

FOLLETO DE INFORMACIÓN PARA PRESENTAR PROTESTAS DE VALUACIÓN DE PROPIEDADES Y ESTATUTOS Y REGLAS SELECCIONADOS

Muchas protestas se pueden resolver antes de la audiencia designada para la protesta. A usted se le recomienda que se reúna con el personal apropiado de valoración en una **Conferencia Informal**. El propósito de la conferencia informal es discutir los hechos y las situaciones legales del tasador y del contribuyente... Consulte el inciso B de la Sección §3.6.7.33 del Código Administrativo de Nuevo México (NMAC, por sus siglas en inglés) a continuación para obtener más información. Si no puede resolver su protesta a través de una conferencia informal, su protesta será escuchada por la Junta Directiva de Protestas de Valuación del Condado. **La Junta Directiva, integrada por tres miembros, es independiente de la oficina del tasador del condado**, y está compuesta por dos residentes del condado designados por la comisión del condado y un funcionario de valoración de propiedades de la División de Impuestos sobre la propiedad del estado.

Por favor revise este folleto cuidadosamente al prepararse para su audiencia. Es posible que usted desee prestar especial atención a las secciones relacionadas con la **presunción de corrección a favor de la valuación tasada** (Estatutos Anotados de Nuevo México [NMSA, por sus siglas en inglés] §7-38-6) y **cómo se puede superar esa presunción** (NMAC §3.6.7.13) y los procedimientos de la audiencia de protesta (NMSA §7-38-27; NMAC §3.6.7.36).

- Este folleto y su petición de protesta serán parte del registro.
- Las audiencias de protesta de propiedad pueden ser realizadas por la junta de protestas en persona o usando procedimientos remotos.
- **Audiencia de la junta en persona:** Usted debe **traer cinco copias** de cualquier material que desee que la Junta Directiva considere en la audiencia con usted. Se le debe proporcionar una copia de estos materiales al tasador **antes** de la audiencia. La Junta Directiva no habrá revisado ningún material que usted ya le haya proporcionado al tasador.
- **Audiencia de la junta de procedimiento remoto:** Todas las pruebas deben enviarse a PTD y a la parte contraria antes de la audiencia. Se recomienda encarecidamente el envío por correo electrónico. Es responsabilidad de las partes asegurarse de que PTD **reciba los anexos al menos tres días laborales antes** de la audiencia. Se proporcionan detalles adicionales en los "Procedimientos de Audiencia Remota" adoptados por la junta.
- Si usted desea inspeccionar los registros disponibles en la oficina del tasador del condado con respecto a la valuación de la propiedad, puede hacerlo antes de la fecha de la audiencia ante la Junta Directiva. Haga las solicitudes de manera oportuna para evitar retrasos indebidos en el proceso de audiencia de protestas. El tasador tiene treinta días para responder a las solicitudes de presentación de pruebas que usted pueda presentar, pero él/ella solamente está obligado(a) a proporcionarle a usted un aviso con quince días de anticipación sobre la audiencia. Por lo tanto, **no espere hasta que reciba el aviso de la audiencia para comenzar a preparar su caso.**
- La audiencia de protesta de valuación se guardará en el registro y usted deberá presentar toda la evidencia y argumentos que desee que la Junta Directiva considere en la audiencia como se indico anteriormente.

Este folleto contiene material seleccionado que es comúnmente aplicable. No es una lista completa de todos los estatutos, reglamentos o casos que pueden regir las audiencias ante la Junta Directiva o que puedan ser importantes en su protesta individual. Se han eliminado las citas internas y el material menos relevantes. Los estatutos, reglamentos, casos y reglas de la corte están disponibles en línea de manera gratuita en la Biblioteca de Derecho del Tribunal Supremo de Nuevo México (www.supremecourtlibrary.org).

Si usted no está de acuerdo con una decisión de la Junta Directiva, puede apelar esa decisión ante el tribunal de distrito en su jurisdicción **dentro de los treinta días** posteriores a la orden emitida por la Junta Directiva. Consulte las secciones NMSA §39-3-1.1, NMAC §3.6.7.37 y NMRA 1-074. El tasador debe ser nombrado como la parte apelada. Usted debe hacer arreglos para la preparación del registro que se va a apelar, y debe entregar su notificación de apelación a la dirección que se encuentra a continuación.

Favor de solicitar con anticipación cualquier ajuste o arreglos especiales que usted pueda necesitar.

La dirección de la Junta Directiva es:

Junta Directiva de Protestas de Valuación del Condado _____
c/o Appraisal Bureau – Local Assessment Section, NMTRD
P.O. Box 25126
Santa Fe, NM 87504-5126
(505) 827-0885

NMSA §7-36-15. Métodos de valuación para propósitos de impuestos sobre la propiedad; disposiciones generales.

A. Las propiedades sujetas a valuación para propósitos de impuestos sobre la propiedad bajo este artículo del Código de Impuestos sobre la Propiedad deberán ser valuadas según los métodos requeridos por este artículo del Código de Impuestos sobre la Propiedad, ya sea que el departamento o el tasador del condado determinen el valor. Los mismos métodos o métodos similares de valuación se deberán utilizar para la valuación de los mismos tipos o tipos similares de propiedad para propósitos de impuestos sobre la propiedad.

B. A menos que se autorice un método o métodos de valuación... el valor de la propiedad para propósitos de impuestos sobre la propiedad deberá ser su valor de mercado determinado por la aplicación de ventas de propiedades comparables, ingresos o métodos de valuación de costos o cualquier combinación de estos métodos. Al utilizar cualquiera de los métodos de valuación autorizados por esta subsección, la autoridad de valuación:

- (1) deberá aplicar técnicas de valoración generalmente aceptadas...

