

PREGUNTAS FRECUENTES

1) EL PROPÓSITO DE LA REEVALUACIÓN

¿Por qué una revalorización?

El objetivo de una revalorización es asegurar la igualdad y equidad en la recaudación de ingresos para propósitos municipales. Los valores de las propiedades cambian a diferentes tasas dependiendo de la ubicación y el tipo de propiedad. Una revalorización ayuda a que todas las propiedades estén al 100% de su valor real del mercado y elimina cualquier irregularidad de valoración que pueda haberse desarrollado desde la implementación de la revalorización anterior. Esto ayuda a mantener un balance de la carga tributaria sobre los inmuebles en el municipio de manera justa entre sus contribuyentes.

Además de garantizar que la carga fiscal local se mantenga uniforme, estando al 100% del valor significa que los propietarios pagarán una parte más justa y equitativa de los impuestos del condado, ya que no será necesario realizar ajustes en el proceso de compensación.

¿Esto significa que mis impuestos subirán?

Las revalorizaciones no aumentan la cantidad total de ingresos que se recaudará mediante impuestos. El municipio sólo recauda la cantidad de impuestos que los cuatro grupos de gobierno local (escuela local, escuela regional, gobierno del condado y gobierno municipal) determinan que es necesario para operar. La revalorización no aumenta la cantidad recaudada; simplemente se asegura de que cada propietario pague su parte correspondiente del monto total.

¿Cómo se establecen los valores?

Hay tres diferentes métodos para estimar el valor de mercado:

1. El **método de comparación** de ventas compara una propiedad con propiedades similares que se han vendido recientemente en el mismo vecindario o en un vecindario similar. Para las propiedades en las que exista un número razonable de ventas comparables se valorarán utilizando este método.
2. El **método de reemplazo** de costo es una estimación de lo que costaría a precios actuales el material de construcción y la mano de obra para reemplazar el edificio. La depreciación y la obsolescencia se restan para alcanzar un valor neto de los edificios, y luego se agrega el valor de terreno para alcanzar el valor de mercado de la propiedad.

3. El **método de capitalización** de ingresos que utilizamos principalmente para propiedades comerciales y apartamentos. Este método estima los ingresos netos previsibles del alquiler después de deducir los gastos que se generarían para la propiedad y luego determina el valor de mercado sobre la base de lo que un inversionista prudente pagaría por tal propiedad.

Después de revisar las valoraciones utilizando los tres enfoques anteriores analizados, se determinará un valor final correlacionado con el que se utilizará como base del valor tasado.

¿Por qué la inspección de propiedades?

El propósito de la inspección al interior es para coleccionar información relativa a la estructura que afectará su valor. La información registrada al momento de esta inspección incluirá información como el tipo de construcción de la pared interior, número de baños, tipo de calefacción, aire acondicionado que no sean unidades de pared, porcentaje terminado del sótano y área terminada para recreación o uso de apartamento y el porcentaje del ático.

La inspección al exterior incluye las medidas de cada estructura, incluyendo los garajes u otros accesorios del edificio, la determinación de la altura del piso, la estructura del techo, el tipo de cimentación y la construcción de la pared exterior. Se anota la condición física de la estructura para establecer factores de depreciación por edad, uso, etc. También se anotan las características topográficas del terreno ya que pueden afectar el valor.

¿No tiene la ciudad esta información en los archivos?

En muchos casos, la respuesta es sí. Sin embargo, se contrató a Appraisal Systems (una empresa con un sistema de apreciación) para obtener información actualizada basada en inspecciones físicas.

2) EL PROCESO DE REVALUACIÓN

¿Qué puedo esperar durante una visita del inspector?

Para empezar, cuando el inspector llegue a su puerta, asegúrese que le enseñe la identificación adecuada antes de permitir la entrada a su casa. Si tiene alguna duda sobre la identidad de la persona, rechace la entrada y llame al Departamento de Policía para su verificación. Appraisal Systems no ingresará a su propiedad a menos que el propietario o un representante adulto del propietario esté presente. Visite el sitio "Seminario web" sobre inspección para obtener detalles más completos.

¿Cuánto tiempo llevará esta inspección?

Una inspección al interior típicamente dura quince minutos o menos.

¿Me evaluarán más por mis decoraciones y/o jardines?

Su tasación fiscal no será mayor porque el interior de su hogar está decorado y amueblado de forma elaborada. Las evaluaciones se basan únicamente en el inmueble y no en sus pertenencias personales. Lo mismo ocurre con los arbustos y jardines.

¿Y si no estoy en casa?

Si no puede ingresar en el momento de la primera visita, el representante le dejará un aviso de tarjeta de inspección. El aviso incluirá sus opciones para una inspección del interior y el inspector hará una estimación de la estructura del interior de las instalaciones. Esta información se registrará en la tarjeta y se dejará para el dueño de la propiedad. Una inspección del interior es un elemento importante del proceso de revalorización. Si recibe una tarjeta con un estimado, comuníquese con la oficina para programar una cita.

