

Información de Tasación

(Assessment Information)

para los Dueños de
Propiedades del Condado
de Santa Clara

Incluye información actualizada
acerca de la Proposición 13 y las
Disposiciones Complementarias
sobre los Impuestos a las
Propiedades



Office of the Assessor, Santa Clara County
Lawrence E. Stone, Assessor

130 West Tasman Drive
San Jose, CA 95134
(408) 299-5500
www.sccassessor.org

¿De qué se encarga el Tasador?

El Tasador del Condado de Santa Clara es responsable de localizar todas las propiedades tributables en el condado, identificar sus propietarios, establecer un valor para todas las propiedades de acuerdo con los impuestos inmobiliarios locales, registrar el valor de todas las propiedades en la lista de tasación y aplicar todas las exenciones legales.

Por el contrario a lo que se cree popularmente, el Tasador no computa las facturas de los impuestos inmobiliarios, cobra los impuestos inmobiliarios, establece las leyes impositivas, crea las reglas según las cuales se valúan las propiedades ni establece las tasas de los impuestos inmobiliarios.

El condado de Santa Clara tiene alrededor de 486,000 evaluaciones de propiedades inmobiliarias. De acuerdo con las escrituras registradas en la Oficina del Secretario Registrador, hay más de 75,000 cambios en la propiedad inmobiliaria en un año típico.

Para llevar un seguimiento de las parcelas inmobiliarias y su ubicación, el personal de técnicos dibujantes prepara y mantiene un conjunto de mapas de parcelas del Tasador, que consiste de más de 200 libros de mapas.

Para establecer el valor de una propiedad, el Tasador revisa el precio de compra, las ventas de propiedades similares en el barrio en cuestión, los costos de operación y reparación, y otros factores que pueden afectar el valor de la propiedad.

Evaluaciones de las Propiedades y la Proposición 13

Aprobada por los votantes en junio de 1978, la Proposición 13 (Prop. 13) es una enmienda constitucional que limita los impuestos a la propiedad en California. Restringe tanto las tasas impositivas como la tasa de incremento de la valuación de las propiedades inmobiliarias de acuerdo con lo siguiente:

- El monto máximo del impuesto inmobiliario no puede exceder el 1% del valor imponible de una propiedad, más bonos aprobados por los votantes, las tarifas por servicios, los bonos por mejoras y las asignaciones especiales.
- El valor base anual original de una propiedad es su valor de mercado al momento de la adquisición. Un valor anual base es establecido a partir de una re-tasación cuando ocurre un cambio en la titularidad de la propiedad o cuando se realiza una nueva construcción. Excepto por los cambios en la titularidad de la propiedad o las nuevas construcciones, el incremento del valor anual base está limitado al 2% por año (o menos si el Índice de Precios al Consumidor de California (CCPI, por sus siglas en inglés) es menor a 2%).
- La propiedad personal, los botes, aeronaves y ciertas propiedades restringidas están sujetas a una retasación anual de valor.

Reevaluaciones por Cambio en la Titularidad de la Propiedad

Cuando ocurre una transferencia, el Tasador determina si se requiere de una retasación de acuerdo con la ley estatal. De ser necesario, se realiza una valuación para determinar el nuevo valor base anual de la propiedad. El precio de venta, si se conoce, es un fuerte indicador, pero no es el único factor que determina el valor. El dueño de la propiedad es luego notificado de la nueva tasación y tiene derecho a apelar tanto el valor como la decisión de retasación. La retasación de la propiedad adquirida por herencia o de un patrimonio o fideicomiso en vida ocurre a partir de la fecha de fallecimiento del dueño anterior, no en la fecha de distribución al beneficiario. Se realizará una tasación en el nombre del patrimonio incluso si la propiedad es vendida en vez de ser distribuida a los herederos.

Informe de Cambio Preliminar en la Titularidad de la Propiedad

La ley estatal requiere que la persona que transfiere la propiedad presente un Informe de Cambio Preliminar en la Titularidad de la Propiedad (PCOR, por sus siglas en inglés) en el Registrador del Condado cuando se registren ciertos documentos. La falta de presentación de este formulario generará el cargo de una tarifa de registro adicional. La información que se proporciona en este formulario es necesaria para ayudar al Tasador a cumplir ciertas responsabilidades legales. No es un documento público.

Exclusiones de Retasación

Algunos cambios en titularidad pueden ser excluidos totalmente o parcialmente de la reevaluación, si se presenta una solicitud a tiempo ante la Oficina del Tasador y la transferencia cumple con los requisitos de la ley estatal.

