

# **Guía para Dueños de Propiedad a Reducciones de Valor bajo Sección 51 (Proposición 8)**



**Oficina del Asesor del Condado de Kings**  
Enero 2010

## **Que es Sección 51?**

La sección 51 se refiere a la sección de Código de Impuestos e Ingresos que fue añadida después de que los votantes de California pasaron la Proposición 8 en 1978. Sección 51 tiene una reducción temporal en el valor fiscal cuando una propiedad sufre una decadencia en el valor. Una decadencia en el valor ha ocurrido cuando el valor de mercado de una propiedad desde la fecha de embargo preventivo (el 1 de Enero) es inferior que el valor de año de base corriente de la propiedad. El valor de año de base factorizado de su propiedad es su valor de año original más la inflación anual añadida bajo la Proposición 13. El valor de año de base factorizado también es llamado su Proposición 13. Si usted cree que su propiedad ha sufrido una decadencia en el valor, usted puede solicitar una revisión de la Sección 51 de su propiedad.

## **¿Cómo puedo saber que es el valor de mi propiedad por Prop 13?**

Cada Julio, la Oficina del Asesor envía una Notificación de Evaluación a todos los dueños de propiedad en el Condado de Kings. Este aviso le muestra el valor fiscal corriente de su propiedad desde la fecha de embargo preventivo corriente. A menos que su propiedad sea sujeta actualmente a una reducción de valor bajo la Sección 51, el valor en este aviso es el valor de año de base factorizado de su propiedad.

## **¿Qué debería hacer si pienso que mi propiedad se evalúa demasiado alta?**

La Oficina del Asesor de Condado de Kings proporciona revisiones de valor libres para cualquier dueño de propiedad que solicita uno. Para solicitar una revisión bajo la Sección 51, usted debe completar Cuestionario de Revisión de Valor de Propiedad Residencial o el Cuestionario de Revisión de Valor de Propiedad Comercial y devolverlo a nuestra oficina. Esta forma puede ser descargada de nuestro sitio Web en [www.countyofkings.com/acr/Assessor/FAQ.html](http://www.countyofkings.com/acr/Assessor/FAQ.html) o solicitada desde nuestra oficina durante horas de oficina regulares. Si usted tiene alguna información que puede ayudarnos en la revisión de su propiedad, como una valoración corriente o las ventas recientes de las casas similares en su vecindad, usted puede incluirlos con su aplicación para que nuestros tasadores lo revisen.

## **¿Qué pasa después de solicitar una revisión de valor bajo la Sección 51?**

Cuando recibamos su solicitud en nuestra oficina, uno de nuestros tasadores examinará el valor actual de año de base factorizado de su propiedad por Prop13 y lo comparará al valor de mercado de su propiedad en la fecha de embargo preventivo desde el 1 de Enero. Si es necesario, ellos pueden ponerse en contacto con usted para más información. Después de que completa su revisión, ellos determinarán si una reducción de valor es garantizada basada en los valores de su propiedad. Usted recibirá una carta en el correo que le notifica del resultado de su revisión. Por favor tenga paciencia, este proceso puede tomar varios meses según el número de solicitudes se presentan a nuestra oficina.

## **¿Cuándo veré el valor bajo?**

Cuando el valor bajo se reflejado en su propiedad dependerá de cuando su solicitud fue recibida y procesada. Para todas las solicitudes que son examinadas y tratadas entre el 1 de Enero y el final del registro próximo al final de Junio, usted verá su valor reducido en la Notificación de Evaluación que es enviada en Julio. La cuenta fiscal que es enviada en Octubre estará basada en estos valores. Si su solicitud es recibida después del final del rollo pero antes del 15 de Septiembre, el Asesor publicará una corrección a la cuenta fiscal del año corriente. Todas las solicitudes recibidas después del 15 de Septiembre no se aplicarán al año fiscal corriente, pero serán en cambio examinadas para el año siguiente.

## **¿Si el valor de mi propiedad es reducido, tengo que volver a aplicar cada año?**

Una vez que su propiedad es concedida una reducción bajo la Sección 51, usted no tiene que volver a aplicar para una reducción. El valor de su propiedad será automáticamente examinado para cada fecha de embargo preventivo hasta el tiempo que el valor de mercado de su propiedad suba más alto que el valor de año de base factorizado de su propiedad. Recuerde, una reducción de valor concedida bajo la Sección 51 es una reducción temporal. Esto no cambia el valor de año bajo de su propiedad.

