



Reevaluación del condado New Castle 2025



Decisión del tribunal en el litigio de reevaluación

El tribunal determinó que los valores de las propiedades habían cambiado considerable y suficientemente desde la reevaluación previa años atrás y que ya no estaban representados como el “verdadero valor del dinero”, además de que las tasaciones actuales no eran uniformes (es decir, no eran equitativas).

Los nuevos valores tasados serán efectivos para el año fiscal 2025.



Litigio de reevaluación



M A Y O D E 2 0 2 0

Para solucionar el litigio pendiente, el condado de New Castle aceptó llevar a cabo una reevaluación en todo el condado.

¿Por qué reevaluar?



Una reevaluación en todo el condado valora todas las propiedades a su precio de mercado actual y restaura la equidad para todas las clases de propiedad.

Temores con la reevaluación



Pago de más impuestos

El gobierno gastará más

Descubrimiento de mejoras desconocidas en mi propiedad

Temores con la reevaluación | ¿Más impuestos?

¿Significa una nueva tasación que pagaré más impuestos?



La tasación de una propiedad debe reflejar su valor de mercado. Según los valores de mercado aumentan o disminuyen, es posible que los valores tasados no reflejen estos cambios. Esto significa que algunos contribuyentes podrían estar pagando más que su cuota justa de impuestos, mientras que otros podrían estar pagando menos que su cuota justa.

Una tasación no necesariamente significa que su evaluación aumentará. **Si su tasación aumenta, eso no necesariamente significa que sus impuestos aumentarán.**

Temores con la reevaluación | Gastos del gobierno

¿Colectará más impuestos el condado de New Castle como resultado de la reevaluación?



La ley estatal limita al condado en cuanto al monto de los ingresos adicionales que pueden generarse con la reevaluación. Luego de la reevaluación, las tasas impositivas sobre la propiedad se ajustarán para garantizar que el condado no colecte más de lo permitido por los estatutos. Según la ley estatal, después de una reevaluación el condado no puede aumentar los ingresos por impuestos en más de 15 por ciento.

¡El condado de New Castle se ha comprometido a NO recaudar ingresos adicionales con esta reevaluación!

Temores con la reevaluación | Gastos del gobierno

¿Colectarán más impuestos los distritos escolares como resultado de la reevaluación?



La ley estatal impone un máximo a los distritos escolares respecto a cuántos ingresos adicionales pueden generarse producto de la reevaluación. Según la ley estatal, los distritos escolares no pueden recaudar más de 10 por ciento en ingresos adicionales.

Si le preocupa un posible aumento de la porción correspondiente al distrito escolar de sus impuestos sobre bienes raíces, comuníquese con su distrito escolar para abordar su preocupación.

Temores con la reevaluación | Gastos del gobierno

¿Colectará más impuestos una municipalidad como resultado de la reevaluación?



Una municipalidad puede aumentar su tasa de impuestos sobre la propiedad luego de la reevaluación. No hay límite legal sobre la cantidad de ingresos fiscales adicionales que una municipalidad puede aumentar. En el condado de New Castle, las municipalidades usan las evaluaciones del condado.

Si usted vive en una municipalidad, debe comunicarse con su municipalidad con respecto a cualquier preocupación específica que tenga acerca de los impuestos municipales luego de la reevaluación.

