

# Incentivos económicos para la reparación y rehabilitación de edificios históricos



CIUDAD DE CHICAGO  
Rahm Emmanuel, alcalde

Departamento de Planificación y  
Desarrollo

## HOTELES, OFICINAS Y EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

### Incentivo fiscal sobre la propiedad de clase L

*Función:* reduce por 12 años la tasa del impuesto sobre la propiedad en caso de la remodelación de un edificio emblemático para un uso comercial o industrial (debe tener un uso de "Clase 3", "Clase 4" o "Clase 5a/5b" según el sistema de clasificación evaluativa del condado de Cook).

*Inversión mínima:* el 50% del valor completo del mercado (sin contar el valor del terreno), conforme a lo determinado por el asesor del condado.

*Aplica a:*

- ✓ Lugares Emblemáticos de Chicago
- ✓ Distritos Emblemáticos de Chicago (edificios contribuyentes)

### Crédito fiscal federal por rehabilitación del 20%

*Función:* crédito fiscal federal sobre los ingresos dólar por dólar que equivale al 20% de los costos de construcción para rehabilitar un edificio que producirá ingresos. El crédito puede ser utilizado por el propietario del edificio o venderse a un inversor de créditos fiscales.

*Inversión mínima:* el 100% de la "base ajustada" del edificio; es decir, el precio de compra menos el costo del terreno y la desvalorización, más el costo de mejoras anteriores.

*Aplica a:*

- ✓ Distritos Emblemáticos de Chicago (edificios contribuyentes)
- ✓ Registro Nacional de Lugares Históricos (edificios contribuyentes)

### Donación de servidumbre de fachada

*Función:* una deducción fiscal federal sobre los ingresos, única y solidaria, que equivale al valor tasado de la servidumbre de preservación. Una servidumbre de preservación es un acuerdo legal que asigna los derechos de revisar y aprobar las reformas a una organización sin fines de lucro calificada con el fin de preservar la propiedad.

*Aplica a:*

- ✓ Distritos Emblemáticos de Chicago (edificios contribuyentes)
- ✓ Registro Nacional de Lugares Históricos (edificios contribuyentes)

### Fondo de Mejora para Pequeñas Empresas

*Función:* proporciona una subvención de reembolsos para cubrir los costos de construcción de las mejoras elegibles en aquellos edificios industriales y comerciales que cumplen con los requisitos y que se encuentran dentro del distrito de un Fondo de Mejora para Pequeñas Empresas (Small Business Improvement Fund, SBIF).

*Aplica a:*

- ✓ Todos los proyectos elegibles en los distritos de un SBIF, incluidos aquellos que posean el estado de lugar emblemático

### Exención de la tasa del permiso

*Función:* dispensa las tasas de permiso de todos los edificios (requiere una solicitud previa).

*Aplica a:*

- ✓ Lugares Emblemáticos de Chicago
- ✓ Distritos Emblemáticos de Chicago

### Lugares Emblemáticos de Chicago

Lugares Emblemáticos de Chicago y Distritos Emblemáticos de Chicago hacen referencia a las propiedades que han sido designadas oficialmente por el Municipio de la Ciudad. La Comisión de Lugares Emblemáticos de Chicago (una junta de nueve miembros nombrados por el alcalde) recomienda las propiedades para que se las designe como lugar emblemático. La Comisión también es responsable de revisar todas las propuestas de reforma, demolición o nueva edificación que afecten a un lugar o distrito emblemático.

### Registro Nacional de Lugares Históricos

El Registro Nacional es la lista oficial de la nación de los lugares que son reconocidos por su importancia histórica, arquitectónica o cultural. El Servicio de Parques Nacionales (National Park Service) está encargado de mantener el Registro, en el cual se incluyen propiedades que había sido nominadas ante la Agencia de Preservación Histórica de Illinois (Illinois Historic Preservation Agency). Formar parte del listado del Registro no excluye el uso de las propiedades ni evita que los propietarios de la propiedad privada le realicen remodelaciones.

