

## REEVALUACIÓN DE PROPIEDADES DEL CONDADO DE NEW CASTLE

# Preguntas frecuentes y sus respuestas

**¿QUIÉN ESTÁ LLEVANDO A CABO LA REEVALUACIÓN?** El condado de New Castle ha contratado a Tyler Technologies para llevar a cabo un proyecto de reevaluación de bienes raíces. Tyler tiene más de 80 años de experiencia y es la única compañía nacional de servicios de tasación en América del Norte. Tyler ha completado programas en prácticamente cada estado y ha tasado más de 33 millones de parcelas desde 1938. El equipo de Tyler incluye tasadores expertos, programadores de computación altamente calificados y analistas con experiencia en tasación masiva residencial, comercial, industrial y agrícola.

**¿POR QUÉ REALIZÓ LA REEVALUACIÓN EL CONDADO?** Debido a que los valores de las propiedades han cambiado considerablemente a lo largo de los años, el Tribunal de Equidad de Delaware encontró que el sistema de impuestos sobre la propiedad no era equitativo. Como resultado de estas desigualdades, algunos dueños de propiedad pueden estar pagando más que su cuota del impuesto sobre la propiedad y otros pueden estar pagando menos. La reevaluación se lleva a cabo para abordar estas desigualdades y garantizar que cada dueño de propiedad solo pague su cuota justa de la carga impositiva; no más y no menos.

**¿SABRÉ CUANDO LOS RECOLECTORES DE DATOS ESTARÁN EN MI VECINDARIO?** Es posible que vea avisos en el periódico local o en el sitio web del condado, [www.nccde.org](http://www.nccde.org). Los recolectores de datos medirán las edificaciones y hablarán con los dueños de propiedad. Todo el personal de Tyler usará credenciales de identificación con foto y chalecos que los identifican como parte del proyecto. La policía y los funcionarios locales también recibirán por adelantado cronogramas indicando las áreas donde el personal de Tyler estará trabajando.

**¿TENGO QUE PERMITIR QUE LOS RECOLECTORES DE DATOS ENTREN A MI CASA?** No. Los recolectores de datos harán preguntas en la puerta y entonces medirán los exteriores de las edificaciones. Si no es posible observar las características, o estas no son proporcionadas por el dueño u ocupante, las mismas se estimarán. Los recolectores de datos verificarán aspectos como:

- *año de construcción de la casa*
- *cantidad de dormitorios*
- *construcción general y materiales*
- *cantidad de baños*
- *condición física del exterior y el interior*
- *tipos de sistemas de calefacción y enfriamiento*

Tenga presente que los artículos personales, como muebles y decoración, no tienen influencia sobre el valor de la casa; no serán parte del proceso de recolección de datos. Toda la información recolectada se manejará profesionalmente y acorde a los procedimientos de proyectos locales.

**¿QUÉ SUCEDE SI NO ESTOY EN CASA?** Si no hay nadie en casa, el recolector de datos completará una inspección exterior, incluidas las mediciones exteriores, y estimará los datos del interior. El recolector dejará un documento pidiéndole al ocupante que proporcione información adicional.

**¿RECIBIRÉ DETALLES ACERCA DE MI PROPIEDAD?** Después de la recolección de los datos, los dueños de propiedad recibirán un formulario de correo masivo con el inventario de la parcela detallando las características existentes en los registros para su propiedad. Para los propietarios, esta es una oportunidad de realizar cualquier corrección que se necesite a los datos. Después de que Tyler visite su vecindario, usted recibirá un formulario de correo masivo con la información existente en los registros para su propiedad. Cuando lo reciba, revise detenidamente esta información.

**¿QUÉ PUEDEN DECIRME ACERCA DE LAS FOTOGRAFÍAS?** Los fotógrafos de Tyler tomarán fotografías de las propiedades en el condado de New Castle desde el derecho de vía público. Los recolectores de datos necesitarán tomar fotografías del exterior de las propiedades donde no se recolectaron imágenes. Estas imágenes pasarán a ser parte de la base de datos computarizada para evaluaciones del condado.

**¿SE VISITARÁN LAS PROPIEDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES?** Sí. Buena parte del proceso de recolección de datos es similar al de la recolección residencial y comenzó en el 2022. Por supuesto, hay factores que difieren de aquellos que afectan a una casa. Además de las características físicas, se recopilará información como ingresos, gastos y tasas de vacantes del edificio.

**¿CUÁL ES EL PRÓXIMO PASO?** Después que termine la recolección de los datos, Tyler realizará un análisis de valuación mediante técnicas de tasación asistida por computadora (CAMA). Durante este proceso, los tasadores de Tyler analizarán los costos de construcción locales, las ventas de propiedades, información sobre ingresos y gastos comerciales y otros factores de valuación para establecer valores de mercado preliminares. Estos valores iniciales después se revisan para comprobar su exactitud y coherencia. Los tasadores llevan a cabo una revisión final y hacen cualquier cambio que sea necesario.

