

Cronología de la Revaloración del 2012:

Diciembre 2011

Envío de avisos de divulgación para notificar a los propietarios de las nuevas valoraciones propuestas. Llame al (585) 428-6544

20 de enero 2012

Último día de llamar para programar reunión de revisión

1ro de febrero 2012

Último día para presentar solicitud de exención

Diciembre 2011 a febrero 2012

Reuniones de revisión en curso

20 de marzo 2012

Último día para presentar una denuncia con la Junta de Revisión de Valoración

1ro de mayo 2012

Presentación del rollo de valoración final

1ro de julio 2012

Facturas de impuestos de la ciudad y las escuelas basadas en las nuevas valoraciones

1ro de enero 2013

Facturas de impuestos del Condado Monroe basadas en las nuevas valoraciones

City of Rochester

Bureau of Assessment

30 Church Street, Rm. 101A
Rochester, New York 14614

Teléfono: (585) 428-7221

TTY: (585) 428-7600

FAX (585) 428-6423

www.cityofrochester.gov/assessment



Thomas S. Richards, Mayor
City of Rochester, NY



Ciudad de Rochester, Nueva York

Departamento de Finanzas
Oficina de Valoración



Revaloración del 2012

Preguntas y Respuestas

P **YO RECIBÍ UNA CARTA DE LA CIUDAD ACERCA DE UNA NUEVA VALORACIÓN. ¿ES ESTO UNA FACTURA DE IMPUESTOS?**

R No, es una carta que muestra la nueva valoración de su propiedad. Todas las 66,500 propiedades en la ciudad han sido evaluadas. La nueva valoración se utilizará para calcular la factura de impuestos de la ciudad y de las escuelas para julio del 2012 y la siguiente factura de impuestos del Condado de Monroe para enero del 2013.

P **¿POR QUÉ SE HIZO ESTO?**

R El valor de una propiedad para fines fiscales debe reflejar el valor justo de mercado—el precio en cual se vendería en el mercado abierto. Con el fin de mantener la exactitud y la imparcialidad de los propietarios en la ciudad, las revaloraciones periódicas son necesarias. El Asesor de la Ciudad revalúa todas las propiedades cada cuatro años. La revaloración pasada fue hecha para el año 2008

P **¿NO ES LA NUEVA VALORACIÓN SOLO OTRA MANERA DE AUMENTAR LOS IMPUESTOS?**

R No. Una revaloración sólo determina la forma en que se distribuye la recaudación de impuestos entre propiedades. Algunas propiedades verán un aumento de impuestos, mientras que otras no verán ningún cambio o una disminución. La recaudación de

impuestos es la cantidad total que se produce cada año de acuerdo con el presupuesto de la ciudad. No se ve directamente afectado por la revaloración.

P **¿CÓMO SE VERÁN AFECTADOS MIS IMPUESTOS?**

R En general, las áreas de la ciudad que han experimentado la mayor apreciación de los precios inmobiliarios en los últimos cuatro años serán los que tendrán aumentos de impuestos. Las zonas con un aumento ligero o disminución de valor de la propiedad verán sus impuestos permanecer igual o disminuir. Por supuesto, cada propiedad es única y su cambio de impuesto específico depende de la valoración específica vieja y nueva. La carta que usted recibió le da un estimado del cambio en los impuestos de su propiedad, debido a la revaloración.

P **¿SIGUEN LOS VALORES DE CASAS EN ROCHESTER LAS TENDENCIAS NACIONALES?**

R La economía de Rochester se mantuvo relativamente fuerte, mientras que otras secciones del país experimentaron un descenso. Muchas áreas hasta el 2008 recibieron un beneficio de un auge económico e inmobiliario, sin embargo, luego sufrieron una caída resultante en curso con consecuencias persistentes. La región de Rochester no experimentó ni uno ni el otro. La estabilidad económica de Rochester creó estables valores de bienes raíces que, en promedio, mantuvieron a la par con las tendencias de la inflación. El crecimiento ligero y constante de Rochester, durante los tiempos de auge, ahora les parece bien a las otras áreas que enfrentan ejecuciones hipotecarias y el desempleo sin precedentes.

P **¿QUÉ PASA CON LA TAPA DE IMPUESTO DEL 2% QUE HE OÍDO MENCIONAR?**

R El Estado de Nueva York hizo promulgar una tapa de impuestos sobre la propiedad efectiva en el 2012. Establece un límite en el crecimiento de los impuestos sobre la propiedad de dos por





ciento o la tasa de inflación, cual sea menor. Se trata de un tope a la tasa de impuestos o el monto total a ser recaudado. No afecta a los cambios individuales de impuestos causados por la revaloración.

P ¿CUÁLES FACTORES FUERON CONSIDERADOS EN DETERMINAR EL VALOR DE MI PROPIEDAD?