NMAC §3.6.5.22 Métodos de valuación para propósitos de impuestos sobre la propiedad - disposiciones generales:

A. Método de valuación de ingresos: implementación:

(1) El método de valuación de ingresos es un método utilizado para valuar propiedades capitalizando sus ingresos cuando el método de valor de mercado no puede utilizarse debido a la falta de datos sobre ventas de propiedades comparables y ningún método especial especificado... es aplicable. El valor de la propiedad según el método de valuación del ingreso se determina dividiendo el ingreso anual por la tasa de capitalización aplicable.

(2) El ingreso se basa en los ingresos futuros estimados que podrían realizarse a partir del mejor y mayor uso o usos legalmente permitidos de la propiedad.

(3) Cuando hay suficiente evidencia del valor de alquiler de la propiedad que se va a valuar, el ingreso se basa en el alquiler justo que puede imputársele a la propiedad que se valúa en base al alquiler efectivamente recibido por la propiedad por el propietario y en los alquileres típicos recibidos en el área por propiedades en usos similares, siempre que el uso sea el mayor y el mejor uso permitido legalmente. Cuando la propiedad que se va a valuar está realmente gravada por un arrendamiento, el alquiler en efectivo o su equivalente considerados para determinar el alquiler justo de la propiedad es el monto por el cual se espera que la propiedad se debiera alquilarse a su uso mayor y mejor si es que el pago del alquiler ha de renegociarse en base a las condiciones existentes en el momento en que se valúa la propiedad.

(4) Cuando no hay evidencia suficiente sobre el valor del alquiler de la propiedad que se va a valuar, el ingreso utilizado se basa en el alquiler razonable que la propiedad que se va a valuar razonablemente puede producir bajo una gestión prudente. El alquiler equitativo imputado se desarrolla a partir de información de mercado que refleje el valor de alquiler probable de la propiedad que se ha de valuar en el mercado abierto en su mayor y mejor uso permitido legalmente.

(5) “Ingresos”... consisten en el ingreso neto o la diferencia entre ingresos o ingresos anuales, reales o imputados, del alquiler de la propiedad y los gastos anuales relacionados con la propiedad.

(6) “Gastos”... consisten en el desembolso o la asignación anual promedio de dinero o importes que se pueden cobrar justamente contra los ingresos o las ganancias que se obtienen por la propiedad. Los gastos se limitan a los que son ordinarios y necesarios en la producción de los ingresos y las ganancias que se obtienen por la propiedad y no incluyen el retiro de la deuda, los intereses sobre los fondos invertidos en la propiedad o los impuestos sobre la renta.

B. Métodos de valuación de costos - implementación: En general, los métodos de valuación de costos son métodos para valuar las mejoras o la propiedad personal al determinar los costos de reproducción o reemplazo de la propiedad con una propiedad que es tan buena como, pero no mejor que, las mejoras o la propiedad personal que se valúa. La reproducción o reemplazo puede ser una propiedad sustituta duplicada o igualmente buena. Si las mejoras o la propiedad personal que se valúan no están en condiciones nuevas, el valor apropiadamente depreciado de una nueva reproducción o reemplazo, según las circunstancias lo justifiquen, se usa para determinar el valor de los artículos usados. En el caso de las mejoras de nueva construcción, el costo original, en una transacción a precio de mercado, es la aproximación más cercana del valor. La tendencia se puede usar para implementar el método de costo de valoración.

C. Implementación mediante cronogramas y manuales: La implementación de los métodos de valuación... puede ser mediante cronogramas y manuales aprobados por la división.

D. Mejoras y derechos no valuados por separado del terreno que sirven:... las mejoras y los derechos enumerados en ella se consideran como accesorios de todas las tierras que sirven, independientemente de si las mejoras y los derechos son propiedad del propietario o

propietarios de todas las tierras que sirven. El valor de esos derechos y mejoras se incluye en la determinación del valor del terreno servido y no se valoran por separado...

G. Método de valoración del valor de mercado [ventas comparables]- implementación:

(1) El método de valoración del valor de mercado es un proceso de análisis de las ventas de propiedades recientemente vendidas similares para derivar una indicación del precio de venta más probable de la propiedad que se está valorando. La confiabilidad de esta técnica depende de:

- (a) la disponibilidad de datos de ventas comparables;
- (b) la verificación de la fecha de venta;
- (c) el grado de comparabilidad o grado de ajuste necesario para las diferencias en el tiempo de venta y el tiempo de valoración; y
- (d) la ausencia de condiciones atípicas que afecten el precio de venta.

(2) “Valor de mercado” significa un precio que un comprador dispuesto e informado, no obligado a comprar, le pagaría a un vendedor dispuesto e informado, no obligado a vender, teniendo en cuenta todos los usos, incluyendo el mayor y mejor uso al que se adapta la propiedad y que podría ser razonablemente aplicado.

(3) La propiedad comparable es una propiedad similar a la propiedad que se va a valorar y que recientemente se ha vendido o se ofrece actualmente en venta en la misma zona o en áreas similares. La similitud con la propiedad que se valúa se determina al examinar las características de las propiedades que se comparan para descubrir semejanzas o diferencias entre esas propiedades y la propiedad que se va a valorar.

(4) El valor de mercado en efectivo reflejado por las ventas recientes de propiedades comparables, si ha habido tales ventas, puede ser relevante para determinar el valor de mercado. La prueba del precio de compra solo de la propiedad comparable no es suficiente para fijar el valor de mercado sin evidencia de los términos y condiciones de la venta.

(5) Este enfoque de valor puede implementarse mediante cronogramas y manuales aprobados por la división.

