

# Entienda el Avalúo de su Propiedad

## ¿Preocupado por incrementos en los impuestos a los bienes raíces?

Para que Usted pueda expresar sus inquietudes en forma efectiva, debe entender las dos partes del sistema de impuestos a los bienes raíces:

*Tasación  
y  
Valoración*

### **Tasación**

Autoridades fiscales, como los distritos escolares, distritos de parques, y consejos de ciudades fijan las tasas de impuestos y otros aranceles. Los contribuyentes demandan servicios.

Las autoridades fiscales requieren de fondos para proveer dichos servicios.

Si Usted está preocupado sobre tasas de impuestos ascendentes

- Atienda a audiencias sobre presupuestos
- Comuníquese con las autoridades fiscales
- Decida si Usted está dispuesto a prescindir de ciertos servicios para poder mantener los impuestos bajos
- Trabaje en pro de la eficiencia en el gobierno

### **Valoración**

Compradores y vendedores

CREAN VALOR

en los mercados

La oficina de valoraciones estudia el mercado de bienes raíces y colecta información de propiedades inmuebles para

ESTIMAR SUS VALORES

La oficina de valoraciones no tiene control alguno sobre las tasas de impuestos.

### **¿Qué causa que el valor de las propiedades cambie?**

El valor de una propiedad puede cambiar debido a varias razones. La más obvia de ellas es el que la propiedad cambie. Un cuarto, un garaje o una piscina pueden ser añadidos, o parte de la propiedad puede ser destruida por un incendio o una inundación.

La causa más frecuente de cambios en el valor de una propiedad es un cambio en el mercado.

Si la industria principal de una ciudad cesa sus actividades, el valor de las propiedades podría colapsar. Precios bajos son atractivos para compradores jóvenes en busca de barrios con buen inventario de vivienda. La demanda creciente causa que los precios suban

gradualmente al volverse el barrio más atractivo. Escasez de viviendas separadas en áreas atractivas puede elevar los precios a niveles exorbitantes. Durante recesiones, viviendas de tamaño mayor podrían permanecer en el mercado (a la venta) por periodos largos de tiempo, pero la demanda por viviendas económicas es superior, produciendo que sus precios se eleven.

La inflación podría incrementar los valores de las propiedades de bienes raíces en un barrio estable, donde no existen presiones de mercado extraordinarias.

### **¿Si los avalúos suben, subirán los impuestos?**

**No**

### **¿Si los avalúos bajan, disminuirán los impuestos?**

**No**

Las autoridades fiscales deciden cuánto dinero se tiene que recaudar en impuestos a los bienes raíces cada año. Por ejemplo \$1 millón. Los evaluadores estiman el valor total de todas las propiedades sujetas al pago de impuestos. Por ejemplo, \$100 millones.

La tasa de impuestos es calculada al dividir el monto total a ser recaudado en impuestos para el total de los avalúos:

Si su propiedad es evaluada en \$100.000, su cuenta de impuestos será:

Si el valor total de los avalúos sube al doble (\$200 millones), y el monto total a ser recaudado en impuestos se mantiene constante, la tasa de impuestos será:

Si el valor de su casa sube al doble, sus impuestos no cambiarían:

Si el avalúo de su casa sube al doble, y la tasa de impuestos permanece constante, los impuestos subirán. Las autoridades fiscales estarían demandando más dinero a pesar de no haber cambiado la tasa de impuestos:

Si Usted cree que el valor estimado de su propiedad es incorrecto, deberá saber

- ¿Cómo valora su propiedad el evaluador?
- ¿Cómo recolectar información sobre su propiedad y propiedades similares?
- ¿Cómo funciona el proceso de apelación y cuáles el la fecha de plazo para apelar?

Usted tendrá la responsabilidad de proveer información sobre su propiedad al valorador.

### **¿Cuáles son los argumentos para apelar?**

Una apelación del avalúo de una propiedad de bienes raíces no representa una queja sobre tasas de impuestos altas. El propósito de

apelar un avalúo es tratar de demostrar que el valor estimado de mercado de la propiedad es incorrecto o injusto.

Usted puede apelar cuando puede probar por lo menos una de las tres:

La descripción es incorrecta en el registro de su propiedad. Por ejemplo, Usted tiene solo un baño, no dos. El área de su casa tiene 1.600 pies cuadrados, no 2.000.

El valor estimado de su propiedad es demasiado alto. Usted tiene evidencia de que propiedades similares se han vendido por menos del valor estimado de su propiedad.

El valor estimado de su propiedad correcto, pero no es equitativo porque es más alto que el valor estimado de propiedades similares a la suya.

**Nota:** Usted no ganará una apelación simplemente porque piensa que sus impuestos son muy altos. Este es un asunto que Usted tendrá que discutir con las autoridades que determinan el presupuesto. No obstante, Usted podría ser elegible para ayuda fiscal o exención de impuestos. Puede obtener información sobre exenciones fiscales en la oficina de avalúos de bienes raíces.

## **El proceso de apelación paso a paso.**

### **Procedimientos y Plazos**

Cuando Usted recibe su avalúo, léalo detalladamente en busca de instrucciones sobre plazos y los procesos de aplicación. Si estos no son explícitos, comuníquese con la oficina de avalúos para obtener información al respecto. Asegúrese de entender y de seguir las instrucciones al pie de la letra. Aplicaciones enviadas fuera del plazo para ser sometidas o aplicaciones llenadas incorrectamente podrían causar que su aplicación para apelar sea declinada.

