

LA APRECIACION EN PROPIEDADES RESIDENCIALES SE DESACELERA MIENTRAS LAS OFICINAS COMERCIALES CONTINUAN TAMBALEANDOSE

La demanda sostenida de casa, condominios y apartamentos de alquiler multifamiliares existente resulto en un aumento general de la base impositiva inmobiliaria durante el año, a nivel local y no local, de 3.81%. A excepción del mercado de oficinas comerciales, la mayoría de los sectores del mercado experimentaron aumentos modestos. En general, el mercado residencial aumento un 5.02%, mientras que el mercado comercial aumento 1.97% con una fuerza continua en el sector multifamiliar con un aumento 6.19% y el sector de la hospitalidad que aumento 9.81%. Estos cambios aumentaron la base general impositiva inmobiliaria local en un 3.82%. Esto marca el duodécimo año consecutivo que los valores generales tasados en la Ciudad han reportado un aumento neto.

Condiciones del Mercado Residencial

A pesar de las acciones de la Reserva Federal para frenar la inflación desenfrenada a través de aumentos incrementales a la tasa de interés diaria de préstamos entre bancos, el mercado residencial fue resistente a lo largo de 2022, mientras se duplico el interés hipotecario. Las predicciones de que el mercado inmobiliario se desplomaría nunca se materializaron. El crecimiento de empleo se mantuvo fuerte y la oferta de viviendas disponibles para la venta se mantuvo baja. El promedio de días en el mercado aumento y las guerras de ofertas disminuyeron. Las viviendas que se vendieron típicamente se transfirieron con un radio de valor (precios de venta) inferiores al 100% del valor tasado, lo que justifico los incrementos de valor reportados a partir del 1ro de enero del 2023. Las propiedades residenciales seguían aumentando de valor, aunque no al mismo ritmo de los dos años anteriores. La ciudad de Alexandria sigue siendo un lugar atractivo para vivir y trabajar, con un bajo desempleo, un número significativo de empleos bien renumerados y su privilegiada localización dentro del perímetro Capitalino con cuatro estaciones del Metro actualmente operando y una quinta estación programada para comenzar operaciones en mayo localizada en el Desembarco Nacional (National Landing).

- Al 1ro de Enero de 2023, 80% de las propiedades residenciales aumento de valor, 3.5% disminuyo de valor y 16.5% mantuvieron el mismo valor. La mayoría de las propiedades aumentaron entre 0 y 10 %.
- Al 1 de Enero de 2023, el valor promedio uniforme de las propiedades residenciales existentes, incluyendo casas y condominios fue de \$674,914, un aumento de 4.26% del valor uniforme promedio de \$652,130 del año anterior (2022).
- El valor promedio para casas en el 2023 fue estimado en \$940,375, un aumento de 4.58% en comparación con el año anterior cuando el valor promedio estimado para casas fue de \$841,964.
- El valor promedio para condominios residenciales en 2023 fue estimado en \$407,616, un aumento de 3.48%, en comparación con el valor promedio de \$393,891 del año anterior.

El Mercado Comercial

La construcción combinada de propiedades multifamiliares para alquiler y dos nuevos hoteles representan el 95.04% de nuevo crecimiento en el sector comercial y el 52.93% total del nuevo crecimiento en la ciudad. El sector de la hospitalidad experimento aumentos tanto en las tarifas diarias promedio de las habitaciones como en la ocupación, lo que produjo mayores ingresos, pero la recuperación en el sector de viajes de negocios siguió siendo difícil de alcanzar, y los altos costos de los gastos operacionales debido a la inflación han afectado las ganancias operativas netas. Sin embargo, la hospitalidad represento \$9,567,320 de apreciación. Los valores de propiedades multifamiliares se discutieron anteriormente, pero el nuevo crecimiento represento 60.0% del aumento de valor para los multifamiliares. Los aumentos de las propiedades de alquiler se están desacelerando y los gastos operacionales están aumentando. La vacante general sigue siendo baja en promedio y la tasa de capitalización no aumento como se esperaba, ya sea anecdóticamente o a partir de las ventas actuales. Las Propiedades industriales y de auto almacenamiento aumentaron 4.34% durante el año. El valor de las propiedades de oficinas disminuyo un 10.01%, plagado de una débil demanda, la vacante promedio superior al 25% y concesiones que incluyeron sustancial alquiler gratuito, y costos de arreglo de oficinas incluido. El teletrabajo de una u otra manera está aquí para quedarse, lo que actua como supresor de la demanda. El pronóstico a largo plazo para el mercado de oficinas, particularmente el inventario de las Clase B & C (edificios más antiguos) es incierto. Las tasas de capitalización se mantuvieron estables para la mayoría de los tipos de propiedades comerciales. Las inversiones de primer nivel siguen siendo proyectos de alquiler multifamiliares y activos comerciales/Industriales que proporcionan bienes y servicios cotidianos esenciales y generalmente se arriendan sobre una base neta.