Podrán aplicar restricciones residenciales, límites de tiempo y límites de valor. Los formularios de solicitud están disponibles en línea en www.sccassessor.org. Algunas exclusiones comunes incluyen:

1. Transferencia de propiedad entre padres e hijos.
2. Reemplazo de una residencia principal de una persona con discapacidad.
3. Los ciudadanos mayores de 55 que reemplacen su residencia principal en cualquier condado de California.

Retasación de Nuevas Construcciones

El valor evaluado de la propiedad incluye la tierra y cualquier mejora que se haya realizado al terreno, tales como edificios u otros desarrollos. Cada

ciudad y condado envía las copias de todos los permisos edilicios al Tasador para identificar las propiedades que puedan requerir reevaluaciones. Para estimar una nueva construcción, solo se considerará el valor de las mejoras añadidas. Por ejemplo, si un agregado cambia el tamaño de la estructura (mejora), como por ejemplo el incremento de 1,200 metros cuadrados a 1,400 metros cuadrados, solo se añadirá el valor de mercado de los 200 metros cuadrados adicionales al valor evaluado. El valor base anual factorizado del terreno y las estructuras existentes permanecerá sin cambios. Las tareas de mantenimiento por lo general no crean una situación de retasación. Ciertos tipos de construcciones nuevas y modificaciones en la residencia de una persona con discapacidad podrían ser excluidas de la retasación. Algunos ejemplos incluyen el agregado de aspersores contra incendios, acondicionamiento y reforzamiento de albañilería en edificios y reparaciones de daños causados por desastres.

Cuando es notificado del valor de la nueva construcción, el propietario del inmueble puede solicitar una revisión informal o presentar una apelación, ya sea con respecto al valor o a la decisión de retasación.

Propiedad Personal de Negocios

Todas las propiedades personales y de negocios son evaluadas anualmente al valor de mercado a partir de la fecha de gravámenes, el 1 de enero. Algunos ejemplos incluyen computadoras, maquinaria, equipamiento, elementos fijados y muebles. Todos los dueños de negocios deben presentar una declaración de propiedad cada año, detallando los costos de toda la propiedad que se encuentra en cada lugar. El inventario de cada negocio está exento de impuestos.

Tasación Suplementaria

Cuando se realiza una retasación debido a un cambio en la titularidad de la propiedad o la realización de una nueva construcción, se realiza una Tasación Suplementaria. La factura impositiva suplementaria estará basada en

la diferencia entre el valor anterior y la nueva retasación. Este valor será prorrateado por el número de meses que resten para el año fiscal que termina el 30 de junio. La factura impositiva suplementaria es una factura separada y adicional a la factura impositiva regular. Por lo general, no se prorratea en una cuenta de depósito durante la compra, ni es pagada por el prestador a través de una cuenta custodia.

Antes de que se emita la factura impositiva suplementaria, se enviará por correo un aviso de tasación suplementaria al propietario, al domicilio registrado. El propietario tiene derecho a presentar una solicitud que apele el valor o la decisión de retasación dentro de los 60 días de la fecha del aviso.

Embarcaciones y Aeronaves

Las embarcaciones y las aeronaves estarán sujetas a una valuación anual. Su valor se determina revisando el precio de compra y las ventas de embarcaciones y aeronaves similares. Se obtiene información acerca de su ubicación y propiedad a través del Departamento de Vehículos Motorizados, la Guardia Costera de los Estados Unidos, la Administración Federal Aeronáutica y las inspecciones del lugar.

Casas Fabricadas

Todas las nuevas casas fabricadas que hayan sido compradas luego del 30 de junio de 1980 y las que estén situadas sobre bases permanentes, están sujetas a impuestos inmobiliarios. Al igual que con la propiedad inmobiliaria, el valor evaluado de las casas fabricadas está sujeto a las limitaciones de la Proposición 13 (Prop. 13). A menos que voluntariamente sean sometidas a la tasación impositiva local, las casas fabricadas compradas antes del 30 de junio de 1980 no están sujetas a impuestos inmobiliarios. En vez de ello, se deben pagar las tasas de licencia en el Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (1-800-952-8356).

Aviso del Valor Tasado

Las tarjetas de notificación del valor tasado son enviadas a los propietarios del inmueble anualmente, a fines de junio, detallando el valor tributable de la propiedad. Los avisos son enviados por correo al domicilio del propietario del inmueble que se encuentra en los registros del Tasador. Si no estás de acuerdo con la valuación de tu propiedad que realizó el Tasador, puedes presentar a la Oficina del Tasador antes del 1 de agosto la información que consideres pertinente e importante para determinar el valor de mercado de tu propiedad. Si el Tasador está de acuerdo en que sería apropiado realizar una reducción, el valor puede ser corregido. Después del 1 de agosto, o si el Tasador no está de acuerdo con realizar una reducción, debes presentar una apelación “formal” al Secretario de la Junta para solicitar un remedio.

