

¿CUÁL ES EL ROL DE LAS AUTORIDADES FISCALES?

Los organismos gubernamentales autorizados para recaudar impuestos prediales, como las ciudades y los distritos escolares, completan la ecuación del impuesto predial. Son quienes determinan si el impuesto predial general aumenta, disminuye o se mantiene igual. Sujetos a las limitaciones establecidas en las leyes de cada estado, estos organismos gubernamentales establecen presupuestos anuales que son cruciales a la hora de calcular los impuestos. El total de todos los presupuestos de una jurisdicción se divide entre el valor catastral total de todos los inmuebles de la jurisdicción para calcular la tasa del impuesto en milésimos de dólar. Posteriormente, esa tasa se multiplica por el valor catastral de su inmueble para calcular el impuesto que deberá pagar.

Por ejemplo, supongamos que las autoridades fiscales deciden recaudar \$1 millón en impuestos prediales y el perito valuador estima que el valor catastral total de todos los inmuebles gravables en su comunidad es de \$100 millones. La tasa del impuesto predial se calcularía dividiendo el monto del impuesto que se recaudará entre el valor catastral total:


$$\frac{\$1 \text{ millón}}{\$100 \text{ millones}} = 1\%$$



Si el valor catastral de su vivienda es de \$100,000, su impuesto predial será de:
 $1\% \times \$100,000 = \$1,000$

Como otro ejemplo, supongamos que el valor catastral total de su comunidad se duplica, pasando de \$100 millones a \$200 millones, y que el monto a recaudar se mantiene igual. La tasa impositiva será la siguiente:


$$\frac{\$1 \text{ millón}}{\$200 \text{ millones}} = 0.5\%$$



Sus impuestos seguirán siendo los mismos, aunque el valor de su vivienda se haya duplicado:
 $0.5\% \times \$200,000 = \$1,000.$

En algunas ocasiones, los propietarios tienen la fortuna de que el valor de sus inmuebles aumente; en otras, ese valor se mantiene o incluso disminuye. En dichos casos, los propietarios podrían verse obligados a pagar impuestos más altos, aun cuando los demás factores permanezcan constantes. Por ejemplo, supongamos que el valor de su vivienda se duplica, pasando de \$100,000 a \$200,000, pero que el monto exigido por la autoridad fiscal sigue siendo el mismo, es decir, \$1 millón, y que el valor catastral total de su comunidad también se mantiene en \$100 millones. En ese caso, la tasa impositiva será la siguiente:


$$\frac{\$1 \text{ millón}}{\$100 \text{ millones}} = 1\%$$



Sin embargo, sus impuestos aumentarán de:
 $1\% \times \$100,000 = \$1,000$ a
 $1\% \times \$200,000 = \$2,000.$

Supongamos que el valor catastral en la jurisdicción se duplica y la autoridad fiscal decide mantener la tasa del impuesto en milésimos de dólar del 1%. El monto total de los impuestos recaudados se duplicará junto con cada liquidación tributaria.


$$\frac{\$2 \text{ millones}}{\$200 \text{ millones}} = 1\%$$


$$1\% \times \$200,000 = \$2,000.$$



¿TIENE PREGUNTAS?

Por lo general, el perito valuador es quien mejor puede responder las preguntas relacionadas con el avalúo de inmuebles. Además, muchas comunidades cuentan con grupos de defensa del contribuyente que pueden ayudarlo. Puede consultar a la International Association of Assessing Officers, una asociación de peritos valuadores certificados de los Estados Unidos y el resto del mundo.

¿Le resultó útil este folleto?

Envíe sus comentarios a:
International Association of Assessing Officers
314 W. 10th St.
Kansas City, MO 64105-1616



Acerca de la IAAO

La International Association of Assessing Officers

es una organización sin ánimo de lucro que proporciona información, normas, formación y servicios de consultoría a peritos valuadores con el fin de promover la innovación y la excelencia en la tasación de inmuebles, la política y la administración de impuestos prediales a través del desarrollo profesional, la formación, la investigación y la asistencia técnica.

Un folleto informativo elaborado por la International Association of Assessing Officers. El contenido de este folleto es meramente informativo y no constituye un asesoramiento jurídico. Los propietarios deben consultar a su perito valuador local y a un asesor legal calificado antes de actuar con base en la información contenida en este folleto. La IAAO no asume ninguna responsabilidad respecto a la exactitud de esta información cuando se aplica a casos específicos. Derechos de autor © 2017 International Association of Assessing Officers. El contenido fue reproducido con autorización.



Cómo entender su AVALÚO

Un folleto informativo elaborado por la International Association of Assessing Officers



¿TIENE INQUIETUDES SOBRE SUS IMPUESTOS PREDIALES?