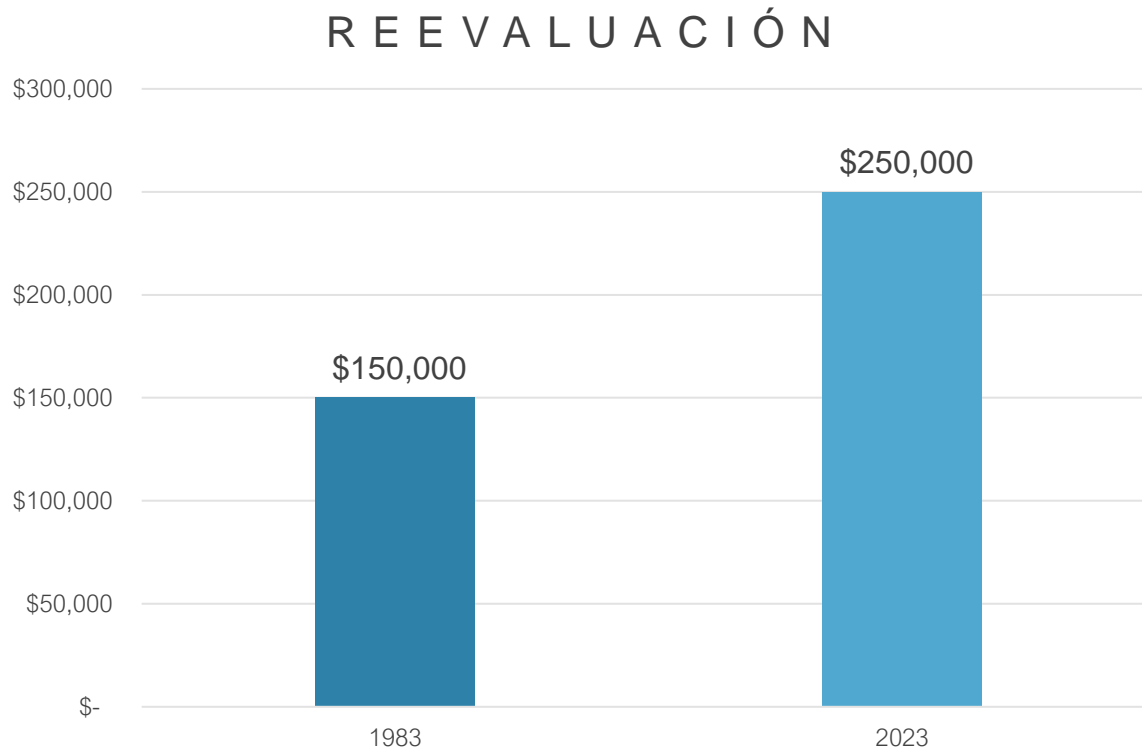
Temores con la reevaluación | Gastos del gobierno



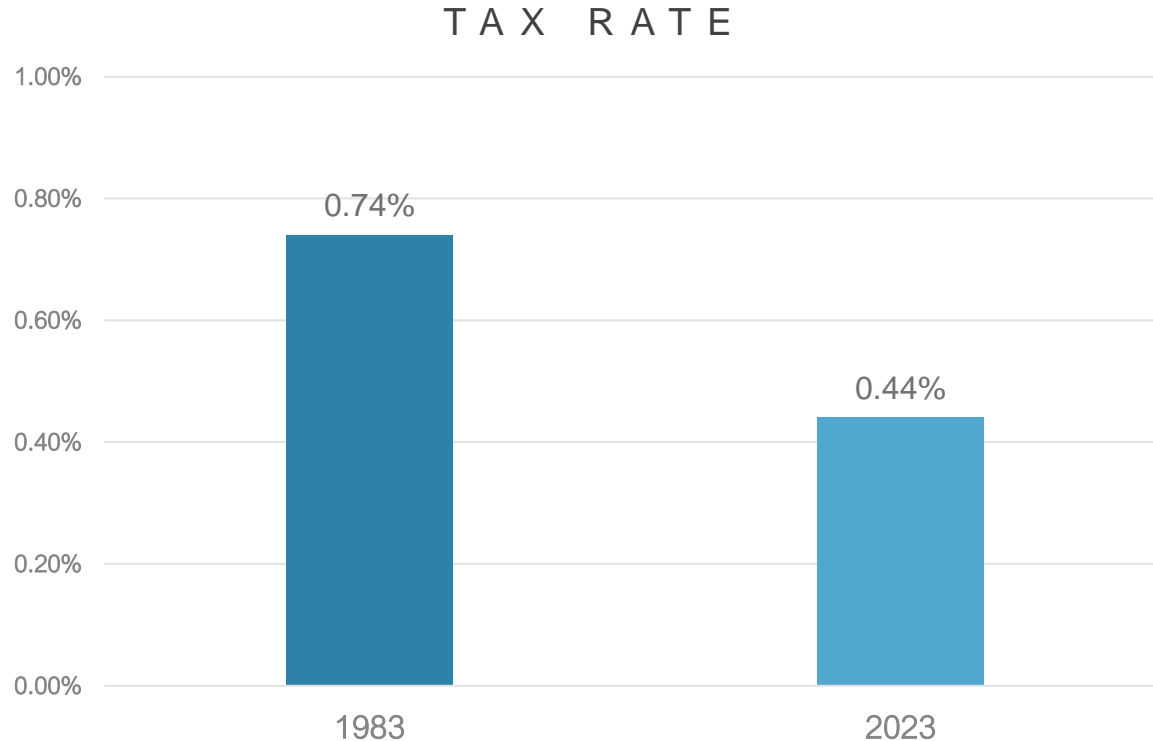
Una reevaluación no aumenta ni disminuye los ingresos por impuestos. Solo reparte la carga impositiva total de una forma más justa al establecer valores recién tasados.

Aunque el impacto general sobre una comunidad está limitado por la ley estatal, los dueños de propiedades individuales puede que vean un aumento o una reducción en sus impuestos.