# Incentivos económicos para la reparación y rehabilitación de edificios históricos



CIUDAD DE CHICAGO  
Rahm Emmanuel, alcalde

Departamento de Planificación y  
Desarrollo

## EDIFICIOS RESIDENCIALES

### **Crédito fiscal federal por rehabilitación del 20% (solo para alquileres)**

*Función:* crédito fiscal federal sobre los ingresos dólar por dólar que equivale al 20% de los costos de construcción para rehabilitar un edificio que producirá ingresos. El crédito puede ser utilizado por el propietario del edificio o venderse a un inversor de créditos fiscales.

*Inversión mínima:* el 100% de la "base ajustada" del edificio; es decir, el precio de compra menos el costo del terreno y la desvalorización, más el costo de mejoras anteriores.

*Aplica a:*

- ✓ Distritos Emblemáticos de Chicago (edificios contribuyentes)
- ✓ Registro Nacional de Lugares Históricos (edificios contribuyentes)

### **Congelamiento de la tasación de la propiedad para residencias históricas (únicamente ocupadas por el propietario)**

*Función:* congela el valor tasado por un periodo de 12 años en aquellos casos de rehabilitación de una vivienda unifamiliar ocupada por el propietario, un condominio, una unidad colectiva o un edificio multifamiliar de hasta 6 unidades (en el que una unidad esté ocupada por el propietario).

*Inversión mínima:* el 25% del valor del mercado de la propiedad, conforme a lo determinado por el asesor del condado de Cook.

*Aplica a:*

- ✓ Lugares Emblemáticos de Chicago
- ✓ Distritos Emblemáticos de Chicago (edificios contribuyentes)
- ✓ Registro Nacional de Lugares Históricos (edificios contribuyentes)

### **Donación de servidumbre de fachada**

*Función:* una deducción fiscal federal sobre los ingresos, única y solidaria, que equivale al valor tasado de la servidumbre de preservación. Una servidumbre de preservación es un acuerdo legal que asigna los derechos de revisar y aprobar las reformas a una organización sin fines de lucro calificada con el fin de preservar la propiedad.

*Aplica a:*

- ✓ Distritos Emblemáticos de Chicago (edificios contribuyentes)
- ✓ Registro Nacional de Lugares Históricos (edificios contribuyentes)

### **Exención de la tasa del permiso**

*Función:* dispensa las tasas de permiso de todos los edificios (requiere una solicitud previa).

*Aplica a:*

- ✓ Lugares Emblemáticos de Chicago
- ✓ Distritos Emblemáticos de Chicago

## OTROS INCENTIVOS

Además de los incentivos financieros mencionados que aplican específicamente a edificios históricos, algunas propiedades históricas pueden cumplir con los requisitos para participar en otros programas de asistencia y desarrollo económico, tales como el Financiamiento del Aumento Impositivo (Tax Increment Financing, TIF), el Chicago Greystone and Vintage Homes Program (un programa para la preservación de hogares de época y de estilo Greystone), los Incentivos de Asistencia Financiera Comercial (Business Financial Assistance Incentives), incluidos los que se pueden hallar en las Zonas de Prosperidad Comercial (Retail Thrive Zones), así como para recibir posibles asistencias a través de un Área de Servicios Especiales (Special Service Area, SSA) local.

Los Lugares Emblemáticos de Chicago también cumplen con los requisitos para recibir la concesión especial de ciertos requisitos del código de construcción y excepciones de la ordenanza de zonificación acerca de los jardines laterales. En ciertas situaciones, la densidad de desarrollo no utilizada puede trasladarse de los lugares emblemáticos a otras propiedades adyacentes. Los propietarios de edificios históricos también cuentan con libre acceso a profesionales experimentados en rehabilitación, quienes los asistirán con las dificultades técnicas.

### LUGARES EMBLEMÁTICOS DE CHICAGO



<http://www.cityofchicago.org/landmarks>

Para conocer más acerca de estos programas, comuníquese con la División de Lugares Emblemáticos de Chicago (Chicago Landmarks Division):

City Hall  
121 N. LaSalle Street, 10th Floor  
Chicago, IL 60602

(312) 744-3200  
(312) 744-2958 TTY