

PROCESO DE CINCO PASOS PARA CREAR UN MSBU

PASO	QUÉ ESPERAR
1 Aplicar	El solicitante pide, recibe y revisa la aplicación. El programa de MSBU contesta y responde a preguntas o preocupaciones sobre el proceso. El solicitante llena y somete la aplicación con la documentación y pago requerido.
2 Revisar	El programa del MSBU analiza la aplicación para confirmar el alcance de los servicios, la viabilidad y aceptación de la solicitud. El programa del MSBU analiza el alcance del proyecto, costos estimados y ofrece información detallada sobre lo solicitado al MSBU. Esa información está disponible para el solicitante, representante y comunidad en general. (Cuando sea necesario) El programa del MSBU confirma la cuota del análisis preliminar y el solicitante presenta el pago anticipado de honorarios.
3 Petición	El MSBU coordina el proceso de la Petición para Crear un MSBU. (Cuando sea necesario) El solicitante obtendrá y suministrará los acuerdos pertinentes de terrenos cedidos (servidumbre/derecho al paso).
4 Crear	La Junta de Comisionados del Condado realiza una audiencia pública para considerar la creación del MSBU solicitado. Si es aprobada, una ordenanza municipal es adoptada y un gravamen es registrado en el Registro de Tierras del Condado.
5 Implementar	El programa del MSBU designa un departamento y relacionista(s) comunitario(s) para ejecutar y completar el proyecto autorizado. Para mejoras de capital, la Junta de Comisionados del Condado realiza una segunda audición pública después de terminada la construcción para establecer la evaluación final basada en el costo real del proyecto. Evaluaciones (o pagos) se incluirán en el primer registro fiscal disponible.

¿CÓMO SOLICITO UN MSBU?

Simplemente póngase en contacto con el Programa del MSBU llamando al 407-665-7178 para hablar de su proyecto o solicitar la aplicación. Información detallada sobre el proceso del MSBU para cada tipo de proyecto es disponible en el acto.

TERMINOLOGIA RELACIONADA

Área No Incorporada – una región de tierras fuera de los límites o impuestos de una ciudad; gobernado por el condado.

Audiencia Pública – una reunión especial en la cual permite al público participar y comentar sobre planes o proyectos propuestos antes de que el gobierno local tome una decisión final.

Beneficio – asistencia directa o indirecta o ventaja

Beneficio por Unidad – la base equitativa o medida utilizada para asignar el costo; como a parcelas, terrenos o viviendas.

Enlace/Relacionista – solicitante o persona que voluntariamente sirve como portavoz de la comunidad durante las distintas fases del proceso del MSBU.

Gravamen – una reclamación legal sobre la propiedad para garantizar el pago de una deuda u obligación.

Impuesto de Taza Variable – un monto cobrado anualmente para financiar un servicio continuo en cual el costo puede cambiar cada año.

Impuestos Non-Ad Valorem (NAVA) – monto recaudado en una propiedad por criterios que no sean sobre el valor de la propiedad; típicamente asignado a beneficios por unidad.

Impuesto para Mejoras de Capital – cantidad recaudada para una mejora de construcción por la cual se puede aplicar un pago o reembolsar en cuotas anuales durante un período de años.

Ordenanza – una orden autoritaria o de legislación decretada por una autoridad municipal tal como la Junta de Comisionados del Condado de Seminole.

Petición (Petición al MSBU) – documento preparado por el programa del MSBU para determinar el nivel de apoyo de la comunidad para la creación de un proyecto con el MSBU.

Propósito Público – pertinente o disponible a un conjunto de personas; abierto a todos los miembros de una comunidad; puede ser proporcionado por las autoridades locales o respaldado con dinero de impuestos, tarifas o tasa de evaluación.

Pro-rata – una asignación proporcional. Pago proporcional.

Servicio Municipal – asistencia o mejoras proporcionadas por un gobierno local con el propósito de servir al público.

Servicio Municipal de Beneficio por Unidad – un impuesto distrital para crear fondos con fines al servicio público.

Servicio Público – servicio esencial proporcionado por un gobierno a personas que residen dentro de su jurisdicción.

Tasación por distrito – cantidad prorrateada asignada a un área o grupo de propiedades para financiar un servicio público esencial o para ofrecer mejoras a esas propiedades.

Para obtener información adicional del programa de MSBU, visite nuestra oficina localizada en:

1101 East First Street • Sanford, FL 32771

(407) 665-7178 o visite el sitio web: www.seminolecountyfl.gov/msbu



¿QUÉ ES EL MSBU?

Una opción para hacer mejoras en su comunidad



Servicios del Programa Municipal de Beneficio por Unidad del Condado de Seminole

Administración del Departamento de Recursos

Octubre 2013



¿QUÉ ES EL MSBU? “Es un impuesto de tasación al valor de la propiedad creado por el distrito para financiar servicios públicos o para incrementar el capital. Un MSBU consiste en un grupo de propiedades que comparten el beneficio y el costo de servicios prestados. La tasación asignada a cada propiedad es basada en el costo del o los servicios, número total de unidades beneficiadas y el número de beneficios asignados a cada propiedad. Una unidad beneficiada puede ser una parcela/lote, vivienda, pie lineal u otra unidad equitativa.