# El Proceso de Revisión de la Sección 51

## Paso 1: Complete la Forma

- Completan el Cuestionario de Revisión de Valor de Propiedad Residencial o Comercial.
- Proveen al Asesor la información que apoya su opinión que el valor de mercado para su propiedad es menos que el valor fiscal.
- La mejor documentación es la información sobre ventas de propiedades comparables. Seleccione ventas comparables que se vendieron como cerca del 1 de Enero como posible, pero no más tarde que el 31 de Marzo. Cualquier otra información relevante, como una valoración reciente, también puede ser proporcionada.
- Mientras que la presentación de ventas comparables sirve para determinar el valor de mercado de su propiedad, solicitudes de sección 51 presentadas sin ventas comparables serán aceptadas y revisadas.

## **Paso 2: Someta la Forma**

A fin de ser examinado para el registro de impuestos actuales, usted debe presentar su solicitud antes del 15 de Septiembre. Usted puede descargar la forma de nuestra página Web, no podemos aceptar un formato electrónico. La forma debe ser imprimida y presentada en persona, por correo, o por fax a la oficina del Asesor. Por favor note que si usted envía su forma, debe ser sellada por el servicio postal de los Estados Unidos para ser considerada. Las formas que no son recibidas a tiempo serán aceptadas y examinadas en el año siguiente.

## **Pasó 3: Revisión de Propiedad y Notificación**

Una vez que recibimos su solicitud, usted recibirá la verificación escrita de nuestra oficina que su propiedad ha sido establecida para una revisión de la Sección 51. La solicitud se enviara al tasador asignado a su área. El tasador revisara su solicitud junto con la información que usted proporcionó. Otra información disponible al tasador también puede ser considerada.

El tasador llevara a cabo un análisis de valor de mercado de su propiedad desde la fecha de embargo preventivo (el 1 de Enero). La revisión de mercado puede incluir un análisis de ventas comparable, un acercamiento de coste, o un ingresos según el tipo de propiedad y la información disponible. Si el tasador determina que el valor de mercado de fecha de embargo preventivo de una propiedad es inferior que su valor de año de base factorizado corriente, el valor fiscal de la propiedad será reducido al valor de mercado.

Las revisiones de la sección 51 de comercial, industrial, y las propiedades multifamiliares pueden tomar más tiempo, ya que será necesario obtener información adicional. Esta información adicional incluye, pero no es limitada a, registros de alquileres, arrendamientos, declaraciones de ingresos y gastos, y otros documentos de apoyo.

## **Paso 4: Después de la Revisión**

Después de que el tasador ha completado su revisión, recibirá la notificación por escrita de los resultados de la revisión. Por favor tenga paciencia, ya que este proceso puede tomar varios meses desde el principio hasta el final, según el número de solicitudes que reciban.

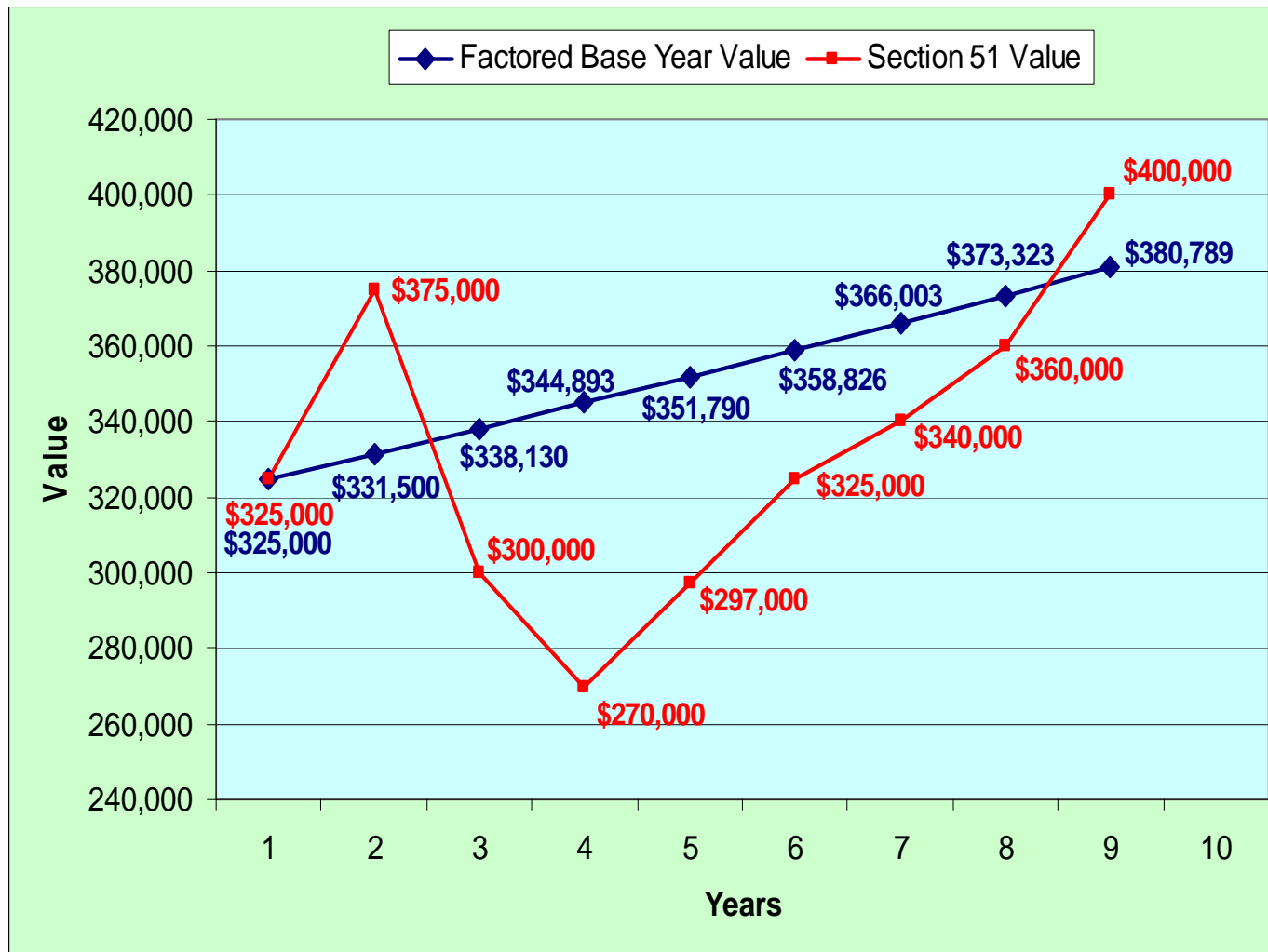
Cada año el personal de Oficina del Asesor completará una revisión de todas las propiedades que son sujetas a una reducción de valor de la Sección 51 para determinar si el valor fiscal corriente

