

# PROTESTING YOUR PROPERTY VALUE

## WHAT TO EXPECT WHEN YOU FILE A PROTEST PETITION

### STEP 1: ON SITE INSPECTION

Once your protest petition has been submitted to our office, it will be assigned to one of our staff appraisers for a complete on site review of the property. This review will include: taking photos, inspecting the exterior of your property, verifying and correcting all pertinent data, and measuring and sketching the exterior of all structures if necessary. In some cases an interior inspection may be necessary as well.

If your property is gated or you live in a gated community, please contact us to make an appointment to access the property, or call us to provide the gate access code.

After the field review has been completed the appraiser will either e-mail or mail you a letter informing you of any change to your valuation. If an adjustment has been made, and you are in agreement with the valuation, you may choose to withdraw the petition of protest by signing and returning a copy of the letter.

### STEP 2: INFORMAL CONFERENCE

If we have not adjusted your valuation or you remain in disagreement with our revised valuation, you may choose not to withdraw the protest and proceed with the protest process. If this is the case, the appraiser may set up an "informal conference" to meet with you in person. At this time the appraiser will inform you of any changes made to your property records and present you with information that supports our valuation.

You may also bring any new documentation you have not already provided to our office in support of your value for the appraiser to consider. If you bring sales information of properties comparable to yours, please ensure that you are submitting sales that occurred during 2014.

*More information on back →*

#### DEADLINE TO FILE

Property owners may appeal the value or classification determined for their property by filing a petition of protest with the county assessor within 30 days of the official mail date of the notice of value.

#### NOTICE OF VALUE MAILING DATE

Each year the Assessor mails each property owner a "Notice of Value." This form serves to inform the owner of the total assessed value, the property description and exemptions applied to the property. Santa Fe County typically mails notices on or around April 1st of each year.

#### HOW DO I FILE ?

Protest forms are available in our office, or you may download a protest form from our website.



100 Catron St.  
Santa Fe, NM 87501  
Phone 505-986-6300  
Fax 505-986-6316

*"It's YOU we value"*



Gus Martinez  
Assessor

I am hopeful that this brief explanation has helped you understand the process of protesting your property value. One of my goals as Assessor is to keep the public informed and ensure fair and equitable assessments. If you have any questions please call our office at 505-986-6300. Please provide our staff with your protest number as listed on your protest form and we will connect you to the appraiser responsible for your case.

## **STEP 3: FORMAL HEARING**

If your protest is not resolved at the informal conference, then a formal hearing will be scheduled for you before the County Valuation Protest Board. You will be notified by certified mail of the date, time, and location of the hearing at least 15 days prior to the hearing. In addition, you will receive a 9 page "Information Pamphlet" that provides you with more statutory information relating to the protest hearing process.

The County Valuation Protest Board consists of three members. Two members and two alternates are residents of the county, and are appointed by the County Commission. The third member and an alternate are employees of the State Property Tax Division, and serve as the Chairperson of this board.

The protest board will hear testimony and accept documentation from both the Assessor's Office and you, the protestant. Please make sure to bring 5 copies of any documentation you will be submitting as evidence. If we have to make copies for you, we are required to charge 50 cents per page.

If you will be presenting any documentation to the protest board, please make sure to give a copy to the appraiser in charge of your case at least 30 days prior to the hearing.

After the hearing the board will privately discuss and decide the case. The board will then mail a written decision and order to both parties within thirty days after the hearing. If the board rules in your favor, the Assessor's valuation will be adjusted accordingly.