Reevaluación en todo el condado; cambio de la tasa impositiva

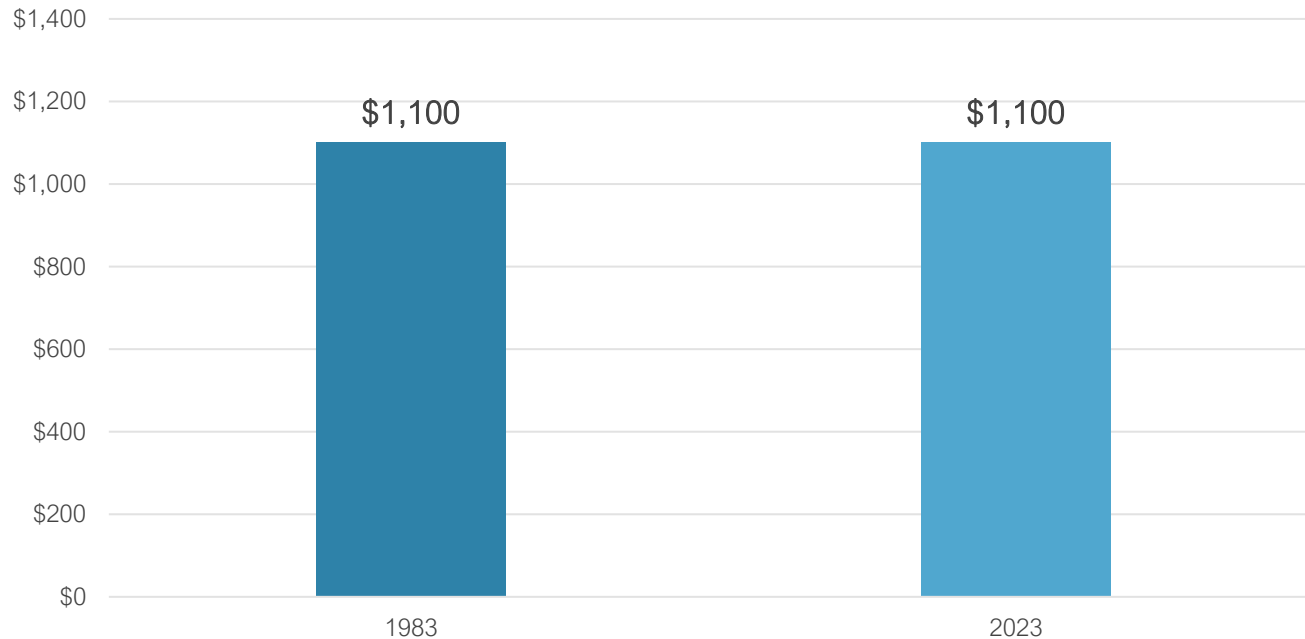


Reevaluación en todo el condado; cambio de la tasa impositiva

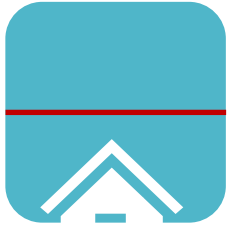


Reevaluación en todo el condado; cambio de la tasa impositiva

T A X E S



Reevaluación en todo el condado | Neutra desde el punto de vista de los ingresos



CAMBIO DEL VALOR DE
SU PROPIEDAD

**Menor que el cambio
promedio** para la clase de
propiedad

IMPACTO IMPOSITIVO
SOBRE LA PROPIEDAD

Es probable que los impuestos
disminuyan



Similar al cambio promedio
para la clase de propiedad

Es probable que los impuestos
no cambien



**Mayor que el cambio
promedio** para la clase de
propiedad

Es probable que los impuestos
 aumenten

Temores con la reevaluación | Descubrimiento de mejoras



La actualización de los registros de evaluación para incluir mejoras recién descubiertas garantiza equidad y que todos paguen su cuota justa de impuestos sobre la propiedad. El condado no está usando la reevaluación para descubrir violaciones de los códigos.

Las reevaluaciones en todo el condado están destinadas restablecer la imparcialidad impositiva.

Fases de la reevaluación



**Imágenes
aéreas**

Primavera
2022



**Recolección
de datos**

2022–2023



**Análisis y
revisión de
datos**

2022–2024



**Reuniones
informales**

Otoño/Invierno
2024



Imágenes aéreas

PRIMAVERA 2021

El condado de New Castle contrató a EagleView para recolectar imágenes aéreas. Los vuelos se realizaron a principios del 2021. Este no es un proyecto de Tyler Technologies. No obstante, las fotos se están utilizando para el proyecto de reevaluación.



Recolección de datos

Recolección de datos




Cada propiedad en el condado de New Castle recibirá la visita de recolectores de datos capacitados.