Tengo inquietudes sobre el COVID-19, ¿cuáles son mis opciones para una inspección?

Hay 2 maneras en que se puede realizar una inspección interior:

1. Una inspección física donde el inspector entra a la propiedad y hace un recorrido completo al interior.
2. Una inspección interior sin contacto utilizando una videoconferencia ya sea durante la primera visita o una hora programada mutuamente conveniente.

¿Puedo rechazar la entrada al inspector?

Sí, puede rechazar la entrada a su hogar, pero le convendría asegurarse que se recopile la mayor cantidad posible de información correcta para ayudar a garantizar una evaluación precisa. Si un inspector no puede inspeccionar el interior de una propiedad, es posible que la información del interior se estime. La ley establece que una propiedad

puede ser razonablemente evaluada al valor más alto si se le niega la entrada al inspector.

El programa de revalorización no debe verse como una situación de conflicto. Los propietarios tienen un interés personal en el resultado del proyecto y su cooperación es vital para lograr una revalorización equitativa. Si la propiedad de una persona está subvalorada, todos los demás propietarios del municipio pagarán impuestos más altos para compensar la discrepancia. Por el contrario, si los propietarios niegan el acceso al inspector, podrían terminar siendo sobrevalorados y pagar más impuestos de los que les corresponde.

¿Cuándo estarán los inspectores en mi vecindario?

Normalmente, nuestros inspectores siguen el mapa de impuestos o los vecindarios delineados por nosotros. Por esta razón, dos casas separadas por una cuadra pueden inspeccionarse en diferentes fechas. El clima también juega un papel importante en nuestro índice de inspecciones. Por estas razones, no podemos pronosticar cuándo estaremos en una propiedad específica. Sin embargo, publicamos en nuestro sitio web (asinj.com) cuando las propiedades han sido asignadas a un inspector. Una vez que las propiedades se asignan a un inspector, las propiedades generalmente se inspeccionan dentro de 4 semanas.

¿Puedo programar una cita con anticipación?

Debido a la gran cantidad de propiedades que están siendo evaluadas, no se hacen citas específicas con los propietarios hasta que los inspectores hayan visitado su ubicación. Si no estuvo disponible al momento, se dejará una tarjeta en su puerta indicando que usted deberá llamar para hacer una cita. Cuando llame al número que figura en la tarjeta, se le pedirá el bloque y el lote de la propiedad que se pueden encontrar en la tarjeta. Las citas estarán disponibles los días de semana, en las tardes y los sábados para adaptarse al horario de todos.

Mi propiedad tiene singularidades. ¿Qué tengo que hacer?

Envíe a la oficina de Appraisal Systems cualquier evidencia que tenga por correo o correo electrónico, como fotografías o estudios realizados a la propiedad. La información se considerará junto con los demás datos recopilados por los inspectores. Envíe la documentación a:

Appraisal Systems, Inc., 17-17 Route 208 - Suite 210, Fairlawn, NJ 07410

Unioncity@asinj.com

Es importante que **no nos envíe ningún documento original**, ya que no podremos devolvérselo.

3) ¿QUÉ SUCEDE DESPUÉS DE LA VISITA DE INSPECCIÓN?

Mi casa ha sido inspeccionada. ¿Ahora qué?

El siguiente paso es el proceso de valoración. Independientemente de cuándo se inspeccionó su casa, todas las notificaciones de valor se envían por correo al mismo tiempo (aproximadamente). Normalmente, esto ocurre en noviembre o Diciembre.

¿Cuándo se me notificará de mi nueva evaluación?

Una vez inspeccionadas todas las propiedades de su ciudad, se lleva a cabo el proceso de determinación del valor. Appraisal Systems notificará a cada propietario sobre la evaluación preliminar de su propiedad. Si tiene alguna pregunta o no está de acuerdo con la valoración preliminar, puede programar una cita para discutir sus inquietudes con un representante de la empresa.

Estas notificaciones se envían por correo aproximadamente al mismo tiempo, independientemente de cuándo se inspeccionó su casa. Esto generalmente se hace en Noviembre o Diciembre.

¿Con quién puedo hablar sobre mi evaluación?

Se ofrecerá una reunión informal para los propietarios que tengan preguntas o inquietudes sobre la evaluación preliminar de su propiedad. La reunión será individual y se puede programar en un horario conveniente para el dueño de la propiedad. Se le proporcionará un número de teléfono para llamar y programar una reunión en caso de que sea necesaria.

El proceso de las reuniones será informal y se centrará en una discusión sobre su propiedad. Es importante que toda la información presentada sobre su propiedad sea precisa. Si cree que existen condiciones que afectan el valor de mercado a su propiedad, la reunión es otra oportunidad para dejarnos saber sobre esos factores. Todos los comentarios apropiados e información serán revisados y considerados para determinar si se requiere un ajuste.

¿Cuándo sabré los resultados de mi reunión informal?

