



REVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS IV

¿POR QUÉ HA CAMBIADO EL VALOR CONTRIBUTIVO DE MI PROPIEDAD?

En 2003 el Tribunal de Distrito de Estados Unidos ordenó a las Islas Vírgenes actualizar sus datos del sistema contributivo de la propiedad y valores. Además requirió que las facturas de contribución emitidas antes de que terminara la revaluación se pasaran a los niveles de 1998. Las facturas por contribución del año 2005 se basaron en los valores que se establecieron en 1998. En los ocho años entre 1998 y 2006 el mercado de bienes raíces en las Islas Vírgenes ha estado activo, y los valores de bienes raíces en general son más altos ahora que en 1998. Las tendencias del mercado no han sido uniformes en todas las Islas, pero la tendencia general ha sido ir en aumento.

¿CÓMO SE DETERMINÓ EL NUEVO VALOR PARA LAS PROPIEDADES NUEVAS?

El Tribunal de Distrito basó su reglamentación en la Ley Federal de 1936, la cual requiere que la contribución sobre la propiedad esté basada en el valor real de la propiedad. Se ha determinado que el valor *real* de la propiedad es el valor de la propiedad en el mercado, el cual es la cantidad mayor que un comprador estaría dispuesto a pagar a un vendedor dispuesto a vender si la propiedad estuviera a la venta. Para propiedades residenciales, el valor del mercado se estimó comparando cada propiedad con las propiedades que se habían vendido y ajustando las diferencias debidas a localización, tamaño, calidad, condiciones, etc. En la Oficina del Asesor Contributivo hay información de ventas disponible.

¿SIGNIFICA ESO QUE MI OBLIGACIÓN CONTRIBUTIVA SERÁ MAYOR?

El valor de la propiedad es sólo un factor que contribuye a su obligación contributiva. Los otros factores son la tasa de valoración, la tasa de contribución y las exenciones que se han promulgado como parte de la política contributiva del gobierno. La tasa de valoración es el por ciento del valor total que se facturará. La tasa de valoración o tasación actual es 60%. El valor total por la tasa de valoración es el valor tasado de la propiedad.

La tasa contributiva, también llamada tasa contributiva en milésimos de dólar, es el porcentaje del valor tasado que se cobrará por la contribución.

La tasa contributiva actual es 1.25% (.0125). El cálculo contributivo se representa gráficamente a continuación:

valor	x	tasa de valoración	=	valor tasado
valor tasado	x	tasa contributiva	=	contribución sobre la propiedad
contribución sobre la propiedad	-	exenciones	=	cantidad de la obligación contributiva

La legislación puede cambiar la tasa de valoración y la tasa contributiva. Cuando se fijó la tasa contributiva por ley para el año contributivo 2006, se anticipó que la tasa contributiva sería menor que la tasa contributiva actual debido al aumento en los valores. Según la Ley Federal de 1936, no se permitieron exenciones parciales como la Homestead Exemption ni reducciones contributivas para las personas de edad avanzada. Ahora que la Ley Federal se ha derogado, el gobierno podrá reinstalar estas exenciones.

¿CUÁL OTRA INFORMACIÓN ESTÁ DISPONIBLE SOBRE EL NUEVO VALOR DE MI PROPIEDAD?

La manera más fácil de encontrar más información sobre lo que se ha registrado sobre su propiedad, así como sobre el nuevo valor es ir a www.vipropertyrevaluation.com o a <http://www.ltq.gov.vi/> y hacer clic en la base de datos del Asesor. Si usted visita la Oficina del Asesor Contributivo, un empleado podrá darle más información sobre la descripción de su propiedad y discutir la venta de propiedades que son comparables a su propiedad.

¿QUÉ PASARÍA SI PIENSO QUE EL VALOR ESTÁ INCORRECTO?

Si usted cree alguna de las premisas siguientes:

- **parece que los datos sobre su propiedad están incorrectos**
- **a los vecinos con propiedades similares a la suya se les hizo una tasación menor o mayor que la suya**

entonces usted puede solicitar una revisión del valor. En la mayor parte de los casos, el primer paso en la revisión será que un tasador o recopilador de datos visite la propiedad para confirmar la exactitud de la descripción. Luego se comparará el valor de la descripción con el precio de venta de las propiedades cercanas y similares a su propiedad y a los valores de propiedades similares en el vecindario. Se hará un ajuste al valor si es que parece que el valor estaba incorrecto.

www.vipropertyrevaluation.com