Los recolectores de datos podrán ser identificados por su chaleco amarillo brillante de Tyler y portarán una credencial de identificación con foto emitida por el condado de New Castle.

Se medirá el exterior de todas las mejoras.

Todas las observaciones, anotaciones y cambios en los bosquejos se documentarán y devolverán para su inclusión en el software CAMA [Computer Assisted Mass Appraisal (Evaluación masiva asistida por computadora)] del condado.

Formularios de correo masivo


Tyler Technologies
57 Reads Way
New Castle, DE 19720


Date of Issue February 15, 2023
Parcel ID: 42-00-00082-00
Alt ID: 00-00 -000:000
Location: 1234 Main Street

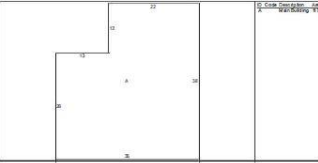

Mr. John Smith
1234 Main Street
Anytown, DE 00000

Tyler Technologies Inc. has been retained by New Castle County Council to conduct a court ordered reassessment of all real estate for property tax purposes. Using the Glossary of Terms found on the back of this form, carefully review your property data. Correct any inaccurate information and return this form to us within 14 days. Any reassessment questions? Please call us: 610-891-1695

*** YOU NEED NOT REPLY IF THE INFORMATION IS CORRECT ***

Building Information			
Number of Living Units	7	Total Rooms	8
Style	Conventional	Total Bedrooms	4
Approximate Year Built	1980	Total Full Bathrooms	2
Story Height	2	Total Half Bathrooms	1
Attic	None	Basement	Full
Heating System	Gas - <i>W/M</i> Air	Basement Garage Spaces	No Basement Garage
Central Air Conditioning	Yes	Finished Basement	0
Fireplaces	1	Rec Room Area	0
Utilities	All Public	Total Living Area	2348

Sales Information	Detached Structures



42-00-00082-00 04/20/2018

If you are returning this mailer with corrections or additional information, please write your name, date, and a daytime phone number as we may need to contact you for clarifications.

Se enviarán por correo a cada dueño de propiedad


Verano de 2024

El propietario tendrá la oportunidad de revisar y confirmar y/o corregir los aspectos que tendrán un impacto sobre los valores de la propiedad

Para garantizar la exactitud y un nivel de alta calidad de los datos de la evaluación, el formulario de correo masivo debe firmarse y devolverse a nosotros si se necesita corregir alguna información.

Encuestas sobre ingresos y gastos

**2020 - 2021
Annual Income and
Expense Report**



Name _____ Parcel ID/Control# _____
Addr1 _____ Parcel Location _____
Addr2 _____
City, State Zip _____

Wayne County, in conjunction with Tyler Technologies, is currently undergoing a county-wide reassessment of all real property resulting in new residential and commercial property values for the 2023 assessment roll. You are in receipt of this letter because the property listed above has been identified by the county as having either commercial, apartment, or industrial use. For reassessment projects like Wayne County, commercial properties are valued by the "cost approach" and the "income approach". This mailer concerns the gathering of information for the "income approach" to value.

To properly apply the income approach to value, we require current and relevant income and expense data from owners of commercial, industrial, camp, mobile home parks, and apartment or rental properties in the county. This information will be used to develop local economic models that calculate the estimated market value for various types of commercial properties. Submitted information will be held in the strictest of confidence and at no time will it be available to any other party or subject to freedom of information laws or regulations. Property owners/managers are encouraged to complete the forms provided to the best of their knowledge, as accurate and complete information is critical to determining fair and equitable values that reflect current local market conditions.

All information provided will remain strictly confidential! Submissions will ensure that the new assessments reflect the actual economic climate in the County, and how it specifically relates to each property.

- **Owner-occupied property** - Check **Yes, this is owner-occupied property.** You do not have to fill out this form, simply return it with the box checked "Yes".
- **Non-owner-occupied properties** - Real estate occupied by a business and is owned by a principal of the business are not owner-occupied properties, and are asked to complete this form in its entirety for 2019 and 2020. If a property is partially rented and partially owner occupied, you are also asked to complete this form in its entirety. Please be careful to identify which portions of the building are rented and which ones are owner occupied.
- **Owners of multiple properties** - Please fill out a separate information survey for each property owned in Wayne County. Additional forms can be obtained by calling the number at the bottom of this cover letter.

GENERAL INSTRUCTIONS
Please be sure to provide information for the 2019 and 2020 calendar years.

