

## Revisión de Disminución en Valor - ¿Qué es?

En 1978, los votantes de California aprobaron la Proposición 8, una enmienda constitucional que permite una reducción temporal en el valor tasado cuando una propiedad sufre una "disminución en valor". Una disminución en valor tiene lugar cuando el valor de mercado actual de su propiedad es inferior al valor tasado actual con fecha 1 de enero.<sup>1</sup>

### Requisitos de Elegibilidad

1. Usted debe demostrar que el 1 de enero, el valor de mercado de su propiedad era inferior a su valor tasado actual.
2. Al Tasador debe presentarle el formulario RP-87, Solicitud de Revisión de Disminución en Valor, entre el 2 de julio y el 30 de noviembre para el año fiscal que comienza el 1 de julio. Las solicitudes son válidas si tienen un matasellos con fecha anterior al 30 de noviembre. Si el 30 de noviembre es un día sábado, domingo o un feriado legal, la solicitud es válida si se presenta o tiene un matasellos con la fecha del día hábil siguiente.

### El Proceso

1. En su formulario de reclamación, provéale información al Tasador que respalde su opinión que el valor de mercado de su propiedad es inferior al valor tasado. La mejor documentación de respaldo es información de venta de propiedades similares. Debe seleccionar dos ventas similares que hayan tenido lugar lo más cerca posible del 1 de enero, pero no posteriores al 31 de marzo.
2. Un tasador revisará su formulario de reclamación y la información que provea. También es posible que se considere otra información de venta que el Tasador tenga disponible. Si el valor de mercado al 1 de enero es inferior al Valor Base de Tendencia<sup>2</sup>, su valor tasado se reducirá al valor de mercado para el año fiscal que comienza el 1 de julio. El reajuste del valor aparecerá en su cuenta anual de impuestos.
3. Si el valor de mercado actual es superior al valor base de tendencia, no se hará ningún cambio en el valor tasado.

1. Para leer la ley relacionada con la Proposición 8, consulte el Código de Impuestos e Ingresos [Revenue and Taxation Code], Sección 51. Éste se encuentra disponible en línea en [www.boetaxes.ca.gov/property](http://www.boetaxes.ca.gov/property).

2. La propiedad es tasada al momento de la venta o transferencia (valor base) o construcción nueva. El valor base aumenta un máximo de un 2% (tendencia) cada año (es decir, valor base de tendencia).

### Ejemplo

Una propiedad fue adquirida por \$500.000. Durante un periodo de tres años, el mercado de bienes raíces experimentó una baja y luego se recuperó. El propietario presentó una solicitud de Revisión por Disminución en Valor. La tabla siguiente muestra el valor base de tendencia de la propiedad, el valor de mercado de la propiedad, así como su valor tasado. Suponiendo un Índice de Precio al Consumidor (CPI) de un 2% anual:

	<u>Valor Base de Tendencia</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>Valor Tasado</u>
Año 1	\$500,000	\$500,000	\$500,000
Año 2	\$510,000	\$480,000	\$480,000
Año 3	\$520,200	\$510,000	\$510,000
Año 4	\$530,604	\$550,000	\$530,604

Si no está de acuerdo con la determinación del Tasador, puede presentar una apelación a la Junta de Apelaciones de Avalúo [Assessment Appeals Board]. Debe presentar su apelación entre el 2 de julio y el 30 de noviembre para su cuenta de impuestos anual.

### Preguntas frecuentes

- P. ¿Califican otras propiedades aparte de las residencias unifamiliares?
- R. Sí. Todas las propiedades califican.
- P. ¿Que es una venta comparable?
- R. Una propiedad que se haya vendido y que tiene características similares a su propiedad es considerada como una venta comparable. La información de ventas comparables le ayuda a analizar el valor de su hogar. Por ejemplo, una propiedad similar a la suya en cuanto a ubicación, zonificación, tamaño, número de dormitorios y baños, años, calidad y condición que se haya vendido en el mercado libre se considera como una *venta comparable*.
- P. ¿Dónde puedo encontrar información de ventas comparables?
- R. Un buen lugar para comenzar es en línea. El sitio Web del Tasador ofrece información de venta de las propiedades que se vendieron dentro de los últimos dos años. La misma información se encuentra disponible en cualquier oficina de Distrito del Tasador. Además, muchos sitios Web ofrecen información de venta en forma gratuita. Un corredor de propiedades o un agente de títulos inmobiliarios local también puede ser una fuente valiosa de información.
- P. Presenté mi solicitud de Revisión por Disminución en Valor antes del 30 de noviembre. ¿Cuándo y cómo sabré si se redujo mi valor tasado?

