

# MEDIA RELEASE

County of Santa Clara  
Office of the County Assessor  
County Government Center, East Wing  
70 West Hedding Street  
San Jose, California 95110-1770  
1-408-299-5500 FAX 1-408-297-9526  
E-Mail: david.ginsborg@asr.sccgov.org  
Web Site: <http://www.sccassessor.org/>



---

Lawrence E. Stone, Assessor

For Immediate Release:  
February 6, 2009

Contact: David Ginsborg  
(408) 299-5572

## Disminución del Impuesto a la Propiedad Anticipado; Se urge a los contribuyentes esperar hasta que se complete la revisión

### Casi 200,000 propiedades, la mitad del Condado, deben ser revisadas por posibles reducciones temporales de impuestos a la propiedad, dijo el Tasador

En respuesta a la marcada disminución del los valores de mercado de bienes raíces, el Tasador Larry Stone anunció hoy que su oficina ha comenzado a revisar proactivamente casi 200,000 propiedades residenciales para determinar si son elegibles para una reducción temporal de los valores catastrales.

La Oficina del Tasador planea revisar todas las transacciones realizadas desde el 1 de enero de 2000, para determinar si el valor de mercado al 1 de enero de 2009 ha disminuido por debajo del valor catastral original (típicamente el precio de compra). “Obviamente, no todas las comunidades son iguales. La disminución del valor en Palo Alto y Los Altos es muy diferente a la mayor disminución sufrida en Gilroy, Morgan Hill, East San José o Milpitas. A pesar de que planeamos revisar las propiedades con transacciones desde el año 2000, la mayoría de las reducciones probablemente se reflejarán en transacciones de compras ocurridas desde el 2005 hasta el 2008”, dijo el Tasador Stone.

A pesar de que la revisión ya ha comenzado, se urge a los propietarios a esperar hasta que la Oficina del Tasador complete dicha revisión a fines de junio y envíe las tarjetas de notificación a los 460,000 propietarios. El Condado de Santa Clara es uno de solo nueve condados en California que notifican los valores catastrales a los propietarios antes de que reciban sus facturas de impuestos a mediados de septiembre. Cuando el Tasador revisa una propiedad, debe observar el valor de mercado al 1 de enero de 2009. Debido a que muy pocas transacciones ocurren exactamente el 1 de enero (la fecha de la obligación), la ley permite que el Tasador considere transacciones no mayores a 90 días después del 1 de enero. Lo mejor que pueden hacer ahora los contribuyentes es informarse acerca de los valores de propiedades similares a las suyas en sus vecindarios. Dicha información será de ayuda si deciden disputar el valor en sus tarjetas de notificación.

El Tasador también advirtió a los contribuyentes ser precavidos ante ofrecimientos que prometan una reducción del valor catastral a cambio de una tarifa. “Es afrentoso. Simplemente, no existe un motivo por el que un propietario deba pagar una tarifa a una compañía privada por un servicio que los contribuyentes reciben sin cargo de la Oficina del Tasador. Los propietarios con mayores probabilidades de obtener una reducción automática del valor catastral de su propiedad están siendo acosados por estos operadores cuestionables que se benefician de los temores de propietarios

preocupados por un mercado de bienes raíces en descenso y la pérdida del principal”, dijo Stone. Al contactar a los contribuyentes antes de que reciban por correo la tarjeta de notificación del Tasador, estas compañías alientan a los propietarios a pagar una tarifa para solicitar una reducción del valor catastral, que muy probablemente recibirán automáticamente a fines de junio por parte de la Oficina del Tasador. “Mi mejor consejo acerca de contratar a alguien para ayudarle a apelar su valor catastral es esperar hasta que reciba la tarjeta de notificación”, dijo Stone.

La Oficina del Tasador del Condado de Santa Clara tiene antecedentes de casi 20 años de evaluar proactivamente y proporcionar reducciones para reflejar las depresiones del mercado. El año pasado, la Oficina del Tasador redujo temporalmente el valor catastral de más de 45,000 propiedades por una reducción total superior a \$5 mil millones. “Todos los que recibieron una reducción el año pasado recibirán muy probablemente al menos el mismo nivel de reducción, y quizás sustancialmente más”, dijo Stone. “Aunque rara vez hago predicciones, anticipo que este año aumentará el número de propietarios que recibirán reducciones”.

Cuando el valor de mercado de una propiedad disminuye por debajo del valor catastral, la Propuesta 8, aprobada por los votantes en 1978, exige que el tasador reduzca “temporalmente” la valuación para reflejar el menor valor de mercado.

El proceso de la Propuesta 8 es bastante simple. Desde ahora y hasta junio, la Oficina del Tasador revisará el valor de mercado de casi 200,000 propiedades para determinar si el valor de mercado, al 1 de enero, ha disminuido por debajo del valor catastral original (típicamente, el precio de compra). La mayoría de las propiedades residenciales serán evaluadas por medio de un análisis asistido por computadora y una revisión detallada por tasadores. Un análisis separado se realizará para las propiedades residenciales dentro de cada uno de los once distritos de escuelas secundarias del condado para obtener el nivel de reducción para las propiedades en dicha jurisdicción. Este análisis computa la ubicación y otros factores relevantes de miles de transacciones recientes en la base de datos del Tasador. Asimismo, los 70 tasadores de la oficina realizarán tasaciones individuales de viviendas comerciales, industriales y personalizadas o propiedades especiales que generalmente requieren una visita al sitio. “A pesar de que los contribuyentes ciertamente están ansiosos por conocer sus valores catastrales, recomendamos a todos a esperar hasta recibir las tarjetas de notificación a fines de junio. De lo contrario, nuestro personal se abocará a atender llamados en lugar de reducir los valores”, dijo Stone.