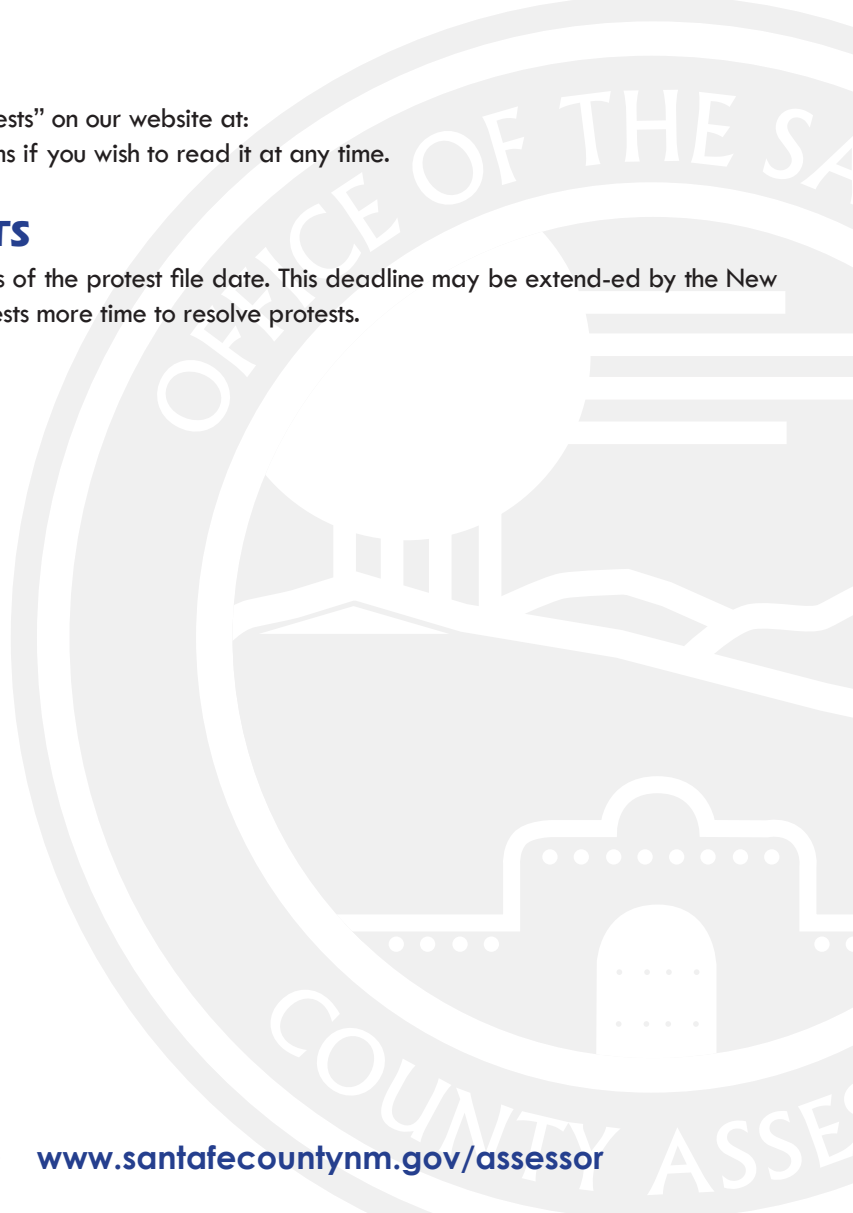
If a protestant fails to appear at the hearing, the protest will be denied and the valuation will default to the assessor's value.

## **INFORMATION PAMPHLET**

This pamphlet is currently available under the heading of "Protests" on our website at: [http://www.santafecountynm.gov/assessor/downloadable\\_forms](http://www.santafecountynm.gov/assessor/downloadable_forms) if you wish to read it at any time.

## **DEADLINE FOR RESOLVING PROTESTS**

All protests are required by law to be resolved within 180 days of the protest file date. This deadline may be extended by the New Mexico Property Tax Director if the assessor requires and requests more time to resolve protests.



# PROTESTAR EL VALOR DE SU PROPIEDAD

## QUÉ ESPERAR CUANDO PRESENTA UNA PETICIÓN DE PROTESTA

### PASO 1: LA INSPECCIÓN EN EL SITIO

Cuando su petición de protesta ha sido sometido a nuestra oficina, se asignará a uno de nuestros evaluadores para una revisión completa del sitio de la propiedad. Esta revisión incluirá: tomar fotos, inspeccionar el exterior de su propiedad, verificar y corregir todos los datos pertinentes y medir y dibujar el exterior de todas las estructuras, si es necesario. En algunos casos una inspección interior también puede ser necesaria.

Si su propiedad está cerrada o vives en una comunidad cerrada, por favor contactenos para una cita para tener acceso a la propiedad o llámenos para darnos el código de acceso de la puerta.

Al concluir la revisión de campo el evaluador enviara un correo electronico o enviará por correo una carta informándole cualquier cambio en su valoración. Si se ha hecho un ajuste, y estás de acuerdo con la valoración, puede retirar la petición de protesta con firmando y devolviendo una copia de la carta.