Para expresar sus inquietudes de manera eficaz, debe comprender las dos partes del sistema de impuestos prediales: el AVALÚO y la TRIBUTACIÓN.

La oficina de su perito valuador estima el valor de su inmueble; su autoridad fiscal determina el impuesto que se aplicará. Estas dos partes son las que determinan cuánto deberá pagar en impuestos. Este panfleto aborda la primera parte: cómo la oficina del perito valuador estima el valor de sus inmuebles.



¿CUÁL ES EL ROL DEL PERITO VALUADOR?

El perito valuador es responsable de estimar el valor de sus inmuebles, expresado como el valor gravable o valor catastral. Ese valor catastral determina la cuota total de impuestos que usted paga. Debido a que el avalúo afecta sus impuestos prediales, es importante que el valor catastral sea preciso y justo. También es importante que usted comprenda cómo se estima el valor de sus inmuebles y qué podría cambiarlo.

¿CÓMO SE ESTIMA EL VALOR DE SUS INMUEBLES?

El perito valuador estima el valor de su inmueble examinando y recopilando información sobre sus características físicas. Las características físicas incluyen la superficie del predio y las construcciones, la cantidad de habitaciones y baños en una vivienda, si las construcciones incluyen un garaje, así como la cantidad y calidad de las comodidades, como piscinas y chimeneas. Para los inmuebles productivos, el perito valuador estima la cantidad de ingresos que puede generar el inmueble. En otros inmuebles, las características no físicas, como las servidumbres, pueden afectar el valor de las mejoras. La ubicación también es una característica clave que afecta al valor. El perito valuador utiliza un sistema de tasación masiva y analiza los datos relacionados con ventas, ingresos y costos para obtener una estimación del valor. El perito valuador se basa en los datos sobre ventas, ingresos o costos para estimar el valor. El perito valuador puede concluir que ciertos inmuebles no se pueden analizar eficazmente con los métodos de tasación masiva y requieren tasaciones individuales.

¿QUÉ PODRÍA CAMBIAR EL VALOR DE LOS INMUEBLES?

El valor de un inmueble puede cambiar por muchas razones. La más obvia es que cambian las características físicas del inmueble: se añade una habitación, un garaje o una piscina, o parte del inmueble queda destruido por una inundación o un incendio. A veces, un cambio en el uso puede afectar el valor del inmueble, como por ejemplo, el hecho de convertir un edificio de apartamentos en condominios. La causa más frecuente de un cambio en el valor es un cambio en el mercado. Si la industria principal de una ciudad se retira, el valor de los inmuebles puede desplomarse. Cuando los jóvenes compradores descubren vecindarios en decadencia con un buen parque inmobiliario, los precios suben gradualmente a medida que se remodelan los inmuebles. La escasez de viviendas unifamiliares en un vecindario atractivo puede hacer que los precios suban. Una recesión puede hacer que las viviendas más costosas permanezcan en el mercado durante mucho tiempo, mientras que los precios de las viviendas más asequibles suben. En un vecindario estable sin una presión extraordinaria del mercado, la inflación por sí sola puede aumentar el valor de los inmuebles.

P: ¿Si el valor catastral aumenta, los impuestos también aumentan?

R: No necesariamente. Esa decisión la toman las autoridades fiscales locales, como los consejos municipales y las juntas escolares.

P: ¿Si el valor catastral disminuye, los impuestos también deben disminuir?

R: No necesariamente, y por la misma razón que se indica a la izquierda.

¿POR QUÉ MOTIVOS SE PUEDE PRESENTAR UNA APELACIÓN?

Si cree que el valor estimado de su inmueble es incorrecto, le conviene saber lo siguiente:

- Cómo el perito valuador calcula el valor de los inmuebles
- Cómo recopilar información sobre su inmueble y otros bienes similares
- Cómo funciona el proceso de apelación y los plazos correspondientes

Usted también es responsable de proveer información precisa sobre su inmueble al perito valuador.

Una apelación de avalúo es un intento de demostrar que el valor de mercado estimado de su inmueble es inexacto o injusto. Usted puede apelar cuando pueda demostrar al menos una de las siguientes tres situaciones:

- Los datos que afectan el valor en el registro de su inmueble son incorrectos. Usted tiene un baño, no dos. Usted tiene un estacionamiento abierto, no un garaje. Su vivienda tiene 1,600 pies cuadrados, no 2,000 pies cuadrados.
- El valor de mercado estimado es demasiado alto. Usted tiene pruebas de que se han vendido inmuebles similares por un valor inferior al estimado para su inmueble.
- El valor de mercado estimado de su inmueble es preciso, pero injusto porque es más alto que el valor estimado de inmuebles similares en su vecindario.