(6) La evidencia del precio de venta de la propiedad que se va a valorar no es suficiente para establecer un valor de mercado según la Sección 7-36-15 de los NMSA de 1978 si la evidencia de ventas de propiedades comparables indica que el precio de venta no fue el valor de mercado.

NMSA §7-36-16. Responsabilidad de los tasadores del condado para determinar y mantener los valores actuales y correctos de la propiedad.

A. Los tasadores del condado determinarán los valores de la propiedad para propósitos de impuestos sobre la propiedad de acuerdo con el Código de Impuestos sobre la Propiedad y los reglamentos, órdenes, resoluciones e instrucciones del departamento... también implementarán un programa de actualización de los valores de las propiedades para mantener los valores actuales y correctos de la propiedad y tendrán la única responsabilidad y autoridad a nivel del condado para el mantenimiento de la valuación de la propiedad, sujeto únicamente a las facultades generales de supervisión del director...

NMAC §3.6.5.23(C) Valores actuales y correctos de la propiedad definidos:

Los tasadores deberán revalorar las propiedades ya sea una vez por año (ciclo de revaloración de un año) o una vez cada dos años (ciclo de revaloración de dos años). Los tasadores [cita textual] solamente pueden cambiar el ciclo actual de revaloración en sus respectivos condados una vez que el director haya otorgado la aprobación por escrito. La frase “valores actuales y correctos de la propiedad” como se usa en la Sección 7-36-16 de los NMSA de 1978 significa:

- (1) para las propiedades residenciales compradas en el año anterior al año fiscal actual, la frase significa su valor de mercado durante el año de la compra;
- (2) para propiedades residenciales no compradas en el año anterior al año fiscal actual, cuando se utiliza un ciclo de revaloración de un año, la frase significa su valor de mercado del año anterior al año fiscal actual, y
- (3) para propiedades residenciales no compradas en el año anterior al año fiscal actual, y propiedades no residenciales tasadas localmente, cuando se utiliza un ciclo de revaloración de dos años, la frase significa su valor de mercado en el año fiscal 2001 y, para cada uno de los siguientes años fiscales impares, su valor de mercado durante el año fiscal impar anterior.

NMSA §7-36-20. Método especial de valuación; terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas.

A. El valor del terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas se determinará sobre la base de la capacidad del terreno para producir productos agrícolas. La evidencia del uso agrícola primario de buena fe del terreno para el año fiscal anterior al año para el que se determina la elegibilidad para el terreno que se valorará según esta sección crea la presunción de que el terreno se usa principalmente para propósitos agrícolas durante el año fiscal en el cual se realice la determinación. Si el terreno fue valuado bajo esta sección en uno o más de los tres años fiscales anteriores al año en que se realizó la determinación y el uso del terreno no ha cambiado desde la valuación más reciente bajo esta sección, se crea una presunción de que el terreno continúa teniendo derecho a esa valuación.

B. Para propósitos de esta sección:

- (1) "productos agrícolas" significan plantas, cultivos, árboles, productos forestales, cultivos de huertos, ganado, aves de corral, ciervos o alces en cautiverio o peces; y
- (2) "uso agrícola" significa el:
 - (a) uso del terreno para la producción de productos agrícolas;
 - (b) uso del terreno que cumple con los requisitos de pago u otra compensación conforme a un programa de conservación de suelos según un acuerdo con una agencia del gobierno federal;
 - (c) descanso del terreno para mantener su capacidad de producir productos agrícolas; o
 - (d) descanso del terreno como resultado directo de condiciones de sequía al menos moderadas según lo designado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, si las condiciones de sequía ocurrieron en el condado donde se encuentra el terreno durante al menos ocho semanas consecutivas durante el año fiscal anterior; siempre que el terreno se haya utilizado en el año fiscal inmediatamente anterior al año fiscal anterior principalmente para un propósito identificado de conformidad con este párrafo...

NMAC §3.6.5.27 Método especial de valuación - terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas:

A. Formulario de solicitud para la valuación como terreno agrícola:

(1) Las solicitudes de los propietarios de terrenos para la valuación de conformidad con la Sección 7-36-20 de los NMSA de 1978 deben estar en un formulario que haya sido aprobado por el director de la división. El formulario debe contener los siguientes requisitos para que se proporcione información:

- (a) descripción del terreno;
- (b) el uso del terreno durante el año anterior al año para el cual se realizó la solicitud;
- (c) si el terreno se retuvo para la subdivisión y venta de tierras especulativas o si se ha subdividido;
- (d) si el terreno fue utilizado con propósitos comerciales de carácter no agrícola;
- (e) si el terreno fue utilizado con propósitos recreativos y, de ser así, cómo; y
- (f) si el terreno fue arrendado y, de ser así, quién era el arrendatario, ¿informó el ganado para su valuación y cuál fue el uso de la propiedad por parte del arrendatario?

(2) El formulario, o un documento separado, también puede contener requisitos para proporcionar información sobre los ingresos agrícolas del propietario y los gastos agrícolas informados al Servicio de Impuestos Internos de los Estados Unidos para propósitos del impuesto sobre la renta federal.

