



CIUDAD DE

Alexandria VIRGINIA

FECHAS CLAVE PARA 2017

El aviso adjunto es la valuación justa del Mercado de so propiedad en Alexandria; no es una factura. Su cuenta por impuestos sobre bienes raíces será emitida a principios de mayo después que el Consejo de la Ciudad adopte el presupuesto y se establezca la tasa de impuestos.

Enero 1º: Fecha límite para Avalúos.

Febrero 15: Envío de Avisos de Valuación a los propietarios.

Febrero 21: El Gerente de la Ciudad presenta el Presupuesto Propuesto para 2018 al Consejo de la Ciudad.

Marzo 13: Audiencia Pública sobre el Presupuesto Propuesto para FY2018.

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

Abril 16: Audiencia Pública para tratar Tasas de Impuestos.

Abril 17: Fecha límite para solicitar ayuda para los impuestos de los contribuyentes Ancianos, Discapacitados y Veteranos Discapacitados.

Mayo 1º: Fecha límite para que los propietarios de propiedades comerciales sometan las Encuestas 2016 sobre Ingresos y Gastos.

Mayo 4: Reunión del Consejo de la Ciudad – Adopción del Presupuesto y la Tasa de Impuestos.

Principios de mayo: Envío de las cuentas de Bienes Raíces a los propietarios.

Junio 1º: Fecha límite para presentar una Apelación de Avalúo a la Junta de Igualamiento.

Junio 15: Fecha límite para el pago de la primera mitad de los impuestos sobre bienes raíces.

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

AVALÚOS DE PROPIEDADES INMUEBLES

301 King Street, Oficina 2600
Alexandria, VA 22314
Lunes a Viernes, de 8 a.m. a 5 p.m.
alexandriava.gov/realestate
703-746-4646
703-706-3979 (Fax)
Correo electrónico:
realestate@alexandriava.gov

LAS CONDICIONES DEL MERCADO MEJORAN PERO A UN PASO MODERADO

Los avalúos de bienes raíces en la Ciudad de Alexandria continúan comportándose como los otros mercados del círculo interno del Norte de Virginia. Sobre una base de año con año, los valores residenciales tuvieron un aumento del 1.75%, mientras que los valores e la propiedad comercial durante el mismo período aumentaron 2.51%. El total para 2017 de la tasa base de impuestos sobre bienes raíces valuada localmente aumentó 2.97% desde el año anterior. Esto marca el séptimo año consecutivo en que los valores estimados han aumentado después de dos años consecutivos de valores declinantes en 2009 y 2010.

El Mercado Residencial

El mercado residencial aún mejora, pero las condiciones del mercado de viviendas en Alexandria se deben a un desempleo relativamente bajo, tasas de interés bajas, una oferta constreñida en combinación con una demanda confinada, el número significativo de empleos de salarios altos, y la excelente localidad dentro del anillo periférico de la capital, con cuatro estaciones operantes del Metro. Esta visión optimista se mitiga con la intención de la Reserva Federal de aumentar la tasa de descuento en un esfuerzo de mantener la inflación para control. Sin embargo, esta política podría resultar en tasas de intereses para hipotecas más altas en el año 2017.

- En 2017 el valor igualado de las propiedades residenciales existentes, incluyendo residencias para una sola familia y condominios, es \$528,421, un aumento del 0.95% sobre el año anterior.
- El valor estimado para residencias promedio para una sola familia se estima en \$730,499, un aumento del 1.26%.
- Los condominio residenciales promedios se valoraron en \$310,990, un aumento del 0.16%.
- Para 2017, el 33.44% de las propiedades residenciales aumentaron su valor, 17.56% bajaron, y 49.0% no cambiaron.

El Mercado Comercial

Los aumentos de los estimados de las propiedades comerciales en 2017 fueron principalmente mejoras a los sectores de comercial general y hoteles. Sobre una base anual, estos dos sectores aumentaron 10.27% y 12.58%, respectivamente. De particular atención, el edificio Park Meridian en la Estación Eisenhower, fue terminada durante el tercer cuarto de 2016. Al 1º de enero, 2017, el 80% de este proyecto de 25 pisos está alquilado.