Una vez finalice el período de las reuniones informales, todos los propietarios que mantuvieron una reunión recibirán una notificación del resultado. Todos estos se envían por correo al mismo tiempo, independientemente de cuándo tuvo lugar su reunión.

¿Existe un proceso de apelación oficial si aún no estoy de acuerdo con mi evaluación?

Si aún no está satisfecho con el resultado de su reunión, puede presentar una apelación formal ante la Junta de Impuestos del Condado después del 1 de Enero y antes del 1 de Abril. Este paso es similar a la reunión informal. Sin embargo, sus comentarios serán escuchados por un Comisionado de la Junta de Impuestos. Se le dará la oportunidad de indicar las razones por las que cree que su evaluación es inexacta. Después de revisar los hechos presentados, la Junta tomará una decisión sobre si un ajuste está en orden.

En caso de que no esté satisfecho con la decisión de la Junta de Impuestos, tiene derecho a presentar una apelación ante el Tribunal Fiscal del Estado de New Jersey. Esto debe hacerse dentro de los 45 días posteriores a su notificación. Este proceso es un paso formal y se lleva a cabo en una sala de audiencias ante un juez del Tribunal Fiscal.

¿Puedo apelar mis impuestos?

Según la Ley Estatal, no se puede apelar el impuesto real sobre una propiedad. Sin embargo, un propietario perjudicado puede presentar una apelación con respecto a la tasación de un valor. La tasa impositiva y la determinación de impuestos son dos cosas claramente diferentes que a menudo se confunden. La tasa impositiva está determinada por la cantidad en dólares necesaria para operar las cuatro entidades gubernamentales, mientras que la evaluación impositiva proporciona el valor sobre el cual distribuir los impuestos. Uno apela una liquidación de impuestos, no una tasa.

4) ¿CÓMO ME IMPACTARÁ TODO ESTO?

¿Por qué algunos propietarios pagan más impuestos después de una revaluación y otros pagan menos?

Algunos aumentos son el resultado de la corrección de desigualdades, como mejoras a la propiedad realizadas sin permisos de construcción y por lo tanto, no se reflejan en las evaluaciones anteriores a la revaluación.

Por otro lado, si los valores de mercado en su área no han aumentado tanto como en otras áreas, o si su propiedad está sobrevalorada actualmente en comparación con las propiedades comparables, su parte de la carga fiscal se reduciría como resultado de la revaluación.

Tenga en cuenta que el valor tasado es sólo un componente para determinar el porcentaje de la tasa de impuestos. La otra es la cantidad que se recaudará en impuestos en el presupuesto anual de cada uno de los cuatro gobiernos (local, condado, escuela y escuela regional) determine que debe operar. Cuando el presupuesto de cada año refleja un aumento en la cantidad a recaudar independientemente de si se implementa una revalorización, uno paga más impuestos.

¿Cuál será la nueva tasa de impuestos?

La ciudad no determinará la nueva tasa de impuestos hasta después que se establezca el presupuesto. Esto no se hará hasta finales de la primavera.

¿Cambian las evaluaciones cada vez que se vende una propiedad?

Las valoraciones de la propiedad no cambian cada vez que se vende una propiedad. De acuerdo con la Ley Estatal, las evaluaciones solo cambian cuando se mejora una propiedad o se permite que se deteriore, o cuando el municipio se somete a un programa de revaluación.

¿Puedo usar su evaluación para eliminar mi seguro de PMI?

Las instituciones financieras de crédito no aceptarán tasaciones masivas con fines hipotecarios. Requieren un tipo diferente de tasación llamada tasación "Fannie Mae".

¿Cuál es la diferencia entre el valor de evaluación y el valor de mercado?

El valor de evaluación es un porcentaje del valor de mercado tasado y se utiliza como base para determinar los impuestos a la propiedad. El valor de mercado es el precio típico que un comprador dispuesto pagaría a un vendedor dispuesto si la propiedad se ofreciera en el mercado abierto, y el comprador y el vendedor no están relacionados de ninguna manera o bajo ninguna presión para comprar o vender.

¿Cuáles son los beneficios de una revaluación para mí como contribuyente de la propiedad?

Desde el momento del último programa de revalorización, los valores de las propiedades han cambiado. Muchas propiedades han mejorado, algunas se han deteriorado. Con el tiempo, los diferentes vecindarios se aprecian a diferentes ritmos. Los diferentes tipos y clases de propiedades cambian de valor de muchas maneras. La equidad o equidad del impuesto a la propiedad depende de si las propiedades similares reciben el mismo trato. Si las evaluaciones no siguen el ritmo de los cambios en la propiedad y las condiciones del mercado, las desigualdades se infiltran en la lista de impuestos. Cuando eso ocurre, algunos propietarios pueden ser evaluados más que otros con viviendas comparables y están pagando más de lo que les corresponde en impuestos a la propiedad, mientras que otros pagan menos. La revalorización de todas las propiedades puede ayudar a corregir las iniquidades y discrepancias para que cada contribuyente de la propiedad pague su parte justa.