

## **Cómo prepararse para la audiencia ante la Junta de revisión de tasaciones (ARB)**

Sírvase leer a continuación, si usted:

- Ha presentado una apelación ante ARB
- Desea obtener más información acerca de cómo prepararse para la audiencia ante ARB
- Desea obtener más información acerca del proceso de la audiencia

Si usted ha presentado una apelación ante ARB, es importante que se prepare para la audiencia. En la audiencia ante ARB usted **tiene la oportunidad de explicar por qué cree que la tasación de su propiedad que realizó la Asociación Municipal para la Tasación de propiedades (MPAC) es incorrecta.** En este folleto se describe lo que sucede antes, durante y después de la audiencia. Si todavía no ha apelado ante la Junta, consulte nuestro folleto *Cómo presentar una apelación a la tasación.*

### **ANTES DE LA AUDIENCIA**

1. ARB le enviará una carta de acuse de recibo de su apelación.
2. Cuando corresponda, recibirá una Citación a audiencia, en la que se le indicará la fecha, hora y lugar de la audiencia.
3. Lo primero que debe hacer para prepararse para la audiencia es recopilar pruebas que respalden su opinión de que la tasación de su propiedad realizada por MPAC es incorrecta.

### **¿Por qué debo llevar pruebas a la audiencia?**

La decisión que tome ARB sobre su apelación se basará en lo que indiquen **las pruebas y la ley.** En la mayoría de los casos, en la audiencia MPAC tiene la responsabilidad de justificar la tasación que hizo de su propiedad. No obstante, **usted deberá explicar por qué considera que la tasación es incorrecta.** Para respaldar su caso, debe presentar pruebas durante la audiencia.

### **¿Qué pruebas debo llevar a la audiencia?**

A continuación, le ofrecemos algunos ejemplos de las pruebas que puede traer a la audiencia:

(Estas son sugerencias. Usted puede además presentar cualesquier otras pruebas que estime necesarias para respaldar su apelación.)

### **Información acerca de **su propiedad Y de propiedades equiparables:****

- Valor tasado, información sobre ventas anteriores, ubicación, tamaño del lote, área en pies cuadrados, cantidad de pisos, edad de la edificación, servicios públicos, estado de conservación, fotografías, etc.
- La información sobre las ventas debe incluir detalles sobre la propiedad (como los enumerados antes) y ser de una fecha lo más cercana posible a la fecha de tasación. Por ejemplo, la fecha de tasación para los años fiscales del 2009 al 2012 es el 1 de enero de 2008. Por tanto, la información sobre la venta de propiedades equiparables debe ser lo más cercana posible al 1 de enero de 2008.

La Junta exige que todos los documentos que usted planea usar como prueba deben ser enviados a la otra parte, AL MENOS 21 días antes de la fecha de la audiencia.

Además, asegúrese de llevar a la audiencia **dos copias adicionales** de todos los documentos.

### **¿Dónde puedo encontrar las pruebas que necesito para la audiencia?**

A continuación le sugerimos varias maneras de hallar las pruebas.

- A través de MPAC, llame al 1-866-296-6722 o visite [www.mpac.ca](http://www.mpac.ca)
- La sede del Gobierno municipal de su zona (ayuntamiento o municipalidad)
- Las oficinas del Registro de propiedades
- Servicio de agente de bienes raíces local o listado múltiple de casas en venta (MLS, por sus siglas en inglés)
- Servicio acreditado de tasaciones

### **¿Qué pasa si no puedo asistir a la audiencia?**

Usted debe estar siempre disponible para asistir a la audiencia, pero si ni usted ni otra persona que lo represente pueden asistir, debe solicitar a la Junta que suspenda la audiencia (que la posponga). Debe enviar la solicitud

- a la Junta, **por escrito**, tan pronto sepa que será necesario suspender la audiencia.
- Explique las razones para la postergación.
- Incluya pruebas de que las demás partes implicadas (por ejemplo, MPAC y las autoridades municipales) han aceptado que se posponga la audiencia.

La Junta le hará saber si su solicitud es aceptada. **Usted seguirá teniendo el deber de asistir a la audiencia hasta que la Junta autorice la postergación.** Si no comparece para la audiencia, podría perder su caso de apelación.

