

California Advocates for Nursing Home Reform
(Defensores para la Reforma de Hogares de
Ancianos en California)

650 Harrison Street, 2nd Floor
San Francisco, CA 94107
800-474-1116 (consumidores)
415-974-5171
www.canhr.org

Como Valorar Bienes Inmuebles

Otros Bienes Inmuebles

Propiedad aparte de la residencia principal puede ser exenta si el valor de mercado neto es de \$6,000 o menos, y si el beneficiario esta “utilizando” la propiedad. Por ejemplo, si sus ingresos anuales son de por lo menos 6% del valor de mercado neto. (Titulo 22 CCR § 50427, 50416)

Ejemplo:

Juan es dueño de un terreno, que tiene un valor de mercado neto de \$5,000. Si el puede generar por lo menos \$300/anuales en ingresos (6% de los \$5,000) del terreno, la propiedad será exenta.

Si el valor de mercado neto del otro bien inmueble excede los \$6,000, los primeros \$6,000 del valor neto serán exentos si la propiedad genera un ingreso anual de por lo menos 6% del valor de mercado neto. Cualquier propiedad con valor en exceso de \$6,000 será contada en la reserva de propiedad.

Ejemplo:

El valor de mercado neto del terreno de Juan es de \$9,000. Los primeros \$6,000 del valor serán exentos si el puede generar por lo menos \$540/anuales en ingresos (6% de \$9,000), y los \$3,000 restantes en valor serán agregados a la reserva de propiedad. Ya que Juan solo puede tener \$2,000 en reserva de propiedad, no será elegible para Medi-Cal tan solo que puede reducir el valor de mercado neto del terreno.

Como Reducir el Valor de Mercado Neto

El valor de mercado neto de bienes inmuebles o personales es igual a la equidad de esa propiedad y se determina al restar los encumbramientos de archivo del valor de mercado.

Ejemplo:

El valor de mercado del terreno de Juan es de \$11,000, pero todavía debe \$2,000 en la propiedad. Entonces, el valor de mercado “neto” es de \$9,000. En el ejemplo anterior, Juan puede reducir el valor de mercado neto a \$8,000 y todavía será elegible para Medi-Cal si toma un préstamo de \$1,000 del terreno y genera por lo menos \$480/anuales (6% de los \$8,000) en ingresos de la propiedad. (§50413, 50415)

Requisitos de Utilización

Otros bienes inmuebles deben satisfacer los requisitos de utilización para ser exentos. Esto significa que la propiedad debe generar por lo menos 6% anuales del valor de mercado neto. Si la propiedad no genera ingresos, se contará el valor de mercado neto, por completo (§50416(b),(j))

Buena Causa

Si el solicitante se ha esforzado genuinamente para satisfacer los requisitos de utilización pero no lo ha podido lograr, el periodo de utilización puede ser extendido indefinidamente y el solicitante puede ser elegible. Por ejemplo, si el solicitante ha hecho esfuerzos genuinos para vender la propiedad, pero no lo ha podido hacer, la propiedad no se contará entre los recursos contables.

Note que las regulaciones incluyen un criterio específico para lo que constituye “buena causa” y “esfuerzos genuinos” para vender (§50416, 50417)

Valor de Mercado

El valor de mercado de propiedad es muy importante, ya que se usa para determinar el valor de mercado neto. El valor de mercado de bienes inmuebles en California es uno de los siguientes, el que sea menos (§50412)

- El valor asesorado determinado bajo la asesoría de impuestos de propiedad mas reciente
 -
- El valor apreciado por un apreciador de bienes raíces apreciado
- El valor de mercado de bienes inmuebles fuera de California es uno de los siguientes, el que sea menos:
 - El valor establecido por el método de asesoría usado en el lugar que este localizada la propiedad
 -
 - El valor apreciado por un apreciador de bienes raíces calificado.

Ingresos de Propiedad Real

Si un beneficiario de Medi-Cal esta rentando un bien inmueble, incluyendo su residencia principal, el ingreso “neto” de la propiedad se usa para determinar el costo compartido. Ciertos gastos son restados del ingreso de renta en bruto para determinar el ingreso neto. Esto incluye impuestos y asesoramientos, utilidades, mantenimiento y reparos.

Mantenimiento y reparos se cuentan como el mayor entre los dos: la cantidad actual gastada en mantenimiento y reparos durante el mes o 15% de la renta mensual en bruto, mas \$4.17 por mes. (§50508) Note que otras calculaciones se usan para ingresos de renta de cuartos, renta de unidad(es) en unidades de vivienda múltiple, u otras unidades de vivienda en la propiedad. (§50508)

Manteniendo el Hogar para el Regreso de Residente de LTC (Individuo en Cuidado a Largo Plazo)

Aparte de los \$35 para necesidades personales e gastos incidentales, un individuo en cuidado a largo plazo puede retener una cantidad de ingreso para el mantenimiento de un hogar si todas las siguientes condiciones son satisfechas:

- El cónyuge o familia del LTC no viven en el hogar.
- En el hogar, ya sea rentado o en propiedad del paciente LTC, se este manteniendo para el regreso del paciente LTC.
- Existe una declaración medica verificada que la persona regresará al hogar en dentro de seis meses.

Propiedad de Negocios

La propiedad usada en su totalidad o en parte como negocio, o como medio de manutención esta exenta. Sin embargo, un bien inmueble rentado no será exento, al menos que la propiedad se claramente mantenida como negocio. Si el solicitante puede demostrar con su declaración de impuestos u otra evidencia que la propiedad es claramente un “negocio” no solo propiedad de inversión, puede ser exenta. (§50485(d), ACWDL 91-28)

Para mas información sobre el trato de propiedad de negocios, vea el Titulo 22, Código de Regulaciones de California, § 50485 y Cartas de Todo el Condado 91-28 y 95-22.