- Correct any ownership or property information shown that is incorrect.
- **Complete Rental Information** (non-apartment spaces) for 2019 and 2020 - A computer printout is acceptable provided all required information is given.
- **Complete Apartment Rental Information** for 2019 and 2020 - A computer printout is acceptable provided all the required information is given.
- **Complete Expense Information** for 2019 and 2020.
- If we have any questions, please write in a daytime phone number where we can reach you: _____
- Complete the following Verification of Purchase Price if the property was purchased after January 1, 2019.
Purchase Price: _____ Date: _____
Was the property publicly listed? ___YES ___NO. If No, Explain: _____
Did you materially change the property after the date of sale? ___YES ___NO. If Yes, Explain: _____

RETURN THIS INCOME AND EXPENSE REPORT ON OR BEFORE SEPTEMBER 15, 2021.
Please return to: Wayne County, CIO Tyler Technologies, 925 Court St, Honesdale, PA 18431. If you have any questions, please call 570-251-8865.

Esta información no se está recopilando para las propiedades residenciales

Las propiedades comerciales se evalúan mediante el “enfoque en el costo” y el “enfoque en los ingresos”.

Las encuestas recopilarán de los dueños de propiedades comerciales, industriales y de apartamentos datos actuales y relevantes de ingresos y gastos

Se enviará por correo en el verano del 2024

Recopilan datos para múltiples años

Toda la información suministrada se mantendrá estrictamente confidencial

Declaración de operación: Minorista, industrial, almacén, otra

Property Address: _____		OPERATING STATEMENT			PARCEL ID: _____	
GENERAL RETAIL, WAREHOUSING, INDUSTRIAL, OTHER		DBA: _____				
TOTAL GROSS BUILDING AREA _____		MULTI-TENANT _____		CURRENT OCCUPANCY _____		YEAR _____
NUMBER OF FLOORS _____		SINGLE TENANT _____		%		
FLOOR LEVELS	TYPE USE OR OCCUPANCY	TENANT NAME (VAC. IF VACANT)	LEASE SIGNED DATE TERM	MONTHLY RENT (IN \$)	SPACE LEASED SF	OWNER MARKET RENT (IN \$)
to						
to						
to						
to						
to						
to						
to						
to						

LANDLORD EXPENSE STATEMENT

CHECK WHERE APPROPRIATE	ACTUAL YEAR _____	ACTUAL YEAR _____	UTILITIES (IN \$)	ACTUAL YEAR _____	ACTUAL YEAR _____
<input type="checkbox"/> INSURANCE (IN \$)			<input type="checkbox"/> ALL		
<input type="checkbox"/> REAL ESTATE TAXES (IN \$)			<input type="checkbox"/> ALL EXCEPT ELEC		
<input type="checkbox"/> GROUND LEASE (IN \$)			<input type="checkbox"/> OTHER		
<input type="checkbox"/> MAINTENANCE (IN \$)			<input type="checkbox"/> TRASH REMOVAL		
<input type="checkbox"/> ALL			<input type="checkbox"/> PAYROLL		
<input type="checkbox"/> EXT & STRUCT ONLY			<input type="checkbox"/> SECURITY		
<input type="checkbox"/> OTHER			<input type="checkbox"/> RESERVES FOR REPL.		
<input type="checkbox"/> JANITORIAL			<input type="checkbox"/> MANAGEMENT		
			<input type="checkbox"/> MISCELLANEOUS		

OFFICE BUILDINGS

TOTAL GROSS BUILDING AREA _____	TOTAL RETAIL AREA _____	CURRENT OCCUPANCY OFFICE _____
NET RENTABLE AREA _____	LEASED ON GROSS AREA BASIS _____	RETAIL _____
		% _____ %

INCOME STATEMENT			LANDLORD EXPENSE STATEMENT		
FLOOR LEVELS	SQUARE FOOT RENTS (IN \$) OFFICE: YEAR _____ RETAIL: YEAR _____	ESCALATION CLAUSES YES NO	CHECK WHERE APPROPRIATE (EXPENSE IN \$)	ACTUAL YEAR _____	ACTUAL YEAR _____
to			<input type="checkbox"/> INSURANCE		
to			<input type="checkbox"/> REAL ESTATE TAXES		
to			<input type="checkbox"/> GROUND LEASE		
to			<input type="checkbox"/> MAINTENANCE		
to			<input type="checkbox"/> ALL		
to			<input type="checkbox"/> EXT & STRUCT ONLY		
to			<input type="checkbox"/> JANITORIAL		
to			<input type="checkbox"/> UTILITIES		
OTHER INCOME / EXPENSES (IN \$)			<input type="checkbox"/> ALL		
PLEASE EXPLAIN:			<input type="checkbox"/> ALL EXCEPT ELEC		
			<input type="checkbox"/> OTHER		
			<input type="checkbox"/> TRASH REMOVAL		
			<input type="checkbox"/> PAYROLL		
			<input type="checkbox"/> SECURITY		

