



# 2016 EVALUACIÓN DE LA EMPRESA EXIDE

TASADOR JEFFREY PRANG





# TASADOR JEFFREY PRANG

**Objetivo:** Explicar el concepto de reducción temporal de los valores tasados y el proceso que la oficina del Tasador usa para justamente tasar cada propiedad (su propiedad) y así determinar si el valor tasado de la propiedad debe ser reducido.

## Agenda de Hoy:

1. Quien es la Oficina del Tasador y cual es su función?
2. Cuales son las responsabilidades del Tasador?
3. Determinar si su residencia unifamiliar califica para una reducción de impuestos sobre el valor tasado
  - A. La Proposición 13
  - B. "Disminución-en-valor Temporal" de los valores residenciales tasados
4. Resultados de nuestro análisis
5. Como Ponerse en Contacto con la Oficina del Tasador



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## Departamentos del Condado de Los Angeles cuya Función es Tasar y Colectar Impuestos Sobre la Propiedad.

### **Tasador (888.807.2111)**

Determina el valor de propiedad inmueble y toda propiedad personal (negocios, casas manufacturadas, barcos, y aviones) situados a través del condado.

### **Contralor /Auditor (213.974.8368)**

Recibe la tasación del Tasador y aplica la tasa de impuesto justa y apropiada para determinar la cantidad correcta de impuestos de propiedad que se deben.

### **Tesorero y Recaudador de Impuestos (213.893.7395)**

Envía por correo las facturas de impuestos, colecta el dinero y lo deposita en la Tesorería del Condado.



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## Las Responsabilidades Básicas del Tasador

- Localizar toda propiedad que es imponible de impuestos e identificar al dueño a quien le pertenece.
- Establecer un valor justo de impuestos para toda propiedad sujeta a impuestos sobre la propiedad.
- Completar una lista de tasación que muestre los valores tasados de todas las propiedades en el Condado.
- Aplicar todas las exenciones legales.



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

### Objetivo del Proyecto:

Determinar si los valores de propiedad de bienes raíces (para residencias unifamiliares) fueron afectados negativamente por la contaminación generada por la empresa Exide. (“Disminución-en-valor Temporal” de los valores Tasados).



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

La evaluación de una “Disminución-en-valor Temporal” de los valores tasados es ordenado por la constitución del estado!

- La Proposición 13



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

### La Proposición 13:

La Proposición 13 establece dos principios fundamentales que deben de ser reconocidos para así determinar si una propiedad es elegible para “Disminución-en-valor Temporal” del valor tasado.

1. Valor del Año Base
2. Límites sobre la cantidad de impuesto de propiedad tasado que puede incrementar de un año al otro. (Tendencias del Índice Nacional de Precios al Consumidor)



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

### Valor del Año Base:

1. El Año que una propiedad cambió de dueño (fue comprada) ó cuando construcción nueva fue terminada.
2. EL VALOR DE VENTA cuando la propiedad cambió de dueño ó el VALOR DE VENTA de la nueva construcción.



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

### La Proposición 13:

La Proposición 13 establece dos principios fundamentales que deben de ser comprendidos para determinar si una propiedad es elegible para “Disminución-en-valor Temporal” del valor tasado.

1. Valor del Año Base
2. Límites sobre la cantidad de impuesto de propiedad tasado que puede incrementar de un año al otro. (Tendencias del Índice Nacional de Precios al Consumidor)



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





## TASADOR JEFFREY PRANG

### ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

**Tendencias del Índice Nacional de Precios al Consumidor:** John y Sally compraron una casa en Julio 1<sup>st</sup> 2014 por \$100,000. Conteste las siguientes preguntas:

1. Cual es el Año Base de su condominio?
2. Cual es el Valor del Año Base de su condominio?
3. Cual es el Valor de impuestos Tasados en el año 2015 y 2016? (Se asume una tendencia de incremento máximo del 2% anual establecido por la Directiva Estatal de Impuestos de California)



