



FECHAS CLAVE PARA 2026

El aviso adjunto refleja el justo 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 (FY) para 2027 y establezca la tasa de impuestos.

Enero 1º: Fecha efectiva de los valores.
Febrero 24: Los valores del 2026 serán presentados al Consejo de la Ciudad.
Febrero 24: El Manejador de la Ciudad presentará el Presupuesto Para FY 2027 al Consejo de la Ciudad.
Febrero 25: Envío por correo de los Avisos de los Valores a los propietarios.
Marzo 14: Audiencia Pública sobre el Presupuesto.

Marzo 16: 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.
Abril 18: Audiencia Pública para tratar Tasas de Impuestos.
Abril 29: Reunión del Consejo de la Ciudad – Adopción del Presupuesto FY 2027 y la Tasa de Impuestos.
Mayo 1º: Fecha límite para que los propietarios de propiedades comerciales sometan sus Encuestas de Ingresos y Gastos para 2024.

Principios de Mayo: Envío a propietarios la factura por la primera mitad de impuestos sobre propiedades inmuebles.
Junio 1: 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 independientemente de revisiones o apelaciones.
Principios de Octubre: Envío a propietarios la factura por la segunda mitad de impuestos sobre propiedades inmuebles.

Noviembre 16: Fecha límite para el pago de la segunda mitad de los impuestos sobre propiedades.

OFICINA DE VALORACION DE PROPIEDADES INMUEBLES

100 N Pitt St, Oficina 225
Alexandria, VA 22314

Lunes a Viernes, de 8 a.m. a 5 p.m.
(solo con cita previa)

alexandriava.gov/RealEstate
703.746.4646

Correo electrónico:
realestate@alexandriava.gov

EL MERCADO RESIDENCIAL CONTINÚA EN AUMENTO, MIENTRAS QUE EL MERCADO COMERCIAL SE ESTABILIZA

El total de la base imponible, tanto local como no local, reflejó un incremento interanual del 3.41%. La demanda por propiedades residenciales unifamiliares existentes y condominios generó un aumento global del 4.40% en las valoraciones residenciales. El sector de alquiler multifamiliar mostró señales de estabilización, registrando un incremento del 0.94%. El sector de oficinas continuó su tendencia a la baja, disminuyendo un 3.40% adicional. En conjunto, los valores comerciales aumentaron un 1.91%. Este constituye el decimoquinto año consecutivo en que los valores tasados totales de la Ciudad presentan un incremento neto en la base imponible.

Condiciones del Mercado Residencial

El mercado residencial de la Ciudad continuó mostrando apreciación conforme las tasas hipotecarias se estabilizaron. La oferta disponible de unidades residenciales en el mercado se mantuvo limitada. Las propiedades que se transfirieron durante el período de estudio generalmente reflejaron relaciones de valoración-precio de venta (assessment-to-sales price ratios) inferiores al 100%, lo cual respalda los incrementos en las valoraciones reportadas al 1 de enero de 2026. La Ciudad de Alexandria continúa siendo un mercado altamente atractivo, caracterizado por bajos niveles de desempleo, una proporción significativa de empleos de alta remuneración y una ubicación estratégica dentro del Capital Beltway, con acceso a cinco estaciones del Metro.

Para el año fiscal 2026, el 63% de las propiedades residenciales registraron incrementos en su valoración, el 8% reflejó disminuciones y el 29% permaneció sin cambios.

- Al 1 de enero de 2026, el valor promedio de las propiedades residenciales existentes —incluyendo viviendas unifamiliares y condominios— es de \$757,706, lo que representa un incremento del 3.81% respecto al valor promedio de \$729,925 en el año fiscal 2025.
- La vivienda unifamiliar promedio para el año fiscal 2026 está tasada en \$1,045,750, un aumento del 4.44% en comparación con el valor promedio de \$1,001,336 registrado el año anterior.
- El condominio residencial promedio para el año fiscal 2026 está tasado en \$460,185, lo que refleja un incremento del 2.81% respecto al valor promedio de \$447,612 del año anterior.

Condiciones del Mercado Comercial

Los valores de las propiedades multifamiliares registraron un ligero incremento con respecto a 2025. Aunque las rentas en el sector multifamiliar aumentaron, los gastos operativos también se incrementaron. La incorporación de nuevas construcciones compensó cualquier disminución dentro del sector multifamiliar. Se espera que la mayoría de los proyectos de construcción anticipados continúen avanzando durante 2026. No obstante, el ritmo de nuevas edificaciones sigue siendo lento debido al aumento de los costos y a la persistente dificultad para obtener financiamiento de deuda adecuado.

