

CÓMO ENTENDER SU NOTIFICACIÓN DE PROPUESTA DE VALORACIÓN

En cuatro simples

CITY OF PHILADELPHIA
Office of Property Assessment
www.phila.gov/opa

Notice of Valuation for 2027

Property Location: 1234 MAIN ST
OPA Account Number: 123456789
Notice Date: June 24, 2026
Owner(s): JOHN SMITH

2027 Property Market Value **\$174,900**

Property Characteristics
Category: SINGLE FAMILY
Type: ROW PORCH FRONT
Zone: A

Prior Year Comparison	2026	2027*	Net Change
Total Market Value	\$182,700	\$174,900	\$12,200
Land Market Value	\$52,240	\$34,900	\$2,440
Improvement Market Value	\$130,460	\$139,920	\$9,360
Pre-Determined Ratio	100%	100%	0%
Assessed Value	\$162,700	\$154,900	\$12,200
Exemptions/Abatements	\$0	\$0	\$0
Homestead	\$100,000	\$100,000	\$0
Taxable Assessed Value	\$62,700	\$54,900	\$12,200

Homestead Exemption YES*

* You have been approved for the Homestead Exemption. The amount of this exemption will be subtracted from your assessed Total Market Value at the time the tax bill is calculated and sent.

THIS IS NOT A BILL. However, the 2027 real estate tax bill will be calculated using the 2027 values shown above and the adopted tax rate.

If you think the proposed valuation is incorrect, you may request a review by completing the enclosed First Level Review form by September 1, 2026. If you choose to file a formal appeal, the application must be submitted to the Board of Revision of Taxes on or before October 5, 2026.

Please read the enclosed letter for important information about this Notice.

Paso [1] Verifique la información de su cuenta

Asegúrese de que la dirección de la propiedad, el número de cuenta y el nombre del propietario sean correctos. Si alguna información es incorrecta, comuníquese con la OPA al **215-686-9200** o en phila.gov/opa

Paso [2] Anote el nuevo valor de la tasación

Su notificación indica el nuevo valor de mercado de su propiedad, según lo determinado por la revaloración. Esto refleja el precio aproximado por el que se vendería su propiedad hoy en día.

Paso [3] Verifique si se aprobó su solicitud para la Exención de Vivienda Principal (Homestead Exemption)

Si aparece la palabra “**SÍ**,” significa que usted cumple con los requisitos para el programa de Exención de Vivienda Principal de la ciudad. Si indica “**NO**,” significa que no solicitó el programa de exención por vivienda principal o no obtuvo la aprobación, o bien que su solicitud no se procesó a tiempo para reflejarse en esta notificación. El programa abarca todas las residencias ocupadas por sus propietarios; sin embargo, si ya cuenta con una reducción de impuestos o está inscrito en el Programa para Propietarios Residentes de Larga Data (LOOP), no podrá recibir también la Exención de Vivienda Principal. Si cree que puede reunir los requisitos, puede presentar una solicitud en phila.gov/opa o llamando al **215-686-9200**.

Paso [4] Revise la descripción de su propiedad

Allí se explica cómo se clasifica su propiedad a efectos de la tasación.

Por último, recuerde que **LA NOTIFICACIÓN NO ES UNA FACTURA.**

Sus impuestos de 2027 se calcularán con base en la tasa del impuesto sobre bienes inmuebles, la cual se determina mediante una ordenanza municipal. Para más información, llame al **215-686-9200** o visite www.phila.gov/opa.



CIUDAD DE FILADELFIA

Oficina de Evaluación de la Propiedad
www.phila.gov/opa
Curtis Center – 3er piso, oficina 300 West
601 Walnut Street
Filadelfia, PA 19106

Estimado propietario,

Se adjunta una Notificación de Valoración de Mercado de la Propiedad para 2027. Se le envía esta información porque se produjo un cambio, ya sea en el valor de mercado total de su propiedad o en los componentes que lo integran. **Este no es una factura de impuestos**, pero contiene información importante que podría afectar su factura. Recibirá comunicaciones adicionales de la Ciudad sobre los programas de alivio fiscal disponibles. Para más información, visite www.phila.gov/real-estate-relief.

El valor total de mercado es la estimación de la Oficina de Tasación de Propiedades (OPA) sobre el precio por el que probablemente se vendería la propiedad en el mercado inmobiliario actual. El valor de mercado total de su propiedad incluye el valor de mercado de las mejoras (correspondiente a la edificación o estructura situada en el terreno) y el valor de mercado del terreno (correspondiente al terreno en sí). El valor del terreno es, esencialmente, la asignación de la parte del valor total de mercado atribuible al terreno. La tabla que aparece en el aviso adjunto muestra la información de tasación que figura en los registros de la OPA al 31 de marzo de 2026, así como la información sobre la titularidad y la exención por vivienda principal al 1 de mayo de 2026.

