



FECHAS CLAVE PARA 2025

El aviso adjunto refleja el justo valor del Mercado de su propiedad en Alexandria; no es una factura. Su factura por impuestos sobre su propiedad será emitida al principio del mes de mayo, después que el Consejo de la Ciudad adopte el presupuesto (FY) para 2026 y establezca la tasa de impuestos.

Enero 1º: Fecha efectiva de los valores.

Febrero 11: Los valores del 2025 serán presentados al Consejo de la Ciudad.

Febrero 12: Envío por correo de los Avisos de los Valores a los propietarios.

Febrero 25: El Manejador de la Ciudad presentará el Presupuesto Para FY 2026 al Consejo de la Ciudad.

Marzo 15: Audiencia Pública sobre el Presupuesto.

Marzo 17: Fecha límite para solicitar Revisión Departamental del Valores.

Abril 8: Audiencia Pública para tratar Tasas de Impuestos.

Abril 15: Fecha límite para solicitar Asistencia para contribuyentes Adultos Mayores, Personas con Discapacidades y Veteranos con Discapacidades.

Abril 30: Reunión del Consejo de la Ciudad—Adopción del Presupuesto FY 2025 y la Tasa de Impuestos.

Mayo 1º: Fecha límite para que los propietarios de propiedades comerciales sometan sus Encuestas de Ingresos y Gastos para 2024.

Principios de Mayo: Envío a propietarios la factura por la primera mitad de impuestos sobre propiedades inmuebles.

Junio 2: Fecha límite para someter una Apelación de Valores a la Junta de Igualamiento.

Junio 15: Fecha límite para el pago de la primera mitad de los impuestos sobre propiedades independientemente de revisiones o apelaciones.

Principios de Octubre: Envío a propietarios la factura por la segunda mitad de impuestos sobre propiedades inmuebles.

Noviembre 15: Fecha límite para el pago de la segunda mitad de los impuestos sobre propiedades.

OFICINA DE VALORACION DE PROPIEDADES INMUEBLES

301 King St., Oficina 2600
Alexandria, VA 22314

Lunes a Viernes, de 8 a.m. a 5 p.m.

alexandriava.gov/RealEstate

703.746.4646

Correo electrónico:

realestate@alexandriava.gov

LA APRECIACION EN PROPIEDADES RESIDENCIALES SE SUPERA CONTINUA EL DESCENSO EN EL MERCADO COMERCIAL

En términos generales en un año, la base imponible para el mercado local y no-local aumentó un 2.57%. La demanda de viviendas unifamiliares existentes y condominios se tradujo en un aumento global del 4.55%. El sector general de renta de apartamentos multifamiliares continuó su descenso con otro 1.11%. El sector de oficinas siguió disminuyendo otro 10.28%. En conjunto, los valores comerciales disminuyeron 0.88%. Este es el decimocuarto año consecutivo que los valores de valorización global de la Ciudad han reportado un aumento neto.

Condiciones del Mercado Residencial

El mercado residencial de la Ciudad sigue creciendo a pesar de los tipos de interés hipotecarios variables. La oferta disponible de viviendas en venta sigue siendo baja. El promedio de días en el mercado para las ventas de 2024 fue ligeramente inferior al de los tres años anteriores. Las propiedades que se transfirieron típicamente produjeron por debajo del 100% del valor estimado, lo que justifica los aumentos de los valores estimados reportados al 1 de enero de 2025. La ciudad de Alexandria sigue siendo un lugar deseable para vivir, con bajo desempleo, un número significativo de empleos bien remunerados y su ubicación privilegiada dentro de la Capital Beltway con cinco estaciones de metro.

Para el año fiscal 2025, el 83% de las propiedades residenciales aumentó, el 1% disminuyó y el 34% se mantuvo inalterado.

- Al 1ro de enero de 2025, el valor promedio de propiedades residenciales existentes, incluidas las unifamiliares y condominios, es de \$729,925, un aumento del 4.45% con respecto al 1 de enero de 2023 con un valor de \$698,794.
- La vivienda unifamiliar media para CY 2025 tiene un valor promedio de \$1,001,336, un aumento del 4.06% del valor promedio de la vivienda unifamiliar de \$962,276 del año anterior.
- El valor promedio para los condominios residenciales en CY 2025 es de \$447,612, lo que supone un aumento del 5.63% con respecto a los \$423,765 dólares del año anterior.