SIGNATURE _____ DATE _____

Minorista, industrial y otras propiedades que generan ingresos

Superficie total bruta edificada

Superficie neta alquilable

Estado de ocupación

Uso específico

Declaración de operación: Apartamentos

Property Address:		OPERATING STATEMENT APARTMENTS		PARCEL ID #:		
		INCOME STATEMENT		LANDLORD EXPENSE STATEMENT		
UNIT TYPE	NUMBER OF UNITS	CURRENT QUOTED RENT / MONTH (\$)	PROJECT AMENITIES	CHECK WHERE APPROPRIATE	ACTUAL YEAR _____	ACTUAL YEAR _____
EFFICIENCY			<input type="checkbox"/> SWIMMING POOL <input type="checkbox"/> TENNIS COURTS <input type="checkbox"/> CLUB HOUSE <input type="checkbox"/> EXERCISE ROOM <input type="checkbox"/> SAUNA <input type="checkbox"/> COVERED PARKING <input type="checkbox"/> BALCONY/PATIO <input type="checkbox"/> ALIX STORAGE	<input type="checkbox"/> INSURANCE (IN \$) <input type="checkbox"/> REAL ESTATE TAXES (IN \$) <input type="checkbox"/> GROUND LEASE (IN \$) <input type="checkbox"/> MAINTENANCE (IN \$) <input type="checkbox"/> ALL <input type="checkbox"/> EXIT & STRUCT ONLY <input type="checkbox"/> JANITORIAL		
1 BEDROOM						
2 BEDROOM						
3 BEDROOM			APARTMENTS INCLUDE <input type="checkbox"/> RANGE <input type="checkbox"/> REFRIGERATOR <input type="checkbox"/> DISHWASHER <input type="checkbox"/> DISPOSAL <input type="checkbox"/> CARPET <input type="checkbox"/> DRAPES <input type="checkbox"/> FIREPLACE <input type="checkbox"/> WALKERS / COVER <input type="checkbox"/> CONNECTORS <input type="checkbox"/> ONE WAY	<input type="checkbox"/> UTILITIES (IN \$) <input type="checkbox"/> ALL <input type="checkbox"/> TALL EXCEPT ELEC <input type="checkbox"/> TRASH REMOVAL <input type="checkbox"/> PAVICOLL <input type="checkbox"/> SECURITY <input type="checkbox"/> RESERVES FOR REFL <input type="checkbox"/> MANAGEMENT <input type="checkbox"/> MISCELLANEOUS		
4 BEDROOM						
YEAR _____		ACTUAL RENTAL INCOME \$ _____		OTHER INCOME (LAUNDRY, CLUBHOUSE RENTAL, ETC.) \$ _____		
YEAR _____		ACTUAL RENTAL INCOMES _____		OTHER INCOME (LAUNDRY, CLUBHOUSE RENTAL, ETC.) \$ _____		
PARKING	NUMBER COVERED _____	MONTHLY CHARGE FOR PARKING _____	COVERED \$ _____	CURRENT OCCUPANCY % _____		
HOTELS & MOTELS						
ROOM COUNT	SERVICES	AMENITIES	TOTAL GROSS INCOME			
NUMBER WITH SINGLE BEDS _____	<input type="checkbox"/> COFFEE SHOP <input type="checkbox"/> RESTAURANT <input type="checkbox"/> BAR <input type="checkbox"/> NIGHT CLUB <input type="checkbox"/> SHOPS <input type="checkbox"/> GAME ROOM	<input type="checkbox"/> COLOR TV <input type="checkbox"/> EXERCISE FACILITIES <input type="checkbox"/> TENNIS <input type="checkbox"/> SAUNA <input type="checkbox"/> POOL <input type="checkbox"/> OTHER	YEAR _____	\$ _____		
NUMBER WITH DOUBLE KING BEDS _____			YEAR _____	\$ _____		
NUMBER WITH 2 DOUBLES _____			TOTAL OPERATION EXPENSES			
SUITES _____			YEAR _____	\$ _____		
TOTAL KEY ROOMS _____			YEAR _____	\$ _____		
INCOME STATEMENT PER NIGHT			EXPENSE STATEMENT (IN \$)			
___ SINGLES @ _____	RESTAURANT _____	MANAGEMENT _____	DECORATING _____			
___ DOUBLES @ _____	BAR / LOUNGE _____	MARKETING _____	REPAIRS MAINTENANCE _____			
___ SUITES @ _____	PARKING _____	WAGES _____	INSURANCE _____			
___ EXTRA PERSON @ _____	RECREATIONAL _____	HOUSEKEEPING _____	R & E TAXES YEAR _____			
___ OTHERS @ _____	OTHER INCOME _____	SUPPLIES _____	P P TAXES YEAR _____			
YEAR FACILITY BUILT _____	YEAR _____ YEAR _____	CONTRACT SERVICES _____	OTHER TAXES _____			
AVERAGE NUMBER OF ROOMS SOLD / YEAR _____	YEAR _____ YEAR _____	UTILITIES _____	MISCELLANEOUS _____			
ADDITIONAL COMMENTS			APPRISERS USE			
			STABILIZED INCOME YEAR _____			
			STABILIZED EXPENSES YEAR _____			
			NET INCOME BEFORE RECAPTURE _____			
			INDICATED VALUE, INCOME APPROACH _____			
SIGNATURE _____			DATE _____			

