

TERMINOS QUE USTED DEBE SABER

Año base – De acuerdo con la Propuesta 13, el año de valuación 1975-1976 sirve como valor del año base original. A partir de ahí, cualquier año de valuación en el cual una propiedad inmueble, o una parte de la propiedad, sea comprada, sea recién construida, o cambie de propietario, se convertirá en el año base utilizado para determinar la valuación de la propiedad inmueble, o porción de la misma.

Valor del Año Base Ajustado – Si usted es dueño de una propiedad desde antes del 1º de marzo de 1975, el “valor total en efectivo” será el valor como aparece en el Registro de Valuaciones 1975-76, con un incremento máximo del 2 por ciento anual, de acuerdo con la Propuesta 13. Si usted adquirió, o construyó la propiedad desde el 1º de marzo de 1975, el valor estimado es el valor al momento que escrituró o que completó la construcción, más un máximo de 2 por ciento anual desde entonces.

Valor Justo de Mercado – Como se define en el Código de Impuestos e Ingresos, Sección 110, la cantidad de efectivo o el equivalente que la propiedad genere si es expuesta a la venta en el mercado abierto, bajo condiciones en las cuales ni el comprador ni el vendedor podrían aprovecharse de las exigencias del otro, y ambos, el comprador y el vendedor tienen conocimiento de todos los usos y propósitos a los cuales la propiedad es adaptada y por lo cual es capaz de ser utilizada, y de las restricciones obligatorias de dichos usos y propósitos.

Fecha de Gravamen – 1º de enero, comenzando en 1997, el 1º de marzo anterior a 1997.

DISMINUCION DE VALOR – PUNTOS IMPORTANTES

- El Tasador puede considerar únicamente el valor de mercado a la fecha de gravamen (1º de enero)
- Nuestra Oficina determinará el valor de mercado de su propiedad analizando ventas de propiedades comparables en el área y otros datos pertinentes.
- Cuando se provea información, las ventas comparables, no deberán ser por más tiempo que 90 días después de la fecha de gravamen. Así una venta no puede ser más allá del 31 de marzo de la fecha de gravamen en cuestión, pero no hay límite de cuánto tiempo atrás puede ser una venta comparable.
- Ayuda en la disminución de valor (Código de Ingresos e Impuestos Sección 51) es específica al justo valor de mercado al 1º de enero y no permite ayuda correspondiente a otras fechas. Como resultado, las valuaciones suplementarias no son afectadas cuando es solicitada la ayuda de Disminución de Valor.

NÚMEROS TELEFÓNICOS

DEPARTAMENTO DEL TASADOR

Información General

Servicios de Valuación..... 510 / 272-3787

Transferencias de Valor de Base 510 / 272-3787
(Edad de 55 años / Discapacitados / Ayuda en caso de Desastres / Expropiación)

Exclusiones..... 510 / 272-3800
(Padres-Hijos / Abuelos-Nietos)

Cambio en Información
de Propietario..... 510 / 272-3800

Exención a Propietarios de Vivienda 510 / 272-3770

Propiedad Personal de Negocios

Información General 510 / 272-3836

Botes y Aeronaves 510 / 272-3838

Llamadas gratuitas 800 / 660-7725

Página Web: www.acgov.org/assessor

OFICINAS RELACIONADAS AL CONDADO

Oficina del Secretario de la Junta de Apelaciones de Valuación

Información de Apelaciones
de Valuación 510 / 272-6352

Hacienda

Pago de Impuestos/ Preguntas
sobre facturas 510 / 272-6800
(Incluyendo Sistema de Pagos las 24 hs.)

Auditor

Tarifas de Impuesto Predial..... 510 / 272-6564

Registro

Información sobre Registro
de Escrituras 510 / 272-6363

DECLINE IN MARKET VALUE

Questions and Answers

(Disminución del Valor de Mercado)

Preguntas y respuestas



Phong La Tasador

Edificio Administrativo del Condado
(County Administration Building)
1221 Oak Street
Oakland, CA 94612-4288

Teléfono: (510) 272-3787
Linea Gratuita del Sur del Condado:
(800) 660-7725

website: www.acassessor.org
Email: AssessorWebResponse@acgov.org

DISMINUCIÓN DEL VALOR DE MERCADO

La Propuesta 8, fue aprobada en Noviembre de 1978, enmendó la Propuesta 13 para reflejar las disminuciones de valor. Como resultado, el Código de Ingresos e Impuestos, Sección 51, requiere que el Tasador registre anualmente el Valor Anual Base Ajustado de propiedad conforme a la Propuesta 13 o su Valor de Mercado a partir del 1º de enero (fecha del gravamen), teniendo en cuenta cualquier factor que cause disminución del valor, cualquiera que sea menor.

Las reducciones en la Disminución del Valor son reducciones **temporales** que reconocen el hecho de que el valor actual de mercado ha caído debajo del Valor Anual de Base Ajustado, conforme a la Propuesta 13.

Si acaso el valor de mercado de una valuación previamente reducida, se incrementa por encima del Valor del Año Base Ajustado, el Tasador nuevamente registrará su Valor del Año Base Ajustado conforme a la Propuesta 13. La Disminución de Valor de avalúos puede cambiar de un año a otro conforme fluctúe el mercado.

Todas las propiedades que hayan recibido reducciones de Disminución de Valor en el año anterior serán automáticamente revisadas el siguiente año para cerciorarse si el valor de la fecha de gravamen se debe mantener, bajar, o incrementar. A menos de que haya un traslado de dominio o nueva construcción, su valuación nunca podrá aumentar por encima del Valor del Año Base Ajustado.