Presentación de encuestas de ingresos y gastos

La Oficina de Valoración de Bienes Raíces (OREA) alienta a los dueños de propiedades comerciales a completar las encuestas de Ingresos y gastos. Los propietarios tienen la flexibilidad de completar la presentación de esta encuesta electrónicamente. Las instrucciones de como completar la Encuesta de Ingresos y Gastos están disponibles en el sitio (OREA) de la red alexandriava.gov/realestate. Las Encuestas de Ingresos y Gastos serán enviadas por correo postal a principios de Marzo y deben ser devueltos en o antes del **1ro de Mayo**. Continuando en 2023, el OREA también ha simplificado el proceso de facturación de algunas propiedades compuestas por varias parcelas, pero que funcionan como una unidad económica. La parcela principal, por lo general la que tiene más valor, refleja el valor total de la propiedad (parcelas principales y suplementarias). Esto, elimina la necesidad de facturas múltiples y reduciendo el costo de envío a la ciudad. Las cuentas existentes anteriormente se mantienen en el sistema, pero no tienen ningún valor asociado a ellas. El propietario del establecimiento no pierde ningún derecho de propiedad.

Fecha Límite para Revisión y Apelación

La fecha límite para solicitar una **revisión (Review of Assessment)** es el **15 de Marzo del 2023**, y la fecha límite para someter una **Apelación (Appeal Assessment)** a la Junta de Igualamiento es el **1ro de Junio del 2023**. **No se harán excepciones**. Si usted tiene alguna pregunta o duda sobre

la evaluación de su propiedad podrían ser contestadas por teléfono o puede programar una cita para reunirse con un miembro de nuestro equipo de tasadores. Además, los representantes de la oficina están disponibles para reunirse con los propietarios de viviendas y las asociaciones comunitarias para explicar el proceso de evaluación, los procedimientos y cualquier variable de mercado utilizada para compilar las evaluaciones del 2023.

FECHAS CLAVE PARA 2023

El aviso adjunto refleja el valor del mercado de su propiedad en Alexandria; no es una factura. Su factura por impuestos sobre su propiedad será emitida al principio del mes de mayo. después que el Consejo de la Ciudad adopte el presupuesto y establezca la tasa de impuestos.

Enero 1º: Fecha efectiva de los valores.

Febrero 14: Los nuevos valores del 2023 serán presentados al Consejo de la Ciudad.

Febrero 20: Envío de los Avisos de los Valores a los propietarios.

Febrero 20: El Manejador de la Ciudad presentara el Presupuesto Para FY 2024 al Consejo de la Ciudad.

Marzo 13: Audiencia Pública sobre el Presupuesto Propuesto para 2024.

Marzo 15: Fecha límite para solicitar Revisión Departamental del Valores.

Abril 15: Fecha límite para solicitar Asistencia para contribuyentes Adultos Mayores, Personas con Discapacidades y Veteranos con Discapacidades.

April 15: Audiencia Pública para tratar Tasas de Impuestos.

Mayo 1º: Fecha límite para que los propietarios de propiedades comerciales sometan sus Encuestas de Ingresos y Gastos para 2022.

Mayo 3: Reunión del Consejo de la Ciudad – Adopción del Presupuesto FY 2024 y la Tasa de Impuestos.

Mayo 15: Envío a propietarios las facturas de impuestos sobre propiedades inmuebles.

Junio 1º: Fecha límite para someter una Apelación de Valores a la Junta de Igualamiento.

Junio 15: Fecha límite para el pago de la

primera mitad de los impuestos sobre propiedades.

Noviembre 15: Fecha límite para el pago de la segunda mitad de los impuestos sobre propiedades.

OFICINA DE VALORACION DE PROPIEDADES
INMUEBLES

301 King Street, Ofcina 2600

Alexandria, VA 22314

Lunes a Viernes, de 8 a.m. a 5 p.m.

alexandriava.gov/RealEstate

703-746-4646

Correo electrónico:

realestate@alexandriava.gov

OFICINA DE EVALUACION DE BIENES RAICES

Avisos de valorización de propiedades inmuebles son enviados anualmente a los residentes de la Ciudad de Alexandria. El aviso adjunto es nuestra tasación del valor justo de mercado de su propiedad a partir del 1 de enero de 2023. Revise esta evaluación detenidamente para asegurarse de que los datos de su propiedad sean correctos y, además, que el valor evaluado sea representativo de las ventas de propiedades comparables en su vecindario. En esos vecindarios con pocas ventas, nuestros tasadores confiaron en las ventas de vecindarios similares al suyo cuando fuese necesario.

Solo las ventas que ocurrieron antes del 1 de enero de 2023 se pueden considerar para llegar al valor tasado. Para ver la información en la que nos basamos para evaluar su propiedad, incluidas las ventas de propiedades en su área de mercado, visite nuestro sitio web en www.alexandriava.gov/realestate y seleccione **“Search Property & Sales Data.”**

Según lo exige la ley, la Ciudad vuelve a tasar anualmente los bienes inmuebles al 100 % del valor justo de mercado. El Aviso de tasación adjunto no es una factura de impuestos. Después de completar el proceso presupuestario, el Concejo Municipal establecerá la tasa del impuesto sobre bienes inmuebles el 4 de mayo de 2023 al final del proceso presupuestario del año fiscal 2024 de la Ciudad.