R El valor de un hogar se basa en los mismos criterios que compradores y vendedores toman en cuenta todos los días. Estos incluyen: ubicación, tamaño, edad, estado, número de habitaciones y la calidad de la construcción, así como las características como las chimeneas, garajes y otros que generalmente agregan al valor de la propiedad. El valor de su propiedad se determinó mediante el examen de propiedades similares en su vecindario que se vendieron en los últimos 30 meses.

El valor de un edificio comercial o industrial se basa también en la venta de propiedades similares cuando existen las ventas. Además, se utiliza un enfoque de ingresos basado en los valores de los ingresos netos producidos por las viviendas de alquiler. Algunas características únicas son valoradas por la estimación de costos de construcción de reemplazo menos la depreciación.

P ¿QUÉ PASA SI NO ESTOY DE ACUERDO CON MI NUEVA VALORACIÓN?

R Una pregunta muy simple que debe hacerse es: "¿Podré vender mi propiedad por su valor preliminar nuevo?" Si usted cree que

su nueva valoración no refleja el valor de su propiedad en el mercado actual, **llame al (585) 428-6544 lo antes posible** para hacer una cita con un tasador de la ciudad. Él o ella revisará la valoración con usted y considerará cualquier información que usted proporcione que podría cambiar el nuevo valor. **Usted tiene que llamar antes del 20 de enero del 2012.**

Si está de acuerdo que la nueva valoración es el valor justo de mercado de su propiedad, usted no tiene que hacer nada.

P ¿DÓNDE SE CELEBRAN LAS REUNIONES DE EXAMEN?

R Todas las reuniones se llevarán a cabo en el edificio del Ayuntamiento en la 30 Church Street, del centro de la ciudad. El edificio se encuentra en la esquina de Church St. y North Fitzhugh Street. Hay estacionamiento disponible en el garaje de rampa Ciudades Hermanas justo enfrente del Ayuntamiento al otro lado de Church Street por solo \$1.00 durante 2 horas. Acceso para discapacitados se encuentra en North Fitzhugh Street en la entrada "enlace". Todas las reuniones son estrictamente por citas programadas. Citas no previamente programadas no están permitidas.

P YO NO QUIERO IR A LA OFICINA. ¿PODEMOS HACER LA REUNIÓN POR TELÉFONO?

R Sí. Usted puede hacer una cita y especificar que se trate de una reunión telefónica. Nuestro tasador le llamará a la fecha y el tiempo fijado.



P MI VALORACIÓN BAJÓ. ¿SIGNIFICA ESO QUE TENGO QUE VENDER MI CASA POR MENOS?

R Asegúrese de que la valoración no le limita el precio en cual podría tratar de vender su casa. Usted puede vender su casa al precio que atrae a un comprador. Póngase en contacto con agentes de bienes raíces para asesorarse sobre la venta de su casa.

P ¿CÓMO PUEDO DEMOSTRAR QUE LA NUEVA VALORACIÓN NO ES CORRECTA?

R Al reunirse con el tasador, traiga todos los contratos de ventas recientes, acuerdos de listado, o evaluaciones de la propiedad. Información sobre ventas recientes de propiedades vecinas también es útil. Información sobre el estado de su propiedad, incluyendo fotos, puede ser útil si ésta es su preocupación. Usted no está obligado a llevar algo a la reunión.

P SI NO ESTOY SATISFECHO CON LOS RESULTADOS DE MI REUNIÓN DE EXAMEN, ¿CUALES OTRAS OPCIONES TENGO?

R La Junta de Revisión de Valoración de la Ciudad comenzará a reunirse el 1ro de marzo del 2012, para conocer y decidir sobre las denuncias de valoración. Después del 1ro de febrero, es posible recoger los formularios y las instrucciones en la Oficina del Tasador, cuarto 101A en el Ayuntamiento, 30 Church Street, descargar los formularios en la página web de la ciudad (www.cityofrochester.gov/assessment), haga clic en el botón en el lado izquierdo que dice "Assessment

Adjustments" (o Ajustes de Valoración), o llame al (585) 428-7221 para solicitar que los materiales sean enviados a usted.

El último día para presentar una queja ante la Junta de Revisión de Valoración será el **Martes, 20 de marzo 2012 a las 8:00 pm.**

No hay costos ni tarifas por los materiales o el proceso de la Junta de Revisión.

P ¿CUÁNDO VA LA CIUDAD A REVALORAR DE NUEVO?

R La ciudad planea volver a revalorar cada cuatro años, entonces la revaloración próxima será en el 2016.

P ¿CUALES EXENCIONES DE IMPUESTOS ESTÁN DISPONIBLES?

R Una exención STAR Básica está disponible para todas las propiedades que son la residencia principal del propietario. Además, hay exenciones para las personas mayores (mayores de 65 años), veteranos, y los dueños de propiedad discapacitados. Para obtener una lista completa de las exenciones, visite nuestro sitio web (www.cityofrochester.gov/assessment), haga clic en el botón en el lado izquierdo "Residential Property Exemptions" (Exenciones de Propiedad Residencial) o llame a la línea directa de exención (585) 428-6994.

La fecha límite para presentar es el miércoles, **1ro de febrero del 2012.**