Cuando se hayan tasado todas las propiedades, la Oficina del Tasador enviará por correo una tarjeta de notificación de valuación a todos los propietarios. Este año, dicha notificación deberá ser recibida durante la última semana de junio. (Por motivos que se explicaron anteriormente, esta notificación llegará en junio en lugar de mayo.) Si un propietario no está de acuerdo con el valor citado en la tarjeta de notificación, debe comunicarse con la Oficina del Tasador para solicitar una revisión. Se encuentra disponible en internet un simple formulario interactivo en el sitio web del tasador en [www.sccassessor.org/prop8](http://www.sccassessor.org/prop8). Las solicitudes para una revisión, también pueden hacerse por teléfono, fax, correo postal, correo electrónico o en persona.

Si se aprueba la reducción, conforme lo determine el Tasador antes del 15 de agosto de 2009, el valor catastral será cambiado y la tasación revisada será reflejada en la factura del impuesto a la propiedad de septiembre. El primer pago será moroso si no es pagado hasta el 10 de diciembre.

Todo cambio acordado después del 15 de agosto, será procesado a través de un cambio en la nómina de tasaciones. Dado que un cambio en la nómina de tasaciones involucra un proceso administrativo que requiere más tiempo, es poco probable que la factura del impuesto corregida sea procesada antes de la fecha de mora del 10 de diciembre. Para evitar cargos por demora y sanciones, se requiere que

los propietarios realicen el primer pago del impuesto hasta el 10 de diciembre, incluso si la Oficina del Tasador ha acordado una reducción. (Conforme la Constitución del Estado, la Oficina del Tasador es completamente independiente de la Oficina del Recaudador de Impuestos, que es supervisada por la Junta de Supervisores. El Tasador es electo independientemente cada cuatro años.)

Además, Stone alerta a los propietarios que solicitaron una revisión, pero que no hayan recibido una respuesta por escrito hasta el 15 de agosto, a aplicar para una apelación de valuación formal antes del plazo del 15 de septiembre. Las apelaciones son escuchadas, dentro de los dos años, por un cuerpo independiente y cuasi-judicial compuesto por tasadores y profesionales de bienes raíces nombrados por la Junta de Supervisores para los valores en disputa. “Si usted no está de acuerdo con el valor de la tasación, por favor no espere la factura del impuesto. Las facturas del impuesto generalmente se envían por correo a mediados de septiembre y no son entregadas hasta después del plazo para la presentación de apelaciones de tasaciones. Incluso si usted piensa que la Oficina del Tasador le concederá la reducción, le aconsejamos que presente una apelación formal para proteger sus derechos, si no recibe nuestra notificación hasta el 15 de agosto”, dijo Stone. Puede obtener más información del Secretario de la Junta llamando al (408) 299-5001 o visitando su sitio web en <http://www.sccgov/portal/site/cob>.

La Tarjeta de Notificación de Tasación se enviará por correo a fines de junio, un mes después que el año pasado, principalmente para ahorrar costos y mejorar la eficacia. El cambio en el envío de la tarjeta es el resultado de la necesidad de reubicar y maximizar los recursos del personal en respuesta a los recortes presupuestarios y menos empleados.

En julio pasado, cuando se cerró la nómina de tasaciones, la Oficina del Tasador no pudo completar 4,271 tasaciones (por ej. cambios de titularidad, nueva construcción, etc.), lo que significa que la tasa para completar todas las actividades de tasación disminuyó a 95.5%. En 2005, dicha tasa fue del 99.1%. Este cambio le permite a la Oficina del Tasador concentrarse en completar tantas tasaciones existentes como le sea posible antes del cierre de la nómina el 1 de julio. “Aunque la tarjeta de notificación será retrasada, en práctica, el impacto sobre los contribuyentes será menor, ya que cualquier cambio solicitado por los contribuyentes y realizado en julio puede ser aplicado a tiempo para la factura del impuesto regular en septiembre”, dijo Stone.

La ley exige que la propiedad sea tasada al “menor” valor justo de mercado al 1 de enero de 2009, o al valor de tasación del año base conforme se determine al momento de la compra o construcción y aumentado no más del 2 por ciento anualmente. En 2008, la Oficina del Tasador redujo temporalmente el valor catastral de más de 45,000 propiedades por una reducción total superior a \$5.3 mil millones.

En 2009, el número de reducciones en virtud de la Propuesta 8 contribuyó a la inusual baja tasa de crecimiento en las rentas provenientes de los impuestos a la propiedad. Un análisis independiente en noviembre por Beacon Economics anticipó que California podría experimentar una tasa negativa de disminución próxima al 10% durante los próximos 3 años. Esta peligrosa disminución es especialmente importante al considerar que la Propuesta 13 estipula un aumento automático del 2 por ciento en el valor catastral para toda propiedad que no haya cambiado de titularidad o haya completado una nueva construcción durante el año calendario anterior. En más de 75 años, la nómina de tasaciones del Condado de Santa Clara disminuyó por debajo de cero solamente cuatro veces: inmediatamente después de la Propuesta 13 en 1978, y en 1932, 1933 y 1936, durante la “gran depresión”, dijo Stone.

--end--