B. Propiedad agrícola - la carga de demostrar el uso recae en el propietario:

(1) Para ser elegible para el método especial de valuación de terrenos usados principalmente para propósitos agrícolas, el propietario del terreno tiene la carga de demostrar que el uso del terreno es principalmente agrícola. Esta carga no se puede cumplir sin presentar pruebas objetivas de que:

(a) las plantas, cultivos, árboles, productos forestales, cultivos de huertos, ganado, ciervos o alces en cautiverio, aves de corral o peces que se produjeron o que se intentaron producir mediante el uso del terreno hayan sido:

- (i) producidos para venta o subsistencia en todo o en parte; o
- (ii) usados por otros para la venta o reventa; o
- (iii) utilizados, como alimento, semilla o material de reproducción, para producir otros productos similares y que esos otros productos hayan sido mantenidos para la venta o subsistencia; o

(b) el uso del terreno cumplió con los requisitos de pago u otra compensación conforme a un programa de conservación del suelo en virtud de un acuerdo con una agencia del gobierno federal; o

(c) el propietario del terreno estaba descansando el terreno para mantener su capacidad de producir tales productos en los años siguientes...

(3) Existe la presunción de que el terreno no se usa principalmente para propósitos agrícolas si el ingreso del uso no agrícola del terreno excede el ingreso del uso agrícola del terreno.

(4) Una vivienda no es un terreno utilizado para propósitos agrícolas y no debe valorarse como terreno agrícola de conformidad con la Sección 7-36-20 NMSA 1978. Un "sitio" como se usa ese término en esta sección es el sitio utilizado principalmente como residencia, junto con cualquier terreno anexo utilizado para propósitos relacionados con la residencia en el sitio. Es más que el límite de la base de una mejora utilizada como residencia e incluye terrenos en los que se encuentran patios, piscinas, canchas de tenis e instalaciones no agrícolas similares, pero no incluye terrenos en los que instalaciones agrícolas como graneros, corrales de cerdos, corrales, casas usadas como comederos, cobertizos de equipos agrícolas y edificaciones anexas. Se asumirá que un sitio destinado a la vivienda tiene un mínimo de un acre, a menos que el propietario establezca que una porción del acre que está asignado para la clasificación como sitio destinado a la vivienda se usa realmente para propósitos agrícolas bajo las condiciones de esta sección. Un sitio destinado a la vivienda puede exceder un acre si las instalaciones no agrícolas se extienden más allá de un acre.

(5) Una vez que el terreno ha sido clasificado como terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas, no se requiere ninguna solicitud para esa clasificación en ningún año subsiguiente, siempre y cuando el uso principal del terreno siga siendo agrícola. El terreno retendrá su estado para propósitos de impuestos sobre la propiedad en cada año sucesivo como terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas.

(6) Cuando el uso del terreno cambia de modo que ya no se use principalmente para propósitos agrícolas, el propietario del terreno debe informar el cambio de uso al tasador del condado en el que se encuentra el terreno. Un informe del propietario de que el terreno clasificado como

terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas en el año fiscal anterior no se utiliza principalmente para propósitos agrícolas en el año actual del impuesto sobre la propiedad refuta las presunciones en la Subsección A de la Sección 7-36-20 de los NMSA de 1978. Si el uso posterior del terreno vuelve a ser principalmente agrícola, el propietario debe solicitar la clasificación del terreno como terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas.

(7) Cuando el propietario del terreno no ha informado que el uso del terreno ya no es principalmente para propósitos agrícolas, pero el tasador del condado tiene evidencia suficiente para refutar las presunciones en la Subsección A de la Sección 7-36-20 de los NMSA de 1978, el tasador del condado debe cambiar la clasificación del terreno. En tal caso, el tasador del condado también debe considerar si se debe aplicar la penalidad provista por la Subsección H de la Sección 7-36-20 de los NMSA de 1978. El propietario puede protestar por el cambio en la clasificación.

C. Tamaño mínimo del terreno agrícola:

Los tramos o parcelas de tierra que miden menos de un (1) acre, distintos de los tramos o parcelas que se utilizan para la producción de cultivos de huertos, aves de corral o pescado, no se utilizan principalmente con propósitos agrícolas. La propiedad utilizada para pastoreo solo es elegible para valuación especial como terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas si la propiedad cumple con los requisitos del Párrafo (1) de la Subsección B de esta sección, está abastecido con ganado que se informa al tasador del condado para su valuación, siempre que dicho informe se presente por el dueño de la propiedad o el dueño del ganado, y que el terreno contenga la cantidad mínima de acres necesaria para sostener una unidad ganadera según lo establecido en la orden emitida de conformidad con el párrafo (5) de la Subsección F de esta sección. Los tramos o parcelas de propiedad más pequeños que la cantidad mínima de acres necesaria para sostener una unidad ganadera pueden calificar como terrenos utilizados principalmente para propósitos agrícolas como terrenos de pastoreo previa solicitud al tasador del condado. El tasador del condado deberá considerar lo siguiente al determinar si la propiedad es elegible para una valuación especial como terreno utilizado principalmente con propósitos agrícolas como terreno de pastoreo:

(1) si la propiedad propia o arrendada tiene el tamaño y la capacidad suficientes para producir más de la mitad de la alimentación requerida durante el año para el ganado almacenado en la propiedad;

(2) el uso predominante del terreno ha sido continuo;

(3) el precio de compra pagado;

(4) si se ha hecho un esfuerzo por cuidar suficiente y adecuadamente el terreno de acuerdo con las prácticas agrícolas comerciales aceptadas;

(5) si la propiedad se ha dividido, independientemente de si dicha división se realizó de conformidad con los reglamentos de subdivisión del condado o municipio;

(6) si la propiedad es elegible para permisos de caza de propietarios emitidos por el departamento de caza y pesca;

(7) si la propiedad es contigua al terreno utilizado principalmente para propósitos agrícolas propiedad de un miembro o miembros de la familia inmediata del propietario; “familia inmediata” significa cónyuge, hijos, padres, hermanos y hermanas, y

(8) otros factores que de vez en cuando sean aplicables.