bajo la Sección 51 es correcto. Si la revisión anual muestra que una reducción adicional del valor es garantizada, el valor será bajado otra vez a su valor de mercado de fecha de embargo preventivo corriente. Si la revisión muestra que el valor de mercado es mayor que el valor fiscal bajo la Sección 51, el valor será levantado al valor de mercado corriente, pero no exceder su valor de año de base factorizado corriente.

Mientras su propiedad es sujeta a una reducción de la Sección 51, su valor puede fluctuar cada año. Esta fluctuación no es restringida por la Proposición 13 aumento máximo del 2 %. El valor de una propiedad puede disminuir en el 20 % un año sólo para aumentar en el 10 % el siguiente, según el mercado. Sin embargo, si el valor de mercado de una propiedad es más alto que su valor de año de base factorizado bajo la Prop 13, el valor de la propiedad sólo será aumentado a su valor de año de base factorizado corriente.

**Bajo Proposición 13, el valor de año de base factorizado de una propiedad es el límite superior para valorarla. Por ningún caso puede una propiedad ser tasado más alto que su valor de año de base factorizado corriente. Si una propiedad es devuelta a su valor de año de base factorizado, es eliminado de la Sección 51 y devuelto a la evaluación regular.**

## Ejemplo: Una Reclamación Válida bajo la Sección 51



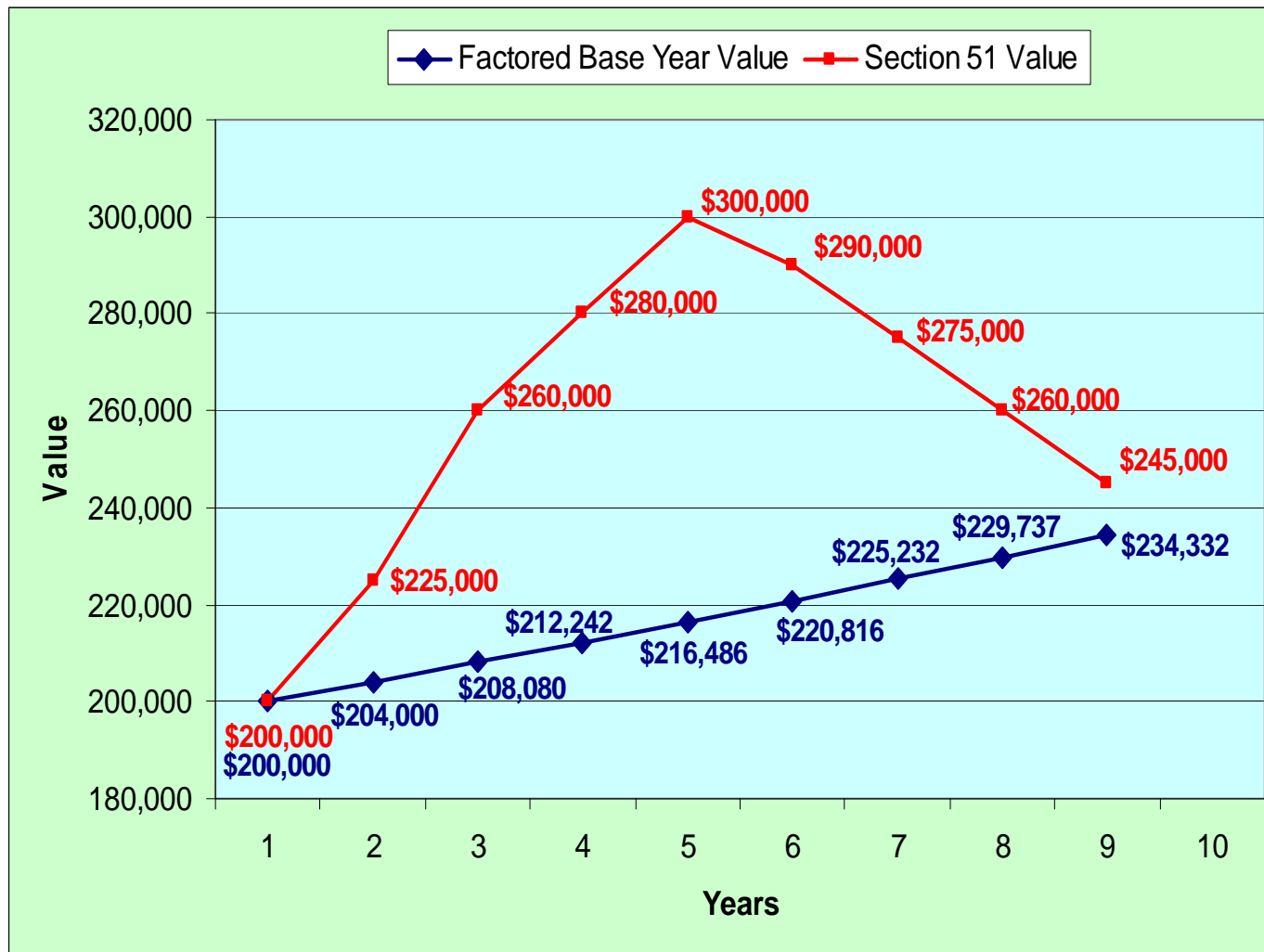
**Año 1:** Valor de mercado de 325,000 dólares matriculado como el valor de año bajo Prop 13 debido a un cambio de propiedad.

**Año 2:** El valor de mercado de la casa aumentó a 375,000 dólares pero el valor fiscal es limitado a 331,500 dólares – el valor fiscal más el aumento de 2 % permitido bajo Prop 13

**Años 3 – 8:** La propiedad experimenta una decadencia en el valor. Los valores de la sección 51 de \$300,000, \$270,000, \$297,000, \$325,000, \$340,000, y \$360,000 son respectivamente matriculados.