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

### Respuestas de preguntas sobre tendencias del Índice Nacional de Precios al Consumidor:

- Cual es el Año Base de su condominio? **Julio 1, 2014 = 2014 Año Base**
- Cual es el Valor del Año Base de su condominio? **Típicamente, el Tasador “Acepta” el precio de compra de la propiedad para establecer el Valor del Año Base. Por lo tanto, el Valor del Año Base = \$100,000**



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





## TASADOR JEFFREY PRANG

### Respuestas de preguntas sobre tendencias del Índice Nacional de Precios al Consumidor:

Cual es el Valor Tasado del año 2015 & 2016? (Se asume una tendencia de incremento máximo del 2% anual establecido por la Directiva Estatal de Impuestos de California)

▪ 2015:

\$100,000 {2014 Valor del Año Base}

x 1.02 {2% tendencia del Índice Nacional de Precios al Consumidor}

\$102,000 {2015 Valor Tasado}

▪ 2016:

\$102,000 {2015 Valor del Año Base}

x 1.02 {2% tendencia del Índice Nacional de Precios al Consumidor}

\$104,040 {2016 Valor Tasado}



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



# TASADOR JEFFREY PRANG

## ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

### Disminución-en-Valor:

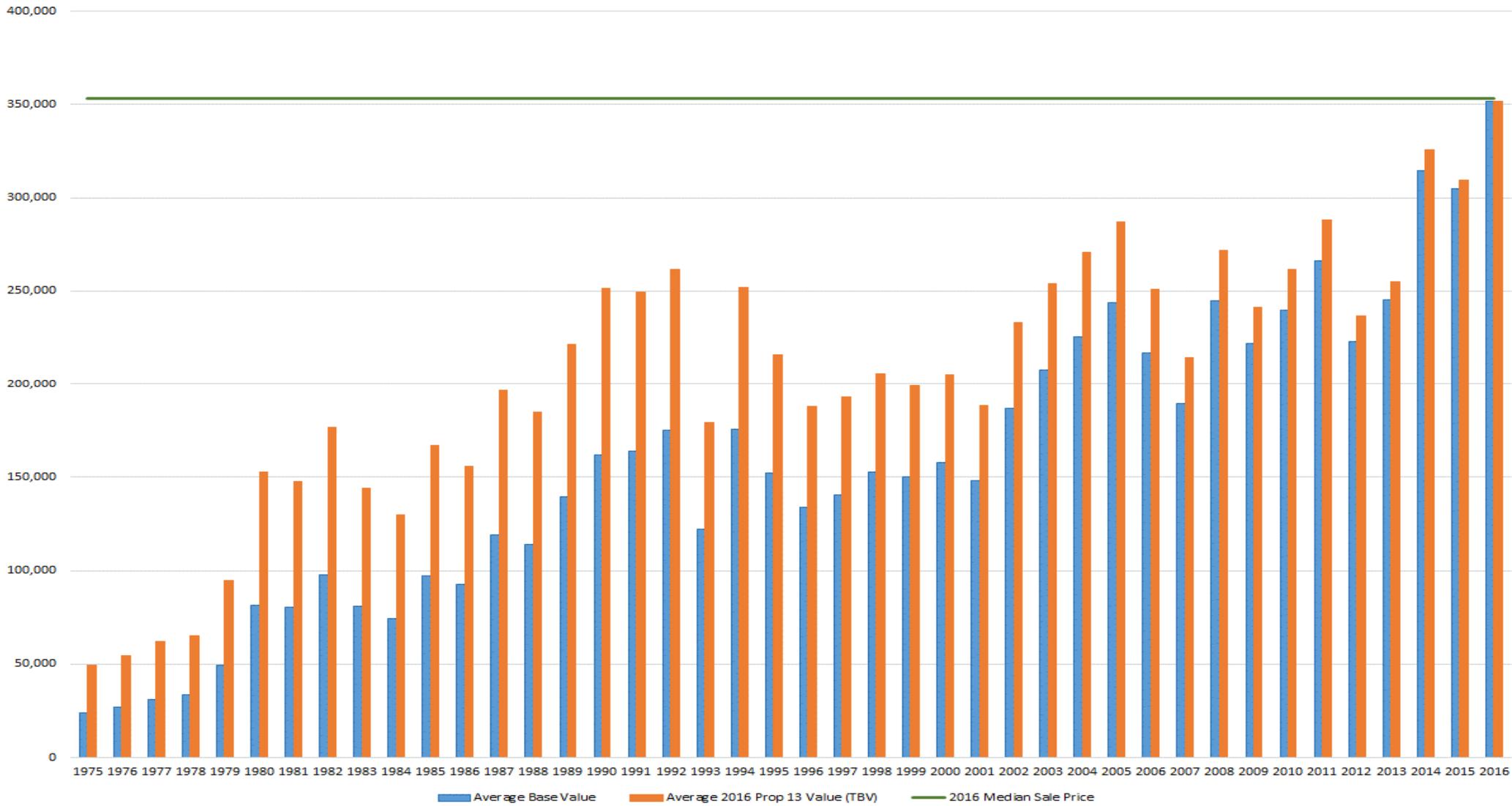
- Bajo Mandato de la Proposición 13
  - El Tasador tiene la obligación de registrar cualquiera que sea el valor menor de entre el Valor del Año Base ó el precio *actual* de venta en el mercado de la propiedad.