Apartamentos

Centros turísticos

Hoteles/Moteles

Número de unidades

Configuración de la unidad

Comodidades

Encuestas sobre ingresos y gastos

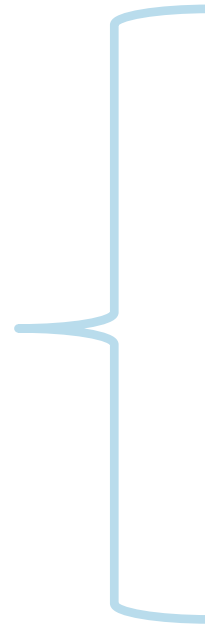


Se exhorta a los dueños/gerentes de propiedad a que completen los formularios proporcionados según su leal saber y entender. Una información precisa y completa es fundamental para determinar valores justos y equitativos que reflejen las condiciones actuales del mercado local y para eliminar la necesidad de realizar estudios de mercado de propiedades similares a partir de fuentes publicadas del mercado inmobiliario comercial.

Revisión y análisis de los datos



Valor de la propiedad



Ubicación

Mercado

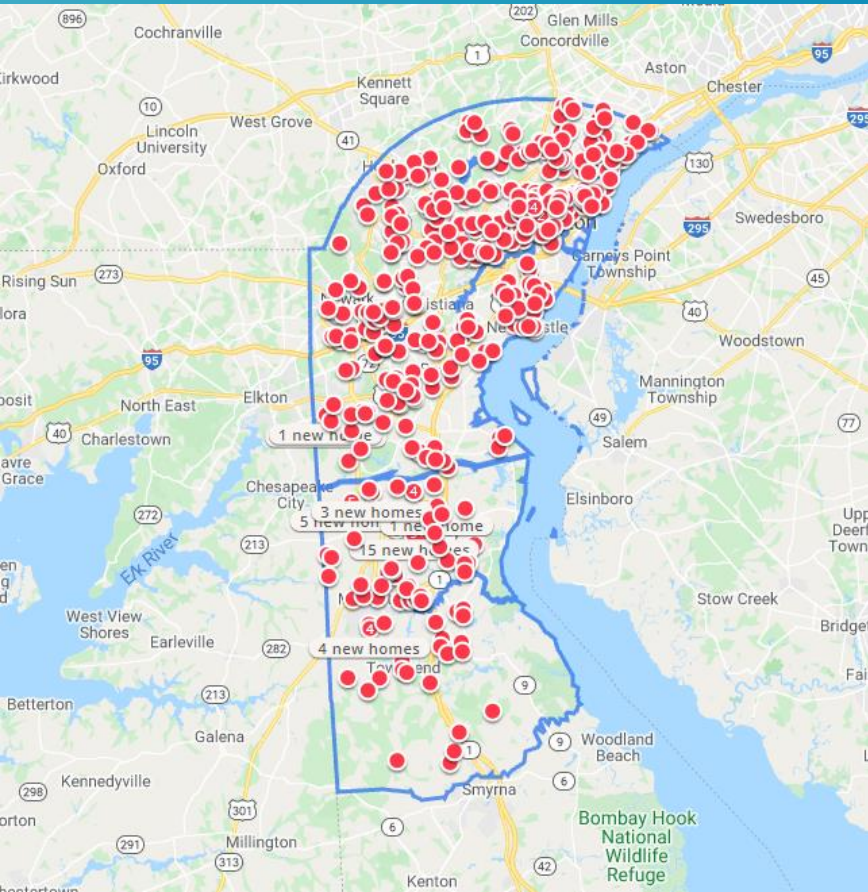
Edad

Condición

Mejoras

Vecindario

Mercado de las ventas



Análisis de los datos

Se llevará a cabo un estudio de ventas para las propiedades vendidas en el condado de New Castle durante un período de 30 meses que terminará el 30 de junio de 2024.