### PASO 2: CONFERENCIA INFORMAL

Si no hemos ajustado su valoración o permanecen en desacuerdo con nuestra valoración revisada, usted puede elegir no retirar la protesta y continuar con el proceso de protesta. Si este es el caso, el evaluador puede configurar una "conferencia informal" para reunirse con usted en persona. En este momento el evaluador le informará de los cambios hechos en sus registros de la propiedad y presentarles información que apoya nuestra valoración.

También puede traer cualquier nueva documentación que no ha sido presentada a nuestra oficina para apoyar su valor para que el evaluador lo considere. Si trae información de ventas de propiedades comparables a la suya, por favor asegúrese de que están presentando ventas ocurridas durante 2014.

Más información por detrás →

#### LÍMITE DE FECHA PARA APLICAR

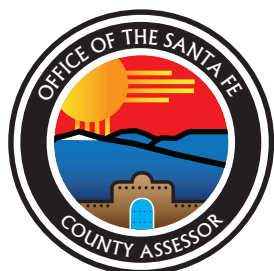
Dueños de propiedad pueden apelar el valor o la clasificación determinada de su propiedad entregando una petición de protesta con el Asesor del Condado dentro de 30 días de la fecha oficial de correo de la notificación del valor.

#### FECHA DE ENVÍO DE NOTIFICACIÓN DE VALOR

Cada año el asesor envía a cada dueño de propiedad un "aviso de valor". Este formulario sirve para informar al dueño del valor asesado total, la descripción de la propiedad y exenciones aplicadas a la propiedad. El Condado de Santa Fé típicamente envía avisos en o alrededor de 1 de abril de cada año.

#### ¿CÓMO APLICO?

Formularios están disponibles en nuestra oficina, o puede bajar una forma de protesta de nuestro sitio de web.



100 Catron St.  
Santa Fe, NM 87501  
Phone 505-986-6300  
Fax 505-986-6316

*"Es USTED quien valoramos"*



Gus Martinez  
Assessor

Espero que esta breve explicación ha ayudado a entender el proceso de protestar el valor de la propiedad. Uno de mis objetivos como asesor es mantener informado al publico y asegurar evaluaciones justas y equitativas. Si usted tiene alguna pregunta por favor llame a nuestra oficina al 505-986-6300. Por favor provee a nuestros empleados su número de protesta como se indica en el formulario de protesta y nos pondremos en contacto con el responsable de su caso.



## **PASO 3: AUDIENCIA FORMAL**

Si no se resuelve su protesta en la conferencia informal, una audiencia formal se programará para usted antes de la junta del condado para protesta de valoración. Será notificado por correo certificado de la fecha, hora y lugar de la audiencia en por lo menos 15 días antes de la audiencia. Además, usted recibirá un **“Folleto de Información”** de 9 páginas que le provee más información legal, relacionados con el proceso de audiencia de la protesta.

La Junta del Condado de valoración consiste de tres miembros. Dos miembros y dos alternos son residentes del condado y son nombrados por la Comisión del Condado. El tercer miembro alternativo son los empleados de la división de impuestos sobre la propiedad del estado y sirven como el Presidente de esta junta.

La junta de protesta escuchará testimonios y aceptará documentación de la oficina del asesor y de usted, el protestante. Por favor asegúrese de llevar 5 copias de cualquier documentación que presentará como evidencia. Si tenemos que hacer copias para usted, estamos obligados a cobrar 50 centavos por página.

Si presentará cualquier documentación a la Junta de protesta, por favor asegúrese de entregar una copia al evaluador en cargo de su caso por lo menos 30 días antes de la audiencia.

Después de la audiencia la junta discutirá privadamente para decidir el caso. La junta entonces enviará por correo una decisión escrita y orden a ambas partes dentro de treinta días después de la audiencia. Si la junta decide a su favor, valoración del asesor se ajustará como corresponde.

Si un protestante falla de presentarse en la audiencia, se les negará la protesta y la valoración por defecto será el valor del asesor.

## **FOLLETO DE INFORMACIÓN**

Este folleto está disponible bajo el título de “Protests” en nuestro sitio web en: [http://www.santafecountynm.gov/assessor/downloadable\\_forms](http://www.santafecountynm.gov/assessor/downloadable_forms) si desea leerlo en cualquier momento.

## **FECHA DE LÍMITE PARA RESOLVER LAS PROTESTAS**

Todas las protestas están obligadas por ley que se resuelvan dentro de 180 días de la fecha de archivo de la protesta. Esta fecha puede ser extendida por el Director de Impuestos de propiedad de Nuevo México si el asesor requiere y pide más tiempo para resolver las protestas.