solicitante.
- Cuando una solicitud de revisión incluye solo una parte de una unidad de tasación, ya sea bien inmobiliario, bienes muebles o ambos, la junta puede determinar el valor total de otras partes que hayan sufrido un cambio de propiedad, una nueva construcción o una disminución de valor. Además, el consejo deberá, en las circunstancias adecuadas, determinar el valor de mercado de toda la unidad de tasación siempre que sea necesario para determinar el valor de mercado de cualquier parte de ella.
- C. La junta, el solicitante y cualquier testigo de tasación estarán sujetos a los mismos principios de valoración que son legalmente aplicables al tasador.
- D. Al valorar una propiedad en comparación con las ventas de otras propiedades, la junta puede considerar aquellas ventas que, a su juicio, implican propiedades similares en tamaño, calidad, antigüedad, estado, utilidad, servicios, ubicación, uso legalmente permitido u otros atributos físicos a la propiedad valorada. Al valorar una propiedad para efectos del tirado regular o del suplemento, la junta no considerará una venta si ocurrió más de noventa (90) días después de la fecha en que se estima el valor. La exclusión de ventas que ocurren más de noventa (90) días después de la fecha de valoración no se aplica a la venta de la propiedad en cuestión. La junta presumirá que las restricciones de zonificación u otras legales, de los tipos descritas en la sección 402.1 del Código de Ingresos e Impuestos, sobre el uso de la propiedad vendida o de la propiedad valorada, no serán retiradas ni modificadas sustancialmente en un futuro previsible a menos que se presenten a la junta motivos suficientes establecidos en dicha sección para superar esa presunción.
- E. Las conclusiones por escrito de hechos deberán divulgar de manera justa los hallazgos de la junta sobre todos los puntos relevantes planteados en la solicitud y en la audiencia. Los hallazgos también deberán incluir una declaración del método o métodos de valoración utilizados para determinar el valor total de la propiedad.
- F. La junta no debe aumentar ni reducir toda la lista local.

## **25. AVISO DE DECISIÓN**

- A. La junta puede anunciar su decisión a las partes al concluir la audiencia, o puede tomar la decisión el asunto en curso y, al tomar una decisión, proporcionar un aviso escrito de la decisión de la junta a las partes.
- (1) Cuando ninguna de las partes solicite hallazgos de hecho y el asunto se somete, el secretario deberá notificar por escrito al solicitante la decisión de la junta no más tardar en ciento veinte (120) días después de la conclusión de la audiencia.
- (2) Cuando se hayan solicitado hallazgos de hecho y el asunto se someta:
- (a) El secretario deberá proporcionar las conclusiones de hechos a las partes en un plazo de ciento veinte (120) días después de la conclusión de la audiencia.
- (b) No obstante, lo anterior, si al concluir la audiencia un solicitante o representante autorizado solicita que la decisión de la junta sea definitiva en la fecha de emisión de los hallazgos de hecho para fines de apelación posterior, estos se emitirán a más tardar en ciento ochenta (180) días después de la conclusión de la audiencia. Si la conclusión de la audiencia es dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores a la expiración del periodo de dos años especificado en la sección 1604 del Código de Ingresos e Impuestos, el solicitante y/o su representante autorizado deberán acordar por escrito la prórroga de un plazo de ciento ochenta (180) días desde la fecha de conclusión de la audiencia.
- B. Conclusiones propuestas de hecho: La junta puede solicitar a cualquier parte que presente propuestas de conclusiones de hecho por escrito. La junta proporcionará a la otra parte la oportunidad de revisar y comentar las conclusiones propuestas presentadas a la junta. Si ambas partes preparan conclusiones de hecho propuestas, la junta no necesita ofrecer oportunidad de revisar ni comentar las conclusiones propuestas de hecho.
- C. Aclaración de los hallazgos de hecho: Cualquier parte o el secretario puede presentar una solicitud por escrito de aclaración sobre los detalles de una decisión contenida en los hallazgos de hecho por escrito. No se hará dicha aclaración si alteraría la decisión final de la junta.

## **26. RECONSIDERACIÓN Y NUEVA AUDIENCIA**

- A. La decisión de la junta sobre la solicitud es definitiva. La junta no podrá volver a examinar ni reconsiderar una solicitud, salvo lo que se disponga a continuación.
- (1) La junta puede modificar su decisión para corregir un error u omisión clerical ministerial.
- (2) La junta puede reabrir y tomar pruebas en caso de solicitud denegada únicamente por la falta de presencia del solicitante de la siguiente manera:
- (a) El solicitante o representante autorizado del solicitante debe presentar una solicitud por escrito de reincorporación en un plazo de sesenta (60) días desde la fecha de envío del aviso de denegación por falta de comparecencia. La solicitud debe contener hechos que demuestren una causa justificada para no presentarse a la audiencia según lo previsto.
- (b) Al recibir una solicitud por escrito de reincorporación, el secretario deberá programar una audiencia ante la junta y notificar al solicitante o representante autorizado del solicitante y al tasador la hora, fecha y lugar de la audiencia. El aviso de audiencia informará al solicitante o al representante autorizado del solicitante que la audiencia se limitará únicamente a la solicitud de reinstauración de la solicitud. El aviso también indicará que el solicitante o representante autorizado del solicitante no está obligado a comparecer en la audiencia sobre la solicitud de readmisión, y que la junta podrá basar su decisión en la solicitud escrita de reinstalación.
- D. Los solicitantes que no soliciten la reconsideración dentro del plazo establecido, los solicitantes cuyas solicitudes de reconsideración por no comparecencia sean denegadas, o los solicitantes cuyas solicitudes hayan sido rechazadas por inválidas, pueden ser elegibles para presentar otra apelación

del valor del año base durante el siguiente periodo regular de presentación, cuando lo permita la sección 80 del Código de Hacienda e Impuestos.

---

Las normas fueron adoptadas por la Junta de Supervisores el 29 de junio de 2010 y entran en vigor de inmediato y permanecerán vigentes hasta que sean modificadas o derogadas por la Junta de Supervisores o hasta que haya cambios en la legislación aplicable.