D. Productos agrícolas definidos:

La frase “productos agrícolas” tal como se utiliza en la Sección 7-36-20 de los NMSA de 1978 y los reglamentos del Código de Impuestos sobre la Propiedad significa plantas, cultivos, árboles, productos forestales, cultivos de huertos, ganado, ciervos o alces en cautiverio, lana, mohair, pieles, cueros/pellejos, aves de corral, pescado, productos lácteos y miel...

NMSA §7-36-21.2. Limitación de los aumentos en la valuación de la propiedad residencial.

A. La propiedad residencial se valorará a su valor actual y correcto... siempre que para el año fiscal 2001 y subsiguientes, el valor de una propiedad en cualquier año fiscal no exceda lo que sea mayor de ciento tres por ciento del valor en el año fiscal anterior al año fiscal en el que se valúa la propiedad o ciento seis y un décimo por ciento del valor en el año fiscal dos años antes del año fiscal en que se está valuando la propiedad. Esta limitación en los aumentos de valor no aplica para:

(1) una propiedad residencial en el primer año fiscal en que se valúa para propósitos de impuestos sobre la propiedad;

(2) cualquier mejora física, excepto instalaciones de sistemas de energía solar, realizadas en la propiedad durante el año inmediatamente anterior al año fiscal u omitida en un año fiscal anterior; o

(3) valuación de una propiedad residencial en cualquier año fiscal en el que:

(a) un cambio de propiedad del bien inmueble haya ocurrido en el año inmediatamente anterior al año fiscal para el cual se está determinando el valor de la propiedad para propósitos de impuestos sobre la propiedad; o

(b) el uso o la zonificación de la propiedad haya cambiado en el año anterior al año fiscal.

B. Si se produjo un cambio de propietario de la propiedad residencial en el año inmediatamente anterior al año fiscal para el cual se determina el valor de la propiedad para propósitos de impuestos sobre la propiedad, el valor de la propiedad será su valor actual y correcto según lo determinado de conformidad con las disposiciones generales de valoración del Código de Impuestos Sobre la Propiedad.

NMSA §7-38-6. Presunción de corrección.

Se asume que los valores de propiedad para propósitos de impuestos sobre la propiedad determinados por el... tasador del condado son correctos.

NMAC §3.6.7.13 Efecto de la presunción de corrección:

A. Para superar la presunción de corrección provista en la Sección 7-38-6 de los NMSA de 1978, el contribuyente tiene la carga de presentar pruebas que demuestren que los valores de impuestos sobre la propiedad determinados por el... tasador del condado... son incorrectos. La falta de la presentación de pruebas tendientes a disputar la exactitud de los hechos de las determinaciones anteriores en cualquier audiencia de conformidad con las disposiciones del Código de Impuestos Sobre la Propiedad puede dar como resultado una denegación de la reparación legal solicitada por un contribuyente.

B. Cuando la única evidencia presentada por el contribuyente es el precio de compra de la propiedad que es objeto de la disputa sobre el valor para propósitos fiscales y la evidencia de ventas comparables indica que el precio de venta no fue el valor de mercado, la presunción de corrección de la determinación del tasador del condado no se supera.

C. Una vez que se supera la presunción de corrección, la carga de mostrar una valuación correcta se traslada al... tasador del condado.

NMSA §7-38-7. Fecha de la valuación.

Todas las propiedades sujetas a valuación para propósitos de impuestos sobre la propiedad se valorarán a partir del 1 de enero de cada año fiscal...

NMSA §7-38-24. Protesta de valores, clasificación, asignación de valores y denegación de exención o limitación sobre el aumento en el valor determinado por el tasador del condado.

A. El dueño de una propiedad puede protestar por el valor o la clasificación determinada por el tasador del condado para su propiedad para propósitos de impuestos sobre la propiedad, la asignación del valor de su propiedad por el tasador a una unidad gubernamental particular o la denegación de una reclamación por una exención o por una limitación de aumento en el valor presentándole una petición al tasador. Presentar una petición de acuerdo con esta sección le da derecho al propietario a una audiencia sobre su protesta.

B. Peticiones:

(1) deben presentársele al tasador del condado el o antes de:

(a) lo que ocurra después del 1 de abril del año del impuesto sobre la propiedad al que se le aplica el aviso...

(b) treinta días después del envío por correo de una factura por el impuesto sobre la propiedad correspondiente a una propiedad omitida... o

(c) en todos los demás casos, treinta días después del envío por correo del aviso de valoración por parte del tasador;

(2) indicar el nombre y la dirección del propietario, y la descripción de la propiedad;

(3) indicar por qué el propietario cree que el valor, la clasificación, la asignación de valor o la denegación de una reclamación de una exención o de una limitación de aumento en el valor es incorrecto y lo que él/ella cree que sea el valor, clasificación, asignación de valor o exención correctos; e

(4) indicar el valor, la clasificación y la asignación de valor o exención que no estén en controversia.

C. Una vez recibida la petición, el tasador del condado deberá programar una audiencia ante la Junta Directiva de protestas de valuación del condado y notificar al propietario por correo certificado de la fecha, hora y lugar en que puede comparecer para respaldar su petición. El aviso se enviará por correo al menos quince días antes de la fecha de la audiencia.

D. El tasador del condado puede proporcionar una conferencia informal sobre la protesta antes de la audiencia.

NMAC §3.6.7.33 Protesta de valores, clasificación, asignación de valores y denegación de exenciones...

B. Conferencias informales:

(1) Después de que una protesta ha sido programada para audiencia, si un contribuyente solicita o ha solicitado una conferencia informal, el tasador puede programar y celebrar dicha conferencia antes de la fecha de la audiencia. Si el contribuyente no ha solicitado una conferencia informal y el tasador considera que una conferencia informal previa a la audiencia sería útil, el tasador puede programar dicha conferencia y requerir la presencia del contribuyente.

