

NOTICE OF PROPOSED ASSESSMENTS

General Information and Frequently Asked Questions

Why did I receive this Notice?

You received this notice because your property is located within a special taxing district and the proposed non-ad valorem assessment for FY 2026-27 is increasing. For more information on the special taxing district, please visit: gisweb.miamidade.gov/CommunityServices.

What is a non-ad valorem assessment?

A non-ad valorem assessment is the amount charged to each property owner for specific public services. The assessment is based on the cost of providing the specific public services to the district, **not** by the value of your property.

What services are funded by the special taxing district assessment?

The special benefit services provided to a special taxing district are generally security guard services, street lighting of public rights-of-way, landscaping and/or lake maintenance. Capital improvements may also be funded through a special taxing district.

Why might the special taxing district assessment amount change?

Those costs are reviewed annually and assessments are determined and presented for approval by the Board of County Commissioners. Rates change based on the cost of providing the special benefit services you receive.

Can I opt out of the special taxing district?

An individual property owner cannot opt out of the special taxing district; however, there is a process to abolish a special taxing district which will require a homesteaded property owner to petition and requires approval by the Board of County Commissioners. For more details, please visit: www.miamidade.gov/specialdistricts.

Do I need to respond to this Notice?

No. The Notice is for informational purposes so **no response is required**. However, if you have comments related to your assessments that you would like to be considered by the Board of County Commissioners (BCC), you may attend our virtual town hall meeting on July 7, 2026 between 6:00 PM – 7:00 PM, details will be available prior to the meeting at: www.miamidade.gov/specialdistricts, or you may address the BCC by attending the public hearing, or you may file your comments in writing (letter or e-mail) with the Special Assessment Districts Division, 111 NW 1st Street, 15th Floor, Miami, FL 33128 or stdp@miamidade.gov. Written comments received by 4:00 PM on May July 14th, 2026 will be filed with the Clerk of the Board.

If this is not a bill, when will I be billed?

Special taxing districts assessments approved at the public hearing will be billed via the 2026 Combined Property Tax Bill to be mailed in November by the Miami-Dade County Tax Collector. To avoid penalties, the property tax bill must be paid in full to the Tax Collector by March 31st. Early payment discounts are offered.

Virtual Town Hall Meeting

JULY 7, 2026
6:00 PM – 7:00 PM

For more details, please visit:
www.miamidade.gov/specialdistricts

If you have additional questions or need more information, please contact the Special Assessment Districts Division office at 305-499-8772 or stdp@miamidade.gov.

AVISO DE PROPUESTA DE AVALUACIÓN

Información General y Preguntas Frecuentes

¿Por qué recibí este aviso?

Usted recibió este aviso porque su propiedad está ubicada en un distrito tributario especial y la propuesta de evaluación no ad valorem del año fiscal 2026-27 va a aumentar. Para obtener más información sobre distritos tributarios especiales, visite: gisweb.miamidade.gov/CommunityServices.

¿Qué es la evaluación no ad valorem?

La evaluación no ad valorem es la cantidad que se cobra a cada propietario de vivienda por servicios públicos específicos. La evaluación se basa en el costo de ofrecer los servicios públicos específicos al distrito, **no** en el valor de su propiedad.

¿Qué servicios se pagan con la evaluación de distrito tributario especial?

Los servicios de beneficio público especiales en un distrito tributario especial son por lo general, servicios de guardia de seguridad, alumbrado de vías en derechos de paso públicos, jardinería y/o mantenimiento de lagos. Las mejoras capitales también pueden recibir financiación mediante el distrito tributario especial.

¿Por qué debe cambiar la evaluación de distrito tributario especial?

Estos costos se evalúan anualmente y, luego de determinar cuáles serán las evaluaciones, se presentan ante la Junta de Comisionados del Condado para su aprobación. Las tarifas cambian teniendo en cuenta el costo de ofrecer los servicios de beneficio público especiales que usted recibe.

¿Puedo optar por ser excluido/a del distrito tributario especial?

Un propietario de vivienda, de manera individual, no puede optar por ser excluido/a de un distrito tributario especial; no obstante, existe un proceso para abolir el distrito tributario especial, mediante el cual el propietario de vivienda con exención homestead debe presentar la solicitud y esta ser aprobada por la Junta de Comisionados del Condado. Para obtener más detalles, visite: www.miamidade.gov/specialdistricts.

¿Tengo que responder a este aviso?

No. El Aviso solo tiene fines informativos; por lo tanto, **no es necesario responder**. Sin embargo, si usted tiene alguna observación que hacer en cuanto a su evaluación, y quisiera que la misma sea considerada por la Junta de Comisionados del Condado (Junta), puede asistir a nuestra reunión virtual del ayuntamiento el 7 de julio del 2026 entre las 6:00 p.m. y 7:00 p.m., los detalles estarán disponibles antes de la reunión en www.miamidade.gov/specialdistricts, o puede dirigirse en persona ante la Junta en una audiencia pública, o enviar sus observaciones por escrito (carta o correo electrónico) a la Oficina de Distritos de Contribución Especial, 111 NW 1st Street, 15th Floor, Miami, Florida 33128 o stdp@miamidade.gov. Los comentarios escritos recibidos antes de las 4:00 p.m. el 14 de julio del 2026 se asentarán en la Secretaría de la Junta.

Si esto no es una factura, ¿cuándo recibiré una factura?

Las evaluaciones de distritos tributarios especiales aprobados en audiencia pública se facturarán mediante la Factura Combinada de Impuesto a la Propiedad de 2026, que será enviado en noviembre por el Recaudador de Impuestos del Condado de Miami-Dade. Para evitar multas, la factura de impuestos sobre la propiedad debe pagarse íntegramente al Recaudador de Impuestos antes del 31 de marzo. Se ofrecen descuentos por pagos anticipados.

Reunión Virtual del Ayuntamiento

7 DE JULIO DEL 2026

6:00 P.M. – 7:00 P.M.

Para obtener más detalles, visite:

www.miamidade.gov/specialdistricts

Si tiene más preguntas o necesita más información, póngase en contacto con la Oficina de Distritos de Contribuciones Especiales en el teléfono 305-499-8772 o stdp@miamidade.gov.