### **¿Qué pasa si cambio de parecer y ya no deseo apelar?**

Puede retirar su apelación en cualquier momento ANTES de la audiencia. Para obtener el formulario de cancelación de la apelación, visite el portal de ARB en internet o llame a la Junta. Llene el formulario y envíelo a la Junta por correo, fax o correo electrónico.

**Los honorarios de presentación de apelaciones no son reembolsables.**

### **¿Dónde puedo obtener información acerca de las facilidades de acceso al local donde se realiza la audiencia?**

Las instalaciones de ARB cumplen con los requisitos de la Ley sobre la accesibilidad de los residentes discapacitados de Ontario, de 2005. Sírvase comunicarse con ARB si tiene preguntas sobre las facilidades de acceso.

### **DURANTE LA AUDIENCIA**

1. Cuando usted arribe a la sede de la audiencia, debe firmar un registro de asistencia.
2. La audiencia comienza con una intervención de apertura por parte de un representante de ARB. En una breve alocución, éste describe las características de la Junta, las leyes pertinentes a la tasación de su propiedad y el proceso para la audiencia del día.
3. Las audiencias para las apelaciones se realizan usualmente en el orden de llegada que indica el registro de asistencia.

### **¿Quiénes estarán presentes en la audiencia?**

Las personas naturales o jurídicas que participan en la audiencia (también denominadas "las partes") son usted (o su representante), MPAC y las autoridades municipales. Las autoridades municipales pueden decidir no asistir a la audiencia. Un representante de la Junta preside la audiencia y toma la decisión final. Por lo general, las audiencias son abiertas al público y cualquier persona puede presenciarlas.

### **¿Puedo usar los servicios de un intérprete en la audiencia?**

La mayoría de las audiencias de ARB se desarrollan en idioma inglés. ARB ofrece servicios en idioma francés y servicios de un intérprete de lenguaje por señas, si se solicita con antelación. Si usted desea contar con alguien que le traduzca a cualquier otro idioma durante la audiencia, debe buscar a alguien por su cuenta.

### **¿Qué pasa durante la audiencia?**

Cuando se abre la vista de la apelación, normalmente se siguen estos pasos:

1. MPAC describe la propiedad, explica cómo se realizó la tasación y presenta sus pruebas.
2. Usted tiene derecho a hacer preguntas a MPAC acerca de las pruebas.
3. Usted tiene la oportunidad de presentar sus pruebas y de explicar por qué considera que la tasación no es correcta.
4. MPAC puede hacerle preguntas a usted y a cualquiera de sus testigos.
5. Si en la audiencia participan las autoridades municipales, su representante también podrá presentar pruebas y hacer preguntas a los testigos.
6. MPAC hace un resumen de su posición respecto al caso.
7. Usted hace un resumen de su posición respecto al caso.
8. MPAC hace su declaración final.
9. Usted hace su declaración final. Como apelante, usted tiene derecho a hacer la última declaración final.
10. El representante de ARB informa verbalmente su decisión O pospone la decisión (lo que significa que el representante tomará la decisión en una fecha posterior). En dicho caso, usted recibirá una explicación acerca de la decisión, que se conoce como **Relación escrita de razones** (Written Reasons).
11. Si usted posee una granja, un bosque bajo administración o tierras en áreas protegidas, y desea una clasificación tributaria especial, el representante de ARB diferirá la apelación para una audiencia ulterior. Su apelación se remitirá al Tribunal de apelaciones de casos relacionados con la agricultura, los alimentos y las áreas rurales (Agriculture Food Rural Affairs Appeals Tribunal o AFRAAT) si la propiedad es una granja, o al Comisionado de Minas y Tierras (Mining and Lands Commissioner) si la propiedad es un bosque bajo administración o tierras en un área protegida.

Para mayor información sobre las audiencias, consulte el *Reglamento de prácticas* de la Junta.

### **DESPUÉS DE LA AUDIENCIA**

1. Se le enviará por correo postal una copia de la decisión de la Junta sobre su apelación (generalmente, la decisión se enuncia también verbalmente en la audiencia).
2. Además, puede solicitar la Relación escrita de razones, que es una explicación detallada acerca de la decisión tomada, escribiendo a la Junta en los 14 días posteriores a la audiencia. También puede solicitar la Relación escrita de razones al finalizar la audiencia.