- R. Recibirá una notificación por correo antes del 1 de julio.
- P. Si mi valor tasado se reduce, ¿por cuánto tiempo durará?
- R. Las re-tasaciones de Revisión por Disminución en Valor no son permanentes, pero duran al menos un año. El valor tasado puede reducirse o incrementarse, dependiendo del valor de mercado de su propiedad al 1 de enero de cada año subsiguiente. Su valor tasado no se incrementará jamás por sobre el valor base de tendencia. Sin embargo, es importante recordar que los valores anuales base que sean suspendidos por los valores de la Revisión por Disminución en Valor siguen incrementándose por el factor de inflación anual, el que no excede un 2% por año.

### ¿Cómo solicito una Revisión de Disminución en Valor?

Los formularios de reclamación se encuentran disponibles entre el 2 de julio y el 30 de noviembre en distintos lugares. Escoja el que sea más conveniente para usted.

En línea: Los formularios se encuentran disponibles en el sitio Web del Tasador: [assessor.lacounty.gov](http://assessor.lacounty.gov)

Correo electrónico: Envíenos un mensaje por correo electrónico a [helpdesk@assessor.lacounty.gov](mailto:helpdesk@assessor.lacounty.gov)

Teléfono: Llame al 213.974.3211

Los formularios de reclamación también pueden solicitarse por correo o en persona en cualquiera de nuestras oficinas que se señalan en este folleto.

### ¿Qué formulario necesito?

Decline-in-Value Review Application (RP-87)

## Para Más Información

Para información general, visite una de nuestras oficinas para obtener folletos o hablar con un profesional capacitado. También puede contactarse con nosotros a través de cualquiera de estas formas convenientes, las 24 horas al día:

- *Sitio Web del Tasador:* Encuentre ventas comparables, verifique tasaciones, baje formularios, infórmese cómo se hacen las tasaciones, y más. Visite la página, [assessor.lacounty.gov](http://assessor.lacounty.gov).
- *Correo electrónico del Tasador:* Envíe sus preguntas, comentarios y sugerencias a [helpdesk@assessor.lacounty.gov](mailto:helpdesk@assessor.lacounty.gov).
- *Sitio Web de Impuestos a la Propiedad del Condado de Los Angeles:* Información general sobre los impuestos a la propiedad, incluyendo cómo leer su cuenta de impuestos y dónde encontrar respuestas a sus preguntas. Visite, [lacountypropertytax.com](http://lacountypropertytax.com).
- *Línea Directa de Información sobre Propiedades:* Esperas mínimas que promedian menos de un minuto. Transferencias rápidas a personal experto durante las horas normales de atención. Sólo tiene que llamar al número de llamadas gratuitas, 1.888.807.2111.
- *Sistema de Voz Interactivo Automatizado:* Se puede obtener información sobre tasaciones e impuestos ingresando el número de identificación del Tasador [*Assessor Identification Number*] que se encuentra en la cuenta de impuestos a la propiedad. Llame al 213.974.3838 o llame al número de llamadas gratuitas de arriba.

**Si desea ayuda en español,  
llame al número 1.888.807.2111**

### Ubicaciones Convenientes

#### Oficina Central

Kenneth Hahn Hall of Administration  
500 West Temple Street, Room 225  
Los Angeles, CA 90012-2770  
213.974.3211  
1.888.807.2111

#### Oficina del Distrito Norte

13800 Balboa Boulevard  
Sylmar, CA 91342  
818.833.6000

#### Oficina del Distrito Sur

1401 E. Willow Street  
Signal Hill, CA 90755  
562.256.1701

#### Oficina del Distrito Este

1190 Durfee Avenue  
South El Monte, CA 91733  
626.258.6001

#### Oficina del Distrito Oeste

6120 Bristol Parkway  
Culver City, CA 90230  
310.665.5300

#### Oficina Regional de Lancaster

251 E. Avenue K-6  
Lancaster, CA 93535  
661.940.6700

#### Oficina Satélite de Van Nuys

14340 Sylvan Street  
Van Nuys, CA 91401  
818.901.3455

## OFFICE OF THE ASSESSOR



## GUÍA DE REVISIÓN DE DISMINUCIÓN EN VALOR

500 West Temple Street  
Los Angeles, California 90012-2770  
213.974.3211  
1.888.807.2111

[assessor.lacounty.gov](http://assessor.lacounty.gov)

o

[lacountypropertytax.com](http://lacountypropertytax.com)