Para determinar los valores de tasación de las propiedades residenciales, la OPA suele tener en cuenta una serie de factores, entre ellos:

- Tamaño y antigüedad de la vivienda
- La ubicación de una propiedad, su cercanía a servicios y comodidades, y su estado de conservación
- Ventas recientes de propiedades similares en la zona, teniendo en cuenta las diferencias entre las propiedades vendidas y la propiedad que se está evaluando

Tenga en cuenta que el valor de su propiedad puede cambiar, aumentar o disminuir, incluso si no realizó ninguna mejora o modificación. Además de los factores mencionados anteriormente, el valor de las propiedades se ve afectado por las condiciones del mercado, como las tendencias del vecindario y las ventas recientes de viviendas similares. Incluso sin cambios físicos en la propiedad, la OPA debe considerar por cuánto se vendería probablemente la propiedad en el mercado inmobiliario actual. Cada revalorización tiene como objetivo reflejar las condiciones actuales del mercado durante el periodo objeto de valoración, y la OPA busca lograr las tasaciones más uniformes, equitativas y precisas posibles.

En el caso de los inmuebles comerciales y multifamiliares de gran tamaño, el valor se determina analizando las ventas recientes, los costos de explotación, los ingresos generados o el costo del terreno y la construcción.

USTED TIENE DERECHO A APELAR SU VALORACIÓN

1. Revisión de primer nivel (FLR) de la OPA:

Una FLR es una apelación informal ante la OPA. La OPA es la oficina que determina el valor tasado de su propiedad. El valor imponible se utiliza para calcular el importe a pagar en su factura de impuestos sobre la propiedad, basándose en las tasas impositivas aplicables establecidas por la ciudad y el distrito escolar. Las tasas impositivas vigentes están disponibles al público en la página web del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la Ciudad de Filadelfia (www.phila.gov/services/payments-assistance-taxes/taxes/property-and-real-estate-taxes/real-estate-tax/).

Si considera que el nuevo valor es incorrecto, puede solicitar que la OPA realice una Revisión de Primer Nivel (FLR) si puede demostrar una o ambas de las siguientes situaciones:

- Las características de la propiedad que inciden en su valoración son sustancialmente incorrectas.
- La valoración de su propiedad es demasiado alta o demasiado baja.

Su capacidad de pago no puede utilizarse como motivo para solicitar una FLR. Recibirá comunicaciones adicionales de la Ciudad sobre los programas de alivio fiscal disponibles. Para más información, visite www.phila.gov/real-estate-relief.

Para solicitar una revisión de esta valoración, complete el formulario de Revisión de Primer Nivel (FLR) adjunto y envíelo a la OPA a la dirección que figura en dicho formulario. Si extravía o pierde su formulario FLR, puede comunicarse con la OPA o con la oficina de su distrito del Concejo para solicitar un nuevo formulario. **La fecha límite para presentar una FLR ante la OPA es el 1 de septiembre de 2026.** Como parte del proceso FLR, la OPA revisará cualquier prueba que usted presente junto con su solicitud. Debería incluir cualquier información adicional para que la OPA la considere, como fotografías o

tasaciones recientes.

2. Apelación ante la Junta de Revisión de Impuestos (BRT):

Este es un proceso formal de apelación llevado a cabo por la Junta de Revisión de Impuestos. **La fecha límite para presentar una apelación formal ante la Junta de Revisión de Impuestos es el 5 de octubre de 2026.**

Puede presentar una apelación formal ante la BRT si considera que el valor tasado de su propiedad es incorrecto. Las apelaciones de tasación deben probar al menos uno de los siguientes aspectos:

- El valor de mercado estimado de su propiedad es demasiado alto o demasiado bajo
- El valor de mercado estimado de su propiedad no es igual al de propiedades similares de los alrededores.
- Las características de su propiedad que inciden en su valor son sustancialmente incorrectas.

El formulario de apelación del valor de mercado se puede encontrar en línea en <https://www.phila.gov/departments/board-of-revision-of-taxes/>. Puede solicitar una audiencia oral (presencial o a distancia) ante la BRT. En la audiencia de la BRT, usted puede presentar su caso, así como otras pruebas del valor de su propiedad. Debería incluir cualquier información adicional para que la BRT la considere, como fotografías o tasaciones recientes. También tiene la opción de solicitar una apelación no oral, en la que no asistirá a una audiencia pública ante la BRT.

3. Presentación de ambos recursos:

Puede presentar simultáneamente una solicitud informal de FLR ante la OPA y una apelación formal ante la BRT. Es importante entender que se trata de dos recursos distintos, presentados ante dos organismos distintos y se completan dos formularios distintos. Solicitar una revisión de primer nivel no le impide presentar una apelación ante la Junta de Revisión de Impuestos. No tiene que esperar a que se tome una decisión sobre su FLR antes de presentar una apelación BRT. Debe presentar ambos formularios de apelación si desea solicitar tanto una revisión de FLR como una revisión formal de apelación ante la BRT. Tenga en cuenta que, si se emite una resolución sobre la apelación ante la BRT antes de que la OPA tome una decisión sobre la FLR, la decisión de la BRT prevalece sobre la de la OPA, y la OPA no tiene la facultad de revocar una decisión de la BRT.

Si no está satisfecho con el resultado o no recibió una decisión de la FLR **antes del 5 de octubre de 2026**, todavía tiene la posibilidad de presentar una apelación formal antes de la fecha límite del 5 de octubre de 2026. Puede presentar ambos, siempre y cuando cumpla con el plazo.

Para usted y para la Ciudad es importante que su valor de mercado sea preciso y justo. Revise detenidamente la información de esta notificación y comuníquese con la OPA llamando al 215-686-9200 o visitando www.phila.gov/opa si tiene alguna pregunta.

Atentamente,

La Oficina de Tasación de Propiedades