

Es posible que recientemente haya recibido un volante con información incorrecta sobre los distritos históricos de San Antonio. Aclaremos las cosas.

Derechos sobre la propiedad

El volante dice:

- Si vota "sí" a favor del distrito histórico, renuncia a los derechos sobre su propiedad.
- Si vota "sí", renuncia a los derechos sobre su propiedad y a poder hacer lo que quiera con su casa.

La VERDAD es:

La designación histórica no le da a la Ciudad ningún derecho sobre su propiedad. La designación de área "histórica" es una superposición de zonificación que le indica al personal municipal que las viviendas y los edificios del distrito están sujetos a las Pautas de diseño histórico. Si decide realizar obras en el exterior de su vivienda, debe comenzar por solicitar la aprobación de la Oficina de Preservación Histórica. Esta solicitud siempre es gratuita para los propietarios de viviendas, y el 97 % de las solicitudes se aprueban.

Revisión de diseño

El volante dice:

- Si vota "sí" a favor del distrito histórico, necesitará permiso y aprobación para pintar su casa. Necesitará permiso y aprobación para el color que elija.
- Si vota "sí" a favor del distrito histórico, necesitará permiso y aprobación antes de comenzar cualquier obra en el exterior de su casa.

La VERDAD es:

La Ciudad no regula los colores de pintura. Las reparaciones y el mantenimiento a pequeña escala, incluida la pintura, necesitan revisión y aprobación, que con frecuencia se proporcionan en el mismo día. El proceso de revisión de la Ciudad ayuda a proteger el carácter histórico de su vecindario e impide los cambios inapropiados. Se exigirá a todos los integrantes del distrito histórico que siguieran el mismo proceso, lo que le daría la oportunidad de hacer oír su opinión sobre los cambios en su vecindario, incluidas las nuevas iniciativas propuestas.

Salud y seguridad

El volante dice:

- La Ciudad exige que todas las viviendas y estructuras cumplan con los requisitos de salud y seguridad del Código de Desarrollo Unificado.
- Si vota "sí" y su vivienda no cumple con el Código de Desarrollo Unificado, se le emitirá una citación/multa o, lo que es peor, la Ciudad podría demoler su vivienda o estructura.
- ¡Si vota "sí", la Ciudad de San Antonio puede retirar las adiciones en la parte trasera de su vivienda y más! Cualquier medida que tome la Ciudad contra los propietarios de viviendas se le cobrará a usted.
- ¡No recibirá protección adicional por parte de la policía!
- ¡No recibirá protección adicional por parte de los bomberos!

La VERDAD es:

La seguridad de las estructuras de la Ciudad de San Antonio se rige por códigos municipales que se aplican a todas las estructuras de la Ciudad. **La designación no cambia este requisito y definitivamente no incrementa la amenaza de demolición. De hecho, es una herramienta importante que se utiliza para proteger de la demolición.** La designación no implica servicios adicionales por parte de la Ciudad. Lo que hace es indicar a la Ciudad que este vecindario desea preservar su carácter histórico y tener un papel en la gestión de los cambios.

Incentivos fiscales

El volante dice:

- El Distrito de Tasación del condado de Bexar es responsable de la tasación de los impuestos sobre la propiedad que corresponden a su vivienda. No el distrito histórico. Sus impuestos no disminuirán.
- Los incentivos fiscales del distrito histórico son solo para el propietario de la vivienda, si primero invierte dinero en la "rehabilitación considerable" de su vivienda.
- ¡No crea las mentiras de la Ciudad! ¡No se aplica una exención fiscal automática del 20 %!
- Para calificar para una exención fiscal, el propietario de la vivienda primero debe realizar una inversión considerable (\$\$\$) en reparaciones/rehabilitación de su vivienda. Para recibir cualquier exención impositiva o congelar sus impuestos sobre la propiedad, primero debe hacer reparaciones por una suma equivalente al 30 % de la tasación de su vivienda.

La VERDAD es:

La designación no afecta su tasación y, en este momento, los valores de las propiedades están en alza, independientemente de la designación histórica. Existen dos incentivos fiscales para las propiedades históricas: la exención por ocupación por el propietario y la exención de rehabilitación considerable. Esas exenciones se aplican a sus impuestos municipales y no cambian su tasación.

Vivienda ocupada por el propietario: **si es el propietario de su vivienda en el momento en que se designa un nuevo distrito, automáticamente verá una reducción del 20 % en sus impuestos municipales sobre la propiedad durante hasta 15 años.** Este incentivo beneficia a todos los propietarios que vivan en el distrito en el momento de la designación. **No se necesitan obras para calificar para este crédito.**

Rehabilitación considerable: el segundo incentivo fiscal está disponible para propiedades residenciales y comerciales. Los propietarios que deseen participar en este incentivo fiscal deben demostrar que han invertido el 30 % del valor de mejora antes de la rehabilitación en su vivienda o propiedad. Los dueños de propiedades residenciales luego pueden elegir si desean congelar los impuestos municipales durante 10 años, o no pagar impuestos municipales durante cinco años y después pagar impuestos municipales por la mitad del valor de tasación. Los dueños de propiedades comerciales no pagarían impuestos municipales durante cinco años y después pagarían los impuestos municipales por la mitad del valor de tasación durante cinco años. Este es un programa independiente, con proceso de solicitud y revisión. No está relacionado con el incentivo fiscal automático que implica la nueva designación de distrito.

Demolición

El volante dice:

- Si vota "sí" y la ciudad quiere demoler su casa, ¡pueden hacerlo! Porque usted renunció a sus derechos cuando votó "sí".
- La designación de distrito histórico no protege su vivienda de la demolición. ¡Solo protege los edificios y los puntos de interés, no su casa!

La VERDAD es:

La designación histórica protege todas las estructuras (viviendas, edificios, puntos de interés) de la demolición apresurada. En relación con las solicitudes de demolición, la Ciudad trata exactamente de la misma forma a todas las propiedades designadas, incluidos los puntos de interés y los distritos. **De hecho, la designación histórica cambia los requisitos para las demoliciones ordenadas por la Ciudad y hace que sea MÁS DIFÍCIL demoler cualquier estructura designada, incluida su casa.**

Los propietarios de viviendas pueden solicitar la demolición de una propiedad designada, pero deben proporcionar documentación que demuestre la existencia de dificultades económicas no razonables, o que la vivienda o edificio ha perdido su importancia. Además, el propietario debe proporcionar planes de reemplazo para que el vecindario los revise y discuta en una audiencia pública. Usted y sus vecinos podrían decirle a la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño lo que piensan sobre la solicitud de demolición y cualquier construcción nueva propuesta en el distrito.

Preparado por OHP 082620