



CITY OF BELL

October 7, 2011

Dear Bell Property Owner:

You will soon receive your 2011 Annual Property Tax Bill from the Los Angeles County Treasurer and Tax Collector. The purpose of this letter is to explain your property tax bill and highlight specific changes related to the City of Bell.

The Annual Property Tax Bill is used by the County, City, Los Angeles Unified School District (LAUSD), Los Angeles Community College School District, and special government districts to collect revenue to fund current services and to pay off debt authorized by the voters. The bill from Los Angeles County is divided into three sections: General Tax Levy, Voted Indebtedness and Direct Assessments.

The **General Tax Levy** is the statewide rate of 1% of the assessed value of each property. This means that for every \$100,000 of a property's Net Taxable Value, the General Tax Levy is \$1,000. The money collected by the General Tax Levy is shared between the County, City, Schools and some special districts. The General Tax Levy is divided as follows; 41% to local school districts; 24% to County services; 15% to cities; 13% to redevelopment agencies; and 7% to special districts.

Voted Indebtedness includes tax rates to pay off bonds (loans) that the voters have approved for specific purposes. This will include indebtedness rates for the Metropolitan Water District, the Community College District, Unified Schools (LAUSD) and the City of Bell (Bell Measure A-G). The City of Bell tax pays the Pension Bond debt and the 2004 and 2007 General Obligation (GO) Bonds. The GO bonds were issued by the previous City Council to construct Little Bear Park; to improve Deb's park, Veterans Park, and other city properties; and to purchase property for a sports complex. This combined rate is found under the Voted Indebtedness category of your property tax statement at 0.340413%. It reflects an increase from the 2010 tax rate which equals to \$29 for every \$100,000 of assessed property value. All of this increase is to pay off the GO Bond debt; the pension levy rate remains the same as last year.

The increase in the GO Bond levy was approved in 2009 by the former city council. Upon learning of the 2011 tax increase approved by the previous city council, and of future projected increases in the tax, the new City Council directed the interim CAO (Chief Administrative Officer) to develop a plan to avoid or minimize future tax increases. This plan will involve not spending approximately \$20 million in remaining available funds for a sports complex and refinancing the amount outstanding for money already spent. Bonds are not only financial obligations, but they are legal commitments. While there are questions about the circumstance under which the previous administration obtained approval for these bonds, the City remains legally obligated to repay this debt. The City Attorney's office is investigating whether the City has options to address this bond debt. In the meantime, property owners must continue to pay their taxes.

The third category on your tax bill is titled **Direct Assessments**. These are charges for specific services provided by the City of Bell and other public agencies. Assessments are collected to fund the following City services: landscape/light; sanitation/sewer; waste management and garbage/refuse. Your 2011 tax bill reflects a 7% decrease in the assessment for garbage refuse; for a single family home this decrease is \$28.89. The remaining assessments are the same as last year. Included with this letter are a sample Bell property owner tax bill and a guide on how to read the bill.

If you should have any questions about this matter or your 2011 Property Tax Bill, please feel free to contact Ms. Magdalena Prado, Senior Management Analyst, Bell City Hall at (323) 588-6211 or email her at mprado@cityofbell.org.

Sincerely,

ARNE CROCE
Interim Chief Administrative Officer

Enclosure



7 de octubre de 2011

CITY OF BELL

Estimado propietario en la Ciudad de Bell:

Pronto recibirá la Factura Anual del Impuesto sobre la Propiedad del año 2011 del Tesorero y Recaudador de Impuestos del Condado de Los Angeles. Escribimos esta carta para explicar esta factura anual y los cambios relacionados con la Ciudad de Bell.

Tanto el Condado, la Ciudad, el Distrito Escolar de Los Angeles (LAUSD), El Distrito Escolar de Colegios Comunitarios (Community Colleges), y algunos distritos gubernamentales utilizan la factura anual para financiar sus servicios actuales y pagar las deudas que los votantes han autorizado. La factura anual se divide en tres partes: el Impuesto General, el Endeudamiento Aprobado por Votación, y los Cargos Directos.