(2) Una conferencia informal está fuera del registro. Aunque las personas que asisten a la conferencia pueden hacer memorandos de la discusión, las declaraciones hechas en la conferencia informal no serán presentadas por ninguna de las partes en una audiencia u otro procedimiento. Las cintas o actas de la conferencia son únicamente para información y conveniencia de las partes y no tendrán valor probatorio en ningún procedimiento posterior. El propósito de la conferencia informal es discutir los hechos y las posiciones legales del tasador y el contribuyente, y debe ser de naturaleza de negociaciones de conciliación o una "conferencia previa a la audiencia" o ambos...

NMSA §7-38-25. Juntas Directivas de protestas de valuación del condado; creación; deberes; fondos.

A. Se crea en cada condado una “Junta Directiva de protestas de valuación del condado”. Cada Junta Directiva estará compuesta por tres miembros con derecho a voto. También se nombrarán tres suplentes para que funjan como miembros votantes en ausencia de un miembro con derecho a voto. Los miembros que votan y los suplentes se designarán de la siguiente manera:

(1) un miembro y un suplente deberán ser votantes calificados del condado y deberán ser nombrados por la Junta Directiva de comisionados del condado por un período de dos años.;

(2) un miembro y un suplente deberán ser votantes calificados del condado, deberán tener experiencia demostrada en el campo de la valuación de propiedades y deberán ser nombrados por la Junta Directiva de comisionados del condado por un período de dos años; y

(3) un miembro y un suplente deberán ser funcionarios de valoración de propiedades empleados por el departamento, asignados por el director y uno de ellos deberá ser el presidente de la Junta Directiva...

D. La Junta Directiva de protestas de valuación del condado escuchará y decidirá las protestas de las determinaciones hechas por los tasadores del condado y protestará bajo la Sección 7-38-24 NMSA 1978...

NMSA §7-38-27. Audiencia de protesta; acta literal; acción por la Junta Directiva de protestas de valuación del condado; limitaciones de tiempo.

A. Excepto por las reglas relacionadas con la presentación de pruebas, las reglas técnicas de evidencia y las Reglas de Procedimiento Civil para los Tribunales de Distrito no se aplican en las audiencias de protesta ante una Junta Directiva de protestas de valuación del condado, pero la audiencia se realizará de modo que se brinde una amplia oportunidad para la presentación de quejas y defensas. Todos los testimonios se tomarán bajo juramento. Se realizará un acta literal de la audiencia, pero no será necesario transcribirla a menos que sea necesario para propósitos de apelación.

B. La acción final tomada por la Junta Directiva en una petición será por orden escrita firmada por el presidente o un miembro de la Junta Directiva designado por el presidente. La orden se debe hacer dentro de los treinta días posteriores a la fecha de la audiencia, pero esta limitación de tiempo se puede extender por acuerdo de la Junta Directiva y la parte que presenta la protesta. Una copia de la orden debe ser enviada inmediatamente por correo certificado al dueño de la propiedad. También se les enviará una copia de la orden al director y al tasador del condado.

C. Todas las protestas se decidirán dentro de los ciento ochenta días posteriores a la fecha de presentación de la protesta. La protesta será denegada si el dueño de la propiedad o su representante autorizado incumple, sin justificación razonable, a comparecer en la audiencia.

D. La orden de la Junta Directiva estará fechada, indicará los cambios que se realizarán en los registros de valuación, si corresponde, y le indicará al tasador del condado que tome las medidas apropiadas. La división hará cualquier cambio en sus registros de valuación requeridos por la orden.

E. Los cambios en los registros de valuación deberán indicar claramente que los datos ingresados anteriormente han sido reemplazados por una orden de la Junta Directiva.

F. El tasador deberá mantener un archivo de todas las órdenes emitidas por la Junta Directiva de protestas de valuación del condado. El archivo debe estar abierto para inspección pública...

NMAC §3.6.7.36 Audiencias de protesta...

A. Audiencias de protesta - retiro de protesta - incumplimiento de comparecencia: Si, en una conferencia informal... o en cualquier otra etapa anterior a la acción final de la Junta Directiva, una protesta pendiente se resuelve por completo sin ningún cambio resultante [cita textual] a la notificación de valuación del contribuyente, el contribuyente que presenta la protesta o el representante autorizado del contribuyente deben firmar un documento por escrito, el cual puede ser proporcionado por el tasador, estableciendo que el contribuyente retira la protesta. El tasador del condado debe notificarle a la Junta Directiva de protestas de valuación del condado inmediatamente para que la Junta Directiva pueda cancelar la audiencia. Si no se firma el documento por escrito retirando una protesta, la Junta Directiva podrá llevar a cabo la audiencia de protesta. En ausencia de un retiro por escrito de la protesta y en el caso de que un contribuyente no comparezca en una audiencia programada ante la Junta Directiva, la Junta Directiva puede emitir una decisión con respecto a la protesta contra el contribuyente sobre la base de la presunción bajo la Sección 7-38-6 de los NMSA de 1978.

