

# Cálculos

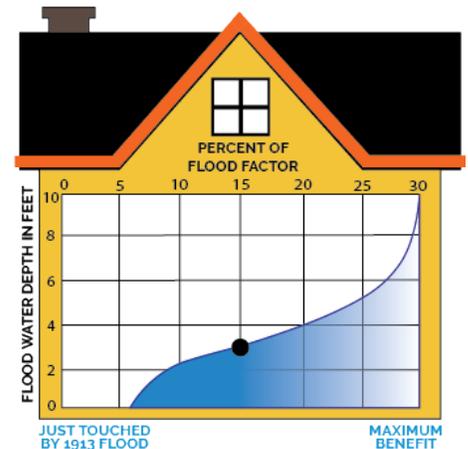
7º Reajuste de la Tasación de las Prestaciones



**THE MIAMI  
CONSERVANCY  
DISTRICT**

## DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS

- Las propiedades individuales que se inundaron en 1913 y ahora están protegidas por el Distrito de Conservación de Miami reciben un beneficio del sistema.
- Los beneficios para aproximadamente 47,000 propiedades individuales se basan en la profundidad de la inundación de 1913.
- El valor actual de la propiedad, según lo determinado por el Auditor del Condado, se utiliza para calcular el beneficio de la propiedad.
- La metodología fue desarrollada en 1917 y se ha utilizado durante más de 100 años.



### Protección total vs. parcial

- Si su propiedad está protegida por presas, cuencas de almacenamiento y diques, está **completamente protegido**.
- Si su propiedad está protegida solo por presas y cuencas de almacenamiento, está **parcialmente protegido** y recibe menos beneficios.
- El **factor de inundación** utilizado en el cálculo del beneficio oscila entre el 3% y el 30%, dependiendo de la protección total o parcial, como se muestra en las tablas siguientes:

Propiedades protegidas por las presas, cuencas de almacenamiento y diques	
Profundidad de inundación en 1913 (pies)	Factor de inundación
10 pies o más	30
7 - 9,99	28,5
6 - 6,99	27
5 - 5,99	24
4 - 4,99	19,5
3 - 3,99	15
2 - 2,99	9
0,5 - 1,99	7,5
Mayor que 0 - 0,49	6

Propiedades protegidas únicamente por presas y cuencas de almacenamiento	
Profundidad de inundación en 1913 (pies)	Factor de inundación
Mayor que 0	3

Propiedades con menor riesgo de inundación
<b>Modificadores</b>
Porcentaje húmedo de la superficie terrestre
Edificio alto: más de cuatro pisos
Edificio múltiple
Cómputos especiales

## CÁLCULO DE LAS CUOTAS

Las propiedades que se benefician de la protección del sistema integrado de protección contra inundaciones del Distrito de Conservación de Miami pagan una evaluación de mantenimiento anual utilizada para la operación y el mantenimiento continuos del sistema de protección contra inundaciones y una evaluación de capital utilizada para la rehabilitación y reparación del sistema de protección contra inundaciones.



La **evaluación** se calcula multiplicando un **beneficio** y una **tasa**.

El **beneficio** representa el valor aumentado de la propiedad resultante de la protección contra inundaciones y se calcula utilizando los siguientes factores de inundación:

- Valores de impuestos sobre la tierra y la construcción de la propiedad proporcionados por el auditor del condado.
- Un porcentaje de inundación que oscila entre el 3 y el 30%, basado en la profundidad de la inundación en la propiedad durante la inundación de 1913.
- Otros modificadores aplicables, como el porcentaje de propiedad que se inundó, la ubicación de las estructuras y los edificios con varios pisos.
- Si la propiedad está totalmente protegida o parcialmente protegida.

La **tarifa** es asignada anualmente por la Junta Directiva del Distrito de Conservación de Miami y está sujeta a la aprobación del Tribunal de Conservación.

La **tasa de evaluación de mantenimiento propuesta es del 2,78%** (a partir de 2025). Si se aprueba, **se proyecta que la tasa de evaluación de capital estimada sea igual o inferior al 1%** (a partir de 2025).

Consulte la página siguiente para ver ejemplos de cálculos.

## EJEMPLOS DE CÁLCULOS

### EJEMPLO 1

La propiedad 1 se inundó en 1913 y ahora recibe reducción de riesgos por parte de las presas, cuencas de almacenamiento, diques y canales. El cien por ciento de la tierra estaba inundada. La siguiente información sobre la propiedad se utiliza en el cálculo de la **prestación** :

- Valor del impuesto a la propiedad (valor del terreno \$25K + valor del edificio \$75K) = \$100,000
- 1913 La profundidad de inundación de 3 pies es un factor de inundación del 15% (protección total)
- Otros modificadores: Ninguno (ya que el 100% del terreno se inundó)

**Beneficio** = Valor del impuesto a la propiedad x Porcentaje de inundación ( $\$100,000 \times 15\% = \$15,000$ )

**Evaluación de Mantenimiento Anual** = Beneficio x Tasa ( $\$15,000 \times 2.78\% = \$417.00$ )

**Evaluación anual de capital** = Beneficio x Tasa ( $\$15,000 \times 1\% = \$150$ )

### EJEMPLO 2

La propiedad 2 se inundó en 1913 y ahora recibe una reducción de riesgo debido a la acción de las presas y cuencas de almacenamiento. Solo el 40 por ciento de la tierra se inundó, y la ubicación actual del edificio se encuentra dentro del área inundada. La siguiente información sobre la propiedad se utiliza en el cálculo de la **prestación** :

- Valor del impuesto a la propiedad (valor del terreno \$25K + valor del edificio \$75K) = \$100,000
- Factor de inundación de protección parcial del 3%
- Otros modificadores: 40% de la superficie terrestre inundada

**Beneficio** = Valor del impuesto a la propiedad x Porcentaje de inundación x Modificador  $[(\$25,000 \times 40\%) + (\$100,000)] \times 3\% = \$3,300$

**Evaluación de Mantenimiento Anual** = Beneficio x Tasa ( $\$3,300 \times 2.78\% = \$91.74$ )

**Evaluación anual de capital** = Beneficio x Tasa ( $\$3,300 \times 1\% = \$33$ )

Debido a que solo el 40% de la superficie terrestre estaba inundada, se aplicó un modificador del 40% al valor del impuesto territorial.

### EJEMPLO 3

La misma propiedad que se muestra en el Ejemplo 2, **excepto que el edificio no está ubicado dentro del área inundada**. La siguiente información sobre la propiedad se utiliza en el cálculo de la **prestación**:

- Valor del impuesto a la propiedad (valor del terreno \$25K + valor del edificio \$75K) = \$100,000
- Factor de inundación de protección parcial del 3%
- Otros modificadores: 40% de la superficie terrestre inundada

**Beneficio** = Valor del impuesto sobre la tierra x Porcentaje de inundación x Modificador ( $\$25,000 \times 3\% \times 40\%$ ) = \$300

**Evaluación de mantenimiento anual** = Beneficio x Tasa ( $\$300 \times 2.78\% = \$8.34$ )

**Evaluación anual de capital** = Beneficio x Tasa ( $\$300 \times 1\% = \$3$ )

Debido a que solo el 40% de la superficie terrestre estaba inundada, se aplicó un modificador del 40% al valor del impuesto territorial. El valor del impuesto sobre la construcción no se incluyó en el cálculo porque el edificio no está ubicado dentro del área inundada.