Si usted piensa que su propiedad ha sido valuada a un valor que es más alto que el valor de mercado, usted puede presentar una Solicitud Informal para una Revaluación por "Disminución de Valor de Mercado en nuestras oficinas. El formato de solicitud está disponible en nuestras oficinas o se puede descargar a través de internet. Nuestro número de teléfono es (510) 272-3787, y nuestra dirección de internet es www.acgov.org/assessor.

Usted podría no necesitar solicitar una revisión informal del avalúo de su propiedad. El Condado de Alameda ha sido y continuará siendo proactivo en la revisión de las valuaciones para asegurar que

en caso de haber reducciones temporales, éstas sean garantizadas. La revisión del año fiscal 2020-21 incluye todas las propiedades que recibieron una valuación reducida para 2019-2020. Nuestra revisión también incluirá propiedades que no tuvieron reducción para 2019-20, pero que podrían seguramente tener una reducción en la valuación para 2020-21. Las ventas de propiedades similares que se realizaron cerca de la fecha del gravamen, 1º de enero, 2020 serán analizadas y comparadas a las propiedades bajo revisión para determinar el valor de mercado. Después que la revisión sea completada en junio, todos los contribuyentes serán notificados del resultado de su avalúo a finales de Julio.

Si usted no está de acuerdo con los resultados de su solicitud, usted tiene el derecho de presentar una apelación en la oficina del Secretario de la Junta de Apelaciones de Valuación. El periodo de presentación es del 2 de julio al 15 de septiembre de 2020. Éstos formatos de apelación están disponibles en dicha oficina y en varias bibliotecas locales durante el periodo de presentación. La oficina del Secretario de la Junta de Apelaciones de Valuación se puede contactar al (510) 272-6352. Los formatos de apelación también se pueden obtener descargándolos del sitio web www.acgov.org/clerk

Es importante notar que si usted no ha recibido una respuesta a una solicitud informal por parte de nuestra Oficina a la fecha límite de apelaciones de valuación, 15 de septiembre de 2020, o no está de acuerdo con la respuesta, usted debe presentar a tiempo una Solicitud de Apelación de Valuación, con el fin de proteger sus derechos de apelación. Si una solicitud informal se hace después de la fecha límite sin presentar a tiempo una Solicitud de Apelación de Valuación y usted piensa que los resultados no son satisfactorios, no habrá otro remedio disponible.

Por favor contacte a la Oficina del Tasador si tiene alguna pregunta. Nuestros horarios de oficina son de 8:30 a.m. a 5:00 p.m. y nos puede llamar al (510) 272-3787.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

P. ¿Se requiere que el Tasador restaure mi Valor Anual Base Ajustado, aún si el incremento es mayor al 2%?

R. Sí, Justo como no hay límite a la cantidad de reducción, no hay límite en la cantidad a restaurar hasta la cantidad máxima del Valor Anual Base Ajustado de la Propuesta 13.

P. ¿Si me ha sido otorgada una reducción para el presente año, tendré que solicitar otra revisión el siguiente año?

R. No, una vez que le ha sido otorgada una reducción conforme a la Propuesta 8, su siguiente valor anual será automáticamente revisado. Una Notificación de Valor Estimado le será enviada en julio, la cual indicará nuestros resultados.

P. ¿Qué debo hacer si estoy en desacuerdo con la Disminución de Valor asignada a mi propiedad?

R. Si después de la revisión de la tarjeta de Notificación de Valor Estimado, usted está en desacuerdo con el valor, usted tiene hasta el 15 de Septiembre de ese año para presentar una Solicitud de Apelación de Valuación ante la oficina del Secretario de la Junta de Supervisores.

P. ¿Por qué la reducción debida a la Disminución del Valor no es permanente?

R. La Propuesta 8, (ahora, Código de Ingresos e Impuestos del Estado de California, Sección 51) requiere que el Tasador compare el Valor Anual Base Ajustado de cada propiedad con el valor actual de mercado anualmente, y registre el menor de ambos cada año.

P. ¿Qué le sucederá a mi avalúo si el valor comienza a subir?

R. Aquí hay un ejemplo de esa situación (asumiendo un factor de inflación del 2% para todos los años considerados). Una propiedad comprada en 2016 por \$800,000.00. Para 2019 el Valor Anual Base Ajustado es \$848,960 (\$800,000 x 1.06120, el factor 1.06120 fue el resultado de la composición anual del 2% durante 3 años). Sin embargo la Reducción por la Disminución del Valor se considera en \$820,000 ya que éste es el valor de mercado al 1º de enero de 2019, y es el menor de ambos valores.

Más adelante en el calendario del año 2019 el mercado mejora y el valor de mercado de la propiedad al 1º de enero de 2020, en este ejemplo, es de \$880,000. El valor del año base ajustado para 2020 sería de \$865,939 (2% más alto que el Valor del Año Base Ajustado del año anterior). Bajo los lineamientos de Disminución de Valor para el año fiscal 2020, se nos requeriría valorar la propiedad a \$865,939 ya que es menor que \$880,000 del valor de mercado.

En este ejemplo, su propiedad aumentaría de \$820,000 a \$865,939 (mayor que 2%) y usted ya no estaría más bajo los lineamientos de Disminución de Valor.

P. Usando el ejemplo anterior ¿Y si el valor de mercado al 1º de enero de 2020 es de \$855,000 en vez de \$880,000?

R. Usando el mismo ejemplo, aumentaremos su valor a \$855,000 el cual es menor que el Valor del Año Base Ajustado de \$865,939. Nuevamente, la regla para cualquier año es registrar ya sea el Valor del Año Base Ajustado o el valor de mercado, cualquiera que sea menor.

En este ejemplo, su propiedad aún quedaría bajo la revisión de la Disminución de Valor ya que el valor de mercado de \$855,000 (mayor que 2%) es menor que el valor del año base ajustado.