B. Audiencias de protesta - presentación de pruebas - consecuencias de no permitir la presentación de pruebas:

(1) La parte que presenta la protesta tiene el derecho de descubrir pruebas relevantes y materiales en posesión del tasador antes de la audiencia de protesta. Si el tasador se niega a permitir la presentación de pruebas, la Junta Directiva de protestas de valuación del condado, con el propósito de resolver problemas y disponer del procedimiento sin dilaciones indebidas a pesar del rechazo, puede tomar tal medida con respecto al rechazo según sea justo, incluyendo pero no limitado a, las siguientes opciones:

(a) inferir que la admisión, testimonio, documentos u otra evidencia buscada por la presentación de pruebas habría sido adversa a la posición del tasador del condado;

(b) determinar que, para propósitos del procedimiento, el asunto o asuntos sobre los que se solicitó la prueba se tomarán como establecidos contra la posición del tasador del condado;

(c) determinar que el tasador del condado no puede presentar como evidencia o de lo contrario apoyarse, en apoyo de cualquier reclamo o defensa, con el testimonio de dicha parte, funcionario o agente o sobre los documentos u otra presentación de evidencia que haya sido denegada; o

(d) determinar que el tasador del condado no sea escuchado en la audiencia para objetar la introducción y el uso de evidencia secundaria para mostrar lo que la admisión retenida, testimonio, documentos u otra evidencia habrían demostrado.

(2) Cualquier acción de este tipo puede tomarse mediante una orden escrita u oral emitida en el transcurso del procedimiento o mediante la inclusión en la decisión de la Junta Directiva. Es el deber de las partes buscar y de la Junta Directiva otorgar los medios de reparación legal mencionados anteriormente u otro recurso legal apropiado...

D. Audiencias de protesta - ajustes especiales - difusión anticipada de la petición:

(1) Cualquier ajuste especial o arreglos requeridos bajo la Ley de Estadounidenses con Discapacidades también deberán determinarse y hacerse antes de la audiencia.

(2) La Petición presentada ante el tasador del condado se pondrá a disposición de los miembros de la Junta Directiva antes de la audiencia.

E. Audiencias de protesta - conducta durante la audiencia:

(1) La Junta Directiva de protestas de valuación del condado tiene el deber de llevar a cabo audiencias imparciales y justas, tomar todas las medidas necesarias para evitar retrasos en los procedimientos y mantener el orden en las audiencias.

(2) Las audiencias se grabarán en audio o cinta de video a menos que la Junta Directiva ordene la grabación por medios estenográficos, mecánicos o de otro tipo.

(3) Se sugiere que la audiencia sea ordenada de tal manera que la parte que presenta la protesta primero haga una declaración de apertura y luego el tasador del condado haga una declaración de apertura o la reserve para la conclusión de la presentación de la parte que presenta la protesta. La parte que presenta la protesta debe presentar evidencia a través del testimonio de testigos y la presentación de documentos. Entonces el tasador presenta evidencia de la misma manera. La Junta Directiva puede permitirle a cada parte que haga una declaración de cierre.

Excepción: En los casos que impliquen la eliminación del método especial de valuación agrícola, la carga de la prueba recaerá sobre el tasador; por lo tanto, el tasador debe hacer su presentación primero en la audiencia §7-36-20(A).

F. Audiencias de protesta - asuntos preliminares:

(1) Al comienzo de la audiencia, se identificará a la parte que presenta la protesta, al representante o representantes de la parte que presenta la protesta, si corresponde, a todas las otras personas presentes, la propiedad y el monto de la valuación en controversia. La petición de la parte que presenta la protesta presentada ante el tasador del condado se incluirá en el registro.

(2) La Junta Directiva de protestas de valuación del condado confirmará que se han realizado los ajustes o arreglos especiales requeridos por la Ley de Estadounidenses con Discapacidades.

(3) La Junta Directiva deberá informarle lo siguiente a la parte que presenta la protesta:

(a) A excepción de las reglas relacionadas con la presentación de pruebas, ni las reglas técnicas de evidencia ni las Reglas de Procedimiento Civil para los Tribunales de Distrito se aplican a los procedimientos de la Junta Directiva.

(b) La presunción legal es a favor de la valuación que hace el tasador del condado y la parte que presenta la protesta tiene la carga de presentar pruebas para superar esta presunción.

[Excepción: en ciertos casos que involucran el método especial de valuación agrícola, la carga de la prueba recae sobre el evaluador. §7-36-20(A).]

(c) Todos los testimonios serán tomados bajo juramento.

(d) La parte que presenta la protesta tendrá la oportunidad de presentar testimonio oral, ya sea por parte de él/ella mismo(a) o por testigos, y que cualquiera que testifique en nombre de la parte que presenta la protesta estará sujeto(a) a un interrogatorio por parte del tasador del condado o del representante del tasador y que cualquiera que testifique para el tasador del condado está también sujeto a un interrogatorio por parte de la parte que presenta la protesta o su representante. La parte que presenta la protesta e puede convocar al tasador o a los empleados del tasador como testigos y examinarlos.

(e) La parte que presenta la protesta tendrá la oportunidad de presentar como evidencia todos los documentos que él/ella considere necesarios. La parte que presenta la protesta debe tener a la mano todos esos documentos, pero se pueden enviar copias en lugar de originales.

(f) Los documentos presentados como evidencia ante la Junta Directiva pueden ser retenidos por la Junta Directiva.

(g) Se emitirá una orden por escrito sobre la decisión tomada con respecto a la protesta dentro de los treinta días posteriores a la fecha en que concluya la audiencia. Este límite de tiempo no puede extenderse excepto por acuerdo de la Junta Directiva y la parte que presenta la protesta.

(h) La parte que presenta la protesta tiene el derecho de apelar la decisión escrita y la orden de la Junta Directiva... [Sección 39-3-1.1]. Debido a que la apelación figura en el registro realizado en la audiencia, todas las pruebas que respalden todas las teorías y posiciones de la parte que presenta la protesta deben presentarse en la audiencia.

(i) Si la parte que presenta la protesta apela la decisión de la Junta Directiva, la parte que presenta la protesta debe pagar los costos implicados para preparar el registro.