Disminución del Valor (Proposición 8)

Si el valor de mercado de una propiedad a la fecha del gravamen (1 de enero de cada año) disminuye por debajo del valor anual de base factorizado, el Tasador debe reducir el valor evaluado temporalmente para reflejar el valor razonable de mercado más bajo para esa propiedad. A medida que el mercado se recupera, el valor evaluado de la propiedad se incrementará de acuerdo con las condiciones del mercado. El valor listado coincidirá con la tasa de crecimiento del mercado, lo que no está restringido por la Proposición 13, hasta el que valor de mercado exceda el valor anual de base factorizado, en el momento en que se restaurará la base anual factorizada.

El valor anual de base factorizado seguirá siendo incrementado al máximo de dos por ciento cada año de acuerdo con la Proposición 13.

Para obtener más información acerca de la Proposición 8 (disminución del valor), escanea el código QR que está a la derecha, o visita la web www.sccassessor.org/prop8.



Solicitud de Apelación de Tasación

Si un propietario inmobiliario no está de acuerdo con el valor que aparece en el Aviso de Valor Tasado Evaluado anual, puede llamar al Tasador para que realice una revisión informal o presentar una Apelación de la Tasación. Una revisión informal puede ser solicitada entre el 1 de julio y el 1 de agosto, mientras que el período anual de apelaciones de evaluaciones es entre el 2 de julio y el 15 de septiembre, ante el Secretario de la Junta. Para obtener una tasación suplementaria, eludir la tasación o corregir la lista, la solicitud debe ser enviada dentro de los 60 días de haber recibido el aviso. Ten en cuenta que presentar una apelación de la tasación no liberará al propietario de la responsabilidad de pagar las facturas impositivas pendientes. Si la factura no se paga a tiempo, pueden aplicar cargos por penalidades e intereses. Si luego de pagar la factura la Junta de Apelación reduce el valor, el contribuyente recibirá el reembolso de los impuestos pagados de más.

Efecto de una Apelación en tu Factura Impositiva

Si la Junta de Apelación de Evaluaciones ordena una reducción en el valor actual por debajo del valor anual de base factorizado (su límite mayor), la reducción en el valor y la correspondiente reducción de los impuestos aplicará solo a la factura impositiva para el año en el cual la solicitud fue presentada. El valor determinado por la Junta no afecta el valor de la propiedad ni los impuestos de los años subsiguientes.

- Si la Junta ordena un cambio en el valor anual de base factorizado tal como fue establecido por el Tasador para la nueva construcción o cambio en su titularidad, la reducción del valor aplica a las facturas impositivas del año en el cual se presentó la solicitud, y ello establece el valor de base anual para los años futuros. Aplica a las facturas impositivas suplementarias o corregidas solo si la solicitud fue realizada dentro de los 60 días del aviso de la tasación suplementaria o el aviso de la corrección en la lista.
- Una revisión de una decisión de reevaluar una propiedad puede ser tratada por el Oficial de Audiencia de la Junta de Apelación de Evaluaciones

Fechas Importantes para los Dueños de las Propiedades

- 1 de enero** La fecha de gravamen para la tasación de la propiedad en la lista de tasación es el 1 de enero a las 12:01 AM, de cada año.
- 15 de febrero** Fecha límite legal para presentar reclamos oportunos para todas las exenciones, que incluyen las exenciones de dueños de hogar, veteranos con discapacidades, cementerios, iglesias, colegios y bienestar, sin limitarse a ellas.
- 1 de abril** Fecha límite para presentar las Declaraciones de Propiedad Empresarial y Personal.
- 10 de abril** Último día para pagar la segunda cuota de los impuestos sobre propiedades aseguradas sin penalidad.
- 1 de julio** La lista de tasación es entregada al Tesorero Interventor del Condado.
- Del 2 de julio al 15 de septiembre** Período de presentación de Apelaciones de Evaluaciones ante el Secretario de la Junta.
- 31 de agosto** Último día para pagar los impuestos sobre propiedades no aseguradas sin penalidad.
- 10 de diciembre** Último día para pagar la primera cuota de los impuestos sobre propiedades aseguradas sin penalidad y fecha límite para presentar una solicitud tardía de Exención para Dueños de Hogar y Veteranos.

