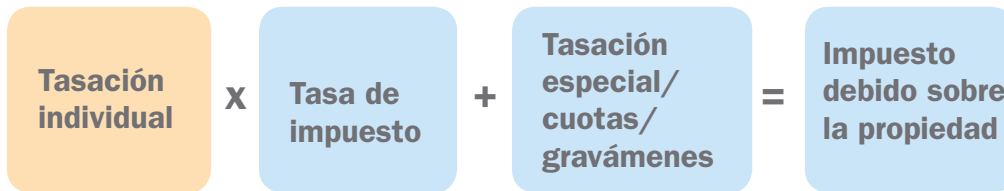




FUNDAMENTOS DE LA VALORACIÓN DE SU PROPIEDAD January 2015

VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Toda la propiedad gravable en San Francisco tiene una tasación individual. La tasación individual es el valor en dólares asignado a una propiedad por la Oficina del Tasador-Registrador con el propósito de calcular el impuesto a la propiedad.



Los fondos recaudados de impuestos a la propiedad representan una tercera parte de los ingresos utilizados para apoyar servicios públicos locales cruciales como la policía, los bomberos, los servicios de salud y sociales, parques vecinales y bibliotecas. Una parte de los impuestos a la propiedad también se utiliza para apoyar a nuestras escuelas locales.

TASACIÓN INDIVIDUAL COMPARADO CON EL VALOR DE MERCADO

Su tasación individual tal vez no refleje el valor de mercado de su propiedad. Cuando compra su propiedad, la tasación inicial se fija en el valor de mercado, pero con el tiempo, el aumento de la tasación está limitado por la Proposición 13 (Prop. 13).

Una vez que se establezca un valor inicial, su tasación individual sólo cambiará anualmente por las siguientes razones:

1. Usted realizó una construcción nueva en la propiedad;
2. Se permite un aumento inflacionario hasta del 2% anualmente conforme a la Prop 13;

Prop 13 (1978) – aprobada por los votantes de California en 1978 para limitar el aumento anual de la tasación a 2% o a la tasa de inflación del Índice de Precios al Consumidor de California, lo que sea menor. Antes de que se aprobara la Prop. 13, el valor de la tasación individual seguía al mercado.

3. Reducción temporal de un año de la tasación cuando el valor de mercado desciende por debajo del valor de la Prop. 13;
4. Restauración del valor de la Prop. 13 de reducciones temporales del año anterior debido a condiciones económicas, daños por incendio u otra calamidad.

DATOS BREVES

¿CÓMO REDUCIR SU IMPUESTO A LA PROPIEDAD?

Solicitar exenciones:

Exención de propietario: Si usted es dueño de una casa y la ocupa como su residencia principal, es posible que califique para deducir hasta \$7,000 de su tasación individual.

Hay otras exenciones disponibles para veteranos y organizaciones sin fines de lucro.

Impugne su tasación individual:

Revisión informal: Para propiedades residenciales solamente, presente una solicitud entre enero y marzo para una reducción temporal de la tasación de 1 año. Recibirá notificación en julio.

Apelación de la tasación: Usted puede presentar una apelación formal entre el 2 de julio y el 15 de septiembre ante la junta independiente de apelaciones de tasación. Consulte su sitio web para obtener más información: www.sfgov.org/aab.

Exclusiones de la reevaluación:

- Exclusión por transferencia de padres a hijos o de hijos a padres (Prop. 58)
- Abuelos a nietos Exclusión por transferencia (Prop. 193)
- Exclusión de residencia de recambio para personas mayores y personas discapacitadas (Prop 60 y Prop 110)