Servicios del Programa Municipal de Beneficio por Unidad

¿Qué servicios públicos califican?

El programa de MSBU del Condado de Seminole ofrece la oportunidad de financiación para varios tipos de servicios y mejoras con el propósito de servir al público tales como:

- **Iluminación de calles**, el cual incluye mantenimiento al alumbrado público, postes y utilidades para comunidades residenciales.
- **Control de malezas acuáticas** que incluye mantenimiento con químicos, mecánicos y control biológico de plantas acuáticas invasoras.
- **Construcción de proyectos** como la restauración de lagos, renovación de estanques de retención de agua, pavimentación de carreteras, instalar o extender líneas de agua potable o alcantarillado y reconstrucción de paredes/verjas en vecindarios.

¿Cuáles son los requisitos básicos?

La Junta de Comisionados del Condado de Seminole (BCC) puede tomar en consideración el uso de los fondos del MSBU cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- La propiedad a beneficiarse está localizada en el área no-incorporada del Condado de Seminole.
- La propiedad a la cual las mejoras van a ser echas es una propiedad pública, arrendada para el público o terreno cedido (servidumbre/derecho al paso).
- Dos o más parcelas/lotes recibirán beneficios y participan en el programa de MSBU.
- El proyecto es aceptado y apoyado por la mayoría de los propietarios.
- Los reglamentos y procedimientos del Programa del MSBU son satisfechos.

¿Qué costos son incluidos en una tasación del msbu?

La tasación es basada en el costo actual del servicio a proveerse. El costo del servicio incluye:

- Análisis del proyecto
- Ingeniería/diseño/construcción
- Servicios contratados
- Instalación de equipos
- Utilidades
- Administración
- Financiación
- Otros costos directos o indirectos

Los estimados de costo son presentados en etapas para ser procesados por el MSBU basados en análisis de proyecto y/o requisitos de ingeniería. En la mayoría de los servicios, una variedad de costos son estimados e identificados y la continuidad del proyecto está sujeta a no exceder la cantidad ya especificada.

Para proyectos de análisis y/o estado de cuenta de posibles costos que se requieran contratar, los gastos de esos análisis son pre-pagados por el aplicante u otras fuentes privadas. Estipulaciones están disponibles para la acreditación del pre-pago al final de las evaluaciones, dadas por MSBU en la creación y finalización del proyecto.

¿Cómo se calculan las cuotas?

La mayoría de los servicios autorizados del MSBU tienen un costo estándar “Beneficio por Unidad” para la distribución de costos y evaluaciones. Típicos beneficios se incluye a unidades tales como: parcela, vivienda, metraje frontal y terrenos (acres). Las evaluaciones por cada propiedad son basadas en el costo total de servicios, en el número total de unidades beneficiadas (todas las propiedades en el MSBU), y el número de unidades asignadas a una propiedad individual.

¿Cuándo se recogen los pagos de valoración?

Para la mayoría de los proyectos del MSBU, el Condado proporciona el financiamiento inicial y el reembolso se obtiene de las propiedades beneficiadas a través de la tasación del non-ad-valorem en el Proyecto de Ley de los Impuestos de la Propiedad. Las evaluaciones son definidas como **mejora de capital o tasa de interés variable**.

- **Evaluación para mejoras de capital** está relacionada a proyectos que requieren pagos en un periodo de años. Estas evaluaciones son pagaderas al ser completado el proyecto. Después de eso, la facturación comienza a pagarse a plazos en el primer año fiscal disponible.
- **Evaluación de tasa variable** es asignada al MSBU que está en curso en la cual la tasa de valoración es calculada anualmente basado en el costo estimado para continuar el servicio. La facturación comienza en el primer año fiscal disponible luego de que el MSBU haya establecido el costo.

¿Quién coordina los proyectos?

El proceso para crear un proyecto en MSBU comienza con una aplicación. El programa del MSBU trabaja en colaboración directa con el solicitante durante el proyecto. El programa MSBU es responsable de:

- Proporcionar información sobre el proceso de MSBU
- Coordinar los estimados de costo
- Determinar apoyo al propietario
- Coordinar aprobación del BCC
- Obtención y monitoreo de contratos
- Determinar precios/índices de valoración
- Mantenimiento de los records de MSBU

El solicitante y otros relacionistas comunitarios son responsables de promover el proyecto y alentar el interés de la comunidad.

¿Cómo se determina el apoyo del MSBU?

El programa del MSBU distribuye un documento, Petición para crear un MSBU, para determinar el nivel de apoyo de los dueños de propiedad. Esta petición informa el:

- Alcance del proyecto
- Responsabilidades y expectativas
- Costo estimado del proyecto
- Estimado del costo compartido de parcelas

A los dueños de propiedad se les pide que firmen y devuelvan la petición indicando su apoyo u oposición a la propuesta del MSBU. Los proyectos de Alumbrado de Carreteras requieren un nivel de apoyo del 55% mientras que otros proyectos requieren un 65%.

¿Tiene alguna pregunta? Llame al (407) 665-7178 o visite el Programa de el MSBU sitio web: www.seminolecountyfl.gov/msbu