

## **BIENES RAÍCES EN LA FLORIDA - PROTESTAS DE AVALÚOS**

La cronología básica para llevar a cabo protestas del avalúo de propiedades en la Florida es la siguiente (en función de los impuestos sobre las propiedades del año 2026):

- Cada Condado envía por correo un Aviso a cada propietario en el mes de agosto (sea en los primeros días del mes o hacía fines del mes). Este aviso informa el avalúo que se ha recomendado para dicha propiedad para el año en curso.
- Este Aviso (“TRIM NOTICE”) informa lo siguiente:
  - El valor tasable recomendado con efectividad del primero de enero, 2026.
  - Este Aviso denota cualquier exención legal que afecte el valor tasable; como ejemplo: agrícola, educativa, religiosa.
  - Indica un estimado de los impuestos a pagar por el año en curso, dependiendo siempre de la versión final del presupuesto.
  - Explica el derecho de presentar una protesta según el criterio del propietario en el caso de: (a) Un avalúo excesivo; (b) La negación de una exención legal; y (c) La cuantía de la exención comparada con el valor total de la propiedad.
  - La fecha máxima para someter la petición de protesta ante el Comité de Valores del Condado cae 25 días después de la emisión del Aviso “Trim Notice”. En general, en Miami-Dade, Broward y Palm Beach, la fecha cae mediados de septiembre, pero es susceptible a cambio.

No obstante la fecha tradicional de mediados de septiembre, algunos Condados (Miami-Dade y Broward, como ejemplo) aceptan Peticiones después de la fecha final y ofrecen la oportunidad de explicar si hubo causas de fuerza mayor que impidieron que la Petición se registrara a tiempo. Esta oportunidad ha estado en vigor en Miami-Dade hasta noviembre 30, y hasta enero 2 del año siguiente en Broward pero es cambiante a voluntad del Condado.

Cronología en el caso de haber presentado una Petición:

- El Condado empezará a convocar audiencias hacia fines del año 2026, con la meta de completar todas las audiencias para principios del mes de mayo del año 2027.
- En general, el resultado de una audiencia se anuncia de 2 a 3 semanas después.
- Si la apelación / protesta fue exitosa, el Condado emitirá un reembolso por la cantidad del “sobre pago” unos 2 ó 3 meses después de la audiencia. Si los impuestos no se han pagado, el contribuyente recibirá una revisión de la cuenta original.
- En consideración de los impuestos sobre los inmuebles del año 2026, hay que hacer el pago no más tarde que el 31 de marzo del año 2027. Falta de pago de los impuestos para esta fecha causará la cancelación de la apelación.

**Note Bien:** Una “Petición” es la planilla oficial con la cual se obtiene el derecho de presentar una protesta del valor de la propiedad. El proceso de las audiencias se desenvuelve posterior a la presentación de la Petición.

Adicionalmente:

- El valor establecido para todas las propiedades se designa “Fair Market Value” (Valor Justo del Mercado) y obedece el estatuto que requiere que el valor refleje el precio que el vendedor de dicha propiedad razonablemente recibiría bajo las siguientes condiciones: Una venta entre personas o entidades no relacionadas, sin compulsiones extraordinarias (arms length) descontando los gastos normales de poner la propiedad en venta y de llevar a cabo el cierre de la transacción. Por lo tanto, propiedades vendidas por bancos u otros prestamistas (foreclosures) o entre partes conocidas, no necesariamente establecen un valor del mercado.
- Para todas las propiedades, el Valor del Mercado se estableció el primero de enero de 2026. Este valor se basó en los valores y condiciones económicas de los doce meses anteriores (2025). Por esto, transacciones después de enero primero de 2026, generalmente no se consideran.
- En el caso de las exenciones legales, la propiedad o el propietario necesita haber calificado el primero de enero del año en curso.
- Casos que protestan valores de propiedades son escuchados por Evaluadores/Magistrados. Los casos que protestan el rechazo de una exención legal o la cuantía de la exención en vigor son escuchados por Abogados/Magistrados.
- La base para refutar la valuación de propiedades residenciales (casas, condominios, etc.) es primordialmente una comparación con ventas de propiedades similares.
- En cuanto a las propiedades comerciales, el enfoque de la protesta puede abarcar tres elementos: (a) Las ventas en el mercado; (b) El rendimiento económico; y (c) El costo de replicar la construcción de la propiedad más el costo del terreno.
- Aconsejamos a nuestros clientes que paguen sus impuestos lo antes posible para asegurar un descuento según el mes en que se efectúe el pago. Cuando la apelación consigue una reducción en el valor de la propiedad, el reembolso correspondiente será procesado y enviado a la persona o entidad que pagó los impuestos (el dueño, el banco, etc.)
- Si el propietario espera el resultado de una audiencia antes de pagar los impuestos, y si no se consiguió una rebaja el valor de la propiedad, tendrá que pagar intereses y multas en los impuestos por los meses de mora. Por otra parte, si hay una reducción de valor, y los impuestos no fueron pagados, el propietario recibirá una nueva factura de impuestos, reflejando el nuevo valor de la propiedad, además de un descuento del 4% (máximo descuento por pago en noviembre), este último con validez de 30 días de la emisión de la nueva factura.

La mayoría de las empresas dedicadas a protestar valores de propiedades ofrecen su trabajo en base de una contingencia. Las tarifas de presentación varían según el condado y, por lo general oscilan entre \$25 y \$50 por cada petición. Nosotros aplicamos un recargo nominal de \$25 por petición. Tax Abatement recibe honorarios por casos exitosos del 35% al 50% del ahorro obtenido durante el año de la apelación.

Los propietarios que se sirven del proceso administrativo de apelar (protestar) valores de propiedades, tienen la oportunidad de ahorrar cientos o miles de dólares en cambio de un riesgo mínimo e insignificante.

No obstante los muchos aspectos del proceso que hemos presentado, ésto ha sido una mera introducción de nuestro trabajo y las pautas que seguimos. Será un placer continuar este diálogo con Usted.