

¿QUÉ ES UN GRAVAMEN DE NON AD VALOREM?

Los gravámenes de non-ad valorem son alternativas financieras para proveer servicios esenciales o mejoras a regiones geográficas específicas en las áreas no incorporadas del Condado de Seminole. En el Condado, los gravámenes de non ad valorem proveen financiamiento para:

- Control de hierba mala en áreas acuáticas
- Iluminación de las calles
- Recogido residencial de desperdicios sólidos
- Reparación y construcción de aceras
- Varios proyectos de construcción
- Líneas de servicio de acueductos y alcantarillado

Los gravámenes de non-ad valorem se diferencian de los impuestos sobre la propiedad (ad valorem) en lo siguiente:

- Los gravámenes están basados en el costo del proyecto y beneficios suministrados en lugar del valor de la propiedad y la tarifa de millaje.
- Los gravámenes están asignados directamente a las propiedades beneficiarias en lugar de todas las propiedades del distrito.

LOS GRAVÁMENES ESTÁN FACTURADOS EN LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD

Los gravámenes están facturados en los impuestos sobre la propiedad y son recaudados por el cobrador de impuestos del Condado de Seminole. Los pagos se recaudan al mismo tiempo que los impuestos sobre la propiedad. La fecha límite del pago anual de los gravámenes y de los impuestos sobre la propiedad es el 31 de marzo. Los pagos son elegibles para descuento por pronto pago.

Gravámenes que no se hayan pagado para el 31 de marzo, se consideran delincuentes lo cual puede resultar en una notificación de la oficina del cobrador de impuestos del Condado de Seminole. Un derecho de retención se puede adjudicar sobre la propiedad en la cantidad delincente, y la deuda debe ser cumplida antes de finalizar la venta de la propiedad.

¿QUÉ ES MSBU?

MSBU (Unidad de Beneficios Municipales) es un distrito de gravámenes de non-ad valorem establecido en las áreas no incorporadas del Condado de Seminole. El programa provee financiamiento necesario para los servicios o las mejoras que se autorizan en áreas geográficas específicas dentro de la jurisdicción del Condado. El MSBU se compone de un grupo de propiedades que comparten el beneficio y el costo de dichas mejoras.

TIPOS DE GRAVÁMENES

Hay 2 tipos de gravámenes asociados con el Programa de Beneficios Municipales: Termino de gravamen fijo y termino de gravamen variable.

Termino de gravamen fijo están relacionados a proyectos de construcción que requieren financiamiento extendido por un periodo de varios años para facilitar la capacidad financiera de los dueños de propiedad. El pago anual de los gravámenes se reflejará en la factura del impuesto de la propiedad. El balance puede ser pagado en su totalidad en cualquier momento. Ejemplos de este tipo de pago incluyen:

- Líneas de servicio de acueductos y alcantarillado
- Reconstrucción y drenaje de las carreteras

Términos de gravamen variable están asignados a MSBUs que no tienen una fecha límite específica y cuyo gravamen está calculado anualmente para cubrir los costos estimados de los servicios o mejoras del año entrante. Ejemplos de este tipo de pago incluyen:

- Recogido y desecho de desperdicios sólidos
- Iluminación de calles
- Control de hierbas malas

LOS GRAVÁMENES ESTÁN ADMINISTRADOS A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE MSBU.

El Programa de MSBU es responsable de coordinar los proyectos de mejora, determinar las tarifas de evaluación, examinar los contratos y de mantener los documentos, activos y no activos, relacionados con el Programa de MSBU. Para obtener información de cómo crear un MSBU para las mejoras de una comunidad, comuníquese con el Programa de MSBU.

CUMPLIMIENTO DEL DERECHO DE RETENCIÓN

Los gravámenes fijos están registrados como derechos de retención sobre la propiedad. Cuando el gravamen se paga en su totalidad, un documento de cumplimiento del derecho de retención se prepara y se procesa por el Condado de Seminole. El proceso de derecho de retención se registra en los archivos de documentos que se mantienen en la corte del condado. Al finalizar el proceso, el documento sellado se le envía al dueño de la propiedad.

Los gravámenes variables se cumplen anualmente al pagarse la factura del impuesto de la propiedad. El cumplimiento del derecho de retención no aplica a este tipo de gravámenes.