EJEMPLO: Cambios en la tasación individual de una casa durante 7 años

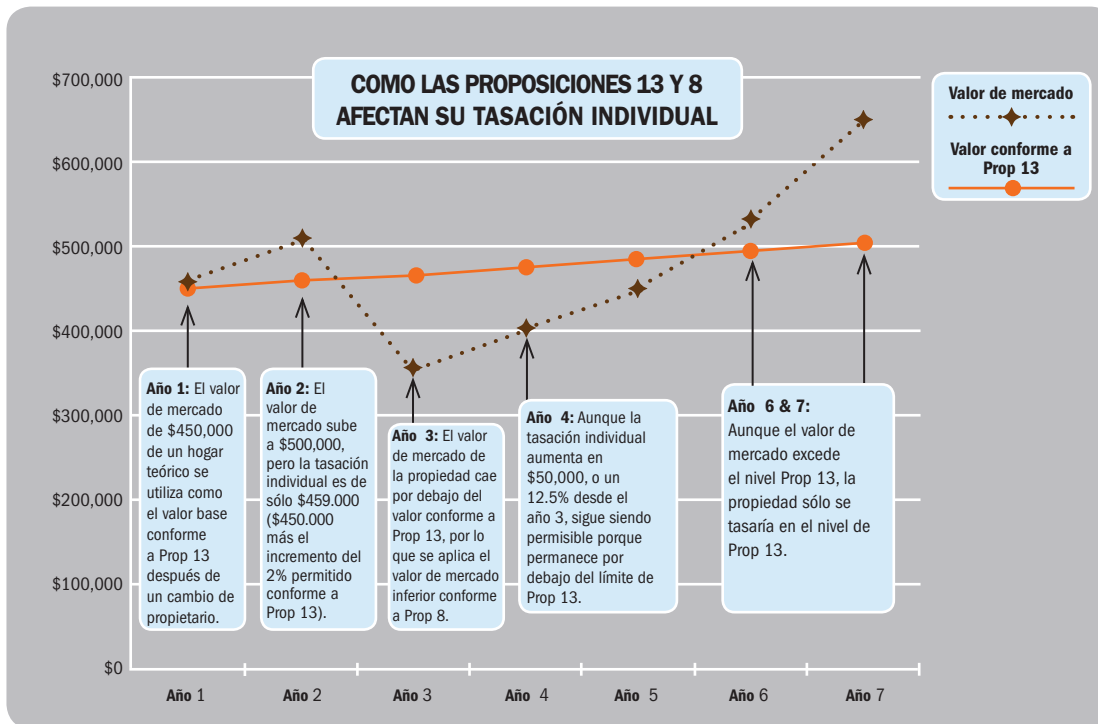
Aquí asumimos que una propiedad fue comprada en el **Año 1** con un valor de mercado de \$450,000. En el **Año 2**, el valor de mercado aumentó a \$500,000, pero la tasación individual cambió no más de 2% a \$459,000 debido al límite de la Prop 13.

En el **Año 3**, el valor de mercado disminuyó a \$350,000. La propiedad recibió una reducción temporal permitida por la Proposición 8 (Prop 8) y fue tasada en \$350,000.

Prop 8 (1978) – aprobada por los votantes de California en 1978 para proveer una reducción temporal de un año en la tasación individual cuando el valor de mercado actual de una propiedad cae por debajo de su valor conforme a Prop 13.

En el **Año 4**, el valor de mercado de la propiedad aumentó a \$400,000. La propiedad fue tasada en \$400,000 porque incluso con un aumento del 12.5% (\$50,000) del año anterior, todavía estaba por debajo del valor conforme a Prop 13. En el **Año 5**, la tasación individual siguió aumentando con el valor de mercado porque todavía estaba por debajo del valor conforme a Prop 13.

En los **Años 6 & 7**, la propiedad fue evaluada en su valor conforme a Prop 13 porque el valor conforme a Prop 13 fue inferior al valor de mercado.



FECHAS IMPORTANTES

1 de enero
Fecha del gravamen o la fecha en que se determina el valor

15 de febrero
Fecha límite para presentar todos los reclamos de exención, incluyendo la exención de propietario

31 de marzo
Fecha límite para presentar una solicitud de revisión informal

10 de abril
Fecha límite para hacer el segundo pago del impuesto a la propiedad del año anterior. (<http://sftreasurer.org>)

Del 1 al 30 de julio
Se envía el aviso del valor tasado (NAV) por correo a los propietarios. (Es importante verificar que la información del NAV es correcta)

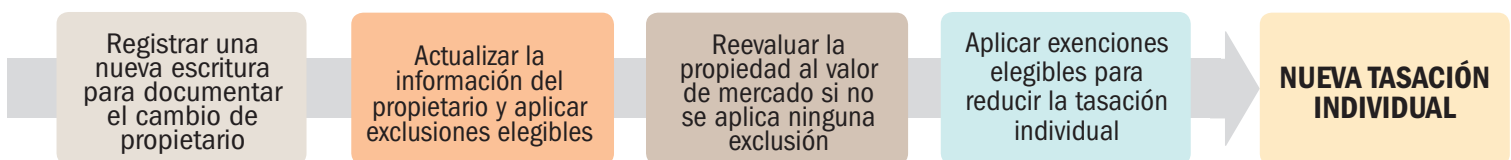
2 de julio
Primer día para presentar una solicitud formal de apelación de tasación ante la junta independiente de apelaciones de tasación (AAB). (www.sfgov.org/aab)

15 de septiembre
Fecha límite para presentar una solicitud formal de apelación de tasación ante la AAB

10 de diciembre
Fecha límite para hacer el primer pago de la factura del impuesto a la propiedad

Acabo de comprar una casa nueva, ¿cómo se determinará mi tasación individual?

Proceso de valuación de propiedad después de cambio de propietario:



***Renuncia: La información en este documento no debe interpretarse como asesoría legal, sino que está diseñada simplemente para informar al público sobre la tasación de la propiedad 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.*