G. Audiencias de protesta - testigos:

(1) Todos los testigos deben ser juramentados. Pueden ser juramentados por cualquier miembro de la Junta Directiva o cualquier persona que asista a la Junta Directiva. Todos los testigos que cualquiera de las partes tenga la intención de presentar para declaración pueden prestar juramento al mismo tiempo. Una forma de juramento que se puede usar es:

“¿Jura o afirma solemnemente usted que la evidencia que está a punto de presentar en el procedimiento ante esta Junta Directiva será la verdad, y lo hace bajo pena de perjurio?”

(2) Todos los testigos pueden ser interrogados por la parte contraria.

H. Audiencias de protesta - evidencia:

(1) Se admitirá evidencia relevante y significativa. Las pruebas irrelevantes, no significativas, poco confiables o indebidamente repetitivas pueden ser excluidas. Las partes no significativas o irrelevantes de un documento admisible deben segregarse y excluirse en la medida de lo posible. La Junta Directiva de protestas de valuación del condado considerará todas las pruebas admitidas. Los miembros de la Junta Directiva pueden usar su conocimiento y experiencia para evaluar la evidencia admitida.

(2) Si la parte que presenta la protesta y el tasador del condado han llegado a una estipulación de hechos, cualquiera de las partes puede presentarle la estipulación por escrito a la Junta Directiva. La estipulación deberá ser firmada por ambas partes o sus representantes. La estipulación puede presentar todos o una parte de los hechos. Si no se aceptan todos los hechos en la estipulación, cualquiera de las partes puede establecer hechos adicionales en la audiencia. Si todos los hechos están estipulados, la Junta Directiva deberá tomar nota para que quede registro de que una estipulación fue recibida, recibir un argumento oral con respecto a la protesta, si corresponde, y luego tomar la protesta bajo consideración. La estipulación entonces es el registro de la audiencia.

(3) Las partes que objetan a la evidencia deberán oportuna y brevemente declarar los motivos correspondientes. Las reglas de la Junta Directiva sobre todas las objeciones deberán aparecer en el registro o en la orden de la Junta Directiva. Cualquier prueba expuesta excluida, debidamente marcada para su identificación, se mantendrá en el registro para que esté disponible para su consideración por parte de cualquier autoridad que realice una revisión.

(4) La excepción formal a una resolución adversa no es requerida.

(5) Cuando se hace una objeción a una pregunta formulada a un testigo, la Junta Directiva debe anotar la objeción en el registro y permitir el testimonio. A su discreción, la Junta Directiva dará el peso apropiado al testimonio en disputa.

I. Audiencias de protesta - decisión de la Junta Directiva: La Junta Directiva de protestas de valuación del condado puede anunciar oralmente su decisión inmediatamente después de presentar toda la evidencia o puede tomar el asunto bajo consideración. Una decisión oral de la Junta Directiva no es vinculante y no puede ser apelada. Todas las decisiones definitivas de la Junta Directiva deben hacerse por orden escrita. A menos que se extienda por acuerdo de la Junta Directiva y la parte que presenta la protesta, la orden escrita que contiene la decisión sobre la protesta deberá emitirse dentro de los treinta días posteriores a la fecha de la audiencia.

NMAC §3.6.7.37 Apelación de la decisión de la Junta Directiva de protestas de valuación del condado:

La parte que presenta la protesta que desee presentar una apelación de una decisión de la Junta Directiva de protestas de valuación del condado debe hacerlo dentro del tiempo prescrito por la Sección 39-3-1.1 de los NMSA de 1978 mediante la presentación de un aviso de apelación ante el tribunal de distrito del condado en el que se celebró la audiencia, de conformidad con las Secciones 7-38-28 y 39-3-1.1 de los NMSA de 1978 y la Regla 1-074 de las Reglas Anotadas de Nuevo México (NMRA, por sus siglas en inglés). El tasador del condado será nombrado como la parte apelada.

[Para los procedimientos que rigen las apelaciones administrativas al tribunal de distrito, también consulte la Regla 1-074 de las NMRA.]

Artículo VIII, Sección 1 de la Constitución de Nuevo México. El gravamen debe ser proporcional al valor; impuestos uniformes e iguales; porcentaje del valor gravado; la limitación en la valuación anual aumenta.

A. A excepción de lo dispuesto en la Subsección B de esta sección, los impuestos gravados sobre las propiedades tangibles serán proporcionales al valor de las mismas, y los impuestos serán iguales y uniformes sobre los sujetos de impuestos de la misma clase. La ley puede proporcionar diferentes métodos para determinar el valor de los diferentes tipos de propiedad, pero el porcentaje de valor con el que se valoran las tasas impositivas no debe exceder el treinta y tres y un tercio por ciento.

B. El órgano legislativo deberá establecer por ley la valuación de propiedades residenciales para propósitos de impuestos sobre la propiedad de una manera que limite los aumentos anuales en la valuación propiedades residenciales. La limitación se puede aplicar a las clases de contribuyentes de propiedades residenciales con base en la ocupación de la propiedad por parte del dueño, la edad o el ingreso. Las limitaciones pueden autorizarse a nivel estatal o a opción de una jurisdicción local y pueden incluir condiciones bajo las cuales se aplique la limitación. Cualquier limitación de las valuaciones autorizadas como una opción de jurisdicción local deberá proporcionar la aplicación de tasas de impuestos sobre la propiedad a nivel estatal o de múltiples jurisdicciones al valor de la propiedad como si la limitación del aumento de la valuación no se aplicara.



Departamento de Impuestos e Ingresos del Estado de Nuevo México
División de Impuestos Sobre la Propiedad- Oficina de Valoración
Teléfono: (505) 827-0885/ FAX (505) 827-1645

NOTAS: _____
