



CAMBIO DE VALOR POR NUEVA CONSTRUCCIÓN

March 2016

¿Hace modificaciones a su casa? Conforme a la ley estatal, su impuesto a la propiedad podría aumentar debido a la actividad de "Nueva Construcción". En general, Nueva Construcción se refiere a cualquier mejora que no conste de mantenimiento o reparación normales. Cuando se realiza una nueva construcción, la parte nueva o modificada de su casa puede ser reevaluada a valor de mercado, aumentando así el valor tasado de su propiedad.

¿Qué debo esperar durante y después de la nueva construcción? Una vez que empiece la construcción, la ley estatal **requiere que los propietarios den informe de su avance hasta el 1° de enero a nuestra oficina anualmente** para que podamos ajustar su valor tasado en base a un valor estimado del trabajo terminado. Una vez finalizada la construcción, nuestra oficina realiza una evaluación de la mejora a valor de mercado y la agrega a su valor tasado existente (**Nota: El valor de mercado puede ser diferente del costo real de la construcción**). El siguiente diagrama de flujo y el ejemplo aclaran el proceso.

EMPIEZA LA CONSTRUCCIÓN



PROCESO

Antes de que empiece la construcción, su valor tasado aumenta en no más del 2% cada año conforme a la Ley Estatal (Prop. 13).

Después de recibir todos los permisos y autorizaciones necesarias, empiezan las adiciones, mejoras o alteraciones importantes del terreno y de la estructura existente del edificio en una propiedad.

EJEMPLO

Juan compró una casa unifamiliar y tuvo un valor tasado inicial de \$490,196. El próximo año, el valor tasado de Juan sube a \$500,000 (+2%) conforme a la Ley Estatal (Prop. 13).

Juan comienza la construcción para agregar dos dormitorios grandes. El costo estimado del proyecto es de \$100,000 (o aproximadamente \$50,000 por dormitorio).

CONSTRUCCIÓN EN CURSO

La ley estatal requiere que nuestra oficina realice anualmente una tasación de todos los proyectos en curso hasta el 1° de enero.

En febrero, usted recibirá un **Aviso de Valoración de Nueva Construcción en Curso**, y la ley estatal lo obliga a dar informe de su avance hasta el 1° de enero. Basándose en la información reportada, nuestra oficina calcula el valor de la porción terminada de la construcción y agrega ese valor a su valor tasado existente.

En julio, usted recibirá su Aviso del Valor Tasado anual, el cual reflejará el valor tasado original más el valor de la construcción en curso.

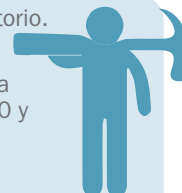
Este ajuste de la tasación ocurre cada año hasta que el proyecto esté finalizado.

Hasta el 1° de enero, Juan ha terminado sólo un dormitorio.

En febrero, Juan recibe el aviso "En Curso" y reporta un avance del 50%. Basándose en esa información, nuestra oficina calcula el valor de la parte terminada en \$50,000 y agrega ese valor al valor tasado de Juan.

En julio, Juan recibe su Aviso del Valor Tasado en \$560,000, que es $\$500,000 \times 1.02$ (+2% por Prop. 13) + \$50,000 (valor estimado en curso) = \$560,000

El mismo proceso se repite el año siguiente hasta que el proyecto esté finalizado. En julio del año siguiente, después de agregar el segundo dormitorio, Juan recibe un Aviso del Valor Tasado en \$621,200 = $\$560,000 \times 1.02$ (+2% por Prop. 13) + \$50,000 (valor estimado en curso).



CONSTRUCCIÓN FINALIZADA

Nuestra oficina realiza un análisis para determinar el valor de mercado de la construcción a la fecha de finalización (Nota: el valor de mercado puede ser diferente del costo real de la construcción) y agrega la diferencia, si hubiera, a su valor tasado para generar un nuevo valor base.