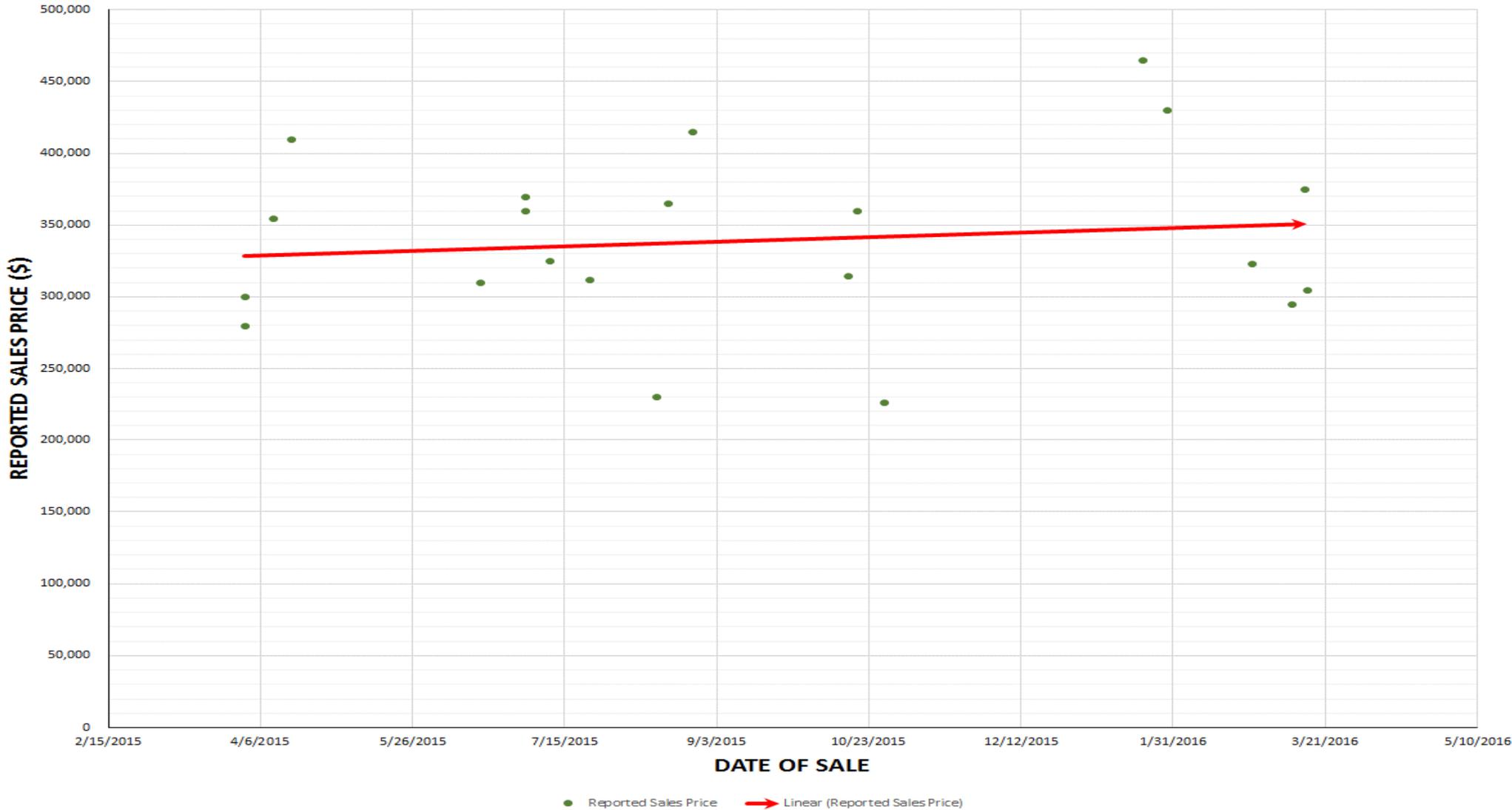
[www.assessor.lacounty.gov](http://www.assessor.lacounty.gov)