3. Uste cuenta con un plazo limitado para apelar la decisión, **y sólo puede hacerlo en circunstancias muy específicas.**

### **¿Qué puedo hacer si no estoy de acuerdo con la decisión de la Junta?**

Usted puede, en los 30 días siguientes a la emisión de la Relación escrita de razones, solicitar a ARB que reconsidere su decisión. La reconsideración de una decisión de ARB se realiza únicamente en **circunstancias muy específicas**. Para que ARB se digne a estimar una reconsideración, usted debe:

- Solicitar la **Relación escrita de razones** en los 14 días posteriores a la fecha de la audiencia
- Enviar el pago **no reembolsable** de \$125 por honorarios de presentación del caso, mediante cheque o giro postal, pagadero al Ministro de Finanzas
- Enviar una **declaración jurada**, en la que esboce las razones por las que solicita la reconsideración del caso

La decisión de la Junta puede ser apelada ante el Tribunal Superior de Justicia (Tribunal regional) **solamente como cuestión de derecho**. Para obtener más información sobre reconsideración de decisiones y apelaciones, sírvase leer el Reglamento de prácticas y procedimientos de ARB, disponible en el portal de ARB en internet.

### **¿De qué manera afecta la decisión de ARB la tasación de mi propiedad y los impuestos sobre mi propiedad?**

Copias de la decisión de ARB se enviarán también a MPAC y a las autoridades municipales. MPAC emitirá una notificación revisada con los montos escalonados calculados. Las autoridades municipales son responsables de modificar sus impuestos sobre la propiedad de acuerdo a la decisión de ARB. Llame a las oficinas del municipio si tiene preguntas sobre sus impuestos a la propiedad.

### **¿Cómo me pongo en contacto con ARB?**

Visite el portal de ARB, [www.arb.gov.on.ca](http://www.arb.gov.on.ca), donde hallará más información sobre el proceso de ARB. Usted puede comunicarse también con la Junta:

**Por teléfono:** (416) 314-6900 o 1-800-263-3237 **Fax:** (416) 314-3717 o 1-800-849-2066

**Correo electrónico:** [assessment.review.board@ontario.ca](mailto:assessment.review.board@ontario.ca)

**En persona o por correo:** 655 Bay street, 15th Floor, Toronto, ON M5G 1E5

### **Términos útiles**

**Declaración jurada o affidavit:** Un documento que contiene evidencias por escrito, que usted jura que son ciertas. Debe ser firmada y/o ratificada por un Notario público o Comisionado.

**Postergación:** Posposición o demora de una audiencia para otra fecha.

**Propiedades equiparables:** Son las propiedades de su vecindario que tienen características similares a su propiedad. Algunas de las características que se pueden usar como criterios de comparación son la ubicación, el tamaño del lote, la superficie habitable, la edad y la calidad de la edificación.

**Valor actual:** Esto es, por lo general, el monto que un comprador dispuesto a comprar pagaría por la propiedad a un vendedor dispuesto a vender.

**Regla de divulgación:** La Junta exige que todos los documentos que usted planea usar como prueba sean enviados a la otra parte, AL MENOS 21 días antes de la fecha de la audiencia.

**MPAC:** La Asociación Municipal para la Tasación de Propiedades (Municipal Property Assessment Corporation) es la organización que tasa y clasifica las propiedades en Ontario. MPAC y la Junta ARB son dos organizaciones independientes. Dirija sus preguntas sobre la tasación de propiedades a MPAC, llamando al 1-866-296-6722.

**Partes:** Son las personas u organizaciones implicadas en el caso de apelación. Por lo general, estas son usted (o su representante), MPAC y las autoridades municipales.

**Relación escrita de razones:** Este documento explica cómo el representante de ARB tomó la decisión sobre su apelación. La Relación escrita de razones se prepara sólo a solicitud de la parte interesada o cuando el representante de ARB pospone la toma de decisión para una fecha posterior.

Un glosario completo de términos útiles se encuentra disponible en el portal de ARB en internet, [www.arb.gov.on.ca](http://www.arb.gov.on.ca).