Tasación



Los especialistas de tasación de Tyler usarán los datos recolectados para calibrar modelos computarizados específicos para el mercado del condado de New Castle.

Identificación de áreas de mercado dentro de la jurisdicción.

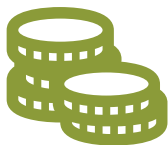
Desarrollo de modelos que relacionen el precio con las características de la propiedad.

Uso de modelos para seleccionar precios de venta comparables a aplicar a las propiedades en cuestión objeto de tasación.

Selección de ventas comparables adecuadas para cada propiedad en cuestión.

Tasación

Tres enfoques/métodos aceptados para llegar al valor.



El enfoque en el costo proporciona un estimado del valor según el costo de reemplazo de las mejoras, menos la depreciación, más el valor de la tierra.



El enfoque en los ingresos estima el valor mediante la capitalización del ingreso operativo neto de una propiedad.



El enfoque en el mercado o las ventas estima el valor mediante la comparación de ventas de propiedades similares a la propiedad objeto de tasación.

Aviso a los contribuyentes



A finales de 2024, los dueños de propiedades recibirán un aviso del nuevo valor de tasación tentativo. Se exhorta a los dueños de propiedades a que evalúen si la tasación parece representar el valor de mercado. Si alguien considera que el valor de tasación está al valor del mercado, no se requiere ninguna otra acción.

Audiencias informales



Audiencias informales con el personal de tasación de Tyler:

Si usted considera que el valor propuesto no refleja el valor de mercado actual, el aviso incluye instrucciones sobre cómo coordinar una revisión informal del valor con Tyler.

Estas revisiones proporcionan al dueño de la propiedad métodos sencillos y eficaces para subsanar cualquier discrepancia.

Revisión informal de la propiedad



Objetivos de la revisión informal:

Reuniones en persona con los dueños de propiedades

Revisar los datos sobre la propiedad

Recolectar nueva información

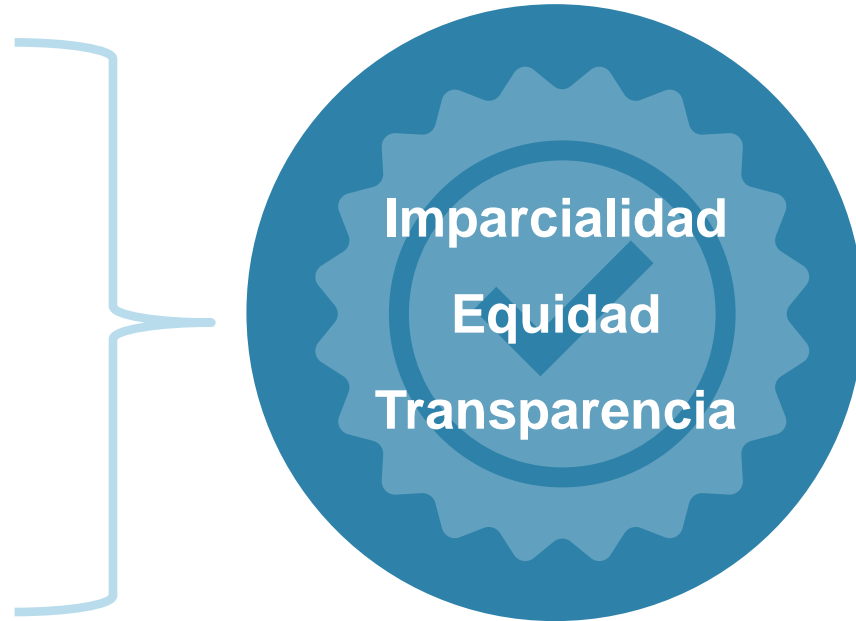
Corregir datos existentes según sea necesario

Proceso basado en la calidad = Resultados de calidad

Recolección de datos
de calidad

Análisis
detallado
y modelización

Tasación exacta
Revisión y audiencias



INFORMACIÓN DE CONTACTO DE
TYLER TECHNOLOGIES

Michael McFarlane

Tyler Project Supervisor

302.395.3620

NewCastleCounty@tylertech.com

INFORMACIÓN DE CONTACTO DE
EVALUACIÓN DEL CONDADO

Denzil Hardman

Accounting & Fiscal Manager

Assessment

(302) 395-5083



SITIO WEB DEL PROYECTO
DE REEVALUACIÓN

Para obtener información adicional:

empower.tylertech.com/New-Castle-County-Delaware



GRACIAS POR ACOMPAÑARNOS HOY.

En este momento estaremos encantados de responder cualquier pregunta.

Empowering people who serve the public[®]



tyler
technologies