# City of Commerce (East District)



# City of Commerce - SFR Sales Data (04/01/2015 - 03/30/2016)





# TASADOR JEFFREY PRANG

## ANÁLISIS SOBRE LA EMPRESA EXIDE

### Conclusiones del Proyecto:

Debido a la fortaleza de la economía de bienes raíces, y tomando en cuenta el valor total del mercado, el Proyecto dió lugar a lo siguiente:

De 432 propiedades con una disminución-en-valor en el año 2015, 366 subieron de valor (incrementaron al nivel de valor estipulado por la Proposición 13); 53 no mostraron ningun cambio de valor sobre el valor del 2015; y 13 propiedades fueron reducidas.

De las 5,253 propiedades que no tuvieron una disminución-en-valor, 5,226 no indicaron ningun cambio en el valor previamente tasado (en gran parte debido a que estas propiedades fueron adquiridas hace muchos años y el valor segun la Proposición 13 es mucho más bajo que el valor del mercado actual); solo 27 de estas propiedades requirieron una disminución en valor.



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## **ESTUDIO SOBRE LA EMPRESA EXIDE** **Elementos de Acción:**

El grupo de propiedades potencialmente afectadas serán revisados una vez más a partir de Enero 1<sup>a</sup> 2017 para re-evaluar si el valor de mercado de la propiedad justifica alguna reducción en el valor tasado.

Si está en desacuerdo con el valor tasado de su propiedad a partir de Enero 1<sup>a</sup>, 2016; usted puede presentar una solicitud en-línea para revisar el valor hasta Noviembre 30, 2016 en:

<http://assessor.lacounty.gov/decline-in-value>



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





# TASADOR JEFFREY PRANG

## ESTUDIO SOBRE LA EMPRESA EXIDE

### A Quién Contactar:

Para todas las preguntas relacionadas con la evaluación de su propiedad por favor contactar a:

Paul Olvera,  
Tasador Director  
Oficina del Distrito al Este  
626-258-6054  
POlvera@assessor.lacounty.gov



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





---

# JEFFREY PRANG

---

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

East District Office  
(626) 258-6001



[Facebook.com/LACountyAssessor](https://www.facebook.com/LACountyAssessor)



[@LACAssessor](https://twitter.com/LACAssessor)



[Office of the Assessor](https://www.linkedin.com/company/office-of-the-assessor)



[YouTube.com/LACountyAssessor](https://www.youtube.com/LACountyAssessor)