Nota: Todas las preguntas relacionadas con las tasas impositivas y los presupuestos deben dirigirse a los funcionarios que determinan los presupuestos. Sin embargo, la oficina del perito valuador puede brindarle información sobre exenciones y otros tipos de beneficios.

EL PROCESO DE APELACIÓN: *paso a paso*

1 Procedimientos y plazos

Cuando reciba la notificación de avalúo, léala para conocer las instrucciones sobre los plazos y los procedimientos de presentación. Si no están claros, llame a la oficina del perito valuador para obtener información. Asegúrese de comprender y seguir las instrucciones. No cumplir con un plazo o presentar la información incorrectamente puede hacer que se desestime la apelación.

2 Revisión informal

El primer paso en una apelación suele ser una reunión informal con alguien de la oficina del perito valuador (en ocasiones, esta revisión informal se realiza por teléfono, correo postal o Internet). La información sobre los mecanismos y los plazos para programar una cita debería estar incluida en su notificación de avalúo, junto con información similar sobre todo el proceso de apelación.

La información disponible en la oficina del perito valuador, incluyendo las características del inmueble y los avalúos de propiedades similares, es pública en la mayoría de las jurisdicciones. Esta información puede ser útil para preparar su apelación.

3 Preparación

Prepárese para la reunión. Busque el número de identificación del inmueble en su notificación de avalúo. Utilice este número para ver u obtener una copia del registro de su inmueble en la oficina del perito valuador. Revise los datos que figuran en el registro del inmueble. ¿El estilo arquitectónico es el correcto? Si no es así, proporcione una foto reciente de su vivienda para corregir la información. Compruebe los pies cuadrados del área habitable de su vivienda, el tamaño del lote, el número de baños y habitaciones, la presencia o ausencia de un garaje o sótano acabado, los materiales de construcción, el estado, entre otras cosas. Recopile toda la información posible sobre los inmuebles similares en su vecindario. Pregunte a la oficina del perito valuador o a un agente inmobiliario por los precios de venta de dichos inmuebles. Utilice las direcciones de los inmuebles comparables para revisar sus formularios de registro, que también deben mostrar sus valores de tasación. (Algunas jurisdicciones limitan estrictamente la cantidad y el tipo de información que puede proporcionar el perito valuador). Compare las características de esos inmuebles con las del suyo. Si hay diferencias, es posible que los valores de los inmuebles sean diferentes.

4 La reunión

El objetivo de la revisión informal debe ser:

- Verificar la información que figura en el formulario de registro de su inmueble
- Asegurarse de que comprende cómo se estimó el valor
- Descubrir si el valor es justo en comparación con los valores de otros inmuebles similares en su vecindario
- Averiguar si reúne los requisitos para alguna exención
- Asegurarse de que comprende todo el proceso de apelación

La persona a cargo de la reunión debe revisar con usted el formulario de registro de su inmueble y proporcionarle información sobre otros inmuebles comparables. Presente toda la información que haya recopilado. Es posible que la persona a cargo de la reunión no se comprometa a modificar el valor en esta reunión. Averigüe cuándo podría recibir una respuesta de la oficina. Considere a la oficina del perito valuador como un aliado, no como un enemigo. Los empleados de la oficina fueron capacitados para mantener la calma, ser amables y serviciales. Si usted mantiene la calma y es amable, ellos podrán concentrarse en brindarle la información que necesita para presentar una apelación.

5 Apelación formal

Las apelaciones residenciales suelen resolverse a nivel local. Si no está satisfecho con los resultados de la revisión informal, tiene muchas otras oportunidades. El primer nivel de apelación formal suele ser ante una junta local. Es más probable que su apelación tenga éxito si presenta pruebas de que hay otros inmuebles comparables en el mismo vecindario que tienen un avalúo inferior al suyo. Su mejor defensa son las copias de los formularios de registro de los inmuebles comparables, con registros de sus valores de mercado estimados o precios de venta. Anote cualquier diferencia entre su inmueble y los comparables, y resalte estas diferencias. Una tasación reciente de su propio inmueble puede servir como prueba fehaciente de su valor. A la junta de apelación solo le interesa determinar si el valor asignado a su inmueble es justo y preciso, no si usted puede pagar sus impuestos o si estos son demasiado altos.

Se le debe informar cuándo puede esperar los resultados de este nivel de apelación, y a cuáles y cuántos años fiscales se aplicarán los resultados.



Niveles adicionales de apelación

Si no está de acuerdo con la decisión de la junta local, podría disponer de recursos administrativos o legales adicionales. En algunos casos, le recomendamos que busque un representante legal o profesional para presentar sus reclamaciones. Puede obtener información sobre sus opciones en la oficina de su perito valuador.