Se experimentaron ganancias significativas en el mercado para propiedades comerciales en general las cuales, en una base de año con año, aumentaron en 10.27%. Al contrario de años anteriores, estas propiedades están ahora atrayendo el interés de

Sinversionistas institucionales. El mercado de oficinas de la Ciudad está inactivo y continúa enfrentando retos debido a una falta de demanda general, concesiones a los inquilinos, rentas efectivas más bajas y una continua compresión del espacio al renovarse. A pesar de las condiciones existentes del mercado, las tasas de capitalización para 2017 se mantuvieron sin cambio o aún comprimidas en varios sectores comerciales para las propiedades de grado de inversión Clase A cercanas al metro. En general, el sector de la propiedad comercial, excluyendo los multifamiliares para la renta y la tierra vacante, aumentaron 2.82% en 2017 en una base de año con año.

Dándoles más ventaja a los recursos tecnológicos para ganar eficiencias, la Oficina de Avalúos de Bienes Raíces (OREA) continúa facilitando a los propietarios de propiedades comerciales más grandes, para que puedan someter sus Encuestas de Ingresos y Egresos usando nuestro sistema de información basado en la red (web-based). Las instrucciones para utilizar esta aplicación se encuentran en el sitio en la red de la Oficina en www.alexandriava.gov-realestate. A principios de febrero se enviarán por correo las Encuestas de Ingresos y Gastos cuya fecha límite para someterse es el 1º de mayo. Algo nuevo en el año 2016 y continuando en el año 2017, OREA ha facilitado el proceso de cobro para las propiedades que se componen de múltiples parcelas. La parcela principal, usualmente la que tiene el valor mayor, ahora mostrará el valor total de la propiedad (parcela principal y parcelas colindantes). Esto elimina la necesidad de cuentas múltiples y reduce el costo del porte de correos. Este proceso se aplica únicamente a aquellas propiedades que constan de múltiples parcelas que funcionan interrelacionadas con una unidad económica. Las cuentas que existían previamente se mantienen en el sistema pro no tienen valor asociado con ellas. El dueño de la propiedad no pierde sus derechos de propiedad. La Oficina de Avalúos de Bienes Raíces les notificará a los propietarios cuando se establezca un nuevo grupo de cuentas.

Fechas Límite para Revisión y Apelación

La fecha límite para pedir una Revisión del Avalúo es el 15 de marzo, 2017, y la fecha límite para someter una Apelación del Avalúo con la Junta de Igualamiento es el 1º. De junio, 2017. No se harán excepciones. Si usted tiene alguna pregunta sobre el avalúo de su propiedad, por favor venga o haga una cita para reunirse con un miembro de nuestro equipo de valuación en cualquier fecha durante el año. Además, los representantes del Departamento están disponibles para reunirse con los propietarios y las asociaciones comunitarios para explicar el proceso de avalúo y cualquier factor de avalúo que se use para compilar los avalúos anuales de la propiedad.

La Ciudad de Alexandria está comprometida con el cumplimiento de la Ley en favor de los Americanos con Discapacidades, según la enmienda. Para solicitar facilidades razonables, envíe un email a realestate@alexandriava.gov o llame al 703-746-4168, Virginia Relay 711.

INFORMACION SOBRE AVALUOS DE BIENES RAICES

Los Avisos de Avalúo se envían anualmente a todos los propietarios en la Ciudad de Alexandria. El aviso adjunto es nuestro avalúo del valor justo del mercado de su propiedad al 1º de enero, 2017. Por favor revise su avalúo cuidadosamente para asegurarse que la información sobre su propiedad es correcta y además, que el valor estimado es representativo de las ventas de otras propiedades comparables en su vecindario. En aquellos vecindarios con pocas ventas, nuestros valuadores usaron las ventas en vecindarios similares al suyo cuando les fue necesario. Solo las ventas que ocurrieron antes del 1º de enero, 2017 puede considerarse que se ajustan al valor estimado. Para ver la información en que la confiamos para evaluar su propiedad, incluyendo ventas de propiedades en el área de su mercado, vaya a nuestro sitio en la red (website) en alexandriava.gov/realestate y seleccione "Search Property & Sales Data" (Busque Información sobre Propiedades y Ventas).

Como lo requiere la ley, la Ciudad reevaluar anualmente las propiedades de bienes raíces al 100% del valor justo del mercado. El Aviso de Avalúo adjunto no es una cuenta de impuestos. Después de completar el proceso del presupuesto FY 2018 de la Ciudad, el 4 de mayo, 2017, el Consejo de la Ciudad establecerá la tasa de impuestos para propiedades de bienes raíces.

