

# Consejos útiles para los dueños de propiedad



## UNA GUÍA PARA ENTENDER LA VALORACIÓN DE SU PROPIEDAD

### ¿Preguntas?

Por favor, contacte  
nuestra oficina.

Gary Pérez: Asesor del Condado  
845 N. Motel Blvd.  
Las Cruces, NM 88007

Teléfono: 575-647-7400  
Fax: 575-525-5538

1

### LA NOTICIA DE VALORACIÓN ES LA CLAVE PARA ENTENDER EL PROCESO DE IMPUESTOS DE PROPIEDAD.

#### Búsquelo en su correo en abril de 2011.

Anualmente el asesor manda a cada propietario una "noticia de valoración" por correo postal. Esta notificación sirve para informar al dueño de una estimación del valor total de la propiedad, una descripción y excepciones asociadas con la propiedad para el cálculo de impuestos. El Condado de Doña Ana manda las notificaciones, generalmente, alrededor del 31 de marzo. Esto es un paso importante en el proceso de cálculo de impuestos de propiedad. Por favor, léala detenidamente y siga las instrucciones al reverso. Tendrá 30 días, a partir de la fecha de envío oficial, para solicitar excepciones y beneficios o para apelar su valoración.

#### ¿No está de acuerdo con su valoración?

Los dueños de propiedad pueden apelar la valoración o clasificación determinada de su propiedad mediante una petición, ante el asesor del condado, en 30 días a partir de la fecha de envío oficial de la noticia de valoración. El Condado de Doña Ana manda las notificaciones, generalmente, alrededor del 31 de marzo. Las formas de apelación están disponibles en nuestra página de internet o en nuestra oficina.

PROPERTY DESCRIPTION	FULL VALUE 100%	TAXABLE VALUE 35.50%

2

### LÍMITES PARA LOS INCREMENTOS DE VALORACIÓN DE SU PROPIEDAD RESIDENCIAL. ¿Sabía usted que hay límites para los incrementos de valoración?

El Condado de Doña Ana avalúa propiedades cada año. El valor total de la propiedad es determinado por el asesor cada año, estando basado en la tasación de la propiedad y en el mercado del año previo. Por ejemplo, su noticia de 2011 reflejará el valor de mercado de 2010. No obstante, existen restricciones en contra del incremento de la valoración de propiedades residenciales; por ejemplo, casas, departamentos, casas móviles... Bajo la ley estatal el incremento de la valoración de la propiedad residencial no debe exceder un 3% del valor calculado el año previo. Ejemplo:

El valor suministrado por el asesor en el 2008 fue	\$100,000
El valor suministrado por el asesor en el 2009 no puede exceder	\$103,000
El valor suministrado por el asesor en el 2010 no puede exceder	\$106,000

#### Hay algunas excepciones para estos límites Los límites no aplican a:

- Cambio de propietario por medio de compra. En este caso, la tapa de valoración se quita el año después de cuando la venta se efectuó, y la valoración del asesor debe ser cambiada para reflejar el valor de mercado del año de la venta. Esto tiene una importancia especial para compradores potenciales de casas. Por favor, esté consciente de que el incremento de la valoración de la propiedad puede llevar a un incremento de impuestos.
- Propiedades que son puestas en las listas de impuestos por primera vez, como las casas nuevas.
- Cualquier mejoría de la propiedad en el año previo al de impuestos vigente, tales como adiciones o edificaciones anexas a la propiedad.
- Las propiedades que hayan cambiado de uso o zona.

## 3

## BENEFICIOS Y EXENCIONES DEL CONTRIBUYENTE

¿Califica para un beneficio de contribuyente de impuestos?

### EXENCIONES POR SER JEFE DE FAMILIA

La exención por ser jefe de familia es una reducción de \$2,000 dólares del valor de impuestos de sus bienes raíces residenciales. Solamente una persona en la familia puede calificar como jefe de familia, y sólo se le permite aplicar en un condado del estado. Esencialmente, puede calificar cualquier residente de Nuevo México que provea más de la mitad de los ingresos de la familia. No es un requisito tener dependientes. Al solicitar esta exención usted puede ahorrar entre \$44 a \$64 dólares por año, dependiendo del distrito de impuestos en el que esté su propiedad.

### EXENCIÓN DE VETERANO

La exención de veterano es una reducción de \$4,000 dólares del valor de impuestos de sus bienes raíces. Puede calificar para este beneficio cualquier veterano que ha sido dado de baja con honores (o la esposa del veterano que ha fallecido, mientras no esté casada) y quien haya aplicado con la Comisión de Servicios de Veteranos de Nuevo México, y le hayan dado un "certificado de elegibilidad". Para las personas que aplican por primera vez, el certificado debe de ser presentado en la oficina del asesor antes de la fecha límite. Una vez que la exención es solicitada, seguirá siendo usada en la propiedad hasta que esta cambie de propietarios. Con esta exención usted puede ahorrar entre \$89 a \$129 dólares de impuestos por año, dependiendo del distrito de impuestos en el que esté su propiedad.