Se le envía por correo un Aviso de Valor Suplementario para notificarle del valor actualizado en nuestros registros. El nuevo valor tasado se envía a la Oficina del Tesorero y Recaudador de Impuestos, quien es responsable de enviar y cobrar las facturas de impuestos. Estas facturas se emiten para ponerse al corriente y gravar la diferencia entre el valor tasado existente y el valor nuevo.

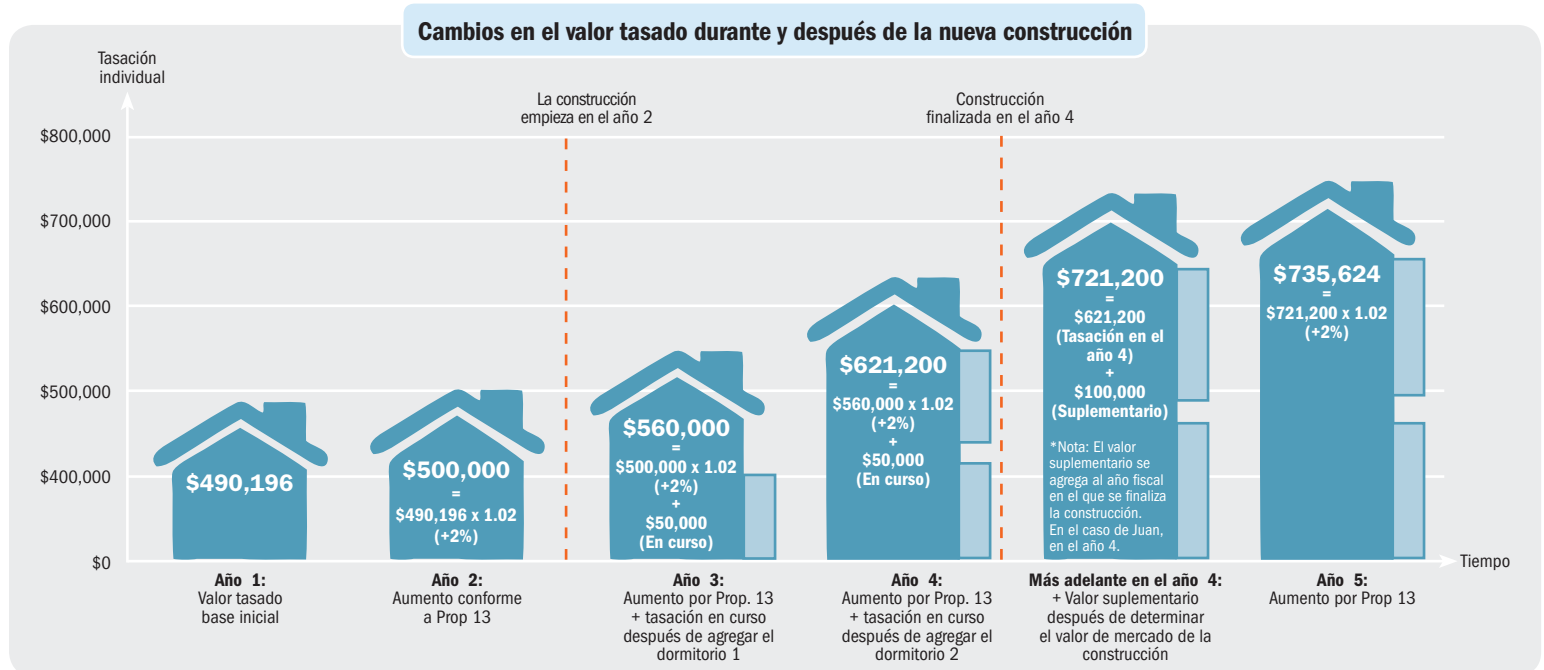


Después de que Juan termine su proyecto, nuestra oficina podría determinar que el valor de mercado de 2 dormitorios adicionales es de \$200,000. Ya que se agregó \$100,000 durante el ajuste en curso, nuestra oficina agrega otros \$100,000 adicionales al valor tasado de Juan, llegando a un nuevo valor tasado base de $\$721,200 = \$621,200 + \$100,000$.