Destino de los Ingresos por Impuestos Inmobiliarios

Los impuestos inmobiliarios son cobrados y gastados de forma local, y esta es a menudo la fuente única de ingresos más grande que tienen los municipios y distritos escolares. Los condados, ciudades, pueblos, distritos escolares y distritos especiales usan los impuestos inmobiliarios para financiar las escuelas, la policía, la protección contra incendios, el mantenimiento de las rutas y muchos otros servicios.

La recaudación general del 1% es distribuida por el Contralor-Tesorero de conformidad con el Código de Ingresos e Impuestos. Para obtener información detallada sobre la recaudación y distribución de impuestos sobre la propiedad, visite la página del Condado de Santa Clara en Property Tax Story haciendo [clic aquí](#) o escaneando el código QR a la derecha.



Cómo Calcular tus Impuestos

El monto máximo del impuesto inmobiliario no puede exceder el 1% del valor evaluado de una propiedad, más las deudas consolidadas aprobados por los votantes, las tarifas, los bonos por mejoras y las asignaciones especiales.

Elementos Cobrados en la Factura Impositiva

Una factura impositiva puede incluir otras evaluaciones especiales que no son impuestos a la propiedad pero que son evaluaciones cobradas por el Recaudador de Impuestos del Condado para la agencia pública que las ha establecido. Estos incluyen los bonos por mejoras, los bonos de Mello-Roos, las tarifas por servicios, los gravámenes y las evaluaciones directas. Cada tasación especial está detallada de acuerdo con su agencia y monto en dólares. Las preguntas acerca de estos cargos deben ser dirigidas a la agencia correspondiente.

Impuesto Inmobiliario sobre el Valor de la Propiedad

El condado de Santa Clara está dividido en más de 800 áreas de tasas impositivas, y cada una tiene una combinación única de agencias impositivas y evaluaciones especiales. Un área de tasa impositiva típica tiene tasas impositivas por cada \$100 del valor evaluado que incluyen una tarifa base del 1% del valor = \$1.00, bonos del condado = \$0.0388, bonos escolares = \$0.100, bonos del agua = \$0.010, total = \$1.1488.

El cálculo de la factura impositiva para una casa con un valor evaluado de \$1,000,000 ubicada en un área de tasa impositiva típica sería el siguiente:

Valor Evaluado Imponible	Tasa por \$100 Impuesto	Impuesto
\$1,000,000	1.1488	\$11,488.00
Menos la exención de dueños de hogar		
\$7,000	1.1488	(\$80.42)
Total del Impuesto Inmobiliario		\$11,407.58

No pagues por servicios que brinda el Tasador de forma GRATUITA

- Solicitudes de evaluaciones de disminución (Proposición 8)
- Solicitudes de exenciones para dueños de hogar

Contacta a la Oficina del Tasador antes de firmar un contrato o enviar dinero a un proveedor por estos servicios.

Exenciones de Impuestos Inmobiliarios

Los dueños de propiedades que posean y ocupen una vivienda como su lugar principal de residencia al momento de la fecha de gravamen del 1 de enero son elegibles para solicitar la Exención para Dueños de Hogar de hasta \$7,000 del valor evaluado, lo que les generará un ahorro de entre \$70 y \$80 anual.

Una vez que la exención haya sido otorgada, permanecerá en efecto hasta que el dueño del hogar ya no sea elegible, es decir, la residencia ya no sea poseída o ocupada como el lugar de residencia principal.

Registrar una escritura, como por ejemplo para transferir la propiedad hacia o desde un fideicomiso, o cambiar de nombre, automáticamente dará por finalizada la exención para el próximo año fiscal. Los formularios de reclamos por exenciones son enviados por correo a los dueños de hogares que han registrado un cambio en la titularidad en los últimos 12 meses. Si no has recibido un formulario de reclamo para el 15 de enero, y crees que eres elegible para la exención para dueños de hogar, llama a la Oficina del Tasador (299-6460) para solicitar el formulario de reclamo.

La ley estatal también establece la exención para veteranos con discapacidades. Los veteranos que estén incapacitados completamente por motivos 100% relacionados con el servicio podrán recibir una reducción del valor evaluado de su hogar. Las parejas no casadas sobrevivientes de veteranos que estén discapacitados completamente por motivos 100% relacionados con el servicio y las parejas no casadas sobrevivientes de personas que murieron en servicio, que esté determinado que ha sido por motivos relacionados con el servicio, también podrán calificar para recibir esta exención.