**Año 9:** El valor de año de base factorizado de \$380,789 dólares es restablecido como el valor fiscal. Aunque el valor de mercado esté en 400,000 dólares, el Asesor sólo puede matricular el valor base original más el 2 % para cada año después de que el valor de año bajo fue establecido.

## Ejemplo: Reclamación Inválida bajo la Sección 51



En este ejemplo, el valor de mercado de la propiedad no baja por debajo del valor de la Prop 13.

Por lo tanto, no es necesario ningún ajuste del valor fiscal.

## El Proceso de Apelación Formal

**La revisión de la Sección 51 informal es independiente del proceso de apelación formal. Si usted solicita una revisión de la Sección 51 informal, por favor tenga en cuenta que todavía tendrá que presentar una apelación formal para proteger sus derechos administrativos.**

La Oficina del Asesor puede encontrar que la propiedad no cumple con los requisitos para una reducción de la Sección 51, o usted no está de acuerdo con la determinación del valor del Asesor. Si es así, usted debe archivar una petición formal con la Secretaria de los Supervisores entre el 2 de Julio y el 15 de Septiembre.

Póngase en contacto con la Secretaria de los Supervisores al (559) 582-3211 x 2486 para obtener una Aplicación para la Evaluación de Cambio.

## Opiniones

Antes de la presentar una apelación, por favor póngase en contacto con la Oficina del Asesor. La mayoría de las preguntas de valoración pueden resolverse por el proceso de la Sección 51.

Si usted tiene alguna pregunta que no ha sido contestada, por favor póngase en contacto con nosotros al (559) 582-3211 x 2486. Nuestro amable personal está disponible de lunes – a viernes, de 800 am a 5pm, para ayudarle a entender la valoración de su propiedad y el proceso de la Sección 51.