El **Impuesto General (General Tax Levy)** corresponde al 1% del valor tasado de cada propiedad, el cual se aplica en todo el estado. Esto significa que para cada \$100,000 del valor tasado de propiedad, el Impuesto General es \$1,000. Los ingresos recolectados del Impuesto General se comparten entre el Condado, la Ciudad, las Escuelas y algunos distritos especiales, de tal manera: 41% para los distritos escolares; 24% para servicios del condado; 15% para las ciudades; 13% para las agencias de desarrollo; y 7% para los distritos especiales.

El **Endeudamiento Aprobado Por Votación (Voted Indebtedness)** incluye la tributación para pagar los bonos (préstamos) aprobados por los votantes para mejoramientos de infraestructura del Distrito Metropolitano del Agua (Metro Water Dist), los Colegios Comunitarios (Community College), el LAUSD (Unified Schools) y la Ciudad de Bell (Bell Measure A-G). La Ciudad de Bell utiliza este ingreso para pagar la deuda sobre los Bonos de Pensiones y los Bonos de Obligaciones Generales de los años 2004 y 2007. En el caso de los Bonos de Obligaciones Generales, éstos fueron emitidos por el anterior Consejo Municipal para la construcción del Parque Little Bear; los mejoramientos a los parques Deb's, Veterans Memorial y otras propiedades de la ciudad; y la compra de un terreno para un complejo deportivo. Esta tributación combinada se encuentra en la factura anual bajo la categoría "Voted Indebtedness" y está fijada en el 0.340413%, lo que refleja un aumento de \$29 por cada \$100,000 del valor tasado de propiedad, comparado con la tasa del año 2010. La totalidad de este aumento se ha asignado al pago de la deuda de los Bonos de Obligaciones Generales; mientras que la tributación para cubrir las pensiones queda en el mismo nivel que el año pasado.

El aumento tributario para los Bonos de Obligaciones Generales, fue aprobado en el año 2009 por el anterior consejo municipal. Al darse cuenta de este aumento de impuestos —para el año 2011 por el anterior consejo municipal—, además de aumentos proyectados para el futuro, el nuevo Consejo Municipal dirigió que elaborará un plan mediante el cual se eliminaría o reduciría los futuros aumentos a los impuestos. De acuerdo con este plan, no se gastarían los aproximadamente \$20 millones de fondos aún disponibles para el complejo deportivo y se refinanciaría la cantidad ya gastada. A pesar de que existen ciertas dudas sobre las circunstancias por las cuales la anterior administración obtuvo la aprobación de estos bonos entre la comunidad, la Ciudad de Bell está legalmente obligada a pagar esta deuda. La Procuraduría de la Ciudad está investigando las posibles opciones disponibles para la Ciudad en relación con esta deuda por los bonos. Mientras tanto, los dueños de propiedad deben continuar pagando sus impuestos.

La tercera categoría en la factura anual son los **Cargos Directos (Direct Assessments)**. Estos son cargos para servicios proporcionados por la Ciudad de Bell u otras agencias públicas. Se recauda esta parte del impuesto para financiar los siguientes servicios de la Ciudad: Jardines/Illuminación (Landscape/Light); Saneamiento/Alcantarillado (Sanitation/Sewer), Manejo de Residuos (Waste Management) y Desechos y Basura (Garbage/Refuse). La Factura Anual de Impuestos del año 2011 refleja una disminución de un 7% en la recolección de Desechos y Basura; para una vivienda familiar esta reducción equivale a \$28.89. Los otros cargos directos no han cambiado desde el año pasado. Adjuntamos un ejemplo de una factura anual del impuesto para propietarios en la ciudad de Bell, y de una guía acerca de cómo leer la factura.

Si tiene alguna pregunta sobre este asunto o la Factura Anual del Impuesto sobre la Propiedad del año 2011, no dude en comunicarse con la Sra. Magdalena Prado, Analista de Administración, Ciudad de Bell al (323) 588-6211 o por correo electrónico al mprado@cityofbell.org.

Atentamente,

ARNE CROCE

Director Administrativo Interino

Anexo incluido