

(Continuación del panel interior)

Las mejoras o las reparaciones típicas incluyen tratamiento de la madera podrida y daños causados por la termita, así como substituir alteraciones incompatibles tales como substituir ventanas de vinilo por ventanas de madera.



Después que el aspirante y el planificador convengan en las mejoras y el calendario requeridos para el cumplimiento de las reparaciones, el subcomité del patrimonio cultural los revisa y hace una recomendación con cualquier cambio al Consejo de la Ciudad. Una vez que el uso sea aprobado por el Consejo de la Ciudad, un contrato es firmado y certificado ante notario por el dueño de la propiedad y la ciudad, y después registrado con el Condado.

Puesto que el acuerdo se registra con la propiedad, este afectará a cada dueño subsecuente de la propiedad hasta que un pedido de no-renovación es sometido. Si se recibe una petición como tal el acuerdo terminará después de diez años a partir de esa fecha. Hasta entonces, el dueño de la propiedad recibirá una carta, cada año, de la ciudad con una petición por información, incluyendo cualquier mejora que se haya completado que esté requerida en el contrato y/o cambios del contacto primario.

Hechos rápidos del Acta Mills

- Es un incentivo económico para promover la conservación de propiedades históricas reduciendo impuestos a la propiedad.
- El gravamen se basa en el método de la capitalización de la renta (el valor de alquiler).
- Los gobiernos locales establecen un programa basado en las prioridades de sus comunidades.
- Es un contrato voluntario entre la ciudad y el dueño de una propiedad histórica designada.
- Se puede utilizar para propiedades históricas, incluidas en la Lista de Recursos Históricos Designados de la Ciudad, habitadas por sus dueños, así como también como aquellas propiedades de alquiler.
- Incluye el compromiso para conservar y para mantener la propiedad por un período mínimo de diez años, renovado anualmente a perpetuidad, a menos que una notificación de no-renovación sea sometido.
- Está sujeto de obligación para todos los dueños subsecuentes de la propiedad.
- Multa de 12.5% del valor comercial total si el acuerdo se cancela debido a una violación del contrato.

Para la información sobre HPPAs y otros incentivos de la conservación, visite el sitio Web de la Conservación Histórica en:

<http://san-clemente.org/sc/standard.aspx?pageid=440>



Conservación Histórica



Acuerdos para la Conservación de Propiedad Históricas



Acuerdos para la Conservación de Propiedades Históricas

Introducción

Preservar los recursos históricos de la ciudad de San Clemente ha sido un objetivo de la comunidad desde los años 1970. Para lograr este objetivo, la ciudad desarrolló una ordenanza para la conservación histórica y proteger estos recursos para las generaciones futuras. Dado que los propietarios de recursos históricos tienen requisitos relacionados con la conservación que pueden limitar las alteraciones a un edificio y requieren de mantenimiento adicional, San Clemente compensa las responsabilidades de la administración de las propiedades requeridas a sus dueños con incentivos para ayudar a conservar y a mantener esos recursos históricos. Un incentivo proporcionado a los dueños de las propiedades privados son los Acuerdos Históricos para la Conservación de la Propiedad Histórica, conocida también como el Acta Mills.



Propósito

El Acta Mills es el único programa de incentivo económico, más importante de California, para la restauración y la preservación de edificios históricos cualificados de propiedad privada. Decretado en 1972, la legislación del Acta Mills concede a gobiernos locales participantes (ciudades y condados) la autoridad para entrar en contratos con los dueños, de las propiedades históricas

cualificadas, que convegan en restaurar y mantener sus propiedades históricas y, a cambio, recibir exenciones fiscales. San Clemente estableció el programa del Acta Mills, conocido localmente como Acuerdos Históricos para la Conservación de la Propiedad Histórica (HPPA por sus siglas en inglés), en 1997. Desde entonces, la ciudad ha tenido más de cincuenta participantes en el programa.

Elegibilidad

Para ser elegible para el HPPA la propiedad debe ser primero incluida en la lista de los Recursos Históricos Designados de la Ciudad, y que pueda ser una propiedad que produzca un ingreso económico. Los dueños de edificios históricos pueden calificar para la exención fiscal si se comprometen a rehabilitar y mantener el carácter histórico y arquitectónico de sus propiedades .



Ventajas para los dueños

Los participantes en el Acta Mills pueden ahorrar dinero de los impuestos a la propiedad cada año porque el valor de las propiedades participantes en el Acta Mills son determinadas por el método de la capitalización de la renta (valor de alquiler) más bien que por el valor comercial estándar. Por ejemplo, el valor de renta para un edificio ocupado por el dueño se basa en los alquileres comparables para las propiedades similares en el área, mientras que la cantidad de la renta en una propiedad

comercial se basa en el alquiler real recibido. Puesto que los valores de alquiler varían de un área a otra área, los ahorros reales de la propiedad varían de un sitio a otro. Debido a que el gravamen determinado por el descansa en variables que cambian, los dueños de propiedad pueden experimentar una fluctuación en su gravamen anual. El programa del Acta Mills tiene el potencial de proporcionar ahorros más altos en los impuestos para los compradores recientes de propiedades históricas.



Proceso

Para comenzar el proceso de solicitar un HPPA, el dueño de la propiedad debe concertar una reunión pre-solicitud con el departamento del planificación. Después de repasar los requisitos y el proceso de solicitud, el aspirante somete su solicitud. La ciudad acepta solamente cinco solicitudes cada cuarto de año por los tres primeros cuartos del calendario anual.

Después de que la solicitud se sometido, un planificador concertará una visita al sitio con el aspirante, para repasar las mejoras propuestas o los temas de mantenimiento y agregar cualquier otros que ellos piensen son necesarios para restaurar o mantener la estructura.

(Continúa en panel exterior)