



COSAS QUE DEBE SABER DURANTE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

May 2017

Siempre que haya una transferencia de propiedad, se deben enviar ciertos documentos a la Oficina del Tasador-Registrador para crear un registro de la nueva titularidad.

Nosotros mantenemos un registro de documentos públicos tales como licencias de matrimonio, mapas de parcelas y lo más importante, escrituras y otros documentos relacionados con transferencias de bienes inmuebles.



DOCUMENTOS QUE SE REGISTRAN COMÚNMENTE AL TRANSFERIR LA PROPIEDAD

Una **escritura** es el documento que transfiere la titularidad de los bienes inmuebles. Contiene los nombres de los propietarios anteriores y nuevos, una descripción legal de la propiedad, y está firmada por la persona que transfiere la propiedad. Una transferencia de bienes inmuebles debe estar por escrito para que se pueda hacer valer.

Dos tipos comunes de escrituras:

Una escritura de transferencia (**grant deed**) transfiere la titularidad y garantiza que el título no ha sido transferido a otra persona ni ha sido gravado, excepto como se establece en la escritura.

Una escritura de renuncia (**quitclaim deed**) transfiere la participación que tenga una persona en la titularidad de la propiedad. No hace ninguna afirmación en cuanto al grado de la participación de la persona.

Una **escritura de fideicomiso** generalmente se registra con una escritura ya que la mayoría de las transferencias de propiedad conllevan un financiamiento. Una escritura de fideicomiso garantiza el reembolso de un préstamo con bienes raíces vinculando a tres partes: el acreditado, el acreedor y el fiduciario. En el caso de que el acreditado incumpla los términos del préstamo y no pague al acreedor, la participación en el/los bien(es) inmueble(s) sería transferida a un fiduciario tercero.

***Toda escritura que transfiera la titularidad debe ir acompañada de un Informe Preliminar del Cambio de Propietario (PCOR) y una Declaración Jurada de Impuesto sobre Transferencia. Consulte nuestro sitio web para obtener más información.

¿DESEA BUSCAR EN LOS REGISTROS?

Los documentos registrados con nuestra oficina son registros públicos. Le invitamos a realizar su búsqueda en nuestra oficina o en línea.

Buscar en línea: La herramienta de búsqueda CRIis (CRIis.com) le puede ayudar a localizar documentos registrados en San Francisco a partir de 1990. Se puede buscar por nombre, número de documento o números de bloque y lote. CRIis sólo mostrará una parte de la información del documento. Para ver el documento real o para obtener una copia, usted tendrá que visitar nuestra oficina o hacer una solicitud por correo.

En la oficina: Utilice uno de nuestros terminales de computadora o los equipos de microficha y microfilm. (Las horas de oficina son de lunes a viernes, 8 a.m. – 5 p.m. excepto días festivos oficiales.)

OTROS DOCUMENTOS REGISTRADOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD

Restitución: Se registra cuando una escritura de fideicomiso o una hipoteca se paga en su totalidad.

Sustitución de fiduciario: Se registra cuando el acreditado actual desea sustituir al fiduciario por otro nuevo en la escritura de fideicomiso.

Gravamen: Una carga que hace de la propiedad la garantía por el pago de una deuda o el cumplimiento de una obligación.

(Si usted ha recibido de nuestra oficina una copia de un gravamen o un Aviso de gravamen por impuestos adeudados, comuníquese con la persona o la agencia que presentó el gravamen. Por ley, no podemos hacer modificaciones a un documento de gravamen.)

IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIAS

El impuesto sobre transferencias se aplica a la transferencia de bienes inmuebles de una persona (o entidad) a otra. De acuerdo con el Código de Reglamentos Comerciales y Fiscales de San Francisco, el impuesto sobre transferencias debe ser aplicado por nuestra oficina sobre todas las escrituras o instrumentos que transfieran la titularidad, a menos que estén **exentos**. A continuación se enumeran las exenciones comunes del impuesto sobre transferencias.

Conceptos exentos:

- ✓ La transferencia entre una pareja casada o entre parejas domésticas
- ✓ Obsequios
- ✓ Herencia
- ✓ Transferencias que sólo modifican la forma de titularidad. La participación proporcional en la titularidad permanece sin cambio antes y después de la transferencia.

Calculadora del impuesto sobre transferencias: La tasa del impuesto sobre transferencias es variable, dependiendo del precio de compra O del valor justo de mercado, como se muestra en el cuadro siguiente.

Si el valor o la contraprestación total es de...	La tasa de impuesto por el valor o la contraprestación total es...
Mayor a \$100, pero menor o igual a \$250,000	\$2.50 por cada \$500 o fracción
Mayor a \$250,000 pero menor a \$1,000,000	\$3.40 por cada \$500 o fracción
\$1,000,000 o mayor pero menor a \$5,000,000	\$3.75 por cada \$500 o fracción
\$5,000,000 o mayor pero menor a \$10,000,000	\$11.25 por cada \$500 o fracción
\$10,000,000 o mayor pero menor a \$25,000,000	\$13.75 por cada \$500 o fracción
\$25,000,000 o mayor	\$15.00 por cada \$500 o fracción

EJEMPLO: Una propiedad que se vende en \$850,000 cae en este nivel de impuestos, por lo que la tasa de impuesto es \$3.40 por cada \$500. El impuesto a pagar sobre la transferencia sería $850,000 \div 500 \times \$3.40 = \$5,780$



FORMAS DE TITULARIDAD:

Existen diferentes maneras de tomar posesión de su propiedad, las cuales se llaman formas de titularidad. La forma de titularidad puede tener implicaciones para los impuestos a la propiedad, impuestos sobre la renta, impuestos sobre herencias y obsequios, la transferibilidad del título en caso de fallecimiento o en otras circunstancias y la exposición a las reclamaciones de acreedores. Consulte con un abogado o con un contador titulado para conocer sus opciones.

Las formas comunes de titularidad incluyen la propiedad exclusiva, bienes en común, bienes en común con derecho de supervivencia, tenencia conjunta y tenencia en común, sociedad mercantil, asociación, sociedad de responsabilidad limitada.

**** Renuncia:** La información en este documento no debe interpretarse como asesoría legal, sino que está diseñada simplemente para ayudarle a conocer el papel que desempeña nuestra oficina durante la transferencia de propiedad. Por ley, nuestro personal tiene prohibido ofrecer asesoría legal o ayudar en la preparación de documentos. Si usted tiene alguna pregunta con respecto a sus finanzas personales, se recomienda que consulte con un abogado o un contador titulado.