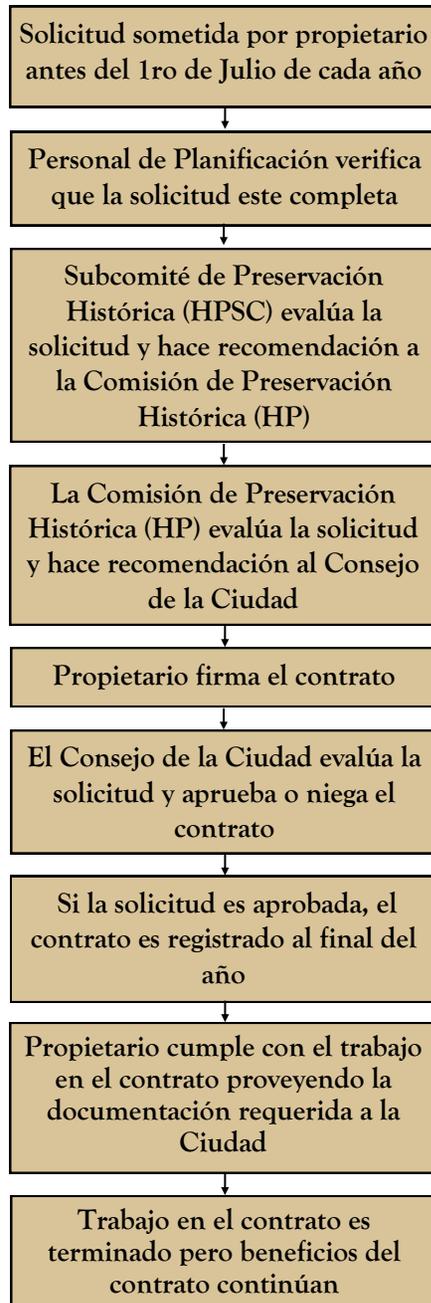


Descripción general del proceso del Contrato Mills Act



Recursos de información:

La Ciudad de Ontario

www.ontarioca.gov

Servicios del Parque National

Estandares de la Secretaria del Interior para el Tratamiento Interior de Propiedades Historicas

www.nps.gov/tps/standards.htm

Oficina de Preservación Histórica

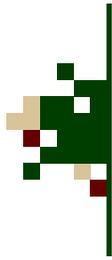
<http://ohp.parks.ca.gov/>

Otros Folletos de esta Serie:

- Designación Hito Histórico
- Certificado de Conformidad/Idoneidad y Exenciones
- Placas Históricas
- Proceso de Revisión de Diseño del Remplazamiento de Ventanas



Abril 2021



CONTRATO DE MILLS ACT

El contrato Mills Act es un contrato entre la Ciudad de Ontario y el propietario de una propiedad designada histórica, con el propósito de proveer incentivos para la restauración, rehabilitación, y preservación de edificios históricos.

El contrato Mills Act provee una reducción potencial en los impuestos a la propiedad inmobiliaria a cambio de una lista acordada de mejoras a la tal. La duración perpetua del contrato es de 10 años con renovación automática cada año en la fecha aniversario. La reducción en los impuestos de la propiedad resultando del contrato Mills Act son impactadas por muchos variantes, incluyendo: si la propiedad es habitada por el propietario versus alquilada, la duración del propietario con el inmueble, la fluctuación del las tasas de intereses anuales y del mercado inmobiliario. Análisis de tendencias previo mercado han demostrado que la reducción en los impuestos con el contrato Mills Act en promedio son de 20% al 40% en el año inicial con la reducción de los impuestos bajando en los siguientes años.

A cambio de esta reducción de impuestos inmobiliarios, el propietario provee una lista de trabajos que deberán se realizados en la propiedad por cuenta del propietario dentro de los primero 10 años.

¿Mi Propiedad es Elegible?

Los contratos de Mills Act solo son disponibles para las propiedades cuales estén:

- En el Registro Nacional de Lugares Históricos;
- En el Registro de Recursos Históricos de California;
- En la lista de Hitos Históricos Designados de Ontario; o
- Sea una Estructura Suplemental dentro de algún Distrito Histórico Designado.

¿Qué puedo incluir en mi lista de mejoramientos?

Un propietario provee una lista de mejoramientos para llevar acabo durante los primeros 10 años del contrato. La prioridad debe de ser dada a trabajos cuales preservaran y protegerán el recurso (p. ej. nuevo techo, plomería, sistemas eléctricos), la restauración de previas mejorías cuales no fueron históricamente apropiadas, y el trabajo cual es visible de la vía publica .

¿El Contrato Puede Ser Cancelado?

Un contrato de Mills Act puede ser cancelado de alguna de las siguientes maneras:

1. Un propietario puede presentar una Notificación de No-Renovación (Notice of Non-Renewal) cual terminara el contrato de 10 años.
2. Un propietario puede cancelar un contrato con el pago de cancelación del 12½% del precio actual del inmobiliario de la fecha de cancelación determinado por el Asesor del Condado.
3. La Ciudad puede cancelar un contrato por incumplimiento o provisiones de la Ordenanza de Preservación Histórica, o por un hallazgo de tergiversación o fraude utilizado para obtener el contrato.

¿Cuales son los Requerimientos Estándares?

El estado de California ha establecido varias provisiones para todos los contratos de Mills Act en la Sección 50280 del Código Gubernamental de California. Las provisiones incluyen pero no son limitadas a:

- La duración del contrato será de 10 años mínimo.
- Cumplimiento con los Estándares de la Secretaria del Interior para la Rehabilitación y el Código de Edificios Históricos de California.
- Inspecciones de 5 años para determinar el cumplimiento del contrato (por el Programa de Monitoria de Mills Act de la Ciudad).
- EL contrato deberá ser aplicado a todo sucesor en interés del propietario.

La Ciudad requiere que una Exención o Certificado de Conformidad/Idoneidad sea tramitado para cualquier alteración o adición al exterior y que todos los permisos aplicables sean emitidos antes de comenzar la obra.

Para mas información sobre el Contrato de Mills Act contacte:

Ciudad de Ontario
Departamento de
Planificación

303 East B Street
Ontario, CA 91764

Teléfono: 909 395-2036