Condiciones del Mercado Comercial

El valor de los inmuebles multifamiliares disminuyó a partir de 2024. Mientras que el alquiler multifamiliar y los gastos de operacionales se

mantuvieron, también aumentaron las tasas de capitalización. El mercado multifamiliar existente se vio compensado por la construcción de nuevas propiedades. La mayoría de los proyectos de construcción previstos se espera que avancen durante 2025, aunque el ritmo de construcción sigue siendo más lento que en años anteriores debido al aumento de los costos y a la continua dificultad de obtención de préstamos.

El valor de los inmuebles de oficinas siguió bajando debido a la débil demanda, la típica tasa de vacantes es de 18% y la necesidad de concesiones. Varios inmuebles más antiguos de clase B y C tienen planes de convertirlos a usos residenciales. El sector hotelero registró aumentos tanto en el precio medio diario de las habitaciones como ingresos, aunque los viajes de negocios se han recuperado se ha recuperado a un ritmo más lento. El valor de los inmuebles industriales y almacenamiento “selfstorage” se mantuvieron estables años tras año.

Presentación de encuestas de ingresos y gastos

La Oficina de Valoración de Bienes Raíces alienta a los dueños de propiedades comerciales a completar las encuestas de Ingresos y Gastos para CY 2024. Los propietarios pueden completar la presentación de esta encuesta por escrito o electrónicamente. Las instrucciones de cómo completar la Encuesta de Ingresos y Gastos están disponibles en el sitio de la red alexandriava.gov/realestate. Las Encuestas de Ingresos y Gastos serán enviadas por correo postal a principios de marzo y deben ser devueltos en o antes del **1ro de mayo**.

Fecha Límite para Revisión y Apelación

La fecha límite para solicitar una revisión (Review of Assessment) es el 17 de marzo del 2025, y la fecha límite para someter una Apelación (Appeal Assessment) a la Junta de Igualamiento es el 2 de junio del 2025. No se harán excepciones. Si usted tiene alguna pregunta o duda sobre la evaluación de su propiedad podrían ser contestadas por teléfono o puede programar una cita para reunirse con un miembro de nuestro equipo de tasadores. Además, los representantes de la oficina están disponibles para reunirse con los propietarios de viviendas y las asociaciones comunitarias para explicar el proceso de evaluación, los procedimientos y cualquier variable de mercado utilizada para compilar las evaluaciones del 2025.

Para acomodo razonable por discapacidad:

Contact realestate@alexandriava.gov o llame al 703.746.4168, Virginia Relay 711.

INFORMACIÓN SOBRE LA EVALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Los avisos de evaluación se envían anualmente a todos los propietarios de la ciudad de Alexandria. El aviso adjunto es nuestra valoración del justo valor del mercado de su propiedad al 1ro de enero de 2025. Revise esta evaluación cuidadosamente para asegurarse de que los datos de su propiedad sean correctos y el valor de tasación es representativo de ventas de propiedades comparables en su vecindario. En aquellos barrios con pocas ventas, nuestros tasadores se basaban en las ventas de vecindarios similares. Solo las ventas que ocurran antes del 1ro de enero de 2025 pueden ser consideradas para llegar al valor de tasación. Para ver la información utilizada para evaluar su propiedad, incluidas las ventas de propiedades en su área de mercado, visite alexandriava.gov/RealEstate y seleccione "Buscar datos de propiedades y ventas" ("Search Property & Sales Data").

Como exige la ley estatal, la Ciudad reevalúa anualmente los bienes inmuebles al 100% del valor justo de mercado. El aviso adjunto de la evaluación no es una factura de impuestos. La tasa del impuesto sobre bienes inmuebles será fijada por el Concejo Municipal el 30 de abril de 2025, como parte del proceso presupuestario de la Ciudad para el año fiscal 2026.

Si desea más información sobre los plazos de revisión y apelación, consulte la portada de esta página o la información detallada en la Notificación de los valores de Bienes Raíces del 2025.