Los valores de las propiedades de oficinas continuaron disminuyendo debido a la débil demanda, las altas tasas de vacancia y la necesidad de otorgar concesiones. Varias propiedades más antiguas de Clase B y C tienen planes de conversión a usos residenciales. La conversión de oficinas a residencial seguirá siendo una tendencia sostenida en el futuro previsible. El sector hotelero registró incrementos tanto en las tarifas promedio diarias como en la ocupación, lo que generó mayores ingresos operativos. Los viajes de negocios aún se están recuperando a un ritmo más lento. Los valores de las propiedades industriales y de auto almacenamiento aumentaron debido al incremento en las rentas.

Presentación de la Encuesta de Ingresos y Gastos

La Oficina de Tasaciones de Bienes Raíces (la Ciudad) exhorta a los propietarios de inmuebles comerciales a presentar la Encuesta Anual de Ingresos y Gastos correspondiente al año fiscal 2025. Esta puede presentarse por escrito o de manera electrónica. Las instrucciones para completar la encuesta están disponibles en el sitio web de la Ciudad en alexandriava.gov/realestate. Las encuestas serán enviadas por correo a inicios de marzo y tendrán como fecha límite de presentación el 1 de mayo.

Fecha Límite para Revisión y Apelación

La fecha límite para solicitar una revisión (Review of Assessment) es el 17 de marzo del 2026, y la fecha límite para someter una Apelación (Appeal of Assessment) a la Junta de Igualamiento es el 2 de junio del 2026. 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 2026.

Para acomodo razonable por discapacidad:

Contacte realestate@alexandriava.gov o llame al 703.746.4168, Virginia Relay 711

INFORMACIÓN SOBRE LA EVALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Los avisos de evaluación se envían anualmente a todos los propietarios de la ciudad de Alexandria. El aviso adjunto es nuestra valoración del justo valor del mercado de su propiedad al 1ro de enero de 2026. Revise esta evaluación cuidadosamente para asegurarse de que los datos de su propiedad sean correctos y el valor de tasación es representativo de ventas de propiedades comparables en su vecindario. En aquellos barrios con pocas ventas, nuestros tasadores se basaban en las ventas de vecindarios similares. Solo las ventas que ocurran antes del 1ro de enero de 2026 pueden ser consideradas para llegar al valor de tasación. Para ver la información utilizada para evaluar su propiedad, incluidas las ventas de propiedades en su área de mercado, visite alexandriava.gov/RealEstate y seleccione "Buscar datos de propiedades y ventas" ("Search Property & Sales Data").

Como exige la ley estatal, la Ciudad reevalúa anualmente los bienes inmuebles al 100% del valor justo de mercado. El aviso adjunto de la evaluación no es una factura de impuestos. La tasa del impuesto sobre bienes inmuebles será fijada por el Concejo Municipal el 29 de abril de 2026, como parte del proceso presupuestario de la Ciudad para el año fiscal 2027.

Si desea más información sobre los plazos de revisión y apelación, consulte la portada de esta página o la información detallada en la Notificación de los valores de Bienes Raíces del 2026.

INFORMACIÓN DE PROGRAMAS DE ALIVIO CONTRIBUTIVO

Programa de Alivio Contributivo del 2026 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. En 2024, el consejo de la ciudad de Alexandria aumentó los siguientes límites de alivio contributivo:

- Para una exoneración total de impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$55,000 en el 2025.
- Para una exoneración de 50 por ciento de los impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$72,000 en el 2025.
- Para una exoneración del 25 por ciento de los impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$100,000 en el 2025.
- 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 \$100,000 pero no que no excedan \$120,000 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 2026 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 (para incluir el título aplicable en fideicomiso).
- Si aplica, el nombre del cónyuge del veterano también debe identificarse.

- 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 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 2026 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 su residencia principal.
- 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 pueden obtenerse en línea en alexandriava.gov/TaxRelief o comunicándose con la División de Ingresos al correo taxrelief@alexandriava.gov o al 703.746.4800, opción 6. También pueden programarse citas para recibir asistencia en persona relacionada con el Programa de Alivio Fiscal llamando al 703.746.4800, opción 6. Las solicitudes completas de Alivio Fiscal deben presentarse ante el Departamento de Finanzas antes del 15 de abril de 2026. Las solicitudes tardías podrán considerarse en casos de dificultad comprobada.