Términos que Deberías Saber

Valor Base Anual Factorizado: El valor base anual de una propiedad será ajustado cada año de acuerdo con los cambios que ocurran en el Índice de Precios al Consumidor de California (CCPI, por sus siglas en inglés), pero no más del 2%. El valor base anual factorizado es el límite máximo del valor imponible para cada año.

Valor Base Anual: La tasación del año 1975-1976 funciona como el año base original. Por lo tanto, cualquier año de tasación en el cual la propiedad inmueble o una porción de ella sea comprada, o construida a nueva, o cambie de titularidad, se convertirá en el año base utilizado para determinar el valor total en efectivo de tal inmueble, o tal porción del inmueble. Nuevo Valor Base Anual: El valor total en efectivo de la propiedad en la fecha en la que cambia de titularidad o para la nueva construcción, en la fecha en que tal es realizada.

Mejoras: El valor de los edificios o las estructuras que se encuentran sobre el terreno, sean nuevas o antiguas. Las mejoras también pueden incluir ciertos elementos fijados, comerciales e industriales, y algunas granjas comerciales de plantas y vides.

Nuevas Construcciones: La construcción de nuevos edificios, agregados a edificios existentes o alteraciones que convierten a la propiedad para otro uso o extienden la vida económica de la mejora es reevaluada, y se establece un nuevo valor base anual para solo esa porción de la propiedad.

Propiedad Personal: Cualquier propiedad que se posea que no sea propiedad inmobiliaria, lo que incluye aeronaves, embarcaciones y propiedad de negocios, como computadoras, insumos, amoblamiento, maquinaria o equipamiento. La mayoría de los inventarios de negocios, amoblamientos de hogares, objetos personales y mascotas están excluidos de ser considerados para el impuesto.

Propiedad Garantizada: La propiedad para la cual los impuestos inmobiliarios son un gravamen contra la propiedad inmobiliaria.

Evaluaciones Especiales: Cargos directos sobre la propiedad que están incluidos en la factura impositiva total pero que no están basados en la tasación de la propiedad que realizó el Tasador. Los ejemplos incluyen un cargo de servicio por alcantarillado, un impuesto por una parcela escolar o una tasación de beneficio de biblioteca.

Tasa Impositiva: La tasa impositiva inmobiliaria máxima ad valorem (sobre el valor) es el 1% del valor neto evaluado de la propiedad. Adicionalmente, la tasa incluirá un monto necesario para realizar el pago anual del principal y el interés de los bonos de obligación general u otras deudas consolidadas aprobadas por los votantes. Esta tasa impositiva es dividida entre el condado, las ciudades, escuelas y distritos especiales.

Propiedad No Garantizada: Las propiedades para las cuales los impuestos de propiedad no son un gravamen contra la propiedad inmobiliaria sobre la cual están situados, lo que incluye la propiedad personal o las mejoras realizadas sobre terrenos alquilados.

Información de Contacto de la Oficina del Tasador del Condado de Santa Clara

Preguntas Generales/Servicio Público • (408) 299-5500

Propiedad Inmobiliaria (terrenos y mejoras)

(408) 299-5300 • rp@asr.sccgov.org

Solicitar una Disminución (Proposición 8)

(408) 299-5300 • rp@asr.sccgov.org

www.sccassessor.org/prop8

Propiedad personal, lo que incluye Negocios, Casas Fabricadas, Embarcaciones y Aeronaves

(408) 299-5400 • busdiv@asr.sccgov.org

Exenciones de Impuestos Inmobiliarios

(408) 299-6460 • exemptions@asr.sccgov.org

Cambio en la Titularidad de la Propiedad

(408) 299-5540 • propertytransfer@asr.sccgov.org

Mapas • (408) 299-5550 • mapping@asr.sccgov.org

Administración • (408) 299-5588

¿Tienes alguna pregunta? Visita el sitio web www.sccassessor.org para obtener respuestas.

¿Necesitas servicios de traducción? La Oficina del Tasador tiene empleados que hablan vietnamita, español y chino. Llámanos al (408) 299-5500.

Cần giúp thông dịch? Văn phòng Giám Định Nhà Đất có nhân viên nói được tiếng Việt. Vui lòng gọi cho chúng tôi ở số (408) 299-5500.

需要翻譯? 估值官辦公室裡有說中文的工作人員。請致電 (408) 299-5500.



Oficina del Tasador, Condado de Santa Clara
Lawrence E. Stone, Tasador

130 West Tasman Drive

San Jose, CA 95134

(408) 299-5500

www.sccassessor.org