VENTA DE LA PROPIEDAD

Con excepción de los impuestos delincente, el condado no requiere pago total de gravámenes de MSBUs antes de la venta de la propiedad. El la mayoría de las situaciones de venta, el pago de los gravámenes pendiente es un factor de arreglo negociable entre el comprador y el vendedor. Si el balance de un gravamen de término fijo este pendiente, el programa de MSBU debe ser notificado para que se calcule el pago final.

NOTIFICACIÓN DE GRAVÁMENES PROPUESTOS Y AUDIENCIA PÚBLICA:

Anualmente, en julio, una notificación de gravámenes propuestos de non ad valorem se envía a los dueños de propiedad participantes de los nuevos MSBUs que se están evaluando por primera vez. La notificación incluye información referente al gravamen propuesto y los detalles de la audiencia pública.

Notification date: July 10, 2008
 NOTICE OF PROPOSED NON-AD VALOREM ASSESSMENTS
 Seminole County Government MSBU PROGRAM Department of Fiscal Services
 1301 East Second Street Sanford, FL 32771 (407) 665-7178
WWW.SEMINOLECOUNTYFL.GOV/MSBU

DO NOT PAY - THIS IS NOT A BILL

Parcel Identification Number:
 XX - XX - XX - XXX - XXXX - XXXX
 owner address 1 address 2 City, ST Zip
 Property Address:
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PURPOSE OF ASSESSMENT LEVIED BY THE BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS	TOTAL REVENUE ANTICIPATED TO BE GENERATED FROM ALL PARTICIPATING PROPERTIES	UNIT NUMBER OF UNITS	ASSESSMENT PER UNIT	NON-AD VALOREM ASSESSMENT PROPOSED
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX.XX	XX.XXX	XXXX	\$ XXXXXXXX.XX
				TOTAL \$ XXXXX.XX

PUBLIC HEARING → 1:30PM, AUGUST 12, 2008

The Seminole County Board of County Commissioners will hold a Public Hearing on the Proposed Non-Ad Valorem Assessments in the County Services Building, 1101 E. First Street in Sanford, Florida on the above referenced date and time. The purpose of this Public Hearing is to receive comment from the public and to answer questions on the proposed assessments prior to taking final action.

Taxing authorities may AMEND or ALTER proposed assessments at the hearing. As an owner of property subject to non-ad valorem assessment, you have the right to appear at this public hearing and/or file written objection with Seminole County Board of County Commissioners within twenty (20) days of this notice. Mail related correspondence to the MSBU Program office at the above address or email address noted below.

Non-ad valorem assessments will be included on the Property Tax bill distributed in November. Failure to pay non-ad valorem assessment(s) when due (payable between November 1 and March 31) will cause a tax certificate to be issued against the property that may result in loss of title.

LEGEND
 AC ACRES
 BU BILLING UNIT
 PP FRONT FOOT
 HS HOMESTEAD
 LT LOT
 SF SQUARE FOOT
 PR PARCEL

For additional information or answers to frequently asked questions, please refer to the reverse side of this form, visit the MSBU Program website at www.seminolecountyfl.gov/msbu or contact an MSBU Program representative by email via MSBUProgram@seminolecountyfl.gov or by calling the MSBU Program office at 407-665-7178.

GRAVÁMENES DE TÉRMINO VARIABLE SE REVISAN ANUALMENTE

En el mes de agosto en una audiencia pública. Los dueños de la propiedad están invitados a asistir a esta audiencia pública. Luego de la aprobación de la Junta de los Comisionados del condado, los gravámenes se certifican para cobros a través de la factura de impuestos de propiedad distribuido por el cobrador de impuestos.

¿QUÉ USTED DEBE SABER SOBRE LOS GRAVÁMENES DE NON AD VALOREM? DESPERDICIO SÓLIDO Y ILUMINACIÓN DE LAS CALLES

DESPERDICIO SÓLIDO

Los servicios de recogida y desecho de desperdicio sólido incluye las propiedades residenciales localizadas en las áreas no incorporadas del Condado de Seminole. El gravamen anual representa el costo por propiedad para proveer los servicios de recogida y desecho de desperdicios sólidos para el año entrante.

OPCIONES DE RECOGIDO

El Condado de Seminole ofrece 4 opciones de recogida. Las tarifas varían de acuerdo a la frecuencia de recogida y los servicios seleccionados. Todas las opciones incluyen un recogida de reciclaje por semana.