INFORMACIÓN DE PROGRAMAS DE ALIVIO CONTRIBUTIVO

Programa de Alivio Contributivo del 2025 para Personas Mayores y Personas Discapacitadas

Residentes que tengan 65 años o más o que sean permanente y totalmente discapacitados durante el corriente año calendario, pueden ser elegibles para el programa de Alivio Tributario para personas mayores y personas discapacitadas de la Ciudad de Alexandria. El solicitante debe ser el dueño de la propiedad y debe ocupar la propiedad como vivienda principal. En 2024, el consejo de la ciudad de Alexandria aumentó los siguientes límites de alivio contributivo:

- Para una exoneración total de impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$55,000 en el 2024.
- Para una exoneración de 50 por ciento de los impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$72,000 en el 2024.
- Para una exoneración del 25 por ciento de los impuestos, el ingreso bruto combinado de una familia no debe haber excedido \$100,000 en el 2024.
- Impuestos que excedan la exoneración máxima podrían ser postergados para solicitantes cualificados, sujeto a ser repagados con intereses si el solicitante desocupa la propiedad o la propiedad cambia de propietario.
- Personas mayores y personas discapacitadas cualificados con ingresos brutos superiores a \$100,000 pero no que no excedan \$120,000 pueden postergar sus impuestos, también sujetos a repago con intereses. No aplica una exención para esta categoría.
- Para los solicitantes que cualifiquen, los activos de una familia no pueden exceder \$430,000 (excluyendo la casa y un acre de tierra).

Exención Contributiva en 2025 para Veteranos con 100% de Discapacidad Relacionada con el Servicio Militar, y el cónyuge sobreviviente

La ciudad ofrece una exoneración completa al pago de impuestos de propiedades inmuebles a veteranos que sean total y permanentemente discapacitados relacionado al servicio militar y al cónyuge sobreviviente, sujeto a los términos en Virginia Code § 58.1-3219.5:

Para Veteranos:

- El veterano debe haber sido clasificado por el departamento de Veteranos de los Estados Unidos (U.S. Department of Veterans Affairs) o su agencia sucesora, de acuerdo con la ley federal, con una discapacidad permanente y total 100 por ciento relacionada con el servicio militar.
- La residencia para la que el veterano solicita la exención de impuestos debe ser su residencia principal.
- La propiedad debe estar inscrita a nombre del veterano o el veterano y su cónyuge (para incluir el título aplicable en fideicomiso).
- Si aplica, el nombre del cónyuge del veterano también debe identificarse.

- El cónyuge sobreviviente debe reunir los estándares mencionados anteriormente para la certificación de discapacidad del veterano fallecido.
- La residencia debe estar inscrita a nombre del veterano o el veterano y su cónyuge, o el cónyuge sobreviviente es dueño de la propiedad por virtud de testamento o acuerdo de fideicomiso.
- La residencia para la que el cónyuge sobreviviente solicita la exención de impuestos debe ser su residencia principal, sin embargo, la exoneración continúa aplicando sin restricciones si el cónyuge sobreviviente se muda a otra residencia y la declara su residencia principal.
- El veterano debe haber fallecido en o después del 1ro de enero de 2011.
- El cónyuge sobreviviente no debe haber contraído matrimonio nuevamente.

Exención Contributiva en 2025 para cónyuge de Veterano Muerto en Acción

La ciudad ofrece total exoneración de impuesto de bienes raíces al cónyuge de cualquier veterano muerto en acción, sujeto a los términos en Virginia Code § 58.1-3219.9:

- Efectivo para los impuestos de los años 2015 en adelante.
- Elegible para conyugues sobrevivientes (i) de cualquier miembro de las fuerzas armadas de los estados Unidos que haya muerto en acción determinado por el Departamento de Defensa de Estados Unidos (U.S. Department of Defense) y (ii) ocupa el bien raíz como residencia principal.
- De acuerdo con el código del Estado (state code), el cónyuge es elegible "mientras el cónyuge sobreviviente no vuelva a contraer matrimonio y continúe ocupando la residencia como su residencia principal." La exoneración continúa aplicando sin restricciones si el cónyuge sobreviviente se muda a otra residencia y la declara su residencia principal.
- Si el cónyuge sobreviviente adquiere la propiedad después del 1ro de enero del 2015, la exoneración debe comenzar el día de la adquisición.
- Si el valor de la propiedad es en exceso del valor promedio valorado en la ciudad, entonces solo la parte dentro del valor promedio será exenta de los impuestos sobre la propiedad inmueble.
- En la mayoría de los casos, la exoneración aplica a la vivienda principal y el terreno que ocupe, que no exceda un acre.

Las solicitudes para estos programas están disponibles en internet en alexandriava.gov/TaxRelief o contactándonos en la División de Ingresos (Revenue Division) en taxrelief@alexandriava.gov o comunicándose al 703.746.4800. Solicitudes ya completadas deben someterse al Departamento de Finanzas no más tarde del 15 de abril del 2025.