Para información adicional sobre las fechas límites para revisión y apelación, sírvase referirse al frente de esta página o a la información en su Aviso de Avalúo.

INFORMACION SOBRE EL PROGRAMA DE AYUDA PARA IMPUESTOS DE LA CIUDAD

Ayuda para Impuestos de Bienes Raíces para el Año 2017 para Veteranos con 100% de Discapacidad Relacionada con el Servicio

La Ciudad ofrece una excepción total en los impuestos de bienes raíces a los veteranos con el 100% de discapacidades relacionadas con el servicio y a sus cónyuges sobrevivientes.

Para Veteranos:

- El Departamento de Asuntos de Veteranos de los EEUU o su agencia sucesora, debe haber evaluado al veterano de acuerdo a la ley federal, con una discapacidad permanente 100% relacionada con su servicio.
- La residencia para la cual el veterano está pidiendo una excepción de impuestos, debe ser su residencia primaria.
- La propiedad debe estar inscrita a nombre del veterano o el veterano y su cónyuge.
- El cónyuge del veterano, si se aplica, también debe identificarse.

Para cónyuges sobrevivientes:

- El cónyuge sobreviviente debe cumplir con las normas enumeradas más arriba para la certificación de discapacidad del veterano fallecido.
- La escritura de propiedad de la residencia debe estar a nombre del veterano o su cónyuge sobreviviente.
- El cónyuge sobreviviente debe continuar viviendo en la residencia primaria.
- El veterano debe haber fallecido el 1º de enero, 2011 o con anterioridad a esta fecha.
- El cónyuge sobreviviente no debe haber contraído matrimonio nuevamente.

Las solicitudes para estos programas pueden obtenerse en el sitio en la red (website) en alexandriava.gov/TaxRelief o poniéndose en contacto con la oficina de Servicios de Impuestos e Imposición en taxrelief@alexandriava.gov o 703.746.3901 (Opción 6).

Las solicitudes completas deben someterse al Departamento de Finanzas para el 17 de abril, 2017.

Programa de Ayuda para el Pago de Impuestos 2017 para Adultos Mayores y Personas con Discapacidades

Los residentes que tengan 65 años o sean mayores de esta edad, o sean incapacitados permanente y totalmente al 15 de noviembre, 2017, ser elegibles para el Programa de Asistencia con Impuestos de Bienes Raíces para Ancianos y personas con Discapacidades del año 2017. Al momento los siguientes límites están en efecto:

- Para una excepción total de impuestos para el año 2017, el ingreso bruto combinado de una familia no debe exceder \$40,000 en el año 2016.
- Para una excepción del 50 por ciento de los impuestos para el año 2017, el ingreso bruto combinado de una familia no debe exceder \$55,000 en 2016.
- Para una excepción del 25 por ciento de los impuestos para el año 2017 los impuestos y/o un pago de impuestos diferido, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$72,000 en 2016 .
- Los bienes de una familia no pueden exceder \$430,000 (excluyendo la vivienda y un acre de propiedad adyacente).

Enmienda a la Constitución

El 4 de noviembre, 2016, la mayoría de los ciudadanos del estado de Virginia apoyaron un referéndum del estado aprobando una enmienda al Artículo X, Sección (A) de la Constitución de Virginia que exceptúa de impuestos locales de bienes raíces las viviendas de los cónyuges sobrevivientes de un miembro de las fuerzas armadas que hubiera muerto en la guerra. Para ser elegible, él o ella deben ocupar la propiedad como su principal lugar de residencia y no haber contraído matrimonio nuevamente. La excepción también se aplica a una vivienda con un valor estimado que no exceda el valor estimado promedio de las casas en la localidad. Además, el ejemplo se aplica a la vivienda principal y la tierra que esta ocupa, que no exceda de un acre.

Las solicitudes para estos programas pueden obtenerse en el sitio en la red (website) en alexandriava.gov/TaxRelief o poniéndose en contacto con los Servicios de Impuestos e Imposición en taxrelief@alexandriava.gov o al 703.746.3901 (Opción 6). Las solicitudes ya completas deben someterse al Departamento de Finanzas para el 17 de abril de 2017.