Para obtener información adicional sobre los plazos de revisión y apelación, consulte el frente de esta página o la información detallada en el Aviso de evaluación de 2023.

Programa de Alivio Contributivo del 2023 para Personas Mayores y Personas Discapacitadas

Residentes que tengan 65 años o más o que sean permanente y totalmente discapacitados durante el corriente año calendario, pueden ser elegibles para el programa de Alivio Tributario para personas mayores y Personas discapacitadas de la Ciudad de Alexandria. El solicitante debe ser el dueño de la propiedad y debe ocupar la propiedad como vivienda principal. Las siguientes limitaciones están actualmente en efecto:

- Para una exoneración total de impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$40,000 en el 2022.
- Para una exoneración de 50 por ciento de los impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$55,000 en el 2022.
- Para una exoneración del 25 por ciento de los impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$72,000 en el 2022.
- Impuestos que excedan la exoneración máxima podrían ser postergados para solicitantes cualificados, sujeto a ser repagados con intereses si el solicitante desocupa la propiedad o la propiedad cambia de propietario.
- Personas mayores y personas discapacitadas cualificados con ingresos brutos superiores a \$72,000 pero no que no excedan \$100,000 pueden postergar sus impuestos, también sujetos a repago con intereses. No aplica una exención para esta categoría.
- Para los solicitantes que cualifiquen, los activos de una familia no pueden exceder \$430,000 (excluyendo la casa y un acre de tierra).

Exención Contributiva en 2023 para Veteranos con 100% de Discapacidad Relacionada con el Servicio Militar, y el cónyuge sobreviviente

La ciudad ofrece una exoneración completa al pago de impuestos de propiedades inmuebles a veteranos que sean total y permanentemente discapacitados relacionado al servicio militar y al cónyuge sobreviviente, sujeto a los términos en Virginia Code § 58.1-3219.5:

Para Veteranos:

- El veterano debe haber sido clasificado por el departamento de Veteranos de los Estados Unidos (U.S. Department of Veterans Affairs) o su agencia sucesora, de acuerdo con la ley federal, con una discapacidad permanente y total 100 por ciento relacionada con el servicio militar.
- La residencia para la que el veterano solicita la exención de impuestos debe ser su residencia principal.
- La propiedad debe estar inscrita a nombre del veterano o el veterano y su cónyuge.
- Si aplica, el nombre del cónyuge del veterano también debe identificarse.

Para cónyuges sobrevivientes de veteranos discapacitados:

- El cónyuge sobreviviente debe reunir los estándares mencionados anteriormente para la certificación de discapacidad del veterano fallecido.
- La residencia debe estar inscrita a nombre del veterano o el veterano y su cónyuge, o el cónyuge sobreviviente es dueño de la propiedad por virtud de testamento o acuerdo de fideicomiso.
- La residencia para la que el cónyuge sobreviviente solicita la exención de impuestos debe ser su residencia principal, sin embargo, la exoneración continúa aplicando sin restricciones si el cónyuge sobreviviente se muda a otra residencia y la declara como su residencia principal.
- El veterano debe haber fallecido en o después del 1ro de Enero de 2011.
- El cónyuge sobreviviente no debe haber contraído matrimonio nuevamente.

Exención Contributiva en 2023 para cónyuge de Veterano Muerto en Acción

La ciudad ofrece total exoneración de impuesto de bienes raíces al cónyuge de cualquier veterano muerto en acción, sujeto a los términos en Virginia Code § 58.1-3219.9:

- Efectivo para los impuestos de los años 2015 en adelante.
- Elegible para conyugues sobrevivientes (i) de cualquier miembro de las fuerzas armadas de los estados Unidos que haya muerto en acción determinado por el Departamento de Defensa de Estados Unidos (U.S. Department of Defense) y (ii) ocupa el bien raíz como residencia principal.
- De acuerdo con el código del Estado (state code), el cónyuge es elegible “mientras el cónyuge sobreviviente no vuelva a contraer matrimonio y continúe ocupando la residencia como su residencia principal.” La exoneración continúa aplicando sin restricciones si el cónyuge sobreviviente se muda a otra residencia y la declara como su residencia principal.

- “Muerto en acción” (“Killed in action”) incluye una determinación por el Departamento de Defensa de los Estados Unidos (U.S. Department of Defense) de “muerto por las heridas recibidas en acción.”
- Si el cónyuge sobreviviente adquiere la propiedad después del 1ro de Enero del 2015, la exoneración debe comenzar el día de la adquisición.
- Si el valor de la propiedad es en exceso del valor promedio valorado en la ciudad, entonces solo la parte dentro del valor promedio será exenta de los impuestos sobre la propiedad inmueble.
- En la mayoría de los casos, la exoneración aplica a la vivienda principal y el terreno que ocupe, que no exceda un acre.

Las solicitudes para estos programas están disponibles en internet en alexandriava.gov/TaxRelief o contactándonos en la División de Ingresos (Revenue Division) en taxrelief@alexandriava.gov o comunicándose al 703.746.4800. Solicitudes ya completadas deben someterse al Departamento de Finanzas no más tarde del 15 de Abril 15 del 2023.