RECOGIDO POR SEMANA

	Basura	Desperdicios de patio
Opción 1	2	1
Opción 2	2	0
Opción 3	1	1
Opción 4	1	0

La opción #1 es asignada automáticamente a menos que el dueño de la propiedad opte por una alternativa diferente.

CAMBIO DE DUEÑO Cuando hay cambio de dueño de propiedad, la opción de servicio registrada en el momento del cambio permanecerá en efecto hasta que el nuevo dueño solicite un cambio o hasta que el cambio le sea otorgado.

NUEVAS RESIDENCIAS Cuando un permiso de construcción se emite para una residencia nueva, el costo del gravamen se establece basado en un término prorrateado de acuerdo a la opción #1. La opción #1 es asignada automáticamente a menos que el dueño de la propiedad opte por una alternativa diferente.

CAMBIOS EN LAS OPCIONES DE SERVICIOS

Cualquier cambio en las opciones de servicio se puede solicitar mediante internet o contactando el Programa de MSBU. Cambios que resulten en un aumento en los pagos, son procesados a través del año. Cambios que reduzcan los pagos deben ser recibidos en las oficinas del Programa de MSBU en o antes del 1 de septiembre para que se haga efectivo con la próxima facturación y el nuevo año de servicio. De recibirse después del 1 de septiembre, estas solicitudes se retienen para ser implementadas en el próximo año fiscal.

SERVICIO AL CLIENTE El personal de servicio al cliente de la División de Solid Waste Management está disponible por teléfono o internet para brindar asistencia en cuanto los días de recogida, materiales, reciclaje, horas de operaciones y/o preguntas generales sobre los servicios.

(407) 665-2260

www.seminolecountyfl.gov/envsrvs/solidwaste

ILUMINACIÓN DE LAS CALLES

Los gravámenes para la iluminación de las calles incluyen accesorios, postes de luces y utilidades. Los servicios de iluminación de las calles son efectuados en base al año fiscal, de octubre 1 a septiembre 30. Todas las propiedades incluidas en los confines de un MSBU contribuyen al costo de todas las luces que

Progress Energy (800) 228-8485

benefician esas propiedades. Los costos son divididos equitativamente (la mayoría de los casos) entre todas las propiedades beneficiadas.

Todo problema relacionado con servicios, se deben reportar a la compañía de energía eléctrica que proporciona servicio a su área:

Florida Power & Light (800) 226-3545

GLOSARIO DE DEFINICIONES

Derecho de retención - Un reclamo legal de una persona/entidad sobre la propiedad de otra persona para asegurar el pago de una deuda o la satisfacción de una obligación.

Gravamen - Una cantidad fija del valor o del dólar a cobrarse.

Gravamen ad-valorem - Contribución territorial basada en el valor de la propiedad y tarifa aprobada de millaje.

Gravámenes de non-ad valorem - Cargo incluido en la factura de impuesto sobre la propiedad para cubrir el costo asociado con el suministro de un servicio específico o beneficio.

Gravámenes de Desperdicios Sólidos - Una cuota anual por servicios que incluyen recogida de basura de la casa y el patio, reciclaje y acceso a las facilidades de disposición del Condado de Seminole.

Gravámenes de la Iluminación de las Calles - Una cuota anual para el equipo de iluminación de las calles en áreas residenciales.

Término de gravamen fijo - responsabilidad financiera con términos específicos de pago relacionados a proyectos que requieren financiamiento más extenso para facilitar la capacidad financiera.

Término de gravamen variable - responsabilidad financiera con términos variables de pago relacionados a servicios continuos que requieren financiamiento anual ajustado de acuerdo al los gastos presupuestados para los servicios del año entrante.

Unidad de Beneficios de Servicios Municipales - Un distrito organizado especialmente para adquirir servicios específicos o mejoras a un costo compartido en forma equitativa.

Para obtener información adicional del Programa de MSBU, visite nuestras oficinas localizadas en:
1301 East 2nd Street, Sanford, FL 32771
llame al 407-665-7178
o visite el Website: www.seminolecountyfl.gov/msbu



GRAVÁMENES DE NON AD VALOREM



Programas de Beneficios Municipales

Condado de Seminole
Departamento de Servicios Fiscales
Septiembre 2009