### **Revisión Informal**

El primer paso en el proceso de apelación es, por lo general, una reunión informal en la oficina de avalúos (en algunas ocasiones esta reunión se lleva a cabo a través de correspondencia o una llamada telefónica). Información sobre los procedimientos y plazos para preparar una reunión debería estar incluida con el aviso de avalúo, al igual que información general sobre todo el proceso de apelaciones. Cada cierto tiempo –por lo general cada año– las oficinas de avalúos de bienes raíces de las diferentes jurisdicciones, reavalúan todas (o gran parte) de las propiedades dentro de la jurisdicción. El nuevo avalúo es comunicado al propietario del inmueble a través de un aviso de avalúo escrito.

La información en la oficina de avalúos es pública en la mayoría de los estados. Esta información podría ser útil para preparar una apelación.

## **Preparación**

Prepárese debidamente para la reunión con el evaluador. Encuentre el número de identificación de su propiedad en el aviso de avalúo enviado por la oficina de avalúos de bienes raíces. Use este número para obtener una copia del registro de su propiedad en la oficina de avalúos.

Revise el detalle del registro de su propiedad. ¿Es la información sobre su casa correcta? ¿El estilo arquitectural de su casa es correcto en el registro de su propiedad? De no ser así, una foto reciente de su casa ayudaría a corregir los datos existentes. Revise el área de su casa, de su terreno, el número de baños y de cuartos en su casa, la presencia o ausencia de un garaje o de un sótano acabado, la calidad de los materiales de construcción, la condición de la propiedad, etc.

Recolecte tanta información como pueda de propiedades similares en su barrio o área. Pregunte en la oficina de avalúos o a un corredor de bienes raíces por los precios de venta de dichas propiedades. Utilice las direcciones de propiedades similares para revisar sus registros en la oficina de avalúos de bienes raíces, los cuáles deberían mostrar también sus respectivos avalúos (en algunos estados, es en contra de la ley para el evaluador proveer esta información).

Compare las características de estas propiedades con las de la suya. De existir diferencias, los valores de las propiedades podrían ser diferentes.

## **La Reunión**

El propósito de la revisión informal –la cuál no es una apelación hasta este punto- debería ser (1) verificar la información en el formulario de registro de propiedad, (2) asegurar que Usted haya entendido cómo fue estimado el valor de su propiedad, (3) evidenciar si el valor de su propiedad es equitativo con respecto a el valor de propiedades similares en la misma área, (4) investigar si Usted califica para alguna exención de impuestos, y (5) asegurarse de que Usted entiende cómo aplicar para una apelación formal, si es que aún desea hacerlo.

La persona conduciendo la reunión probablemente revisará el formulario de registro de propiedad con Usted y le proveerá información sobre propiedades comparables. Presente cualquier información que Usted haya recolectado.

Es posible que la persona encargada de dirigir la reunión no se comprometa a cambiar el avalúo de su propiedad al momento de la reunión a pesar de que Usted haya descubierto algún error o de que el avalúo no parezca equitativo. La decisión podría recaer en alguien más y podría ser comunicada por escrito. De ser así, consulte cuándo podría esperar recibir noticias de la oficina de avalúos con respecto a su apelación.

Considere a la oficina de avalúos de bienes raíces como un aliado, no como un adversario. Los funcionarios de dicha oficina debieron haber sido instruidos para manejar estas situaciones con calma y cordialidad y para ayudar en todo lo posible, pero no se debe olvidar que también son humanos. Si Usted puede comportarse en una forma calmada y cordial, probablemente los evaluadores serán más serviciales y podrán concentrarse en darle la información necesaria para apelar el avalúo de su propiedad.

### **Apelación Formal**

Las apelaciones residenciales son por lo general resueltas localmente. Si Usted no está satisfecho con los resultados de la revisión informal de su propiedad, aún tiene más oportunidades. El primer nivel de una apelación formal es llevado a cabo, por lo general, en juntas o comités locales. Su apelación tendrá más oportunidades de éxito si muestra evidencia de que propiedades similares a la suya en la misma área han sido evaluadas por menos que su propiedad. Copias de los formularios de los registros de las propiedades comparables, mostrando los respectivos valores estimados o precios de venta son su mejor medio de defensa. Observe cualquier diferencia entre su propiedad y las propiedades comparables y señálelas. Una valoración reciente de su propiedad llevada a cabo por un valorador de bienes raíces privado podría constituir excelente evidencia de su valor. La junta de apelaciones estará únicamente interesada en la ecuanimidad y precisión del valor asignado a su propiedad por medio del avalúo, no en si Usted puede afrontar el pago de impuestos o si la tasa de impuestos es demasiado alta.

Si Usted no concuerda con la decisión de la junta local, hay soluciones adicionales, legales o administrativas. Información sobre las mismas está disponible en la oficina de avalúos de bienes raíces.

La Internacional Association of Assessing Officers es una organización educacional sin fines de lucro, comprometida a mejorar las prácticas de evaluación, educar a los evaluadores, y promover la justicia y ecuanimidad en la distribución de la carga fiscal de bienes raíces.

Copyright © 1992 para la International Association of Assessing Officers, todos los derechos reservados.