**¿CÓMO SE DETERMINA EL VALOR DE MI PROPIEDAD?** El valor de mercado de su propiedad se determina mediante el uso de los datos de la propiedad que está recolectando Tyler. Se tomarán fotos digitales de todas las propiedades mejoradas (parcelas con estructuras) y luego se le enviarán formularios de correo masivo con los datos, pidiéndole que verifique que los datos recolectados son correctos. Tyler analiza las ventas recientes de propiedades similares y, donde corresponda, considera los costos de la construcción e información sobre ingresos y gastos. En septiembre de 2024, Tyler comenzará a presentar los valores preliminares ante la Oficina de Evaluación del Condado de New Castle para su revisión y aprobación.\*

**¿CUÁNDO SE LES NOTIFICARÁN LOS NUEVOS VALORES A LOS DUEÑOS DE PROPIEDAD?** Esta información se enviará por correo a todos los propietarios a partir de noviembre de 2024.\* Estos valores primero se usarán para calcular las nuevas facturas tributarias a partir del año fiscal 2025.\*

**¿QUÉ ES EL VALOR DE MERCADO?** Hay varias explicaciones largas del valor de mercado, pero de forma sencilla, es el precio más probable que un comprador dispuesto pagaría a un vendedor dispuesto por una propiedad en el mercado abierto si ninguna de las partes está bajo presión para comprar o vender.

**¿RECOLECTARÁN MÁS IMPUESTOS EL CONDADO, LAS ESCUELAS Y LAS MUNICIPALIDADES COMO RESULTADO DE LA REEVALUACIÓN?** No directamente. Una reevaluación ni aumenta ni disminuye los ingresos fiscales; solo redistribuye la carga impositiva total en una forma más justa. Según los valores de la propiedad aumentan, la tasa impositiva disminuye. El condado de New Castle ya se ha comprometido a no aumentar los impuestos sobre la propiedad como resultado de la reevaluación. Los

distritos escolares y las municipalidades tienen autoridad bajo la ley de Delaware para aumentar los impuestos luego de una reevaluación, y el condado de New Castle no tiene control sobre esas decisiones. Las preocupaciones acerca de aumentos en los impuestos sobre la propiedad por parte de los distritos escolares y las municipalidades deben abordarse con su junta escolar u organismo del gobierno municipal (por ejemplo, el concejo de la ciudad).

#### ¿CÓMO PUEDO SABER SI MI NUEVO VALOR ES CORRECTO?

Usted puede preguntarse a sí mismo, ¿podría o querría vender mi propiedad por la cantidad listada como mi nueva evaluación? Puede comparar esto contra ventas de propiedades similares en su vecindario. Para ayudarlo a comparar, los valores preliminares y otros datos para todas las propiedades del condado estarán disponibles en Internet en el sitio web del condado. Las propiedades que actualmente están a la venta pueden encontrarse en diversos sitios inmobiliarios en Internet.

**¿DEBE SER EL VALOR EVALUADO PRELIMINARMENTE EL MISMO QUE EL PRECIO DE COMPRA PARA MI PROPIEDAD?** Si compró su casa durante el pasado año y la compra fue en el mercado abierto y sin condiciones inusuales, el valor de tasación en su aviso debe estar razonablemente cerca del precio de venta, pero probablemente no será la cantidad exacta. Solo porque una persona está dispuesta a pagar una cierta cantidad por una propiedad eso no significa que la mayoría de los compradores estarían dispuestos a pagar el mismo precio. Durante el proceso de tasación, cada propiedad se compara con hasta cinco propiedades similares para determinar el precio de venta más probable.

Aunque los precios de venta pueden variar ligeramente, incluso para propiedades idénticas, el tasador debe ser equitativo en sus tasaciones. Por lo tanto, propiedades similares tendrán valores de tasación similares, incluso si pudieran venderse por un poco más o un poco menos que el valor de tasación. En este mismo sentido, incluso si usted apeló su valor (tasación) en un año anterior ante la Junta de Revisiones de Evaluaciones, y el valor se ajustó, la reevaluación tasa cada propiedad como si no se hubiera tasado anteriormente. Los cambios anteriores no se consideran porque esos cambios se basaron en el sistema antiguo y desactualizado. El nuevo valor que usted recibe debe ser un estimado razonable del valor de mercado y equitativo con propiedades de un tipo similar en los alrededores.

**¿ESTÁN LAS EXENCIONES INCLUIDAS EN ESTE VALOR PRELIMINAR?** Las exenciones existentes no se incluyen en su valor preliminar, pero lo estarán en el valor gravable que usted recibirá del condado luego de la reevaluación en 2025 (el valor gravable es igual al valor evaluado menos cualesquiera exenciones que pudieran corresponder).\* Las preguntas concernientes a las exenciones deben dirigirse a la Oficina de Evaluación.

**¿CÓMO SE AFECTARÁN MIS IMPUESTOS CON LA REEVALUACIÓN?** Por sí misma, una reevaluación es neutra a los efectos de los ingresos, aunque puede hacer que la carga impositiva se desplace entre propiedades. Algunos propietarios verán aumentos mientras que otros verán descensos, y habrá otros que permanecerán aproximadamente igual.

**¿QUÉ SUCEDE SI NO ME SATISFACE EL NUEVO VALOR?** Tyler llevará a cabo reuniones informales de revisión del valor desde noviembre de 2024 hasta febrero de 2025.\* Si un dueño de propiedad no está satisfecho con los resultados de una revisión informal, puede presentar una apelación formal ante la Oficina de Evaluación del Condado.

**¿CUÁNDO SABRÉ LOS RESULTADOS DE LA REVISIÓN INFORMAL?** En la revisión informal no se realizarán cambios de valor, pero toda la información que usted proporcione será revisada.

**¿QUÉ SUCEDE SI AÚN NO ME SATISFACE MI EVALUACIÓN?** Si usted está en desacuerdo con los resultados de la revisión informal, su próximo paso podría ser la presentación de una apelación formal ante la Junta de Revisiones de Evaluaciones. La fecha límite para presentar una apelación es el 15 de marzo del año fiscal para el cual usted está presentando una apelación.

**Las fechas del proyecto incluidas en este documento de preguntas frecuentes y sus respuestas están sujetas a cambios. \***