### EXENCIÓN DE VETERANOS 100% DISCAPACITADOS

Puede calificar para una exención del 100% de sus impuestos por propiedad cualquier veterano que sea considerado 100% discapacitado (o la esposa del veterano que ha fallecido, mientras no esté casada) que haya aplicado con la Comisión de Servicios de Veteranos de Nuevo México y le hayan dado un "certificado de elegibilidad". Una vez que la exención es solicitada, seguirá siendo usada en la propiedad hasta que esta cambie de propietarios. Otras circunstancias pueden aplicar.

### CONGELAMIENTO DE VALORACIÓN

Puede aplicar para un congelamiento en los impuestos de la valoración de su propiedad residencial si es una persona de 65 años en adelante O está discapacitada permanentemente (o la esposa del veterano que ha fallecido, mientras no esté casada) Y tenga un ingreso bruto ajustado de \$32,000 dólares o menos en el 2009. Usted puede solicitar un congelamiento en su valuación de la propiedad residencial. La solicitud debe ser presentada junto con documentos y comprobantes de ingresos, edad y discapacidad. Al congelar su valoración le ayudará a minimizar su incremento del valor de la propiedad.

### ¿CUÁNDO ES LA FECHA LÍMITE PARA APLICAR?

La fecha límite para solicitar las exenciones como jefe de familia, veterano, veterano 100% discapacitado, así como el congelamiento de la valoración es 30 días después de la fecha indicada por el asesor en la "noticia de valoración". Generalmente, el Condado de Doña Ana manda las noticias alrededor del 31 de marzo de cada año. Usted puede aplicar por correo o en persona. Las exenciones de los veteranos deberán ser solicitadas en persona.

## 4

## EJEMPLO DE CALCULACIÓN DE IMPUESTOS

Los impuestos son cobrados y coleccionados por la Oficina del Tesorero del Condado.

VALOR DADO POR EL ASESOR	VALOR DE IMPUESTOS	TARIFA DE IMPUESTO	IMPUESTOS A PAGAR
\$150,000 ÷ 3	= \$50,000	x 0.027303	= \$1,365.15

### COMO AFECTAN LAS EXENCIONES AL VALOR

VALOR DE IMPUESTOS	\$50,000
EXENCIÓN DE JEFE DE FAMILIA	-\$2,000
EXENCIÓN DE VETERANOS	-\$4,000
EL TOTAL DE LAS EXENCIONES	\$6,000
VALOR NET DE IMPUESTOS	\$44,000
VALOR NET DE IMPUESTOS x TARIFA DE IMPUESTOS	\$44,000 x 0.027303
	\$1,201.33
	Impuestos Net a Pagar

### SUS AHORROS TOTALES CON LAS EXENCIONES ES DE \$163.82

Tarifa de impuestos = 2009 Tarifa de Impuestos por Distrito Escolar 02 (en los límites de la ciudad.)

## 5

## LA GRAN PREGUNTA

¿Por qué subió el valor de mi propiedad un 3% cuando el mercado está bajando?

Probablemente la evaluación del valor de su propiedad residencial subió un 3% porque la valoración del asesor ha sido obstruida en los años previos, cuando el mercado estaba incrementando mucho más que un 3%. Quizá haya estado obstruida por un lapso entre uno a nueve años, dependiendo por cuánto tiempo usted ha sido propietario de la casa. La ley tomó efecto en 2001. El bloqueo del valor del asesor puede tener muy poca relación con el tiempo real del valor de mercado y es por eso que pueda que no refleje el valor actual de mercado, a la vez puede ser re-elevado e incrementado por un 3% por año.

## 6

## REVELACIÓN DEL PRECIO DE VENTA

La ley de Nuevo México exige la declaración de información de ventas residenciales a la oficina del asesor del condado. Esto se lleva a cabo llevando una declaración jurada notariada a la oficina del asesor, 30 días después de la fecha límite para solicitar escrituras de la propiedad, contratos de bienes raíces o memorándums de bienes raíces al secretario del condado. Existen algunas excepciones cuando se tiene que cumplir una orden de declaración de información de ventas residenciales. Las exenciones están enlistadas al reverso de la forma requerida, y la forma puede ser vista en nuestra página de internet. Toda la información recopilada por parte de la oficina del asesor es confidencial y no es disponible como información pública. El no ejercer la ley puede devenir en convicción de un delito menor y ser castigado con la imposición de una multa menor de mil (\$1,000) dólares. Los servicios de notarios públicos son gratuitos en nuestra oficina con referencia a este tema.