Juan recibe un Aviso de Valor Suplementario de nuestra oficina notificándole que se agregarán \$100,000 a su valor tasado existente.

Juan recibe una factura de impuestos correspondiente de la Oficina del Tesorero y Recaudador de Impuestos. La factura le pone al corriente y grava la diferencia en los valores tasados.

La ley estatal requiere que agreguemos el valor de mercado (no necesariamente el costo real) de la nueva construcción a su valor tasado base. Dado que toma tiempo para que nuestra oficina analice y procese la información, es importante que usted se prepare para las facturas de “ponerse al corriente” (facturas de impuestos suplementarios y/o de corrección de valor) que llegarán después. El siguiente gráfico explica los cambios en el valor tasado de Juan durante y después de su proyecto de construcción.



El gráfico anterior representa un escenario simplificado para ayudar a explicar el concepto de cambio del valor tasado durante y después de la construcción.

** Si no podemos completar el análisis de mercado antes del siguiente ciclo de facturas de impuestos a la propiedad (que son enviadas por correo por la Oficina del Tesorero y Recaudador de Impuestos), usted recibirá primero una factura basada en la tasación en curso más reciente. Una vez que hayamos completado la nueva evaluación, se emitirán facturas de impuestos adicionales y/o de corrección del valor para tomar en cuenta la diferencia entre la tasación nueva y la tasación en curso.

PREGUNTAS MÁS FRECUENTES

P1: ¿Por qué estoy recibiendo facturas de impuestos suplementarios y de corrección del valor después de la nueva construcción?

R1: La ley estatal requiere que los propietarios paguen los impuestos a la propiedad basados en su nuevo valor tasado base al primer día siguiente a la finalización de la nueva construcción. Sin embargo, toma tiempo para que nuestra oficina analice datos de mercado para determinar el valor justo de mercado agregado por la construcción. Ya para cuando actualicemos nuestros registros, es posible que usted ya haya pagado sus impuestos a la propiedad basados en el valor anterior.



Por lo tanto, se emiten las facturas de impuestos suplementarios y de corrección de valor para “ponerse al corriente” con esos impuestos. Las facturas de impuestos suplementarias captan la diferencia entre lo que le hayan facturado y lo que le deban facturar en el año fiscal de su fecha de finalización. Las facturas de impuestos de corrección de valor captan la misma diferencia pero por los años posteriores después de la finalización.

Renuncia: La información en este documento no debe interpretarse como asesoría legal, sino que está diseñada simplemente para informar al público sobre el cambio del valor de tasación que se procesa por la Oficina del Tasador-Registrador. Si usted tiene alguna pregunta con respecto a sus finanzas personales, se recomienda que consulte con un abogado o un contador titulado.

P2: ¿Todas las actividades de construcción darán pie a una nueva valoración?

R2: No. Si los proyectos forman parte del mantenimiento y la reparación normales, como por ejemplo reemplazar una ventana con fugas, es probable que no se consideren gravables. Existen también exenciones de reevaluación en caso de instalaciones de sistemas de energía solar y modernizaciones sísmicas (ver nuestro sitio web para más información). Los proyectos comunes gravables incluyen la adición de una nueva habitación o baño, o la conversión de parte de una cochera en una sala. Recuerde, sólo la parte modificada o nueva de su casa puede ser reevaluada a valor de mercado, no toda la propiedad. El alcance de cada proyecto varía y nuestra oficina estudia cada proyecto individualmente.

P3: ¿Cómo se evalúan los apartamentos anexos legalizados?

R3: Se manejan como cualquier otro proyecto de nueva construcción. Los cambios en la tasación varían según el caso y tomaríamos en cuenta lo que formaba parte de su valor tasado base original y la construcción adicional realizada para legalizar o actualizar su unidad. Tenga en cuenta que nuestra oficina no ofrece un estimado preliminar del valor de tasación porque necesitamos analizar qué es lo que cambió realmente y determinar el valor de tasación adicional.